分析結果サマリー

物件概要

名称	常緑ハイツ_930万円
所在地	神奈川県川崎市鶴見区鶴見2-3-45
その他	現金購入の場合の概算シミュレーション

土地面積	.00㎡
建物面積	22.86㎡
賃貸可能面積	22.86㎡

構造	RC造地上7階
築年数	55年

設定条件

物件購入価格	¥9,300,000
満室時賃料	¥792,000
表面利回り	8.52%
購入諸費用	¥358,500
購入総費用	¥9,658,500

ローン総額	¥0
ローン金利	-
返済期間	-
返済方式	-
自己資金（投下資本）	¥9,658,500

割引率（期待収益率）	3.00%
税率（所得税・住民税）	33.00%
譲渡所得税率	20.32%
保有期間	10年

運営からのキャッシュフロー予想

購入後年数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
GPI (総潜在収入)	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000
EGI (実効総収入)	¥752,400	¥752,400	¥752,400	¥752,400	¥752,400	¥752,400	¥752,400	¥752,400	¥752,400	¥752,400	¥752,400
OPEx (運営費用)	¥140,360	¥140,360	¥140,360	¥140,360	¥140,360	¥140,360	¥140,360	¥140,360	¥140,360	¥140,360	¥140,360
NOI (純営業収益)	¥612,040	¥612,040	¥612,040	¥612,040	¥612,040	¥612,040	¥612,040	¥612,040	¥612,040	¥612,040	¥612,040
ADS (元利返済額)	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
BTCFo(税引前ｷｬｯｼｭﾌﾛｰ)	¥612,040	¥612,040	¥612,040	¥612,040	¥612,040	¥612,040	¥612,040	¥612,040	¥612,040	¥612,040	¥612,040
NOI (純営業収益)	¥612,040	¥612,040	¥612,040	¥612,040	¥612,040	¥612,040	¥612,040	¥612,040	¥612,040	¥612,040	¥612,040
ローン利息	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
減価償却費	¥416,640	¥416,640	¥416,640	¥416,640	¥416,640	¥416,640	¥416,640	¥416,640	¥386,879	¥0	¥0
課税所得	¥195,000	¥195,000	¥195,000	¥195,000	¥195,000	¥195,000	¥195,000	¥195,000	¥225,000	¥612,000	¥612,000
納税額	¥64,300	¥64,300	¥64,300	¥64,300	¥64,300	¥64,300	¥64,300	¥64,300	¥74,200	¥201,900	¥201,900
ATCFo(税引後ｷｬｯｼｭﾌﾛｰ)	¥547,740	¥547,740	¥547,740	¥547,740	¥547,740	¥547,740	¥547,740	¥547,740	¥537,840	¥410,140	¥410,140
BTCFo累計	¥612,040	¥1,224,080	¥1,836,120	¥2,448,160	¥3,060,200	¥3,672,240	¥4,284,280	¥4,896,320	¥5,508,360	¥6,120,400	¥6,732,440
ATCFo累計	¥547,740	¥1,095,480	¥1,643,220	¥2,190,960	¥2,738,700	¥3,286,440	¥3,834,180	¥4,381,920	¥4,919,760	¥5,329,900	¥5,740,040
DCR (借入償還余裕率)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
BER (損益分岐入居率)	17.72%	17.72%	17.72%	17.72%	17.72%	17.72%	17.72%	17.72%	17.72%	17.72%	17.72%

売却からのｷｬｯｼｭﾌﾛｰ予想

売却時ｷｬｯﾌﾟﾚｰﾄ	6.58%
売却翌年NOI	¥612,040
物件売却価格	¥9,300,000
譲渡費用	¥372,000
ローン残高	¥0
BTCFs(税引前ｷｬｯｼｭﾌﾛｰ)	¥8,928,000

取得費(減価償却前)	¥9,300,000
減価償却費累計	¥3,719,999
取得費(減価償却後)	¥5,580,001
譲渡所得	¥3,347,000
譲渡所得税	¥679,900
ATCFs(税引後ｷｬｯｼｭﾌﾛｰ)	¥8,248,100

投資分析結果

初期分析

FCR (総収益率)	6.34%	購入時ｷｬｯﾌﾟﾚｰﾄ	6.58%
K% (ローン定数)	-	LTV (借入金割合)	0.00%
CCR (自己資本配当率)	6.34%	DCR (借入償還余裕率)	0.00
レバレッジ分析	-	BER (損益分岐入居率)	17.72%

全体分析

	税引前	税引後
IRR(内部収益率)	5.76%	4.35%
NPV(正味現在価値)	¥2,205,596	
PB(資金回収期間)	売却時	売却時
運営･売却ｷｬｯｼｭﾌﾛｰ累計	¥15,048,400	¥13,578,000
(参考)全額自己資金時IRR	-	-

DCR平均	0.00
BER平均	17.72%

【初期分析コメント】

・BERが70%以下のため、空室率に余裕があります。

【全体分析コメント】

・IRR（税引前）＞期待収益率，NPV＞0のため、投資価値が有ると判断できます。

・保有期間中のBER平均が70%以下のため、空室率に余裕があります。







