分析結果サマリー

物件概要

名称	メインステージ経堂305号室	土地面積	.00㎡	構造	RC造地上3階
所在地	東京都世田谷区桜2-19-31	建物面積	16.50㎡	築年数	34年
その他	現金購入の場合の概算シミュレーション	賃貸可能面積	16.50㎡		

設定条件

物件購入価格	¥9,800,000	ローン総額	¥0	割引率（期待収益率）	3.00%
満室時賃料	¥708,000	ローン金利	-	税率（所得税・住民税）	33.00%
表面利回り	7.22%	返済期間	-	譲渡所得税率	20.32%
購入諸費用	¥327,100	返済方式	-	保有期間	10年
購入総費用	¥10,127,100	自己資金（投下資本）	¥10,127,100		

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)	¥708,000	¥708,000	¥708,000	¥708,000	¥708,000	¥708,000	¥708,000	¥708,000	¥708,000	¥708,000	¥708,000
EGI (実効総収入)	¥672,600	¥672,600	¥672,600	¥672,600	¥672,600	¥672,600	¥672,600	¥672,600	¥672,600	¥672,600	¥672,600
OPEx (運営費用)	¥278,100	¥278,100	¥278,100	¥278,100	¥278,100	¥278,100	¥278,100	¥278,100	¥278,100	¥278,100	¥278,100
NOI (純営業収益)	¥394,500	¥394,500	¥394,500	¥394,500	¥394,500	¥394,500	¥394,500	¥394,500	¥394,500	¥394,500	¥394,500
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)	¥394,500	¥394,500	¥394,500	¥394,500	¥394,500	¥394,500	¥394,500	¥394,500	¥394,500	¥394,500	¥394,500
NOI (純営業収益)	¥394,500	¥394,500	¥394,500	¥394,500	¥394,500	¥394,500	¥394,500	¥394,500	¥394,500	¥394,500	¥394,500
ローン利息	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
減価償却費	¥155,820	¥155,820	¥155,820	¥155,820	¥155,820	¥155,820	¥155,820	¥155,820	¥155,820	¥155,820	¥155,820
課税所得	¥238,000	¥238,000	¥238,000	¥238,000	¥238,000	¥238,000	¥238,000	¥238,000	¥238,000	¥238,000	¥238,000
納税額	¥78,500	¥78,500	¥78,500	¥78,500	¥78,500	¥78,500	¥78,500	¥78,500	¥78,500	¥78,500	¥78,500
ATCFo(税引後ｷｬｯｼｭﾌﾛｰ)	¥316,000	¥316,000	¥316,000	¥316,000	¥316,000	¥316,000	¥316,000	¥316,000	¥316,000	¥316,000	¥316,000
BTCFo累計	¥394,500	¥789,000	¥1,183,500	¥1,578,000	¥1,972,500	¥2,367,000	¥2,761,500	¥3,156,000	¥3,550,500	¥3,945,000	¥4,339,500
ATCFo累計	¥316,000	¥632,000	¥948,000	¥1,264,000	¥1,580,000	¥1,896,000	¥2,212,000	¥2,528,000	¥2,844,000	¥3,160,000	¥3,476,000
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)	39.28%	39.28%	39.28%	39.28%	39.28%	39.28%	39.28%	39.28%	39.28%	39.28%	39.28%

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	4.03%
売却翌年NOI	¥394,500
物件売却価格	¥9,800,000
譲渡費用	¥392,000
ローン残高	¥0
BTCFs(税引前ｷｬｯｼｭﾌﾛｰ)	¥9,408,000
取得費(減価償却前)	¥9,800,000
減価償却費累計	¥1,558,200
取得費(減価償却後)	¥8,241,800
譲渡所得	¥1,166,000
譲渡所得税	¥236,900
ATCFs(税引後ｷｬｯｼｭﾌﾛｰ)	¥9,171,100

投資分析結果

初期分析

FCR (総収益率)	3.90%	購入時ｷｬｯﾌﾟﾚｰﾄ	4.03%
K% (ローン定数)	-	LTV (借入金割合)	0.00%
CCR (自己資本配当率)	3.90%	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)	39.28%

全体分析

	税引前	税引後
IRR(内部収益率)	3.28%	2.27%
NPV(正味現在価値)	¥238,501	
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	¥13,353,000	¥12,331,100
(参考)全額自己資金時IRR	-	-

DCR平均
0.00

BER平均
39.28%

【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。







