

計画名 LTV 90% 購入計画 売買価格 100,000,000 収入率 90.0% 利回り 16.16% 実質利回り 14.55%

※本計画では、LTV=LTP(purchase)とする

借入額		90,000,000 円
借入期間		28 年
借入金利①		4.500%
	4年目より	3.000%
借入金返済①		471,582 円
	4年目より	402,332 円
賃料収入/月		1,347,000 円
その他収入/月		円
建物評価額	54%	76,853,659 円
土地評価額	46%	64,614,244 円
所有権移転費用		3,189,358 円
契約書経費(事務手数料含む)		202,500 円
不動産取得税		4,244,037 円
建物価格		54,325,863 円
土地価格		45,674,137 円
仲介手数料		3,131,511 円
支払諸経費合計		10,767,406 円
初年度経常経費		10,767,406 円

支出面に関しては
各項目多めに計上

このように、ちみつに計算をして
物件をこの紹介するので、
デフォルトリスクが非常に低い

租税公課は、毎年 1%ずつ減少
減価償却は、定額法です
借入金の支払は、元利均等返済です。
管理費は、収入の 5.25% です。
業務委託費(清掃代等) 700,000 円/年 計上。
水道光熱費は、200,000 円/年 計上。
火災保険料は、70,000 円/年 計上。
修繕費(CAPEX以外)は 550,000 円/年 計上。
広告宣伝費は 400,000 円/年 計上。

※	5年後簿価	91,369,945円
	借入金残高	80,143,279円
	6年後簿価	89,357,876円
	借入金残高	77,685,985円
	7年後簿価	87,345,807円
	借入金残高	75,153,950円
	8年後簿価	85,333,738円
	借入金残高	72,544,901円
	9年後簿価	83,321,670円
	借入金残高	69,856,495円
	10年後簿価	81,309,601円
	借入金残高	67,086,319円

5年後を想定
出口戦略として

単位:千円

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
収入合計	14,548	14,548	14,548	14,548	14,548	14,548	14,548	14,548	14,548	14,548
管理費・委託費	1,464	1,464	1,464	1,464	1,464	1,464	1,464	1,464	1,464	1,464
修繕費	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550
租税公課	1,701	1,684	1,667	1,650	1,634	1,617	1,601	1,585	1,569	1,554
減価償却(建・設)	2,012	2,012	2,012	2,012	2,012	2,012	2,012	2,012	2,012	2,012
その他の費用	11,437	700	700	700	700	700	700	700	700	700
支払合計	17,164	6,409	6,393	6,376	6,359	6,343	6,327	6,311	6,295	6,279
事業損益	-2,616	8,138	8,155	8,172	8,188	8,204	8,221	8,237	8,253	8,268
支払金利	4,016	3,941	3,862	2,514	2,443	2,371	2,296	2,219	2,140	2,058
課税										
税引後損益	-6,633	4,197	4,293	5,658	5,745	5,834	5,925	6,018	6,113	6,210
減価償却費戻し	2,012	2,012	2,012	2,012	2,012	2,012	2,012	2,012	2,012	2,012
借入金返済	1,643	1,718	1,797	2,314	2,385	2,457	2,532	2,609	2,688	2,770
C F	-6,263	4,491	4,508	5,356	5,372	5,389	5,405	5,421	5,437	5,452
N O I	-604	10,150	10,167	10,184	10,200	10,217	10,233	10,249	10,265	10,280
Cap Rate	-0.60%	10.15%	10.17%	10.18%	10.20%	10.22%	10.23%	10.25%	10.26%	10.28%