

物件を一定期間保有(6年間)して売却したと想定した場合の事業収支計算書(税抜き)

◆物件購入時の投資指標

項目	利回り
100%稼働想定表面利回り	7.00%
物件価格NOI利回り	4.72%
CF利回り	4.11%

※物件価格NOI利回りは投資参考指標です

◆初期投資額

項目	金額
① 物件価格	24,000 千円
② 消費税額(参考)	1,153 千円
③ 税込物件価格(参考)	25,153 千円
④ 不動産取得税	223 千円
⑤ 登録免許税	150 千円
⑥ 抵当権設定費用	48 千円
⑦ 融資手数料	60 千円
⑧ 司法書士報酬	150 千円
⑨ 印紙代	35 千円
⑩ 媒介報酬	780 千円
⑪ 公租公課清算金	10 千円
⑫ その他予備費用	240 千円
⑬ 初期投資額合計	25,696 千円

※初期投資額合計に消費税は含まず

◆改修工事費用(資本改善)

項目	金額
⑭ 改修工事費	700 千円

◆自己資金

項目	金額
⑬ 初期投資額合計	25,696 千円
⑭ 改修工事費	700 千円
⑮ 合計金額(⑬+⑭)	26,396 千円
⑯ 借入額	12,000 千円
⑰ 自己資金	14,396 千円

◆購入から6年間の事業収支計算書

(単位:千円)

項目		1	2	3	4	5	6	7
収益不動産のポテンシャルを示す指標	運営収益							
	① 貸室賃料収入	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620
	② 共益費	60	60	60	60	60	60	60
	③ 総潜在収入(①+②)	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680
	④ 空室損失	84	84	84	84	84	84	84
	⑤ 貸倒れ損失	17	17	17	17	17	17	17
	⑥ 家賃変動損失又は上昇	0	0	0	0	16	16	16
	I. 運営収益(③-④-⑤-⑥)	1,579	1,579	1,579	1,579	1,563	1,563	1,563
	運営費用							
	① 管理費	144	144	144	144	144	144	144
	② 長期修繕積立金	60	60	60	60	60	60	60
	③ 賃貸管理費用	50	50	50	50	50	50	50
	④ 原状回復工事及び改修工事費用	0	0	0	0	140	0	0
⑤ 公租公課	178	178	178	232	232	232	229	
⑥ 地代	0	0	0	0	0	0	0	
⑦ 損害保険料等	15	15	15	15	15	15	15	
II. 運営費用(①~⑦の合計額)	447	447	447	502	642	502	498	
III. 運営純収益(NOI)(I-II)	1,132	1,132	1,132	1,077	921	1,061	1,065	

【損益】

項目		1	2	3	4	5	6
損益	① 減価償却費(建物)	535	535	535	535	535	535
	② 減価償却費(設備)	1,203	1,203	1,203	1,203		
	③ 借入金の利息部分	249	243	237	230	224	311
	④ 前年度事業税	0	0	0	0	0	0
	⑤ 税引き前損益(Ⅲ-①-②-③-④)	(855)	(849)	(842)	(890)	163	216
	⑥ 未処分利益(税引き後損益)	(855)	(1,703)	(2,545)	(3,436)	(3,273)	(3,057)

【資金収支】

項目		1	2	3	4	5	6
資金収支	① 借入金返済【利息+元金】	539	539	539	539	539	597
	② 税引き前剰余金(Ⅲ-①)	592	592	592	538	382	464
	③ 税引き後剰余金	592	592	592	538	382	464

【借入金残高等】

項目		1	2	3	4	5	6
借入金残高	① 借入金残高	11,710	11,413	11,111	10,801	10,486	10,163
	② 借入割合	48.8%	47.6%	46.3%	45.0%	43.7%	42.3%
	③ 債務回収比率(DCR)	2.10	2.10	2.10	2.00	1.71	1.78

【NOI利回り・CF利回り】

項目		1	2	3	4	5	6
利回り	① 投資総額に対するNOI利回り	4.29%	4.29%	4.29%	4.08%	3.49%	4.02%
	② キャッシュフロー(CF)利回り	4.11%	4.11%	4.11%	3.74%	2.65%	3.23%

※投資総額に対するNOI利回りは実際に投資した金額に対する指標になります(計算式:運営純収益÷総投資額)。

◆物件売却時の想定投資指標

項目	利回り
100%稼働想定表面利回り	6.50%
物件価格NOI利回り	4.12%

◆売却想定価格

項目	金額
① 物件価格	25,846 千円
② 媒介報酬	775 千円
③ その他費用(1%)	258 千円
④ 売却後残高	24,812 千円

◆税引き前手取り自己資金

項目	金額
④ 売却後残高	24,812 千円
⑤ 6年後のローン残高(-)	10,163 千円
⑥ 税引き前手取り額	14,649 千円

◆物件売却損益(売却価格-購入価格)

項目	金額
⑦ 対売却価格ベース	1,846 千円
⑧ 対自己資金ベース	253 千円

売却価格を決めるための重要な基準数値です。

※用語の説明は巻末に記載しています。

※本事業収支に記載されている数値はあくまでも概算数値です。記載された税額、減価償却費等は税額を計算することを目的としたものではありません。税額等については必ず顧問税理士等にご相談ください。

長期事業収支計算書(税抜き)

(単位:千円)

【収入の部】																
項目		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
収益不動産のポテンシャルを示す指標	運営収益															
	① 貸室賃料収入	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620
	② 共益費	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	③ 総潜在収入(①~④の合計額)	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680
	④ 空室損失	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84
	⑤ 貸倒れ損失	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	⑥ 家賃の変動損失又は上昇	0	0	0	0	16	16	16	16	32	32	32	32	48	48	48
I. 運営収益(③-④-⑤-⑥)	1,579	1,579	1,579	1,579	1,563	1,563	1,563	1,563	1,547	1,547	1,547	1,547	1,531	1,531	1,531	
【支出の部】																
運営費用	① 管理費	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144
	② 長期修繕積立金	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	84	84	84	84	84
	③ 賃貸管理費用	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	④ 原状回復工事及び改修工事費用	0	0	0	0	140	0	0	0	0	140	0	0	0	0	840
	⑤ 公租公課	178	178	178	232	232	232	229	229	229	226	226	226	222	222	222
	⑥ 地代	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	⑦ 損害保険料等	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	II. 運営費用(①~⑦の合計額)	447	447	447	502	642	502	498	498	498	635	519	519	516	516	1,356
III. 運営純収益(NOI)(I-II)	1,132	1,132	1,132	1,077	921	1,061	1,065	1,065	1,049	912	1,028	1,028	1,015	1,015	175	

※家賃の変動損失又は上昇は5年毎に起きると想定して設定しています。また、更新料収入とテナント募集費用は見合いと想定し、本事業収支には項目自体を掲載していません。

【損益】

項目		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
損益	① 減価償却費(建物)	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535
	② 減価償却費(設備)	1,203	1,203	1,203	1,203											
	③ 借入金の利息部分	249	243	237	230	224	311	302	293	284	274	264	254	244	233	222
	④ 前年度事業税		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	⑤ 税引き前損益(Ⅲ-①-②-③-④)	(855)	(849)	(842)	(890)	163	216	228	237	230	103	229	239	237	248	(581)
	⑥ 税引き前損益通算	(855)	(1,703)	(2,545)	(3,436)	(3,273)	(3,057)	(2,829)	(2,592)	(2,361)	(2,258)	(2,029)	(1,790)	(1,553)	(1,306)	(1,887)
	⑦ 税金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	⑧ 未処分利益	(855)	(1,703)	(2,545)	(3,436)	(3,273)	(3,057)	(2,829)	(2,592)	(2,361)	(2,258)	(2,029)	(1,790)	(1,553)	(1,306)	(1,887)

【資金収支】

項目		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
資金収支	① 借入金返済【利息+元金】	539	539	539	539	539	597	597	597	597	597	597	597	597	597	597
	② 税引き前剰余金(Ⅲ-①)	592	592	592	538	382	464	468	468	452	315	431	431	419	419	(421)
	③ 前年度分の支払税金額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	④ 税引き後剰余金	592	592	592	538	382	464	468	468	452	315	431	431	419	419	(421)

【負債と剰余金】

項目		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
負債と剰余金	① 借入金残高	11,710	11,413	11,111	10,801	10,486	10,163	9,834	9,498	9,155	8,804	8,446	8,080	7,707	7,326	6,936
	② 税引前剰余金累計	592	1,185	1,777	2,315	2,697	3,161	3,629	4,097	4,549	4,864	5,295	5,727	6,146	6,564	6,143
	③ 税引後剰余金累計	592	1,185	1,777	2,315	2,697	3,161	3,629	4,097	4,549	4,864	5,295	5,727	6,146	6,564	6,143

※個人の場合には初年度から25年間復興特別所得税、法人の場合には初年度から2年間復興特別法人税を考慮して試算しています。

※本事業収支に記載されている数値はあくまでも概算数値です。記載された税額、減価償却費等は税額を計算することを目的としたものではありません。税額等については必ず顧問税理士等にご相談ください。

長期事業収支計算書(税抜き)

(単位:千円)

【収入の部】

		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
収益不動産のポテンシャルを示す指標	項目																
	① 貸室賃料収入	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	
	② 共益費	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
	③ 総潜在収入(①~④の合計額)	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	
	④ 空室損失	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	
	⑤ 貸倒れ損失	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	
	⑥ 家賃の変動損失又は上昇	48	64	64	64	64	79	79	79	79	79	95	95	95	95	110	110
I. 運営収益(③-④-⑤-⑥)	1,531	1,515	1,515	1,515	1,515	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,484	1,484	1,484	1,484	1,469	1,469	
【支出の部】																	
運営費用	① 管理費	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	
	② 長期修繕積立金	84	84	84	84	84	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	
	③ 賃貸管理費用	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
	④ 原状回復工事及び改修工事費用	0	0	0	0	140	0	0	0	0	140	0	0	0	0	0	840
	⑤ 公租公課	219	219	219	216	216	216	213	213	213	210	210	210	210	207	207	207
	⑥ 地代	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	⑦ 損害保険料等	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	II. 運営費用(①~⑦の合計額)	512	512	512	509	649	545	542	542	542	679	539	539	539	536	536	1,376
III. 運営純収益(NOI)(I-II)	1,019	1,003	1,003	1,006	866	955	958	958	958	805	945	945	945	948	933	93	

※家賃の変動損失又は上昇は5年毎に起きると想

【損益】

		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
損益	項目															
	① 減価償却費(建物)	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535
	② 減価償却費(設備)															
	③ 借入金の利息部分	211	199	187	174	162	148	135	121	106	91	0	0	0	0	0
	④ 前年度事業税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	⑤ 税引き前損益(Ⅲ-①-②-③-④)	273	269	281	297	170	272	288	302	317	179	411	411	413	398	(442)
	⑥ 税引き前損益通算	(1,614)	(1,344)	(1,063)	(766)	(596)	(324)	(36)	266	317	179	411	411	413	398	(442)
	⑦ 税金	0	0	0	0	0	0	0	14	16	9	21	21	21	20	0
⑧ 未処分利益	(1,614)	(1,344)	(1,063)	(766)	(596)	(324)	(36)	253	301	170	390	390	393	378	(442)	

【資金収支】

		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
資金収支	項目															
	① 借入金返済【利息+元金】	597	597	597	597	597	597	597	597	597	597	0	0	0	0	0
	② 税引き前剰余金(Ⅲ-①)	422	406	406	409	269	358	361	361	361	208	945	945	948	933	93
	③ 前年度分の支払税金額	0	0	0	0	0	0	0	0	14	16	9	21	21	21	20
④ 税引き後剰余金	422	406	406	409	269	358	361	361	347	192	936	925	927	912	73	

【負債と剰余金】

		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
負債と剰余金	項目															
	① 借入金残高	6,539	6,133	5,718	5,295	4,862	4,421	3,970	3,509	3,039	2,559	2,068	1,567	1,056	533	(0)
	② 税引前剰余金累計	6,565	6,971	7,377	7,787	8,056	8,414	8,775	9,136	9,497	9,705	10,650	11,595	12,543	13,476	13,569
③ 税引後剰余金累計	6,565	6,971	7,377	7,787	8,056	8,414	8,775	9,136	9,483	9,675	10,611	11,536	12,463	13,375	13,448	

※個人の場合には初年度から25年間復興特別所得税、法人の場合には初年度から2年間復興特別法人税を考慮して試算しています。

※本事業収支に記載されている数値はあくまでも概算数値です。記載された税額、減価償却費等は税額を計算することを目的としたものではありません。税額等については必ず顧問税理士等にご相談ください。