

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
物件価格NOI利回り	6.73%
CF利回り	6.10%

※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	219,000 千円
② 消費税額(参考)	0 千円
③ 税込物件価格(参考)	219,000 千円
④ 不動産取得税	3,337 千円
⑤ 登録免許税	2,606 千円
⑥ 抵当権設定費用	480 千円
⑦ 融資手数料	1,200 千円
⑧ 司法書士報酬	200 千円
⑨ 印紙代	180 千円
⑩ 媒介報酬	6,630 千円
⑪ 公租公課清算金	86 千円
⑫ コンサルティング報酬	0 千円
⑬ その他予備費用	2,190 千円
⑭ 初期投資額合計	235,909 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
⑮ 改修工事費	2,000 千円

◆自己資金

項目	金額
⑭ 初期投資額合計	235,909 千円
⑮ 改修工事費	2,000 千円
⑯ 合計金額(⑭+⑮)	237,909 千円
⑰ 借入額	122,000 千円
⑱ 自己資金	115,909 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 共益費込みの貸室賃料収入	21,293	21,293	21,293	21,293	21,293	21,293	21,293
		② 駐車場収入	230	230	230	230	230	230	230
		③ 更新料収入	639	639	639	639	639	639	639
		④ その他収入	12	12	12	12	12	12	12
		⑤ 総潜在収入(①~⑦の合計額)	22,174	22,174	22,174	22,174	22,174	22,174	22,174
		⑥ 空室損失	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065
		⑦ 貸倒れ損失	213	213	213	213	213	213	213
		⑧ 家賃変動損失又は上昇	0	-106	-213	-321	-429	-538	-647
		I. 運営収益(⑥-⑦-⑧-⑨)	20,897	21,003	21,110	21,218	21,326	21,435	21,544
		運営費用	① 維持管理費	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030
		② 水道光熱費	20	20	20	20	20	20	20
		③ 修繕費	400	400	400	400	400	400	400
		④ 管理費	627	627	627	627	627	627	627
		⑤ テナント募集費用等	418	418	418	418	418	418	418
		⑥ 公租公課	1,498	1,498	1,498	1,465	1,465	1,465	1,433
		⑦ 地代	0	0	0	0	0	0	0
		⑧ 損害保険料等	150	150	150	150	150	150	150
		⑨ その他費用	10	10	10	10	10	10	10
	II. 運営費用(①~⑨の合計額)	6,153	6,153	6,153	6,120	6,120	6,120	6,088	
	III. 運営純収益(NOI)(I-II)	14,744	14,851	14,958	15,098	15,206	15,315	15,456	

【損益】

項目	1	2	3	4	5	6
① 減価償却費(建物)	2,572	2,572	2,572	2,572	2,572	2,572
② 減価償却費(設備)	2,514	2,514	2,514	2,514	2,514	2,514
③ 借入金の利息部分	3,604	3,482	3,360	3,238	3,116	2,994
④ 前年度事業税		158	161	173	185	196
⑤ 税引き前損益(Ⅲ-①-②-③-④)	6,054	6,125	6,350	6,601	6,819	5,043
⑥ 税引き後損益	4,491	4,537	4,683	4,845	4,985	3,838

【資金収支】

項目	1	2	3	4	5	6
① 借入金返済【利息+元金】	7,671	7,549	7,427	7,305	7,183	9,057
② 長期修繕積立金	264	264	264	264	264	264
③ 税引き前剰余金(Ⅲ-①-②)	6,810	7,038	7,267	7,529	7,759	5,994
④ 税引き後剰余金	6,810	5,475	5,679	5,862	6,003	4,160

【借入金残高等】

項目	1	2	3	4	5	6
① 借入金残高	117,933	113,867	109,800	105,733	101,667	97,600
② 借入割合	53.9%	52.0%	50.1%	48.3%	46.4%	44.6%

【NOI利回り・CF利回り】

項目	1	2	3	4	5	6
① 投資総額に対するNOI利回り	6.20%	6.24%	6.29%	6.35%	6.39%	6.44%
② キャッシュフロー(CF)利回り	6.10%	6.30%	6.50%	6.72%	6.92%	5.40%

※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)。

※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。

◆物件売却時の想定投資指標

項目	利回り
物件価格NOI利回り	6.70%

◆売却想定価格

項目	金額
① 物件価格	230,682 千円
② 媒介報酬	6,920 千円
③ その他費用(1%)	2,307 千円
④ 売却後残高	221,455 千円

◆税引き前手取り自己資金

項目	金額
④ 売却後残高	221,455 千円
⑤ 6年後のローン残高(-)	97,600 千円
⑥ 長期修繕積立金(+)	1,583 千円
⑦ 税引き前手取り額	125,439 千円

◆物件売却損益(売却価格-購入価格)

項目	金額
⑧ 対売却価格ベース	11,682 千円
⑨ 対自己資金ベース	9,529 千円

売却価格を決めるための重要な基準数値です。

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 共益費込みの貸室賃料収入	21,293	21,293	21,293	21,293	21,293	21,293	21,293	21,293	21,293	21,293	21,293	21,293	21,293	21,293	21,293
		② 駐車場収入	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230
		③ 更新料収入	639	639	639	639	639	639	639	639	639	639	639	639	639	639	639
		④ その他収入	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
		⑤ 総潜在収入(①~④の合計額)	22,174	22,174	22,174	22,174	22,174	22,174	22,174	22,174	22,174	22,174	22,174	22,174	22,174	22,174	22,174
		⑥ 空室損失	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065
		⑦ 貸倒れ損失	213	213	213	213	213	213	213	213	213	213	213	213	213	213	213
		⑧ 家賃変動損失又は上昇	0	-106	-213	-321	-429	-538	-647	-757	-867	-978	-1,089	-1,201	-1,313	-1,426	-1,540
		I. 運営収益(⑤-⑥-⑦-⑧)	20,897	21,003	21,110	21,218	21,326	21,435	21,544	21,653	21,764	21,874	21,986	22,098	22,210	22,323	22,437
	【支出の部】																
運営費用		① 維持管理費	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030
		② 水道光熱費	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
		③ 修繕費	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
		④ 管理費	627	627	627	627	627	627	627	627	627	627	627	627	627	627	627
		⑤ テナント募集費用等	418	418	418	418	418	418	418	418	418	418	418	418	418	418	418
		⑥ 公租公課	1,498	1,498	1,498	1,465	1,465	1,465	1,433	1,433	1,433	1,402	1,402	1,402	1,372	1,372	1,372
		⑦ 地代	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		⑧ 損害保険料等	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
		⑨ その他費用	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
		II. 運営費用(①~⑨の合計額)	6,153	6,153	6,153	6,120	6,120	6,120	6,088	6,088	6,088	6,057	6,057	6,057	6,027	6,027	6,027
	III. 運営純収益(NOI)(I-II)	14,744	14,851	14,958	15,098	15,206	15,315	15,456	15,565	15,676	15,817	15,929	16,041	16,183	16,296	16,410	

【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)	2,572	2,572	2,572	2,572	2,572	2,572	2,572	2,572	2,572	2,572	2,572	2,572	2,572	2,572	2,572
		② 減価償却費(設備)	2,514	2,514	2,514	2,514	2,514	2,514	2,514	2,514	2,514	2,514	2,514	2,514	2,514	2,514	2,514
		③ 借入金利息部分	3,604	3,482	3,360	3,238	3,116	4,990	4,787	4,583	4,380	4,177	3,973	3,770	3,567	3,363	3,160
		④ 前年度事業税		158	161	173	185	196	107	129	143	158	175	190	330	341	356
		⑤ 税引き前損益(Ⅲ-①-②-③-④)	6,054	6,125	6,350	6,601	6,819	5,043	5,476	5,767	6,066	6,396	6,695	9,509	9,714	10,020	10,322
		⑥ 税引き前損益通算	6,054	6,125	6,350	6,601	6,819	5,043	5,476	5,767	6,066	6,396	6,695	9,509	9,714	10,020	10,322
		⑦ 税金	1,563	1,588	1,668	1,757	1,834	1,205	1,358	1,461	1,567	1,684	1,790	2,917	3,017	3,166	3,313
		⑧ 未処分利益	4,491	4,537	4,683	4,845	4,985	3,838	4,118	4,306	4,499	4,712	4,905	6,592	6,697	6,854	7,009

【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】	7,671	7,549	7,427	7,305	7,183	9,057	8,853	8,650	8,447	8,243	8,040	7,837	7,633	7,430	7,227
		② 長期修繕積立金	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264
		③ 税引き前剰余金(Ⅲ-①-②)	6,810	7,038	7,267	7,529	7,759	5,994	6,338	6,651	6,965	7,310	7,625	7,940	8,286	8,602	8,919
		④ 前年度分の支払税金額	0	1,563	1,588	1,668	1,757	1,834	1,205	1,358	1,461	1,567	1,684	1,790	2,917	3,017	3,166
		⑤ 税引き後剰余金	6,810	5,475	5,679	5,862	6,003	4,160	5,134	5,293	5,504	5,743	5,941	6,150	5,369	5,586	5,754

【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	117,933	113,867	109,800	105,733	101,667	97,600	93,533	89,467	85,400	81,333	77,267	73,200	69,133	65,067	61,000
		② 税引前剰余金累計	6,810	13,848	21,115	28,644	36,404	42,398	48,736	55,387	62,352	69,662	77,287	85,227	93,513	102,116	111,035
		③ 税引後剰余金累計	6,810	12,285	17,964	23,826	29,828	33,988	39,122	44,416	49,919	55,662	61,603	67,753	73,122	78,708	84,462

※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】

項目		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	運営収益																
	① 共益費込みの貸室賃料収入	21,293	21,293	21,293	21,293	21,293	21,293	21,293	21,293	21,293	21,293	21,293	21,293	21,293	21,293	21,293	
	② 駐車場収入	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	
	③ 更新料収入	639	639	639	639	639	639	639	639	639	639	639	639	639	639	639	
	④ その他収入	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
	⑤ 総潜在収入(①~④の合計額)	22,174	22,174	22,174	22,174	22,174	22,174	22,174	22,174	22,174	22,174	22,174	22,174	22,174	22,174	22,174	
	⑥ 空室損失	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	
	⑦ 貸倒れ損失	213	213	213	213	213	213	213	213	213	213	213	213	213	213	213	
	⑧ 家賃変動損失又は上昇	-1,654	-1,769	-1,884	-2,000	-2,117	-2,234	-2,351	-2,351	-2,469	-2,588	-2,708	-2,828	-2,948	-3,069	-3,191	-3,314
	I. 運営収益(⑤-⑥-⑦-⑧)	22,551	22,666	22,781	22,897	23,013	23,130	23,130	23,248	23,366	23,485	23,605	23,725	23,845	23,966	24,088	24,211
【支出の部】																	
運営費用	① 維持管理費	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	
	② 水道光熱費	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
	③ 修繕費	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	
	④ 管理費	627	627	627	627	627	627	627	627	627	627	627	627	627	627	627	
	⑤ テナント募集費用等	418	418	418	418	418	418	418	418	418	418	418	418	418	418	418	
	⑥ 公租公課	1,343	1,343	1,343	1,314	1,314	1,314	1,286	1,286	1,286	1,259	1,259	1,259	1,232	1,232	1,232	
	⑦ 地代	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	⑧ 損害保険料等	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	
	⑨ その他費用	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
	II. 運営費用(①~⑨の合計額)	5,997	5,997	5,997	5,969	5,969	5,969	5,941	5,941	5,941	5,914	5,914	5,914	5,914	5,887	5,887	5,887
III. 運営純収益(NOI)(I-II)	16,554	16,668	16,784	16,928	17,045	17,162	17,162	17,307	17,425	17,544	17,691	17,811	17,931	18,079	18,201	18,323	

【損益】

項目		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
損益	① 減価償却費(建物)	2,572	2,572	2,572	2,572	2,572	2,572	2,572	2,572	2,572	2,572	2,572	2,572	2,572	2,572	2,572
	② 減価償却費(設備)															
	③ 借入金の利息部分	2,957	2,753	2,550	2,347	2,143	1,940	1,737	1,533	1,330	1,127	0	0	0	0	0
	④ 前年度事業税	371	388	403	418	435	450	465	482	497	512	529	590	593	601	606
	⑤ 税引き前損益(Ⅲ-①-②-③-④)	10,653	10,955	11,258	11,591	11,894	12,200	12,533	12,838	13,145	13,479	14,710	14,769	14,913	15,028	15,145
	⑥ 税引き前損益通算	10,653	10,955	11,258	11,591	11,894	12,200	12,533	12,838	13,145	13,479	14,710	14,769	14,913	15,028	15,145
	⑦ 税金	3,474	3,621	3,769	3,931	4,078	4,227	4,390	4,538	4,687	4,850	5,380	5,408	5,477	5,532	5,588
	⑧ 未処分利益	7,179	7,334	7,490	7,660	7,816	7,972	8,144	8,300	8,458	8,629	9,330	9,361	9,436	9,496	9,556

【資金収支】

項目		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
資金収支	① 借入金返済【利息+元金】	7,023	6,820	6,617	6,413	6,210	6,007	5,803	5,600	5,397	5,193	0	0	0	0	0
	② 長期修繕積立金	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264
	③ 税引き前剰余金(Ⅲ-①-②)	9,266	9,584	9,903	10,251	10,571	10,891	11,240	11,561	11,884	12,233	17,547	17,667	17,815	17,937	18,059
	④ 前年度分の支払税金額	3,313	3,474	3,621	3,769	3,931	4,078	4,227	4,390	4,538	4,687	4,850	5,380	5,408	5,477	5,532
	⑤ 税引き後剰余金	5,954	6,110	6,282	6,482	6,640	6,813	7,013	7,172	7,346	7,546	12,697	12,288	12,407	12,460	12,527

【負債と剰余金】

項目		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
負債と剰余金	① 借入金残高	56,933	52,867	48,800	44,733	40,667	36,600	32,533	28,467	24,400	20,333	16,267	12,200	8,133	4,067	0
	② 税引前剰余金累計	120,301	129,886	139,789	150,039	160,610	171,501	182,741	194,302	206,186	218,419	235,966	253,634	271,449	289,386	307,445
	③ 税引後剰余金累計	90,415	96,525	102,807	109,289	115,929	122,742	129,754	136,926	144,272	151,818	164,514	176,802	189,209	201,669	214,196

※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。