

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	5.71%
CF利回り	4.12%

※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	1,970,000 千円
② 消費税額(参考)	76,288 千円
③ 税込物件価格(参考)	2,046,288 千円
④ 不動産取得税	18,165 千円
⑤ 登録免許税	13,665 千円
⑥ 抵当権設定費用	4,800 千円
⑦ 融資手数料	6,000 千円
⑧ 司法書士報酬	500 千円
⑨ 印紙代	760 千円
⑩ 媒介報酬	59,160 千円
⑪ 公租公課清算金	7,044 千円
⑫ コンサルティング報酬	0 千円
⑬ その他予備費用	9,850 千円
⑭ 初期投資額合計	2,089,944 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	5,000 千円

◆自己資金

項目	金額
⑭ 初期投資額合計	2,089,944 千円
⑮ 改修工事費	5,000 千円
⑯ 合計金額(⑭+⑮)	2,094,944 千円
⑰ 借入額	1,205,000 千円
⑱ 自己資金	889,944 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	
	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
① 共益費込みの貸室賃料収入	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696
② 駐車場収入	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240
③ 更新料収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
④ その他収入	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440
⑤ 総潜在収入(①~④の合計額)	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376
⑥ 空室損失	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535
⑦ 貸倒れ損失	753	753	753	753	753	753	753	753	753	753	753	753	753	753
⑧ 家賃変動損失又は上昇	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I. 運営収益(⑥-⑦-⑧-⑨)	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088
① 維持管理費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
② 水道光熱費	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549
③ 修繕費	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030
④ プロパティマネジメントフィー	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001
⑤ テナント募集費用等	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001
⑥ 公租公課	7,650	7,650	7,650	7,650	7,650	7,650	7,449	7,449	7,449	7,449	7,449	7,449	7,253	7,253
⑦ 地代	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200
⑧ 損害保険料等	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224
⑨ その他費用	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849
II. 運営費用(①~⑨の合計額)	34,504	34,504	34,504	34,504	34,504	34,504	34,303	34,303	34,303	34,303	34,303	34,303	34,303	34,107
III. 運営純収益(NOI)(I-II)	112,584	112,584	112,584	112,584	112,584	112,584	112,785	112,785	112,785	112,785	112,785	112,785	112,785	112,981

【損益】

項目	1	2	3	4	5	6
① 減価償却費(建物)	30,984	30,984	30,984	30,984	30,984	30,984
② 減価償却費(設備)	35,287	35,287	35,287	35,287	35,287	35,287
③ 借入金の利息部分	28,400	27,246	26,065	24,855	23,616	27,967
④ 前年度事業税		793	813	874	946	1,008
⑤ 税引き前損益(III-①-②-③-④)	17,914	18,274	19,436	20,785	21,953	17,540
⑥ 税引き後損益	12,310	12,533	13,358	14,232	14,989	12,130

【資金収支】

項目	1	2	3	4	5	6
① 借入金返済【利息+元金】	75,921	75,921	75,921	75,921	75,921	79,188
② 長期修繕積立金	1,526	1,526	1,526	1,526	1,526	1,526
③ 税引き前剰余金(III-①-②)	35,137	35,137	35,137	35,338	35,338	32,071
④ 税引き後剰余金	35,137	29,533	29,395	29,260	28,785	25,107

【借入金残高等】

項目	1	2	3	4	5	6
① 借入金残高	1,157,478	1,108,803	1,058,947	1,007,881	955,575	902,001
② 借入比率(LTV)	58.8%	56.3%	53.8%	51.2%	48.5%	45.8%
③ 債務回収比率(DCR)	1.48	1.48	1.48	1.49	1.49	1.42

【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	5.37%	5.37%	5.37%	5.38%	5.38%	5.38%
② キャッシュフロー(CF)利回り	4.12%	4.12%	4.12%	4.14%	4.14%	3.78%

※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)。

【IRRを計算するためのCF】

IRR	投資額(総額自己資金)	1	2	3	4	5	6
	-889,944	35,137	35,137	35,137	35,338	35,338	1,042,060

※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	5.70%

◆売却想定価格

項目	金額
① 物件価格	1,982,120 千円
② 媒介報酬	59,464 千円
③ その他費用(1%)	19,821 千円
④ 正味売却価格	1,902,835 千円

◆税引き前手取り自己資金

項目	金額
④ 正味売却価格	1,902,835 千円
⑤ 6年後のローン残高(-)	902,001 千円
⑥ 長期修繕積立金(+)	9,155 千円
⑦ 税引き前手取り額	1,009,989 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	12,120 千円
⑨ 對自己資金ベース	120,045 千円

◆投資指標

項目	数値
⑩ 自己資金回収年数	24.6 年
⑪ 投資総額回収年数	57.8 年
⑫ 内部収益率(IRR)	5.85%
⑬ 投資家の割引率	5.00%
⑭ 正味現在価値(NPV)	28,518 千円
⑮ 総投資額÷NOI	18.6 年

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。

長期事業収支計算書(税抜き)

【収入の部】

(単位:千円)

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	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696
	② 駐車場収入	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240
	③ 更新料収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	④ その他収入	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440
	⑤ 総潜在収入(①~④の合計額)	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376
	⑥ 空室損失	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535
	⑦ 貸倒れ損失	753	753	753	753	753	753	753	753	753	753	753	753	753	753	753	753
	⑧ 家賃変動損失又は上昇	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	I. 運営収益(⑤-⑥-⑦-⑧)	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088
	【支出の部】																
運営費用	① 維持管理費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	② 水道光熱費	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549
	③ 修繕費	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030
	④ プロパティマネジメントフィー	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001
	⑤ テナント募集費用等	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001
	⑥ 公租公課	7,650	7,650	7,650	7,449	7,449	7,449	7,253	7,253	7,253	7,062	7,062	7,062	6,876	6,876	6,876	6,876
	⑦ 地代	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200
	⑧ 損害保険料等	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224
	⑨ その他費用	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849
	II. 運営費用(①~⑨の合計額)	34,504	34,504	34,504	34,303	34,303	34,303	34,107	34,107	34,107	33,916	33,916	33,916	33,730	33,730	33,730	33,730
III. 運営純収益(NOI)(I-II)	112,584	112,584	112,584	112,785	112,785	112,785	112,981	112,981	112,981	113,172	113,172	113,172	113,357	113,357	113,357	113,357	

※信託受益権物件の場合には運営費用の「⑨その他費用」に信託報酬額が含まれます。

【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)	30,984	30,984	30,984	30,984	30,984	30,984	30,984	30,984	30,984	30,984	30,984	30,984	30,984	30,984	30,984
	② 減価償却費(設備)	35,287	35,287	35,287	35,287	35,287	35,287	35,287	35,287	35,287	35,287	35,287	35,287	35,287	35,287	35,287
	③ 借入金の利息部分	28,400	27,246	26,065	24,855	23,616	22,967	26,409	24,803	23,149	21,445	19,689	17,879	16,014	14,092	12,113
	④ 前年度事業税		793	813	874	946	1,008	774	879	958	1,042	3,008	2,997	3,094	3,197	3,293
	⑤ 税引き前損益(Ⅲ-①-②-③-④)	17,914	18,274	19,436	20,785	21,953	17,540	19,528	21,028	22,603	59,701	59,491	61,312	63,266	65,084	66,968
	⑥ 税引き前損益通算	17,914	18,274	19,436	20,785	21,953	17,540	19,528	21,028	22,603	59,701	59,491	61,312	63,266	65,084	66,968
	⑦ 税金	5,604	5,741	6,078	6,553	6,964	5,410	6,110	6,638	7,193	20,256	20,182	20,823	21,511	22,151	22,814
	⑧ 未処分利益	12,310	12,533	13,358	14,232	14,989	12,130	13,418	14,390	15,410	39,446	39,310	40,489	41,755	42,933	44,153

【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】	75,921	75,921	75,921	75,921	75,921	79,188	79,188	79,188	79,188	79,188	79,188	79,188	79,188	79,188	79,188
	② 長期修繕積立金	1,526	1,526	1,526	1,526	1,526	1,526	1,526	1,526	1,526	1,526	1,526	1,526	1,526	1,526	1,526
	③ 税引き前剰余金(Ⅲ-①-②)	35,137	35,137	35,137	35,338	35,338	32,071	32,267	32,267	32,267	32,458	32,458	32,458	32,643	32,643	32,643
	④ 前年度分の支払税金額	0	5,604	5,741	6,078	6,553	6,964	5,410	6,110	6,638	7,193	20,256	20,182	20,823	21,511	22,151
	⑤ 税引き後剰余金	35,137	29,533	29,395	29,260	28,785	25,107	26,856	26,157	25,628	25,265	12,202	12,276	11,820	11,132	10,492

【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	1,157,478	1,108,803	1,058,947	1,007,881	955,575	902,001	847,127	790,921	733,351	674,384	613,986	552,123	488,758	423,856	357,379
	② 税引前剰余金累計	35,137	70,273	105,410	140,747	176,085	208,156	240,423	272,689	304,956	337,414	369,871	402,329	434,972	467,615	500,258
	③ 税引後剰余金累計	35,137	64,669	94,065	123,325	152,110	177,216	204,073	230,229	255,858	281,123	293,324	305,600	317,420	328,552	339,044

※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)

【収入の部】

(単位:千円)

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	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696	150,696
	② 駐車場収入	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240
	③ 更新料収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	④ その他収入	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440
	⑤ 総潜在収入(①~④の合計額)	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376	155,376
	⑥ 空室損失	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535	7,535
	⑦ 貸倒れ損失	753	753	753	753	753	753	753	753	753	753	753	753	753	753	753
	⑧ 家賃変動損失又は上昇	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	I. 運営収益(⑤-⑥-⑦-⑧)	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088	147,088
【支出の部】																
運営費用	① 維持管理費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	② 水道光熱費	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549	2,549
	③ 修繕費	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030	4,030
	④ プロパティマネジメントフィー	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001
	⑤ テナント募集費用等	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001	5,001
	⑥ 公租公課	6,696	6,696	6,696	6,519	6,519	6,519	6,348	6,348	6,348	6,181	6,181	6,181	6,018	6,018	6,018
	⑦ 地代	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200
	⑧ 損害保険料等	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224
	⑨ その他費用	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849	2,849
	II. 運営費用(①~⑨の合計額)	33,550	33,550	33,550	33,373	33,373	33,373	33,202	33,202	33,202	33,035	33,035	33,035	32,872	32,872	32,872
III. 運営純収益(NOI)(I-II)	113,538	113,538	113,538	113,714	113,714	113,714	113,886	113,886	113,886	114,053	114,053	114,053	114,215	114,215	114,215	

※信託受益権物件の場合には運営費用の「⑨その他費用」に信託報酬額が含まれます。

【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)	30,984	30,984	30,984	30,984	30,984	30,984	30,984	30,984	30,984	30,984	30,984	30,984	30,984	30,984	30,984
	② 減価償却費(設備)															
	③ 借入金の利息部分	10,072	7,970	5,804	3,572	1,272	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	④ 前年度事業税	3,393	3,506	3,611	3,720	3,842	3,958	4,019	4,025	4,025	4,025	4,033	4,033	4,033	4,042	4,041
	⑤ 税引き前損益(Ⅲ-①-②-③-④)	69,089	71,079	73,140	75,438	77,617	78,773	78,883	78,877	78,878	79,045	79,036	79,036	79,199	79,190	79,191
	⑥ 税引き前損益通算	69,089	71,079	73,140	75,438	77,617	78,773	78,883	78,877	78,878	79,045	79,036	79,036	79,199	79,190	79,191
	⑦ 税金	23,561	24,262	24,988	25,797	26,564	26,971	27,010	27,008	27,008	27,067	27,064	27,064	27,121	27,118	27,118
	⑧ 未処分利益	45,528	46,817	48,152	49,641	51,053	51,802	51,873	51,869	51,870	51,978	51,972	51,972	52,078	52,072	52,072

【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】	79,188	79,188	79,188	79,188	79,188	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	② 長期修繕積立金	1,526	1,526	1,526	1,526	1,526	1,526	1,526	1,526	1,526	1,526	1,526	1,526	1,526	1,526	1,526
	③ 税引き前剰余金(Ⅲ-①-②)	32,824	32,824	32,824	33,000	33,000	112,189	112,360	112,360	112,360	112,527	112,527	112,527	112,690	112,690	112,690
	④ 前年度分の支払税金額	22,814	23,561	24,262	24,988	25,797	26,564	26,971	27,010	27,008	27,008	27,067	27,064	27,064	27,121	27,118
	⑤ 税引き後剰余金	10,010	9,263	8,562	8,013	7,203	85,625	85,389	85,350	85,352	85,519	85,460	85,463	85,626	85,568	85,571

【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	289,289	219,547	148,112	74,944	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	② 税引前剰余金累計	533,082	565,907	598,731	631,731	664,731	776,920	889,280	1,001,640	1,114,000	1,226,526	1,339,053	1,451,580	1,564,270	1,676,959	1,789,649
	③ 税引後剰余金累計	349,054	358,317	366,879	374,892	382,095	467,719	553,108	638,458	723,810	809,329	894,789	980,252	1,065,878	1,151,446	1,237,018

※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。