

〇〇マンション

所在

建物 1388 m² 土地 1087 m² 築 27 年

18 世帯

3R×18 世帯

合計 18 世帯

【初期投資費用】

■ 物件価格 **25,000** 万円

現状表面利回り 5.9%

■ 諸費用 約 ▲ **546** 万円 内訳

・ 仲介手数料 約 **276.5** 万円 (価格×1%+6万円)×消費税

・ 登記費用 約 **100** 万円 概算

・ 火災保険料 約 **110** 万円 (10 年一括地震無し)

・ 固都税精算 約 **60** 万円

■ 初期修繕 ▲ **1800** 万円

諸費用合計 約 ▲ **2346** 万円

物件購入価格合計 約 **27,346** 万円

【ローン】

自己資金 **500** 万円

借入金額 **26,846** 万円

金利 **1.0%**

返済期間 **20** 年

月々支払額 **1,234,654** 円

年間支払額

14,815,852 円

【賃料査定】

部屋No.	間取	現況			査定賃料		
		月額賃料	月額共益費	月額合計	月額賃料	月額共益費	月額合計
101	64 m ²	80,000 円	6,000 円	86,000 円	66,000 円	3,000 円	69,000 円
102	64 m ²	69,000 円	5,000 円	74,000 円	66,000 円	3,000 円	69,000 円
103	64 m ²	65,000 円	5,000 円	70,000 円	66,000 円	3,000 円	69,000 円
105	64 m ²	65,000 円	5,000 円	70,000 円	66,000 円	3,000 円	69,000 円
106	64 m ²	66,000 円	6,000 円	72,000 円	66,000 円	3,000 円	69,000 円
107	64 m ²	62,000 円	6,000 円	68,000 円	66,000 円	3,000 円	69,000 円
201	64 m ²	75,000 円	6,000 円	81,000 円	67,000 円	3,000 円	70,000 円
202	64 m ²	67,000 円	6,000 円	73,000 円	67,000 円	3,000 円	70,000 円
203	64 m ²	60,000 円	5,000 円	65,000 円	67,000 円	3,000 円	70,000 円
205	空 64 m ²	円	円	0 円	67,000 円	3,000 円	70,000 円
206	64 m ²	67,000 円	6,000 円	73,000 円	67,000 円	3,000 円	70,000 円
207	64 m ²	67,000 円	5,000 円	72,000 円	67,000 円	3,000 円	70,000 円
301	64 m ²	71,000 円	6,000 円	77,000 円	68,000 円	3,000 円	71,000 円
302	64 m ²	71,000 円	6,000 円	77,000 円	68,000 円	3,000 円	71,000 円
303	64 m ²	85,000 円	6,000 円	91,000 円	68,000 円	3,000 円	71,000 円
305	空 64 m ²	円	円	0 円	68,000 円	3,000 円	71,000 円
306	64 m ²	68,000 円	6,000 円	74,000 円	68,000 円	3,000 円	71,000 円
307	64 m ²	65,000 円	6,000 円	71,000 円	68,000 円	3,000 円	71,000 円
合計	月間	1,103,000 円	91,000 円	1,194,000 円	1,206,000 円	54,000 円	1,260,000 円
	年間			14,328,000 円			15,120,000 円

【キャッシュフロー・ツリー】

総潜在収入 (GPI)	15,120,000 円
- 空室損 (5%)	756,000 円
≡ 実効総収入 (EGI)	14,364,000 円
+ 雑収入	540,000 円
- 運営費	1,145,280 円
≡ 営業純利益 (NOI)	13,758,720 円
- 年間借入金返済 (ADS)	14,815,852 円
≡ 税引前キャッシュフロー (BTCF)	-1,057,132 円

運営費内訳

管理手数料	816,480 円/年	(総潜在収入×5.4%)
定期清掃 (月2回)	28,800 円/年	(1世帯800円×2回)
退室リフォーム積立	300,000 円/年	(年 1 室 30 万円)
水道代他	円/年	

【NOI利回り (NOI÷物件購入価格合計)】

購入価格 25,000 万円 (諸費用 2346 万円) ⇒ **5.03%**

購入価格 **23,000** 万円 (諸費用 2346 万円) ⇒ **5.43%**

【投資指標】

ローン定数 (K%)	5.52%	ADS/借入金額	14,815,852 / 268,464,800
NOI利回り (FCR)	5.03%	NOI/物件価格	13,758,720 / 273,464,800
自己資金収益率 (CCR)	-21.14%	BTCF/自己資金	-1,057,132 / 5,000,000
債務回収返済比率 (DCR)	0.93	NOI/ADS	13,758,720 / 14,815,852

K% 5.52% > FCR 5.03% < CCR -21.14%

【5年間想定賃料（年1%ダウン想定）】

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
総潜在収入 (GPI)	15,120,000 円	14,968,800 円	14,819,112 円	14,670,921 円	14,524,212 円
- 空室損 (5%)	756,000 円	748,440 円	740,956 円	733,546 円	726,211 円
三 実効総収入 (EGI)	14,364,000 円	14,220,360 円	14,078,156 円	13,937,375 円	13,798,001 円
+ 雑収入	540,000 円	540,000 円	540,000 円	540,000 円	540,000 円
- 運営費	1,145,280 円	1,137,115 円	1,129,032 円	1,121,030 円	1,113,107 円
三 営業純利益 (NOI)	13,758,720 円	13,083,245 円	12,949,124 円	12,816,345 円	12,684,894 円
- 年間借入金返済 (ADS)	14,815,852 円	14,815,852 円	14,815,852 円	14,815,852 円	14,815,852 円
三 税引前キャッシュフロー (BTCF)	(1,057,132) 円	(1,732,607) 円	(1,866,728) 円	(1,999,507) 円	(2,130,958) 円

■5年間のBTCF 計 (8,786,932) 円 1年目 (1,057,132) 円 2年目 (1,732,607) 円
 3年目 (1,866,728) 円 4年目 (1,999,507) 円 5年目 (2,130,958) 円

【5年後 売却査定】

①投資用として

■期待表面利回り 8.0%

■物件価格 181,552,646 円 5年後の想定総潜在収入 14,524,212 円 ÷ 期待表面利回り 8.0%

■諸費用 約 ▲ 604.7 万円 内訳
 ・仲介手数料 約 594.7 万円 (価格×3%+6万円)×消費税
 ・抹消登記費用等 約 10 万円 概算
 ・譲渡税 約 0 万円 (譲渡額-取得費)×20%

■手残り額 約 175,505,540 円 ※ここから借入残金の返済が必要です。

【予定収入額】

166,718,608 円	手残り額 175,505,540 円	+	5年間のBTCF (8,786,932) 円
---------------	--------------------	---	------------------------

②土地売却として

■売却査定 約 19,761 万円 329.3424242 坪 × 60 万円/坪

■諸費用 約 ▲ 4,974 万円
 ・解体費 約 2,523 万円 420.5 坪 × 6 万円
 ・立退き料 約 1800 万円 18 世帯 × 100 万円
 ・仲介手数料 約 646.7 万円 売却価格×3%+6万円×消費税
 ・その他 約 5 万円 抹消登記費用等
 ・譲渡税 約 0 万円 (譲渡額-取得費)×20%

■手残り額 約 14,786 万円 ※ここから借入残金の返済が必要です。

【予定収入額】

139,073,669 円	手残り額 147,860,601 円	+	5年間のBTCF (8,786,932) 円
---------------	--------------------	---	------------------------

コメント

駐車場 7台 @9000*7台=63,000円(満車) 756,000円(P年収) 駐車場稼働率70%計算≒54万
 外壁塗装(屋上防水除く)1500万 防水(250万)or室内改修(300)