

分析結果サマリー

物件概要

名称	シミュレーション10年	土地面積	.00㎡	構造	RC造地上14階
所在地		建物面積	20.00㎡	築年数	17年
その他	<未入力>	買賃可能面積	20.00㎡		

設定条件

物件購入価格	¥25,800,000	ローン総額	¥25,700,000	割引率(期待収益率)	3.00%
滞室時賃料	¥1,113,600	ローン金利	1.640%	税率(所得税・住民税)	33.00%
表面利回り	4.32%	返済期間	35年	譲渡所得税率	20.32%
購入諸費用	¥627,100	返済方式	元利均等返済	保有期間	10年
購入総費用	¥26,427,100	自己資金(投下資本)	¥727,100		

運営からのキャッシュフロー予想

購入後年数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
GPI(総潜在収入)	¥1,113,600	¥1,113,600	¥1,102,464	¥1,102,464	¥1,091,439	¥1,091,439	¥1,080,524	¥1,080,524	¥1,069,719	¥1,069,719	¥1,059,022
EGI(実効総収入)	¥1,069,056	¥1,069,056	¥1,057,920	¥1,057,920	¥1,046,895	¥1,046,895	¥1,035,980	¥1,035,980	¥1,025,175	¥1,025,175	¥1,014,478
OPEX(運営費用)	¥265,000	¥265,000	¥265,000	¥265,000	¥265,000	¥265,000	¥265,000	¥265,000	¥265,000	¥265,000	¥265,000
NOI(純営業収益)	¥804,056	¥804,056	¥792,920	¥792,920	¥781,895	¥781,895	¥770,980	¥770,980	¥760,175	¥760,175	¥749,478
ADS(元利返済額)	¥965,564	¥965,564	¥965,564	¥965,564	¥965,564	¥965,564	¥965,564	¥965,564	¥965,564	¥965,564	¥965,564
BTCFo(税引前キャッシュフロー)	¥-161,508	¥-161,508	¥-172,644	¥-172,644	¥-183,669	¥-183,669	¥-194,584	¥-194,584	¥-205,389	¥-205,389	¥-216,086
NOI(純営業収益)	¥804,056	¥804,056	¥792,920	¥792,920	¥781,895	¥781,895	¥770,980	¥770,980	¥760,175	¥760,175	¥749,478
ローン利息	¥417,372	¥408,313	¥399,105	¥389,745	¥380,231	¥370,559	¥360,727	¥350,733	¥340,573	¥330,246	¥319,748
減価償却費	¥559,860	¥559,860	¥559,860	¥559,860	¥559,860	¥559,860	¥559,860	¥559,860	¥559,860	¥559,860	¥559,860
課税所得	¥-173,000	¥-164,000	¥-166,000	¥-156,000	¥-148,000	¥-149,000	¥-139,000	¥-139,000	¥-140,000	¥-129,000	¥-130,000
納税額	¥-57,000	¥-54,100	¥-54,700	¥-51,400	¥-52,100	¥-48,800	¥-49,100	¥-45,800	¥-46,200	¥-42,500	¥-42,900
ATCFo(税引後キャッシュフロー)	¥-104,508	¥-107,408	¥-117,944	¥-121,244	¥-131,569	¥-134,869	¥-145,484	¥-148,784	¥-159,189	¥-162,889	¥-173,186
BTCFo累計	¥-161,508	¥-323,016	¥-495,660	¥-668,304	¥-851,973	¥-1,035,642	¥-1,230,226	¥-1,424,810	¥-1,630,199	¥-1,835,588	¥-2,051,674
ATCFo累計	¥-104,508	¥-211,916	¥-329,860	¥-451,104	¥-582,673	¥-717,542	¥-863,026	¥-1,011,810	¥-1,170,999	¥-1,333,888	¥-1,507,074
DCR(借入償還余裕率)	0.83	0.83	0.82	0.82	0.81	0.81	0.80	0.80	0.79	0.79	0.78
BER(損益分岐入居率)	110.50%	110.50%	111.62%	111.62%	112.75%	112.75%	113.89%	113.89%	115.04%	115.04%	116.20%

売却からのキャッシュフロー予想

売却時キャップレート	4.00%
売却翌年NOI	¥749,478
物件売却価格	¥18,740,000
譲渡費用	¥749,600
ローン残高	¥19,791,955
BTCFs(税引前キャッシュフロー)	¥-1,801,555
取得費(減価償却前)	¥25,800,000
減価償却費累計	¥5,598,600
取得費(減価償却後)	¥20,201,400
譲渡所得	¥-2,211,000
譲渡所得税	¥0
ATCFs(税引後キャッシュフロー)	¥-1,801,555

投資分析結果

初期分析		購入時キャップレート	
FCR(総収益率)	3.04%	購入時キャップレート	3.12%
K%(ローン定数)	3.76%	LTV(借入金割合)	99.61%
CCR(自己資本配当率)	-22.21%	DCR(借入償還余裕率)	0.83
レバレッジ分析	Negative	BER(損益分岐入居率)	110.50%

全体分析		税引前	税引後
IRR(内部収益率)	算出不能	算出不能	算出不能
NPV(正味現在価値)	¥-3,622,370		
PB(資金回収期間)	回収不能	回収不能	回収不能
運営・売却キャッシュフロー累計	¥-3,637,143	¥-3,135,443	
(参考)全額自己資金時IRR	-0.27%	-0.60%	

DCR平均	0.81
BER平均	112.76%

【初期分析コメント】

- ・FCR<K%、CGR<FCRのため、借入金によるレバレッジ効果は働いていません。
- ・DCRが1.3を下回っているため、借入金返済が困難です。
- ・BERが70%を超えているため、空室率に余裕がありません。

【全体分析コメント】

- ・NPV<0(IRRは算出不能)のため、投資価値は無いと判断できます。
- ・保有期間中のDCR平均が1.3を下回っているため、借入金返済が困難です。
- ・保有期間中のBER平均が70%を超えているため、空室率に余裕がありません。

