

分析結果サマリー

物件概要			
名称	シミュレーション30年	土地面積	0.00㎡
所在地		建物面積	20.00㎡
その他	<未入力>	貸賃可能面積	20.00㎡
構造		築年数	RC造地上14階
			17年
設定条件			
物件購入価格	¥25,800,000	ローン総額	¥25,700,000
運営時賃料	¥1,113,600	ローン金利	1.640%
表面利回り	4.32%	返済期間	35年
購入諸費用	¥627,100	返済方式	元利均等返済
購入総費用	¥26,427,100	自己資金(投下資本)	¥727,100
		割引率(期待収益率)	3.00%
		税率(所得税+住民税)	33.00%
		譲渡所得税率	20.32%
		保有期間	30年

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
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
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
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
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
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
BTCoF(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
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
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
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
課税所得	¥-173,000	¥-164,000	¥-166,000	¥-156,000	¥-158,000	¥-148,000	¥-149,000	¥-139,000	¥-140,000	¥-129,000
納税額	¥-57,000	¥-54,100	¥-54,700	¥-51,400	¥-52,100	¥-48,800	¥-49,100	¥-45,800	¥-46,200	¥-42,500
ATCoF(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
BTCoF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
ATCoF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
DCR(借入償還率)	0.83	0.83	0.82	0.82	0.81	0.81	0.80	0.80	0.79	0.79
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%
購入後年数										
購入後年数	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
GPI(総潜在収入)	¥1,059,022	¥1,059,022	¥1,048,432	¥1,048,432	¥1,037,947	¥1,037,947	¥1,027,568	¥1,027,568	¥1,017,292	¥1,017,292
EGI(実効総収入)	¥1,014,478	¥1,014,478	¥1,003,888	¥1,003,888	¥993,403	¥993,403	¥983,024	¥983,024	¥972,748	¥972,748
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
NOI(純営業収益)	¥749,478	¥749,478	¥738,888	¥738,888	¥728,403	¥728,403	¥718,024	¥718,024	¥707,748	¥707,748
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
BTCoF(税引前キャッシュフロー)	¥-216,086	¥-216,086	¥-226,676	¥-226,676	¥-237,161	¥-237,161	¥-247,540	¥-247,540	¥-257,816	¥-257,816
NOI(純営業収益)	¥749,478	¥749,478	¥738,888	¥738,888	¥728,403	¥728,403	¥718,024	¥718,024	¥707,748	¥707,748
ローン利息	¥319,748	¥309,077	¥298,229	¥287,202	¥275,993	¥264,599	¥253,016	¥241,242	¥229,273	¥217,107
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
課税所得	¥-130,000	¥-119,000	¥-119,000	¥-108,000	¥-107,000	¥-96,000	¥-94,000	¥-83,000	¥-81,000	¥-69,000
納税額	¥-42,900	¥-39,200	¥-39,200	¥-35,600	¥-35,300	¥-31,600	¥-31,000	¥-27,300	¥-26,700	¥-22,700
ATCoF(税引後キャッシュフロー)	¥-173,186	¥-176,886	¥-187,476	¥-191,076	¥-201,861	¥-205,561	¥-216,540	¥-220,240	¥-231,116	¥-235,116
BTCoF累計	¥-2,051,674	¥-2,267,760	¥-2,494,436	¥-2,721,112	¥-2,958,273	¥-3,195,434	¥-3,442,974	¥-3,690,514	¥-3,948,330	¥-4,206,146
ATCoF累計	¥-1,507,074	¥-1,683,960	¥-1,871,436	¥-2,062,512	¥-2,264,373	¥-2,469,934	¥-2,666,474	¥-2,906,714	¥-3,137,830	¥-3,372,946
DCR(借入償還率)	0.78	0.78	0.77	0.77	0.75	0.75	0.74	0.74	0.73	0.73
BER(損益分岐入居率)	116.20%	116.20%	117.37%	117.37%	118.56%	118.56%	119.75%	119.75%	120.96%	120.96%
購入後年数										
購入後年数	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
GPI(総潜在収入)	¥1,007,119	¥1,007,119	¥997,048	¥997,048	¥987,078	¥987,078	¥977,207	¥977,207	¥967,435	¥967,435
EGI(実効総収入)	¥962,575	¥962,575	¥952,504	¥952,504	¥942,534	¥942,534	¥932,663	¥932,663	¥922,891	¥922,891
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
NOI(純営業収益)	¥697,575	¥697,575	¥687,504	¥687,504	¥677,534	¥677,534	¥667,663	¥667,663	¥657,891	¥657,891
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
BTCoF(税引前キャッシュフロー)	¥-267,989	¥-267,989	¥-278,060	¥-278,060	¥-288,030	¥-288,030	¥-297,901	¥-297,901	¥-307,673	¥-307,673
NOI(純営業収益)	¥697,575	¥697,575	¥687,504	¥687,504	¥677,534	¥677,534	¥667,663	¥667,663	¥657,891	¥657,891
ローン利息	¥204,739	¥192,168	¥179,388	¥166,398	¥153,192	¥139,769	¥126,123	¥112,253	¥98,153	¥83,820
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
課税所得	¥-67,000	¥-54,000	¥-51,000	¥-38,000	¥-35,000	¥-22,000	¥-18,000	¥-4,000	¥0	¥14,000
納税額	¥-22,100	¥-17,800	¥-16,800	¥-12,500	¥-11,500	¥-7,200	¥-5,900	¥-1,300	¥0	¥4,600
ATCoF(税引後キャッシュフロー)	¥-245,889	¥-250,189	¥-261,260	¥-265,560	¥-276,530	¥-280,830	¥-292,001	¥-296,601	¥-307,673	¥-312,273
BTCoF累計	¥-4,474,135	¥-4,742,124	¥-5,020,184	¥-5,298,244	¥-5,586,274	¥-5,874,304	¥-6,172,205	¥-6,470,106	¥-6,777,779	¥-7,085,452
ATCoF累計	¥-3,618,835	¥-3,869,024	¥-4,130,284	¥-4,395,474	¥-4,672,374	¥-4,953,204	¥-5,245,205	¥-5,541,806	¥-5,849,479	¥-6,161,752
DCR(借入償還率)	0.72	0.72	0.71	0.71	0.70	0.70	0.69	0.69	0.68	0.68
BER(損益分岐入居率)	122.19%	122.19%	123.42%	123.42%	124.67%	124.67%	125.93%	125.93%	127.20%	127.20%

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	¥648,216
物件売却価格	¥16,210,000
譲渡費用	¥648,400
ローン残高	¥4,632,147
BTCoF(税引前キャッシュフロー)	¥10,929,453
取得費(減価償却前)	¥25,800,000
減価償却費累計	¥16,795,800
取得費(減価償却後)	¥9,004,200
譲渡所得	¥6,557,000
譲渡所得税	¥1,332,000
ATCoF(税引後キャッシュフロー)	¥9,597,453

投資分析結果			
初期分析		購入時キャッシュフロー	
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)		2.20%	2.26%
NPV(正味現在価値)		¥630,246	
PB(資金回収期間)		売却時	売却時
運営・売却キャッシュフロー累計		¥3,844,001	¥3,435,701
(参考)全額自己資金時IRR		1.73%	1.29%

【初期分析コメント】

- FCR<K%、CCR<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】

- IRR(税引前)<期待収益率、NPV<0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。

