

03-Dec-16

## 投資シミュレーション

様

案件名:

(仮称)

物件所在地:

大阪市



**進和建设工業株式会社**

大阪府堺市北区百舌鳥梅町1丁30-1

営業本部 資産運用アドバイザー 担

Phone 072-252-1049

Fax 072-252-1079

本投資シミュレーションは概算の参考資料であり実際の運用とは異なる場合があります

購入費・資金計画

購入費用		資金割合	期間	金利
価格	¥140,752,728	自己資金	¥4,112,728	✕
諸経費	¥8,360,000	借入A	¥145,000,000	30年間
合計	¥149,112,728	借入B		
		借入C		

DCR	1.34
ネット収入が返済額の何倍あるかという数字です	

CCR	49.93%
自己資金に対するキャッシュフローの割合です	

単年度シミュレーション

収支		利回り		レバレッジ効果	
収入	¥10,989,600	表面利回	8.22%	借入総額	¥145,000,000
支出	¥-2,930,912	ネット利回	5.40%	ローン定数	4.14%
返済	¥-6,005,092			結果	効果プラス
CF	¥2,053,596				

※表面利回はGPI÷物件価格  
1 ※ネット利回はNOI÷トータルコスト

損益分岐点	77.25%
満室時の収入(GPI)からみて、これ以下になると返済ができなくなるという数字です。	

長期シミュレーション

年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
CF	143万	143万	143万	143万	143万	129万	77万	77万	77万	77万
累計	143万	286万	430万	573万	716万	845万	922万	999万	1,076万	1,154万
NOI	744万	744万	744万	744万	744万	744万	692万	692万	692万	692万
CF(積立金込)	83万	83万	83万	83万	83万	69万	17万	17万	17万	17万
申告上の所得	-266万	-175万	-96万	-27万	33万	60万	55万	96万	132万	165万

備考	長期シミュレーションでは、単年度シミュレーションの結果をふまえて、「金利変動」「賃料変動」「稼働率変動」及び単発的な収入・支出などを考慮して計算されています。
----	---

年	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
CF	16万	16万	-33万	-33万	-33万	-38万	-38万	-38万	-87万	-87万
累計	1,170万	1,186万	1,153万	1,120万	1,087万	1,049万	1,012万	974万	887万	801万
NOI	643万	643万	593万	593万	593万	593万	593万	593万	544万	544万
CF(積立金込)	-44万	-44万	-93万	-93万	-93万	-98万	-98万	-98万	-147万	-147万
申告上の所得	124万	150万	125万	148万	168万	239万	249万	258万	219万	229万

年	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
CF	-131万	-131万	-131万	-131万	-178万	-178万	-178万	-178万	-178万	-178万
累計	670万	539万	408万	277万	100万	-78万	-256万	-433万	-611万	-788万
NOI	500万	500万	500万	500万	453万	453万	453万	453万	453万	453万
CF(積立金込)	-191万	-191万	-191万	-191万	-238万	-238万	-238万	-238万	-238万	-238万
申告上の所得	195万	206万	217万	228万	192万	204万	215万	227万	239万	252万

※金利変動、賃料改定、稼働率の上下を考慮しています。詳細は長期シミュレーション参照/CFは税引前の数字です

概算での投資分析であり、実際の投資結果とは異なる場合があります

収益物件購入 単年度シミュレーション

案件名: (仮称) 新築工事計画

Income・収入

住居部分		稼働率=	95%	(共益費込)
タイプ	月額平均賃料	戸数	月額賃料	
1	1LDK(24.629㎡)	72,000	12	864,000
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
計		72,000	12	864,000
月額稼働賃料		稼働率	95%	820,800

駐車場部分		稼働率=	95%	(共益費込)
タイプ	月額平均賃料	戸数	月額賃料	
1				
2				
3				
計				
月額稼働賃料		稼働率	95%	

事務所・店舗部分		稼働率=	95%	(共益費込)
タイプ	月額平均賃料	戸数	月額賃料	
1	店舗(24.629㎡)	100,000	1	100,000
2				
3				
計		100,000	1	100,000
月額稼働賃料		稼働率	95%	95,000

運営諸経費

項目		月額	年額
1	共用電気・水道代	15,000	180,000
2	エレベーター点検費(POG点検年4回)	15,000	180,000
3	エレベーター動力電気代	10,000	120,000
4	消防設備点検(総合・機器)	5,600	67,200
5	日常清掃(週2日1 各1時間)	18,000	216,000
6	定期清掃(年2回)	1,800	21,600
7	内装原状回復費		
8	マネジメントフィー(管理料)	5%	43,200
9	ゴミ回収	9,000	108,000
10	給水ポンプ点検(年1回)	1,000	12,000
11	管理費(対管理組合)		
12	修繕積立金(対管理組合)		
13			
計		118,600	1,423,200

運営諸経費は概算であり、実際の金額とは異なる場合がございます

長期メンテナンス(修繕積み立て金扱い)

項目	月額	年額
1 長期修繕積立金	50,000	600,000

※物件規模により長期修繕額を600万円と想定(13年目、26年目)

Income - Running Cost = NOI(手取り収入)の総計

	タイプ	Number	月額	年額
収入	貸室	12	820,800	9,849,600
	駐車場			
	店舗	1	95,000	1,140,000
	その他			
コスト	▲運営諸経費		-118,600	-1,423,200
	▲固定資産税等(建物)		-119,640	-1,435,678
	▲固定資産税等(土地)		-6,003	-72,034
	▲その他			
計			671,557	8,058,688

※運営諸経費・固定資産税等は概算であり、実際の金額とは異なる場合がございます

トータルコスト・Total Property Cost	
トータルコスト	
内 訳	
1	建設費
2	杭工事 ※概算
3	防災・セキュリティ工事
4	EV工事
5	屋外付帯工事
6	設計申請費
7	オプション
8	
9	消費税
(工事費合計) →	
<諸経費>	
1	建物登記費用
2	土地登記費用
3	抵当権設定登記費用
4	不動産取得税(建物)
5	不動産取得税(土地)
6	火災保険料 10年一括契約
7	契約書印紙代
8	ローン事務手数料
9	工事中金利
10	司法書士報酬
11	開発工事
12	給排水引込工事 ※概算
13	各種申請・検査、測量、ボーリング調査費
14	
(諸経費計) →	
合 計	

購入の諸経費については概算であり、実際とは異なる場合がございます

(諸経費) ※概算

■杭工事 : 杭工事は概算でボーリング調査の内容により異なります。

■火災保険料 : 平成27年10月より最長10年契約となります。地震保険は含みません。

■給排水引込工事 ※概算

引込工事の他にメーター取付、分担金、設計審査・検査手数料が必要です。本諸経費は概算ではありますが、含んでおります。

■各種申請・検査、測量・ボーリング調査費 ※概算内訳

1)各種申請・検査

2)測量費 ※仮測量のみ

3)ボーリング調査費

※諸経費については、各専門業者からの直接請求となります。

■オプション

ウォシュレット

( /1室)



単年度での投資分析

収入・Income

		月額賃料	年額賃料	GPIとの割合
1	総潜在収入(GPI)	964,000	11,568,000	
2	▲予想空室損失	-48,200	-578,400	5.00%
3	▲賃料未回収損			
4	実行総収入(EGI)	915,800	10,989,600	95.00%
5	▲運営費(OPEX)	-244,243	-2,930,912	25.34%
6	NOI(営業収入:手取り収入)	671,557	8,058,688	69.66%
7	▲修繕積立金	-50,000	-600,000	5.19%
8	NOIより修繕積立金を控除	621,557	7,458,688	64.48%

※Gross Potential Income  
 ※家賃保証の場合は、保証管理料分を控除。  
 ※入居者の滞納による賃料未回収損失です。  
 ※Effective Gross Income  
 ※Operating Expenses  
 ※NOI=Net Operating Income  
 ※実際には手元に残る金額。

借入金返済・ADS

1	トータルコスト・Total Property Cost		※この投資にかかるすべてのコストです。
2	自己資金・Equity		※ご自分が出される資金です。
3	借入金・Loan		※融資を受ける金額です。

融資機関	返済期間	金利(%)	借入金額	変動	固定(期間)	月間返済額	年間返済額(ADS)	Loan Constant(=K)
1	借り入れA	30年		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			4.14%
2	借り入れB			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
3	借り入れC			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
計								4.14%

※Loan Constant(ローン定数)は、借入金額に対する年間返済額の割合です。

キャッシュフロー(NOI-ADS)

	月額	年額(ADS)
1	NOI(営業収入:手取り収入)	8,058,688
2	借入金返済額	
3	キャッシュフロー(NOI-借入金返済)	

※本表では、NOIには長期修繕積立金は参入していません。

※税引き前のキャッシュフローとなります。

キャッシュフローより長期修繕積立金を控除

	月額	年額(ADS)
1	キャッシュフロー(NOI-借入金返済)	2,053,596
2	長期修繕積立金	-600,000
3	長期修繕積立金控除後の金額	1,453,596



収益物件購入 長期シミュレーション

案件名: (仮称) 新築工事計画

長期シミュレーションでは、金利変動、賃料改定、稼働率の上下などを考慮してシミュレーションをしていますが、固定資産税については、年数経過後も同額として計算をしております。(固定資産税減少分を計算に組み込んでいる場合は、史一覽表の支出欄「固定資産税減少分」に数字を入力しています)  
本シミュレーションは概算での計算ですので、実際の結果とは異なる場合がございます。

減価償却

	割合	価格	償却率	残年数
1 建物本体	70.0%		0.022	47
2 付属設備	30.0%		0.142	15
計				

法廷耐用年数	建物本体	47	年
	付属設備	15	年
経過年数	→		年

※減価償却は建物本体は「定額法」、付属設備は「定率法」  
※償却率は残年数に応じた率を入力

Income・収入

種別	備考	戸数/台数	表面月額賃料収入
1 住居		12 戸	864,000 円
2 駐車場		台	円
3 事務所・店舗		1 戸	100,000 円
4 その他			円
5			
合計			964,000 円

(共益費込み)

賃料改定率及び稼働率の推定

	期間	住居	駐車場	店舗	その他
改定率 (対1~3年目比)	1~3年目	100.0%		100.0%	
	4~6年目	100.0%		100.0%	
	7~9年目	95.0%		95.0%	
	10~12年目	95.0%		95.0%	
	13~15年目	90.0%		90.0%	
	16~18年目	90.0%		90.0%	
稼働率	1~5年目	100.0%		100.0%	
	6~10年目	100.0%		100.0%	
	11~15年目	95.0%		95.0%	
	16~20年目	95.0%		95.0%	
	21~25年目	90.0%		90.0%	
	26~30年目	90.0%		90.0%	

	期間	住居	駐車場	店舗	その他
改定率 (対1~3年目比)	1~3年目	100.0%		100.0%	
	4~6年目	100.0%		100.0%	
	7~9年目	95.0%		95.0%	
	10~12年目	95.0%		95.0%	
	13~15年目	90.0%		90.0%	
	16~18年目	90.0%		90.0%	
稼働率	1~5年目	100.0%		100.0%	
	6~10年目	100.0%		100.0%	
	11~15年目	95.0%		95.0%	
	16~20年目	95.0%		95.0%	
	21~25年目	90.0%		90.0%	
	26~30年目	90.0%		90.0%	

※改定率は、「1~3年目」を100%として、その期間に対して何%の上下があるかという予想数字を入れる

※稼働率は、当該期間の予想稼働率をそのまま入力

運営コスト

	月額	年額
1 ランニングコスト	118,600	1,423,200
2 固定資産税等(建物)	119,640	1,435,678
3 固定資産税等(土地)	6,003	72,034
4 その他		
合計	244,243	2,930,912

長期修繕積立金

	月額	年額
金額	50,000	600,000

総トータルコスト

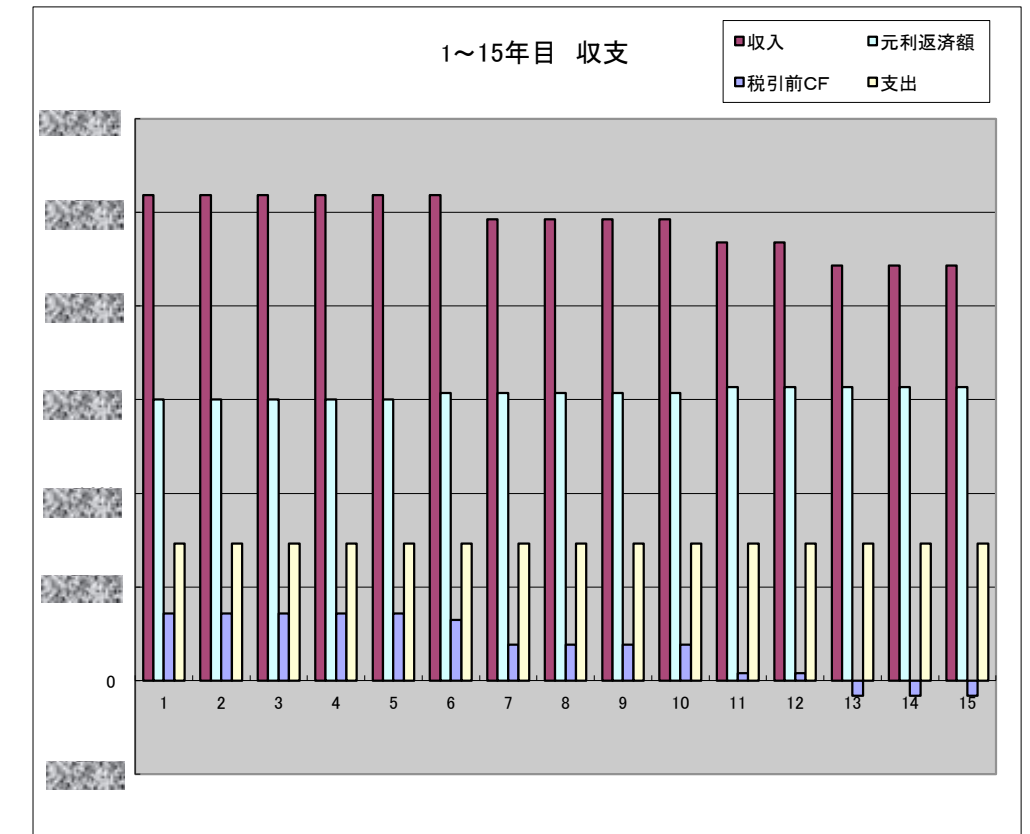
内訳	
1 物件価格	
2 購入諸経費	
3	
合計	

資金調達

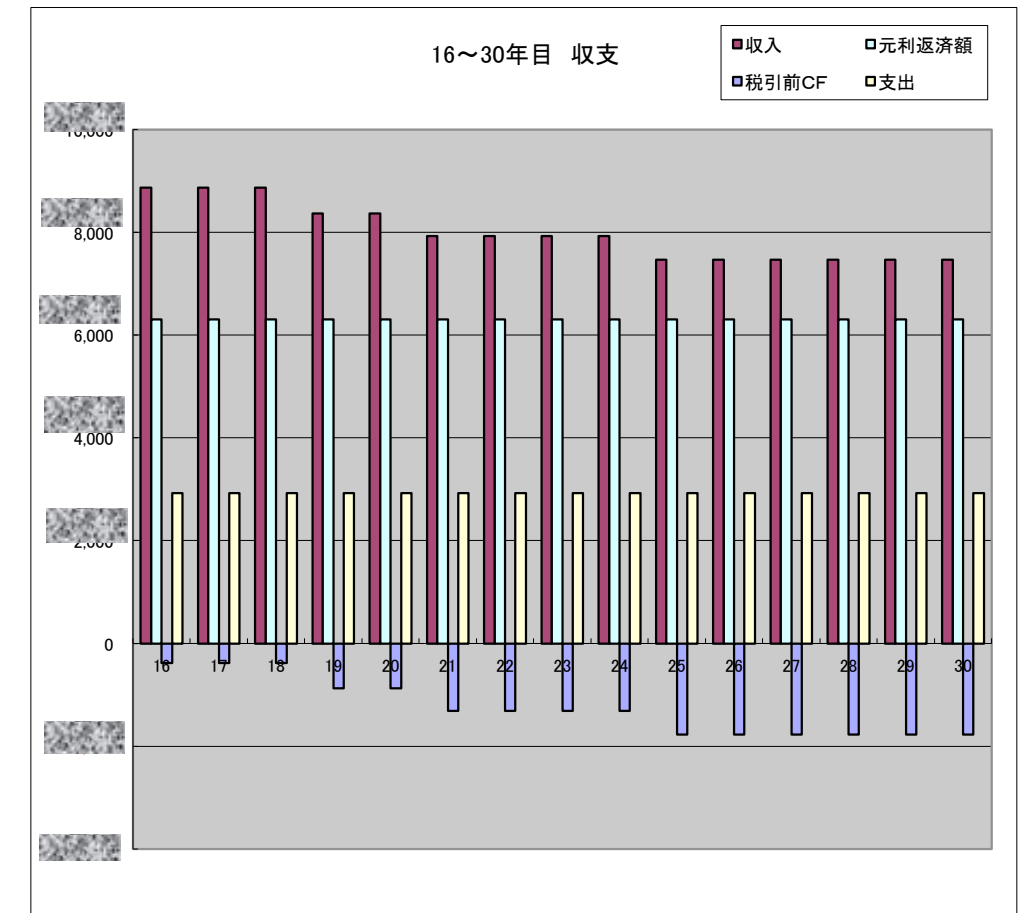
内訳	
1 自己資金	
2 借入れA	
3 返済期間 (年数)	30
4	
	金利
	1~5年目 5 1.50%
	6~10年目 5 1.70%
	11~15年目 5 1.90%
	16~30年目 15 2.00%
2 借入れB	
3 返済期間 (年数)	
4	
	金利
	-
	-
	-
2 借入れC	
3 返済期間 (年数)	
4	
	金利
	-
	-
	-

単位:円

収支グラフ(キャッシュフロー、収入、支出)



縦軸(Y軸)の単位は千円です



事業収支計画(1~15年目)

単位:千円

項目		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目
収入	住居部分収入	10,368	10,368	10,368	10,368	10,368	10,368	9,850	9,850	9,850	9,850	9,357	9,357	8,865	8,865	8,865
	駐車場収入															
	事務所・店舗部分収入															
	その他															
	礼金・更新料収入 上記以外															
合計	10,368	10,368	10,368	10,368	10,368	10,368	10,368	9,850	9,850	9,850	9,850	9,357	9,357	8,865	8,865	8,865
支出	ランニングコスト	1,423	1,423	1,423	1,423	1,423	1,423	1,423	1,423	1,423	1,423	1,423	1,423	1,423	1,423	1,423
	固定資産税等(建物)	1,436	1,436	1,436	1,436	1,436	1,436	1,436	1,436	1,436	1,436	1,436	1,436	1,436	1,436	1,436
	固定資産税等(土地)	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
	その他															
	合計	2,931	2,931	2,931	2,931	2,931	2,931	2,931	2,931	2,931	2,931	2,931	2,931	2,931	2,931	2,931
税務上の収支	借入金利息	2,149	2,090	2,031	1,971	1,910	2,096	2,026	1,956	1,884	1,811	1,942	1,859	1,774	1,688	1,601
	減価償却 建物本体	1,951	1,951	1,951	1,951	1,951	1,951	1,951	1,951	1,951	1,951	1,951	1,951	1,951	1,951	1,951
	付属設備	5,996	5,145	4,414	3,787	3,249	2,788	2,392	2,052	1,761	1,511	1,296	1,112	954	819	703
	開業費															
	合計	10,095	9,186	8,396	7,709	7,111	6,835	6,369	5,959	5,596	5,273	5,189	4,922	4,679	4,458	4,254
申告所得	所得(収入-支出-税務上経費)	-2,658	-1,749	-959	-272	327	603	549	960	1,323	1,646	1,237	1,504	1,254	1,476	1,680
	その他の課税所得															
合計		-2,658	-1,749	-959	-272	327	603	549	960	1,323	1,646	1,237	1,504	1,254	1,476	1,680

実質収支	1 賃料収入	10,368	10,368	10,368	10,368	10,368	10,368	9,850	9,850	9,850	9,850	9,357	9,357	8,865	8,865	8,865
	2 ▲支出	-2,931	-2,931	-2,931	-2,931	-2,931	-2,931	-2,931	-2,931	-2,931	-2,931	-2,931	-2,931	-2,931	-2,931	-2,931
	3 ▲借入金返済額(元利)	-6,005	-6,005	-6,005	-6,005	-6,005	-6,147	-6,147	-6,147	-6,147	-6,147	-6,264	-6,264	-6,264	-6,264	-6,264
	キャッシュフロー(税引き前)	1,432	1,432	1,432	1,432	1,432	1,290	771	771	771	771	162	162	-331	-331	-331
1	長期修繕積立金	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600
	長期修繕積立金を控除	832	832	832	832	832	690	171	171	171	171	-438	-438	-931	-931	-931
	長期修繕積立金の累計	600	1,200	1,800	2,400	3,000	3,600	4,200	4,800	5,400	6,000	6,600	7,200	1,800	2,400	3,000

※13年後、1回目大規模修繕600万円

借入金A	元利返済額	6,005	6,005	6,005	6,005	6,005	6,147	6,147	6,147	6,147	6,147	6,264	6,264	6,264	6,264	6,264
	借入金利息	2,149	2,090	2,031	1,971	1,910	2,096	2,026	1,956	1,884	1,811	1,942	1,859	1,774	1,688	1,601
	借入金元本返済	3,857	3,915	3,974	4,034	4,095	4,052	4,121	4,192	4,263	4,336	4,323	4,406	4,490	4,576	4,664
	借入金残高	141,143	137,229	133,255	129,221	125,126	121,074	116,953	112,762	108,499	104,162	99,839	95,434	90,944	86,368	81,704

借入金B	元利返済額															
	借入金利息															
	借入金元本返済															
	借入金残高															

借入金C	元利返済額															
	借入金利息															
	借入金元本返済															
	借入金残高															

借入・計	元利返済額	6,005	6,005	6,005	6,005	6,005	6,147	6,147	6,147	6,147	6,147	6,264	6,264	6,264	6,264	6,264
	借入金利息	2,149	2,090	2,031	1,971	1,910	2,096	2,026	1,956	1,884	1,811	1,942	1,859	1,774	1,688	1,601
	借入金元本返済	3,857	3,915	3,974	4,034	4,095	4,052	4,121	4,192	4,263	4,336	4,323	4,406	4,490	4,576	4,664
	借入金残高	141,143	137,229	133,255	129,221	125,126	121,074	116,953	112,762	108,499	104,162	99,839	95,434	90,944	86,368	81,704



事業収支計画(16~30年目)

単位:千円

項目		16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	21年目	22年目	23年目	24年目	25年目	26年目	27年目	28年目	29年目	30年目
収入	住居部分収入	8,865	8,865	8,865	8,372	8,372	7,932	7,932	7,932	7,932	7,465	7,465	7,465	7,465	7,465	7,465
	駐車場収入															
	事務所・店舗部分収入															
	その他															
	礼金・更新料収入 上記以外															
合計	8,865	8,865	8,865	8,372	8,372	7,932	7,932	7,932	7,932	7,932	7,465	7,465	7,465	7,465	7,465	7,465
支出	ランニングコスト	1,423	1,423	1,423	1,423	1,423	1,423	1,423	1,423	1,423	1,423	1,423	1,423	1,423	1,423	1,423
	固定資産税等(建物)	1,436	1,436	1,436	1,436	1,436	1,436	1,436	1,436	1,436	1,436	1,436	1,436	1,436	1,436	1,436
	固定資産税等(土地)	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
	その他															
合計	2,931	2,931	2,931	2,931	2,931	2,931	2,931	2,931	2,931	2,931	2,931	2,931	2,931	2,931	2,931	2,931
税務上の収支	借入金利息	1,591	1,496	1,399	1,299	1,198	1,095	990	883	773	661	547	431	312	191	68
	減価償却 建物本体 付属設備	1,951	1,951	1,951	1,951	1,951	1,951	1,951	1,951	1,951	1,951	1,951	1,951	1,951	1,951	1,951
	合計	3,542	3,447	3,349	3,250	3,149	3,046	2,941	2,833	2,724	2,612	2,498	2,382	2,263	2,142	2,019
	申告所得 所得(収入-支出-税務上経費) その他の課税所得	2,392	2,487	2,584	2,191	2,292	1,955	2,060	2,167	2,277	1,922	2,036	2,152	2,271	2,392	2,515
合計	2,392	2,487	2,584	2,191	2,292	1,955	2,060	2,167	2,277	1,922	2,036	2,152	2,271	2,392	2,515	

実質収支	1 賃料収入	8,865	8,865	8,865	8,372	8,372	7,932	7,932	7,932	7,932	7,465	7,465	7,465	7,465	7,465	7,465
	2 ▲支出	-2,931	-2,931	-2,931	-2,931	-2,931	-2,931	-2,931	-2,931	-2,931	-2,931	-2,931	-2,931	-2,931	-2,931	-2,931
	3 ▲借入金返済額(元利)	-6,309	-6,309	-6,309	-6,309	-6,309	-6,309	-6,309	-6,309	-6,309	-6,309	-6,309	-6,309	-6,309	-6,309	-6,309
	キャッシュフロー(税引き前) (1+2-3)	-376	-376	-376	-868	-868	-1,309	-1,309	-1,309	-1,309	-1,309	-1,775	-1,775	-1,775	-1,775	-1,775
	長期修繕積立金を控除	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600
	長期修繕積立金の累計	-976	-976	-976	-1,468	-1,468	-1,909	-1,909	-1,909	-1,909	-2,375	-2,375	-2,375	-2,375	-2,375	-2,375

※26年後、2回目大規模修繕800万円

借入金A	元利返済額	6,309	6,309	6,309	6,309	6,309	6,309	6,309	6,309	6,309	6,309	6,309	6,309	6,309	6,309	6,309
	借入金利息	1,591	1,496	1,399	1,299	1,198	1,095	990	883	773	661	547	431	312	191	68
	借入金元本返済	4,718	4,814	4,911	5,010	5,111	5,214	5,319	5,427	5,536	5,648	5,762	5,878	5,997	6,118	6,241
	借入金残高	76,986	72,172	67,262	62,252	57,141	51,927	46,608	41,181	35,645	29,997	24,235	18,356	12,359	6,241	

借入金B	元利返済額															
	借入金利息															
	借入金元本返済															
	借入金残高															

借入金C	元利返済額															
	借入金利息															
	借入金元本返済															
	借入金残高															

借入・計	元利返済額	6,309	6,309	6,309	6,309	6,309	6,309	6,309	6,309	6,309	6,309	6,309	6,309	6,309	6,309	6,309
	借入金利息	1,591	1,496	1,399	1,299	1,198	1,095	990	883	773	661	547	431	312	191	68
	借入金元本返済	4,718	4,814	4,911	5,010	5,111	5,214	5,319	5,427	5,536	5,648	5,762	5,878	5,997	6,118	6,241
	借入金残高	76,986	72,172	67,262	62,252	57,141	51,927	46,608	41,181	35,645	29,997	24,235	18,356	12,359	6,241	