ここは高松の中心部。
その利便性をモーレツにアピール！！

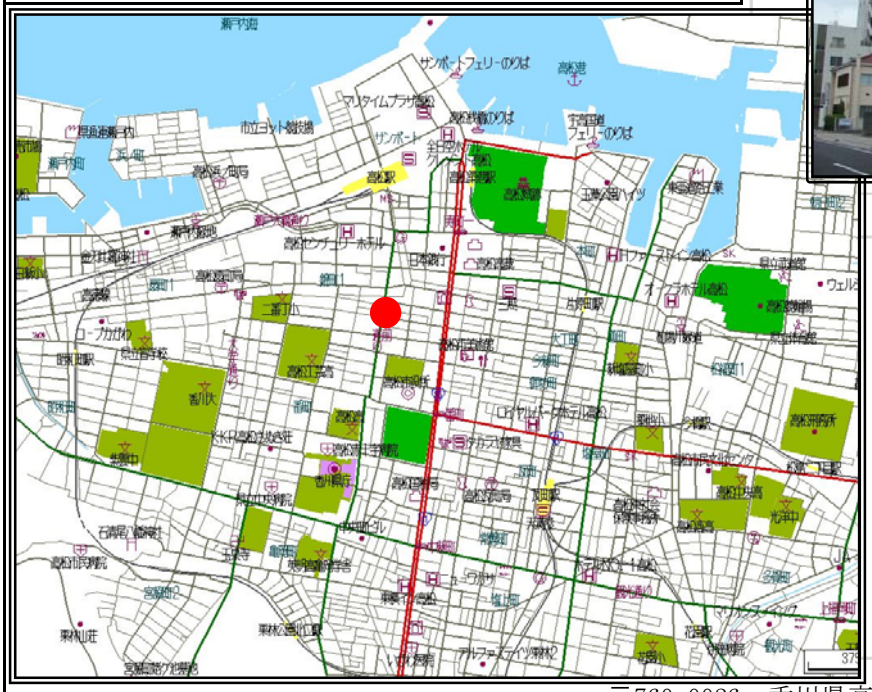
物件概要

物件種類	売りマンション（一棟）			情報日	2013年6月24日
物件名	磨屋町ビル			物件番号	№10
所在地	香川県高松市磨屋町			地番	5番12
				住居表示	
最寄り駅	JR予讃線　高松駅　徒歩10分				
価格	50,000,000円（消費税込）			利回り	表面（満室時） 12.53%
					表面（現況） 11.09%
					ＮＯＩ（現況） 8.63%
稼働率	貸室	82%	総戸数	11戸	間取り詳細：店舗(1戸)・事務所(1戸)・1R(9戸)
	駐車場	－	総区画数	－	
土地	地積	80.85㎡（24.46坪）			地目：宅地
	接道	西側公道幅員約14m　南側公道幅員約8m			権利：所有権
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根			階数：地上5階建
	延床面積	362.13㎡（109.54坪）			種類：共同住宅・店舗・事務所
	施工会社				築年月：1974年5月　（築39年）
法規制	都市計画	非線引区域	防火地域	建築基準法22条地域	建ぺい率：80%
	用途地域	商業地域	検査済証	無し	容積率：400%
備考					取引態様：媒介

★立地性：　オフィス街、商店街近く生活便利な立地。

★投資性：　賃料相場を考慮し、空室をどう埋めるかがポイントです。

★リスク：



URBAN REAL ESTATE CONSULTING CORPORATION
株式会社 アーバンレック
〒760-0026　香川県高松市磨屋町6番地6
TEL：087-813-0120
FAX：087-802-1702
URL：http://www.heya.co.jp
宅地建物取引業　香川県知事（9）第2396号

担当者：田尾

※詳細については弊社にお問い合わせ下さい。万一売却済の場合ご容赦下さい。内見の節は必ず当社にご連絡下さい。

目次

★位置図

★写真

★間取図

★周辺事例
◆周辺施設
◆人口動態
◆賃貸募集事例
◆売買募集事例

★レントロール（まとめ）
◆収入・支出
◆利回り・評価
◆預り金
◆稼働率

★レントロール（詳細1）
収入（貸室）

★レントロール（詳細2）
収入（駐車場・その他）

★レントロール（詳細3）
支出

★購入計算・資金計画
◆購入計算
◆資金計画

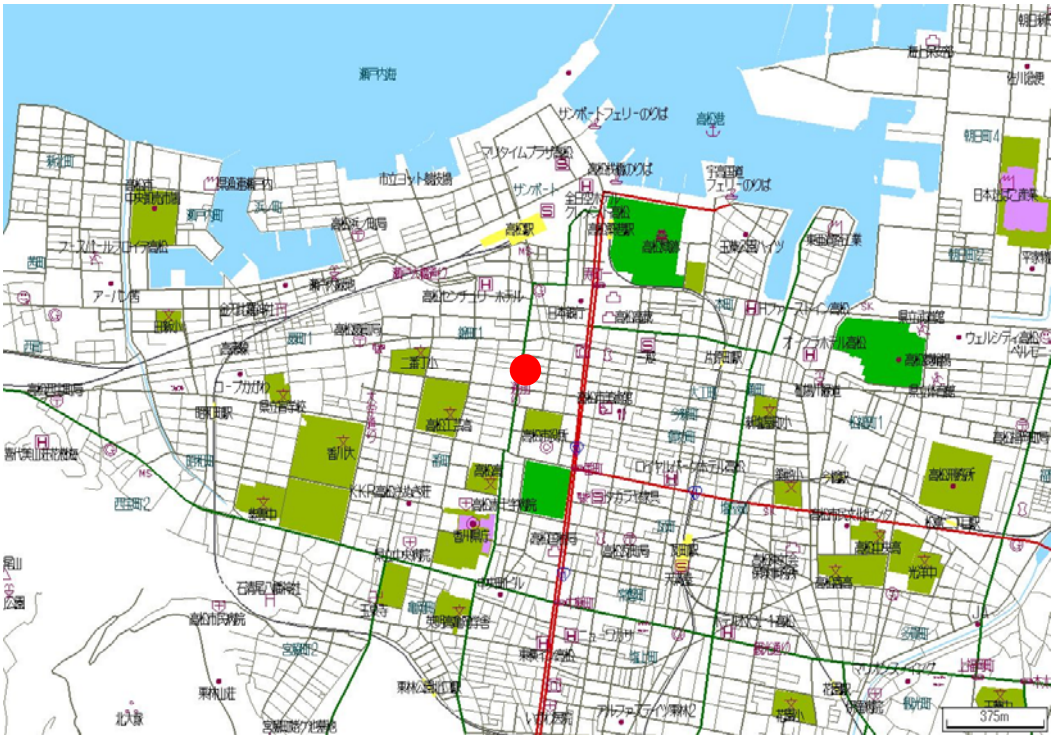
★シミュレーション条件
◆購入
◆資金調達
◆収入変動
◆減価償却
◆長期修繕
◆想定売却

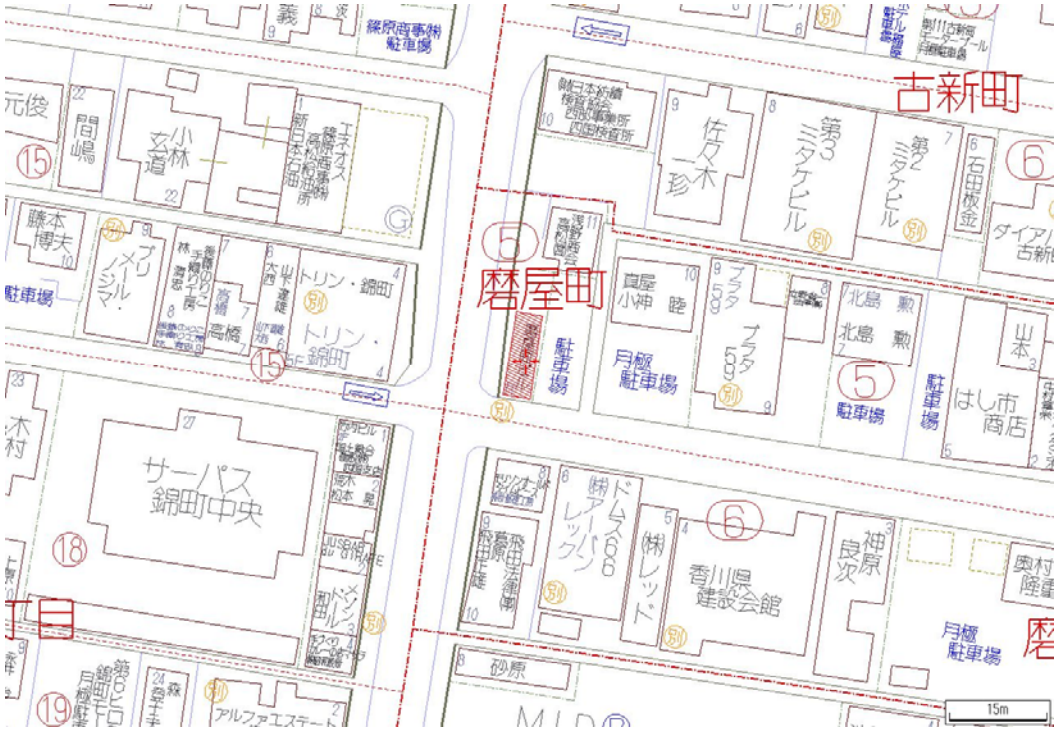
★初年度分析
◆初年度キャッシュフロー
◆初年度投資分析

★キャッシュフロー
◆ 1年目～10年目
◆11年目～20年目
◆21年目～30年目

★全体投資分析
◆想定売却計算
◆IRR・NPV計算

位置図





写真

外観

エントランス

共用廊下

玄関

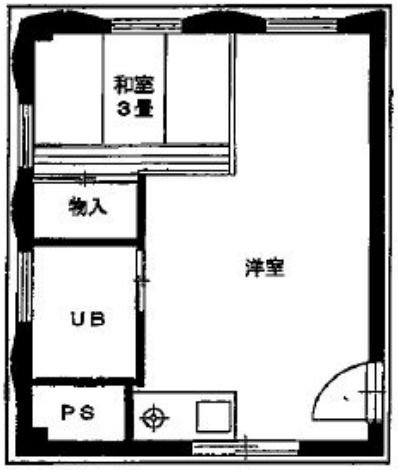
キッチン

ユニットバス

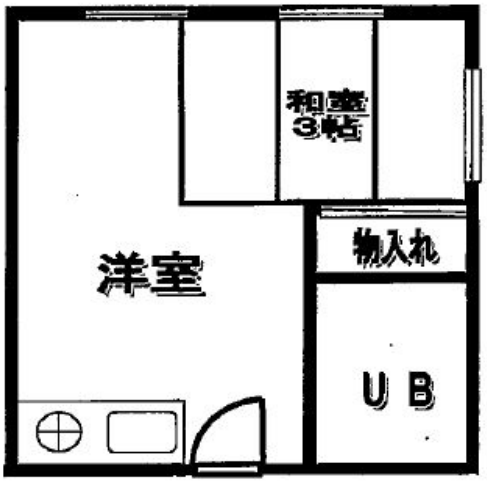
居室

居室

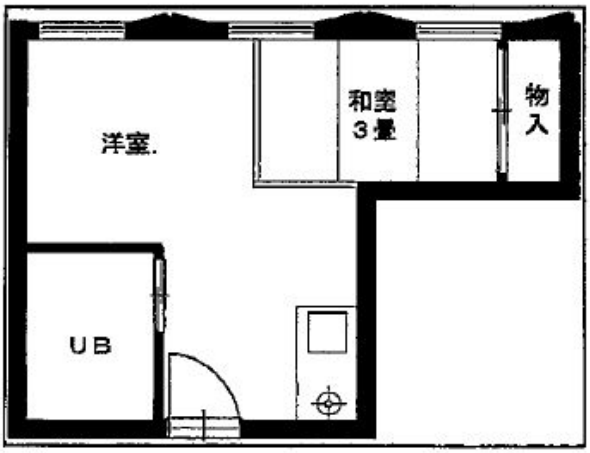
1号ｔｙｐｅ



2号ｔｙｐｅ



3号ｔｙｐｅ



周辺事例

周辺施設

項目	名称	物件からの距離
コンビニエンスストア	ローソン高松兵庫町店	徒歩約4分
スーパーマーケット	マルナカ広場店	徒歩約2分
銀行	三井住友銀行高松支店	徒歩約6分
ガソリンスタンド	エネオス高松給油所	徒歩約1分
交番	高松北警察署	徒歩約6分
駅	JR高松駅	徒歩約10分
市役所	高松市役所	徒歩約6分
郵便局	高松番町郵便局	徒歩約4分

人口動態

対象エリア	高松市				
年度	2009	2010	2011	2012	増減数
人口数（人）	425,268	425,876	426,718	426,712	1,444
世帯数（世帯）	179,938	181,942	184,057	185,434	5,496
世帯当り人口数	2.36	2.34	2.32	2.30	-0.06

対象エリア	磨屋町				
年度	2009	2010	2011	2012	増減数
人口数（人）	128	118	123	125	-3
世帯数（世帯）	60	54	62	57	-3
世帯当り人口数	2.13	2.19	1.98	2.19	0.06

賃貸募集事例

物件名	所在地	築年数（年）	構造	間取り	面積（㎡）	共益費込募集賃料（円/月）	共益費込募集単価（円/月/㎡）
平野屋ビル	高松市兵庫町	39年	S造	1K	20.72	25,000	1,207
サンライトマンション	高松市古新町	28年	SRC造	1K	25.30	30,000	1,186
カワニシマンション	高松市錦町	12年	RC造	1R	18.76	33,000	1,759
メゾンドール和田	高松市錦町	28年	SRC造	1R	24.37	33,000	1,354
ダイアパレス錦町	高松市錦町	28年	RC造	1K	21.60	35,000	1,620
				平均	22.15	31,200	1,425
				最大	25.30	35,000	1,759
				最小	18.76	25,000	1,186

※LSG：軽量鉄骨、S：鉄骨、RC：鉄筋コンクリート、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート

売買募集事例

物件名	所在地	築年数（年）	構造	NOI利回り
ミキハウス	高松市松島町	22年	RC造	9.25%
アーバンコート亀岡	高松市亀岡町	21年	S造	8.53%
ロビンハイツ	高松市西宝町	21年	S造	4.65%
近江ハイツ	高松市扇町	24年	RC造	9.16%
ミラハイツパートⅡ	高松市西町	21年	RC造	6.12%
			平均	7.54%
			最大	9.25%
			最小	4.65%

※LSG：軽量鉄骨、S：鉄骨、RC：鉄筋コンクリート、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート

レントロール（まとめ）

収入・支出

	項目	月額（円/月）	年額（円/年）	
満室時収入	貸室合計	522,000	6,264,000	
	駐車場合計	0	0	
	その他合計	0	0	
	合計	522,000	6,264,000	
現状収入	貸室合計	462,000	5,544,000	
	駐車場合計	0	0	
	その他合計	0	0	
	合計	462,000	5,544,000	
現状支出	変動合計	24,255	291,060	
	固定合計	77,980	935,755	
	合計	102,235	1,226,815	
ＮＯＩ（営業純利益）		359,765	4,317,185	※現状収入合計－現状支出合計

利回り・評価

利回り	物件価格	50,000,000円	
	満室表面利回り	12.53%	※満室時収入合計÷物件価格
	現状表面利回り	11.09%	※現状収入合計÷物件価格
	ＮＯＩ利回り	8.63%	※ＮＯＩ÷物件価格

	項目		金額	評価年度
評価	固定資産税評価	（建物）	17,063,092円	2012
	固定資産税評価	（土地）	11,451,594円	2012
	路線価評価	（土地）	12,936,000円	2012

預り金

項目	敷金（円）	補修分担金（円）	合計（円）
貸室	2,385,000	0	2,385,000
駐車場	0		0
その他	0		0
合計	2,385,000	0	2,385,000

稼働率

	項目	満室時収入（円/月）	現状収入（円/月）	稼働率
収入ベース	貸室	522,000	462,000	88.51%
	駐車場	0	0	
	その他	0	0	
	合計	522,000	462,000	88.51%

	項目	戸数	入居数	空室数	稼働率
戸数ベース	貸室	11	9	2	81.82%
	駐車場	0	0	0	
	その他	0	0	0	

レントロール（詳細1）

収入（貸室）

貸室

区画	入居区分	契約区分	間取り	面積（㎡）	月額収入（円/月）				敷金（円）	補修分担金（円）
					賃料	共益費	光熱費	合計		
１Ｆ	入居	個人	店舗	66.00	147,000	0	0	147,000	1,300,000	0
２Ｆ	入居	個人	事務所	66.00	105,000	0	0	105,000	1,000,000	0
301	入居	個人	1R	22.53	25,000	0	2,000	27,000	0	0
302	入居	個人	1R	17.63	25,000	3,000	2,000	30,000	0	0
303	入居	個人	1R	22.82	25,000	3,000	2,000	30,000	25,000	0
401	入居	個人	1R	22.53	25,000	3,000	2,000	30,000	30,000	0
402	空室		1R	17.63	25,000	3,000	2,000	30,000	0	0
403	入居	個人	1R	22.82	25,000	3,000	2,000	30,000	30,000	0
501	入居	法人	1R	22.53	30,000	3,000	2,000	35,000	0	0
502	空室		1R	17.63	25,000	3,000	2,000	30,000	0	0
503	入居		1R	22.82	25,000	1,000	2,000	28,000	0	0
満室時合計	月額			320.94	482,000	22,000	18,000	522,000	2,385,000	0
	年額				5,784,000	264,000	216,000	6,264,000		
現状合計	月額			285.68	432,000	16,000	14,000	462,000	2,385,000	0
	年額				5,184,000	192,000	168,000	5,544,000		

レントロール（詳細2）

収入（駐車場・その他）

駐車場

区画	入居区分	契約区分	月額収入（円/月）	敷金（円）
満室時合計		月額	0	0
		年額	0	
現状合計		月額	0	0
		年額	0	

その他

用途	入居区分	契約区分	月額収入（円/月）	敷金（円）
満室時合計	月額		0	0
	年額		0	
現状合計	月額		0	0
	年額		0	

レントロール（詳細3）

支出

	項目	月額（円/月）	年額（円/年）	料率	備考
変動	賃貸管理料	24,255	291,060	5.25%	現状収入×料率
	合計	24,255	291,060		
固定	ビル総合管理料	6,300	75,600		
	清掃料	15,750	189,000		
	ケーブルテレビ利用料	7,560	90,720		
	電気料	6,089	73,068		2011年7月実績×12か月
	水道料	15,657	187,884		2011年7月実績×12か月
	火災保険	2,994	35,930		
	地震保険	962	11,540		
	施設賠償保険	301	3,610		
	漏水担保特約	233	2,800		
			0		
			0		
			0		
			0		
	固定資産税	22,134	265,603		
	修繕費	0	0	0.00%	概算（満室時収入×料率）
	合計	77,980	935,755		
合計		102,235	1,226,815		

購入計算・資金計画

購入計算

2013/7/1

購入価格内訳

購入価格	50,000千円		
消費税	消費税込		
価格按分	固定資産税（土地）/固定資産税（建物）		
指定入力	土地		※価格按分「指定入力」の場合のみ使用
	建物		※価格按分「指定入力」の場合のみ使用
按分割合	土地	40%	
	建物	60%	

（千円）

購入価格内訳		価格	消費税	合計
	土地	19,497		19,497
	建物	29,051	1,453	30,503
	合計	48,547	1,453	50,000

購入費用　（千円）

仲介手数料		1,592
固定資産税負担金		178
司法書士報酬		100
火災保険		0
印紙税	契約書	15
登録免許税	土地	172
	建物	341
	抵当権設定	100
不動産取得税	土地	172
	建物	683
購入費用合計		3,353

2013年7月31日　引渡時の概算　※起算日:4月1日

概算

購入価格の　0.00%　借入返済までの一括

利回り　（千円）

満室時収入（円/年）	6,264	
現状収入（円/年）	5,544	
ＮＯＩ（円/年）	4,317	
購入価格（税込、円）	50,000	
購入費用（円）	3,353	
預り金引渡（円）	-2,385	
総投資額（円）	50,968	購入価格（税込）＋購入費用＋預り金引渡
満室表面利回り	12.53%	満室時収入÷購入価格（税込）
現状表面利回り	11.09%	現状収入÷購入価格（税込）
ＮＯＩ利回り	8.63%	ＮＯＩ÷購入価格（税込）
実質利回り	8.47%	ＮＯＩ÷総投資額

資金計画

購入必要金額		資金調達方法		借入条件	
購入価格	50,000千円	購入形態	個人	返済方法	元利均等
購入費用合計	3,353千円	自己資金	25,968千円	金利	3.00%
預り金引渡	-2,385千円	借入額	25,000千円	借入期間	15年
購入必要金額	50,968千円	合計	50,968千円	年間支払回数	12回/年

シミュレーション条件

購入	購入形態	個人	
	購入必要金額	50,968千円	
資金調達	自己資金	25,968千円	
	借入額	25,000千円	
	返済方法	元利均等	
	金利	3.00%/年	
	借入期間	15年	
	年間支払回数	12回/年	
	総返済回数	180回	借入期間×年間支払回数
収入変動	収入変動率	-1.00%	毎年の稼働率（収入ベース）増減割合
減価償却	償却資産	30,503千円	建物価格（消費税込）
	築年数	39年	
	法定耐用年数	47年	
	軽減率	20%	
	残償却年数	16年	法定耐用年数－(築年数－(築年数×軽減率))
	定額法償却率	6.25%/年	1÷残償却年数
	年間償却額	-1,906千円/年	償却資産×定額法償却率
長期修繕	修繕年度	10年目	購入してから何年目に長期修繕をするか
	延床面積	109.54坪	
	修繕単価	50千円/坪	
	修繕額	-5,477千円	延床面積×修繕単価
	償却年数	47年	
	定額法償却率	2.13%/年	1÷償却年数
	年間償却額	-117千円/年	修繕額×定額法償却率
	稼働上昇率	10%	長期修繕により稼働率が上昇する割合
想定売却	消費税課税業者	非課税業者	消費税の納税義務者かどうか
	投資期待収益率（税引前）	5.00%	売却まで含めた全体の期待利回り（税引前）
	投資期待収益率（税引後）	3.00%	売却まで含めた全体の期待利回り（税引後）
	売却年	5年目	終了時点
	売却翌年NOI	4,020千円/年	6年目のNOI
	購入NOI利回り	8.63%	
	売却NOI利回り	9.00%	
	売却価格	44,671千円	売却翌年NOI÷売却NOI利回り

投資分析（初年度）

初年度キャッシュフロー

（千円）

総潜在収入	6,264	満室時の年間収入
稼働率	89%	収入ベースの稼働率
実行総収入	5,544	現状稼働率での年間収入（総潜在収入×稼働率）
運営費	-1,227	年間支出
営業純利益	4,317	年間の利益（実行総収入＋運営費）
年間負債支払額	-2,072	金融機関への借入返済（元金＋利息）
税引前キャッシュフロー	2,245	税引き前の手残り金（営業純利益＋年間負債支払額）
税額合計	-167	税金（個人：所得税・住民税・事業税、法人：法人税等）
税引後キャッシュフロー	2,079	税金支払後の手残り金（税引前キャッシュフロー＋税額合計）

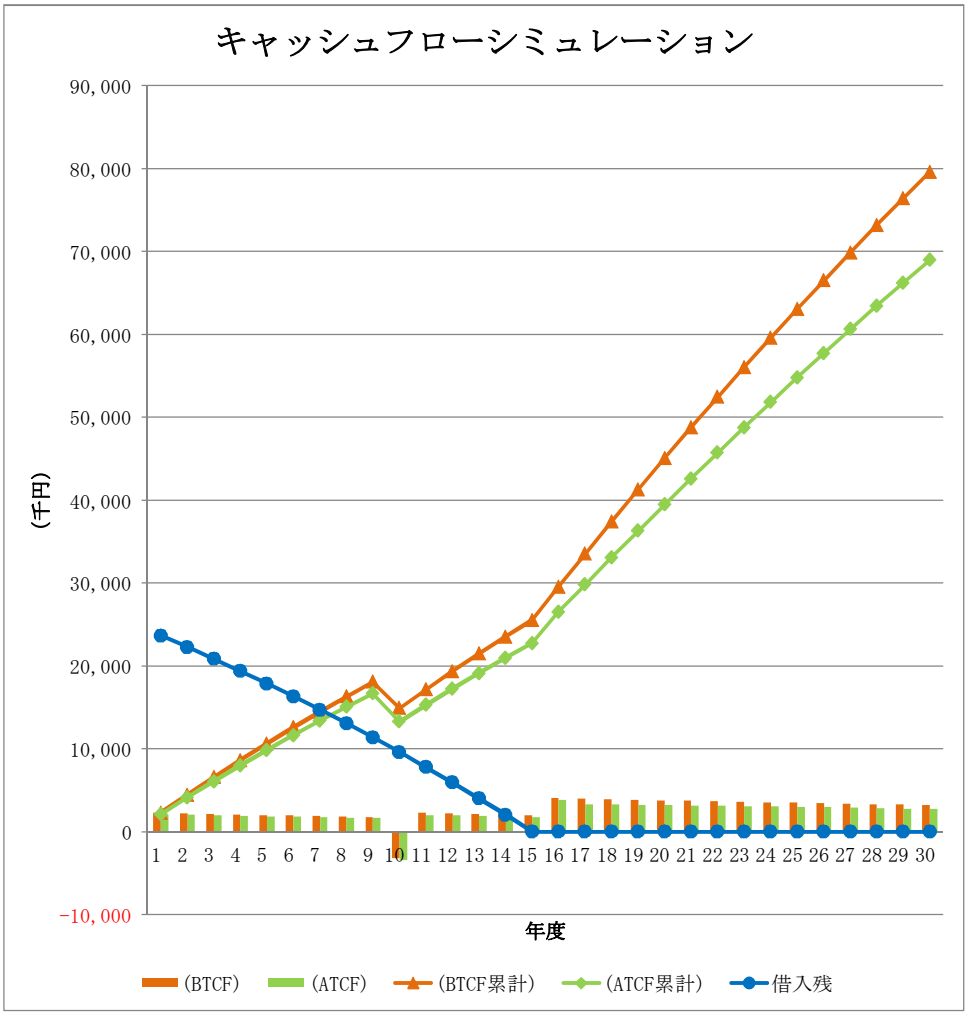
初年度投資分析

ローンコンスタント (k%)	8.29%	お金を貸す側のNOI利回り ※年間負債支払額÷借入額
実質利回り (FCR)	8.47%	不動産取得時にかかる経費すべてを 考慮した後の利回り ※営業純利益÷購入必要金額
レバレッジ判定	正	正：レバレッジが効いている ※ローンコンスタント＜実質利回り 負：レバレッジが効いていない ※ローンコンスタント＞実質利回り
キャッシュオンキャッシュ収益率 (CCR)	8.65%	投資した現金がどれだけの現金を 生み出しているか ※税引前キャッシュフロー÷自己資金
ローン資産価値比率 (LTV)	49.05%	投資全体に占める借入の割合 ※借入額÷購入必要金額
債務回収比率 (DCR)	2.08	お金を貸す側の安全指数 物件が借入を返済する能力 ※営業純利益÷年間負債支払額
損益分岐入居率 (BER)	52.66%	稼働率（収益率）がどこまで下がると デフォルトするかの指数 ※(運営費＋年間負債支払額)÷総潜在収入

キャッシュフロー（1～10年目）

（千円）

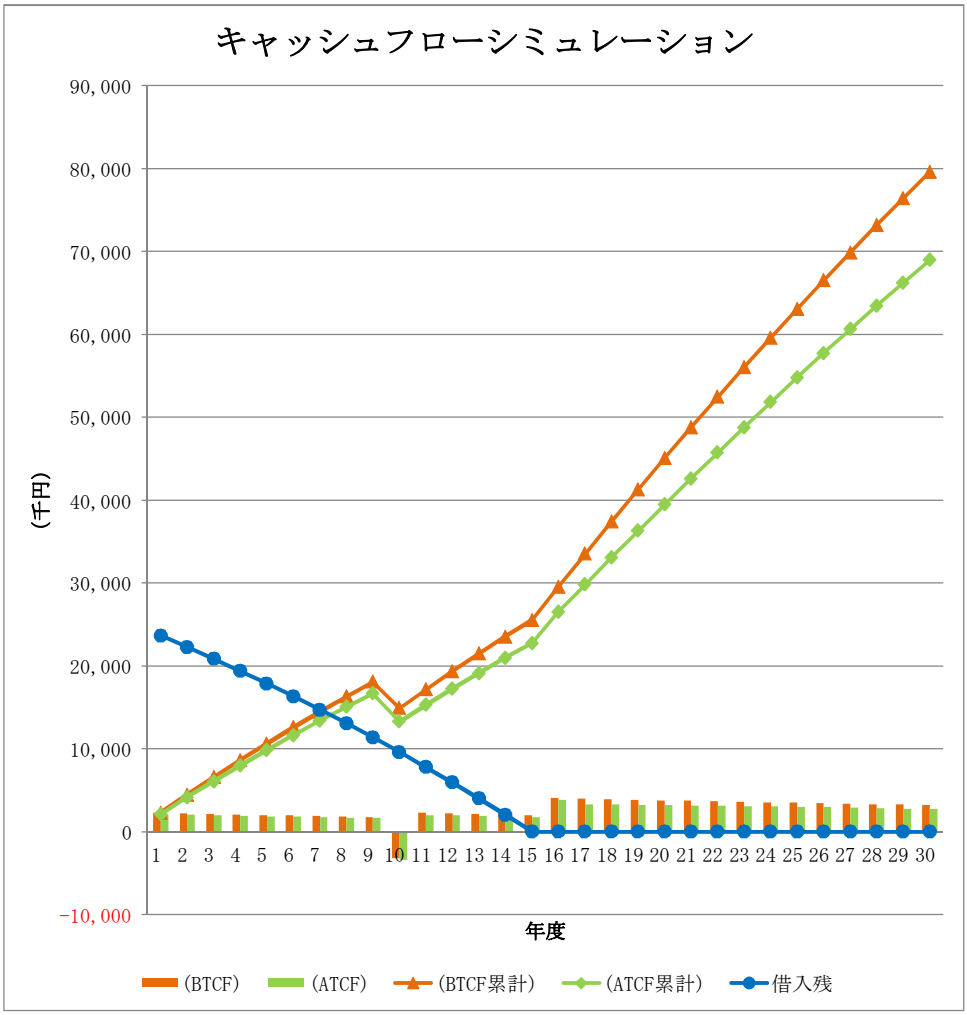
	購入年度		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
NOI計算	総潜在収入	(GPI)	6,264	6,264	6,264	6,264	6,264	6,264	6,264	6,264	6,264	6,264
	稼働率		89%	88%	87%	86%	85%	84%	83%	82%	81%	90%
	実行総収入	(EGI)	5,544	5,481	5,419	5,356	5,293	5,231	5,168	5,106	5,043	5,607
	運営費	(OPEX)	-1,227	-1,224	-1,220	-1,217	-1,214	-1,210	-1,207	-1,204	-1,201	-1,230
	営業純利益	(NOI)	4,317	4,258	4,198	4,139	4,080	4,020	3,961	3,902	3,842	4,377
ADS計算	元金支払		-1,340	-1,381	-1,423	-1,466	-1,511	-1,557	-1,604	-1,653	-1,703	-1,755
	利息支払		-732	-691	-649	-606	-561	-515	-468	-419	-369	-317
	年間負債支払額	(ADS)	-2,072	-2,072	-2,072	-2,072	-2,072	-2,072	-2,072	-2,072	-2,072	-2,072
	借入残		23,660	22,279	20,856	19,390	17,879	16,323	14,719	13,066	11,363	9,608
BTCF計算	営業純利益	(NOI)	4,317	4,258	4,198	4,139	4,080	4,020	3,961	3,902	3,842	4,377
	年間負債支払額	(ADS)	-2,072	-2,072	-2,072	-2,072	-2,072	-2,072	-2,072	-2,072	-2,072	-2,072
	長期修繕費用											-5,477
	税引前キャッシュフロー	(BTCF)	2,245	2,186	2,127	2,067	2,008	1,949	1,889	1,830	1,771	-3,172
	キャッシュフロー累計	(BTCF累計)	2,245	4,432	6,558	8,626	10,634	12,582	14,472	16,302	18,072	14,900
TAX計算	営業純利益	(NOI)	4,317	4,258	4,198	4,139	4,080	4,020	3,961	3,902	3,842	4,377
	利息支払		-732	-691	-649	-606	-561	-515	-468	-419	-369	-317
	減価償却（本体建物）		-1,906	-1,906	-1,906	-1,906	-1,906	-1,906	-1,906	-1,906	-1,906	-1,906
	減価償却（長期修繕）											-117
	課税対象額		1,679	1,660	1,643	1,627	1,612	1,599	1,587	1,576	1,567	2,037
	所得税		-32	-30	-28	-27	-25	-24	-23	-22	-21	-68
	住民税		-135	-133	-131	-130	-128	-127	-126	-125	-124	-171
	個人事業税		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	法人税等											
	税額合計	(TAX)	-167	-163	-160	-156	-153	-151	-148	-146	-144	-238
ATCF計算	税引前キャッシュフロー	(BTCF)	2,245	2,186	2,127	2,067	2,008	1,949	1,889	1,830	1,771	-3,172
	税額合計		-167	-163	-160	-156	-153	-151	-148	-146	-144	-238
	税引後キャッシュフロー	(ATCF)	2,079	2,023	1,967	1,911	1,855	1,798	1,741	1,684	1,626	-3,411
	キャッシュフロー累計	(ATCF累計)	2,079	4,102	6,069	7,980	9,834	11,632	13,373	15,057	16,683	13,272



キャッシュフロー（11～20年目）

（千円）

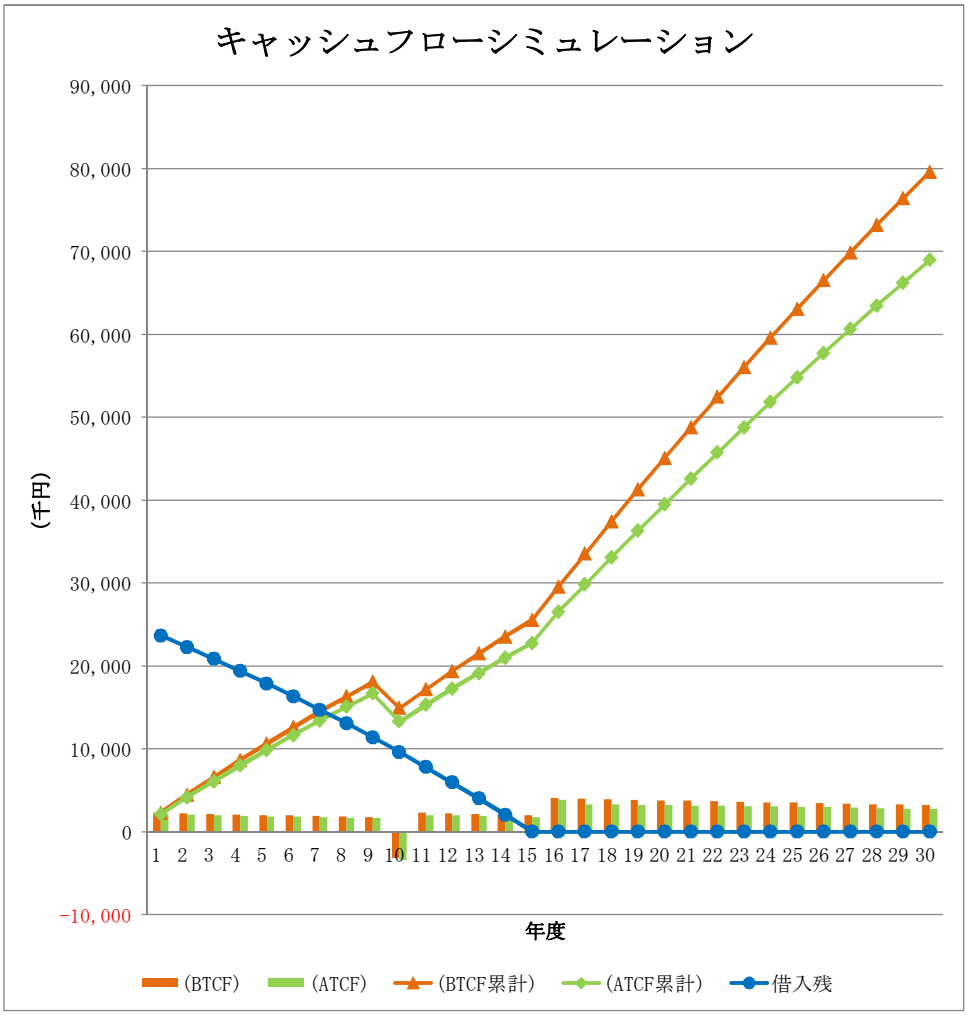
	購入年度		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
NOI計算	総潜在収入	(GPI)	6,264	6,264	6,264	6,264	6,264	6,264	6,264	6,264	6,264	6,264
	稼働率		89%	88%	87%	86%	85%	84%	83%	82%	81%	80%
	実行総収入	(EGI)	5,544	5,481	5,419	5,356	5,293	5,231	5,168	5,106	5,043	4,980
	運営費	(OPEX)	-1,227	-1,224	-1,220	-1,217	-1,214	-1,210	-1,207	-1,204	-1,201	-1,197
	営業純利益	(NOI)	4,317	4,258	4,198	4,139	4,080	4,020	3,961	3,902	3,842	3,783
ADS計算	元金支払		-1,808	-1,863	-1,920	-1,978	-2,038	0	0	0	0	0
	利息支払		-264	-209	-152	-93	-33	0	0	0	0	0
	年間負債支払額	(ADS)	-2,072	-2,072	-2,072	-2,072	-2,072	0	0	0	0	0
	借入残		7,800	5,937	4,017	2,038	-0	-0	-0	-0	-0	-0
BTCF計算	営業純利益	(NOI)	4,317	4,258	4,198	4,139	4,080	4,020	3,961	3,902	3,842	3,783
	年間負債支払額	(ADS)	-2,072	-2,072	-2,072	-2,072	-2,072	0	0	0	0	0
	長期修繕費用											
	税引前キャッシュフロー	(BTCF)	2,245	2,186	2,127	2,067	2,008	4,020	3,961	3,902	3,842	3,783
	キャッシュフロー累計	(BTCF累計)	17,145	19,331	21,458	23,526	25,534	29,554	33,515	37,417	41,259	45,042
TAX計算	営業純利益	(NOI)	4,317	4,258	4,198	4,139	4,080	4,020	3,961	3,902	3,842	3,783
	利息支払		-264	-209	-152	-93	-33	0	0	0	0	0
	減価償却（本体建物）		-1,906	-1,906	-1,906	-1,906	-1,906	-1,906	0	0	0	0
	減価償却（長期修繕）		-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117
	課税対象額		2,031	2,026	2,024	2,023	2,024	1,997	3,845	3,785	3,726	3,666
	所得税		-67	-67	-66	-66	-66	-64	-265	-253	-241	-229
	住民税		-170	-170	-169	-169	-169	-167	-351	-346	-340	-334
	個人事業税		0	0	0	0	0	0	-47	-44	-41	-38
	法人税等											
	税額合計	(TAX)	-237	-236	-236	-236	-236	-230	-664	-643	-622	-601
ATCF計算	税引前キャッシュフロー	(BTCF)	2,245	2,186	2,127	2,067	2,008	4,020	3,961	3,902	3,842	3,783
	税額合計		-237	-236	-236	-236	-236	-230	-664	-643	-622	-601
	税引後キャッシュフロー	(ATCF)	2,008	1,950	1,891	1,832	1,772	3,790	3,297	3,259	3,220	3,182
	キャッシュフロー累計	(ATCF累計)	15,281	17,230	19,121	20,953	22,726	26,516	29,813	33,072	36,292	39,474



キャッシュフロー（21～30年目）

（千円）

	購入年度		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
NOI計算	総潜在収入	(GPI)	6,264	6,264	6,264	6,264	6,264	6,264	6,264	6,264	6,264	6,264
	稼働率		79%	78%	77%	76%	75%	74%	73%	72%	71%	70%
	実行総収入	(EGI)	4,918	4,855	4,792	4,730	4,667	4,604	4,542	4,479	4,416	4,354
	運営費	(OPEX)	-1,194	-1,191	-1,187	-1,184	-1,181	-1,177	-1,174	-1,171	-1,168	-1,164
	営業純利益	(NOI)	3,724	3,664	3,605	3,546	3,486	3,427	3,368	3,308	3,249	3,190
ADS計算	元金支払		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	利息支払		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	年間負債支払額	(ADS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	借入残		-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0
BTCF計算	営業純利益	(NOI)	3,724	3,664	3,605	3,546	3,486	3,427	3,368	3,308	3,249	3,190
	年間負債支払額	(ADS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	長期修繕費用											
	税引前キャッシュフロー	(BTCF)	3,724	3,664	3,605	3,546	3,486	3,427	3,368	3,308	3,249	3,190
	キャッシュフロー累計	(BTCF累計)	48,766	52,430	56,035	59,581	63,067	66,494	69,862	73,170	76,419	79,608
TAX計算	営業純利益	(NOI)	3,724	3,664	3,605	3,546	3,486	3,427	3,368	3,308	3,249	3,190
	利息支払		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	減価償却（本体建物）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	減価償却（長期修繕）		-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117
	課税対象額		3,607	3,548	3,488	3,429	3,370	3,310	3,251	3,192	3,132	3,073
	所得税		-217	-206	-194	-182	-170	-158	-189	-183	-177	-171
	住民税		-328	-322	-316	-310	-304	-298	-292	-286	-280	-274
	個人事業税		-35	-32	-29	-26	-23	-21	-18	-15	-12	-9
	法人税等											
	税額合計	(TAX)	-580	-560	-539	-518	-497	-477	-499	-484	-469	-454
ATCF計算	税引前キャッシュフロー	(BTCF)	3,724	3,664	3,605	3,546	3,486	3,427	3,368	3,308	3,249	3,190
	税額合計		-580	-560	-539	-518	-497	-477	-499	-484	-469	-454
	税引後キャッシュフロー	(ATCF)	3,143	3,105	3,066	3,027	2,989	2,950	2,869	2,824	2,780	2,735
	キャッシュフロー累計	(ATCF累計)	42,617	45,722	48,788	51,815	54,804	57,754	60,623	63,447	66,227	68,963



全体投資分析

想定売却計算

2013/7/1

売却価格内訳

売却年度	5年目	終了時点	
売却価格	44,671千円		
消費税	消費税込		
価格按分	固定資産税（土地）/固定資産税（建物）		
指定入力	土地	0%	※価格按分「指定入力」の場合のみ使用
	建物		※価格按分「指定入力」の場合のみ使用
按分割合	土地	40%	
	建物	60%	

（千円）

		価格	消費税	合計
売却価格内訳	土地	17,419		17,419
	建物	25,955	1,298	27,252
	合計	43,374	1,298	44,671

売却費用　（千円）

仲介手数料		1,429	
司法書士報酬		100	概算
印紙税	契約書	15	
売却費用合計		1,544	

売却手残り計算　（千円）

売却価格		44,671	
売却費用		-1,544	
消費税		0	
借入金返済		-17,879	
税引前キャッシュフロー		25,248	売却価格＋売却費用＋消費税＋借入金返済
譲渡税	簿価（建物）	-20,971	未償却残高
	簿価（土地）	-19,497	購入価格
	購入費用	-3,353	購入時の費用合計
	課税対象額	-693	売却価格＋売却費用＋消費税＋簿価（建物）＋簿価（土地）
	所得税	0	長期譲渡：課税対象額×税率
	住民税	0	長期譲渡：課税対象額×税率
	法人税等	0	課税対象額×税率
	合計	0	個人：所得税＋住民税、法人：法人税等
税引後キャッシュフロー		25,248	税引前キャッシュフロー＋譲渡税合計

IRR・NPV計算

売却年度	5年目	終了時点
自己資金	25,968千円	

投資期待収益率	税引前	税引後
	5.00%	3.00%

	税引前	税引後	
CF累計	33,636千円	33,003千円	購入から売却まで含めたキャッシュフロー合計
NPV	3,047千円	4,834千円	投資期待収益率でのCF累計の現在価値－自己資金
IRR	7.75%	7.12%	自己資金に対する購入から売却まで含めたCF累計の利回り