

田町サンハイツ 投資分析

物件取得	運営収入・運営費用	資金	売却・税率
物件価格(土地+建物) 10,800,000	総潜在収入(1年目) 837,600	ローン総額 8,000,000	保有期間 10年
建物価格 2,020,398	上昇率 1年毎 0%	借入期間 25年	売却翌年NOI 578,490
(残存)耐用年数 15年	年間空室率 5.0%	金利 2.9%	売却価格 10,800,000
購入諸費用 864,000	運営費用(1年目) 211,880	返済方式 元利均等返済	売却費用 432,000
購入総費用 11,664,000	上昇率 2年毎 0.5%	自己資金 3,664,000	運営時の税率(所得税・住民税) 33.0%
	NOI(1年目) 583,840		売却時の税率(譲渡所得税) 20.0%

年	トレンド	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
GPI		837,600	837,600	837,600	837,600	837,600	837,600	837,600	837,600	837,600	837,600
EGI		795,720	795,720	795,720	795,720	795,720	795,720	795,720	795,720	795,720	795,720
OPEx		211,880	211,880	212,939	212,939	214,004	214,004	215,074	215,074	216,149	216,149
NOI		583,840	583,840	582,781	582,781	581,716	581,716	580,646	580,646	579,571	579,571
ADS		450,265	450,265	450,265	450,265	450,265	450,265	450,265	450,265	450,265	450,265
BTCFo		133,575	133,575	132,516	132,516	131,451	131,451	130,381	130,381	129,306	129,306
NOI(同上)		583,840	583,840	582,781	582,781	581,716	581,716	580,646	580,646	579,571	579,571
ローン利息		229,075	222,575	215,883	208,995	201,905	194,606	187,092	179,358	171,396	163,201
減価償却		134,693	134,693	134,693	134,693	134,693	134,693	134,693	134,693	134,693	134,693
課税所得		221,000	227,000	233,000	240,000	246,000	253,000	259,000	267,000	274,000	282,000
課税額		73,000	75,000	76,900	79,200	81,200	83,500	85,500	88,200	90,500	93,100
ATCFo		60,575	58,575	55,616	53,316	50,251	47,951	44,881	42,181	38,806	36,206
累計BTCFo		133,575	267,150	399,666	532,182	663,633	795,084	925,465	1,055,846	1,185,152	1,314,458
累計ATCFo		60,575	119,150	174,766	228,082	278,333	326,284	371,165	413,346	452,152	488,358
DCR		1.3	1.3	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29
BER		79.1%	79.1%	79.2%	79.2%	79.3%	79.3%	79.4%	79.4%	79.6%	79.6%

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	5.36%
売却翌年NOI	578,490
物件売却価格	10,800,000
譲渡費用	432,000
ローン残高	5,471,433
BTCFs	4,896,567
取得費(減価償却前)	10,800,000
減価償却費累計	1,346,930
取得費(減価償却後)	9,453,070
譲渡所得	915,000
譲渡所得税	183,000
ATCFs	4,713,567

初期分析

FCR	5.01%	購入時キャップレート	5.41%
K%	5.63%	LTV	74.1%
CCR	3.65%	DCR	1.30
レバレッジ分析	Negative	BER	79.1%

・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1.30以上のため、借入金返済は問題ありません。
 ・BERが70.0%を超えているため、空室率に余裕がありません。

全体分析

IRR	6.1%	BTCFo・CFs累計	2,547,025
NPV	358,659	DCR平均	1.29
PB(資金回収期間)	売却時	BER平均	79.3%

・(税引前)IRR>期待収益率、NPV>0のため、投資価値があると判断できます。
 ・保有期間中の平均DCRが1.30を下回っているため、借入金返済が困難です。
 ・保有期間中の平均BERが70.0%を超えているため、空室率に余裕がありません。

分析設定値

割引率(期待収益率)	DCR基準値	BER基準値
5.0%	1.3	70.0%