

# マリンロードダイヤモンドパレス 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) <input type="text" value="12,800,000"/>	総潜在収入(1年目) <input type="text" value="948,000"/>	ローン総額 <input type="text" value="0"/>	保有期間 <input type="text" value="10年"/>
建物価格 <input type="text" value="1,965,310"/>	上昇率 <input type="text" value="1年毎"/> %	借入期間 <input type="text" value="30年"/>	売却翌年NOI 675,865
(残存)耐用年数 <input type="text" value="17年"/>	年間空室率 <input type="text" value="5.0"/> %	金利 <input type="text" value="0"/> %	売却価格 <input type="text" value="12,800,000"/>
購入諸費用 <input type="text" value="1,520,000"/>	運営費用(1年目) <input type="text" value="219,200"/>	返済方式 <input type="text" value="元利均等返済"/>	売却費用 <input type="text" value="512,000"/>
購入総費用 14,320,000	上昇率 <input type="text" value="2年毎"/> 0.5 %	自己資金 14,320,000	運営時の税率(所得税・住民税) <input type="text" value="33.0"/> %
	NOI(1年目) 681,400		売却時の税率(譲渡所得税) <input type="text" value="20.0"/> %

年	トレンド	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
GPI		948,000	948,000	948,000	948,000	948,000	948,000	948,000	948,000	948,000	948,000	948,000
EGI		900,600	900,600	900,600	900,600	900,600	900,600	900,600	900,600	900,600	900,600	900,600
OPEx		219,200	219,200	220,296	220,296	221,397	221,397	222,504	222,504	223,617	223,617	224,735
NOI		681,400	681,400	680,304	680,304	679,203	679,203	678,096	678,096	676,983	676,983	675,865
ADS		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BTCFo		681,400	681,400	680,304	680,304	679,203	679,203	678,096	678,096	676,983	676,983	675,865
NOI(同上)		681,400	681,400	680,304	680,304	679,203	679,203	678,096	678,096	676,983	676,983	675,865
ローン利息		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却		115,606	115,606	115,606	115,606	115,606	115,606	115,606	115,606	115,606	115,606	115,606
課税所得		566,000	566,000	565,000	565,000	564,000	564,000	563,000	563,000	562,000	562,000	561,000
課税額		186,800	186,800	186,500	186,500	186,200	186,200	185,800	185,800	185,500	185,500	185,200
ATCFo		494,600	494,600	493,804	493,804	493,003	493,003	492,296	492,296	491,483	491,483	490,665
累計BTCFo		681,400	1,362,800	2,043,104	2,723,408	3,402,611	4,081,814	4,759,910	5,438,006	6,114,989	6,791,972	7,467,837
累計ATCFo		494,600	989,200	1,483,004	1,976,808	2,469,811	2,962,814	3,455,110	3,947,406	4,438,889	4,930,372	5,421,037
DCR		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BER		23.1%	23.1%	23.2%	23.2%	23.4%	23.4%	23.5%	23.5%	23.6%	23.6%	23.7%

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	5.28%
売却翌年NOI	675,865
物件売却価格	12,800,000
譲渡費用	512,000
ローン残高	0
BTCFs	12,288,000
取得費(減価償却前)	12,800,000
減価償却費累計	1,156,060
取得費(減価償却後)	11,643,940
譲渡所得	645,000
譲渡所得税	129,000
ATCFs	12,159,000

初期分析			
FCR	4.76%	購入時キャップレート	5.32%
K%	0.00%	LTV	0.0%
CCR	4.76%	DCR	0.00
レバレッジ分析	Positive	BER	23.1%

・FCR>K%, CCR>FCRのため、借入金によるレバレッジ効果が働いています。  
 ・DCRが1.30を下回っているため、借入金返済が困難です。  
 ・BERが70.0%以下のため、空室率に余裕があります。

全体分析			
IRR	3.5%	BTCFo・CFs累計	4,759,972
NPV	-1,529,996	DCR平均	0.00
PB(資金回収期間)	売却時	BER平均	23.4%

・(税引前)IRR<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%以下のため、空室率に余裕があります。

分析設定値		
割引率(期待収益率)	DCR基準値	BER基準値
<input type="text" value="5.0"/> %	<input type="text" value="1.3"/>	<input type="text" value="70.0"/> %