

菱和パレス三田慶大前 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="19,500,000"/>	総潜在収入(1年目) <input type="text" value="1,080,000"/>	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="4,155,900"/>	上昇率 <input type="text" value="0"/> % <small>1年毎</small>	借入期間 <input type="text" value="30年"/>	売却翌年NOI 801,203
(残存)耐用年数 <input type="text" value="33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="19,500,000"/>
購入諸費用 <input type="text" value="1,755,000"/>	運営費用(1年目) <input type="text" value="219,260"/>	返済方式 <input type="text" value="元利均等返済"/>	売却費用 <input type="text" value="585,000"/>
購入総費用 21,255,000	上昇率 <input type="text" value="0.5"/> % <small>2年毎</small>	自己資金 21,255,000	運営時の税率(所得税・住民税) <input type="text" value="33.0"/> %
	NOI(1年目) 806,740		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
GPI		1,080,000	1,080,000	1,080,000	1,080,000	1,080,000	1,080,000	1,080,000	1,080,000	1,080,000	1,080,000
EGI		1,026,000	1,026,000	1,026,000	1,026,000	1,026,000	1,026,000	1,026,000	1,026,000	1,026,000	1,026,000
OPEx		219,260	219,260	220,356	220,356	221,458	221,458	222,565	222,565	223,678	223,678
NOI		806,740	806,740	805,644	805,644	804,542	804,542	803,435	803,435	802,322	802,322
ADS		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BTCFo		806,740	806,740	805,644	805,644	804,542	804,542	803,435	803,435	802,322	802,322
NOI(同上)		806,740	806,740	805,644	805,644	804,542	804,542	803,435	803,435	802,322	802,322
ローン利息		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却		125,936	125,936	125,936	125,936	125,936	125,936	125,936	125,936	125,936	125,936
課税所得		681,000	681,000	680,000	680,000	679,000	679,000	678,000	678,000	677,000	677,000
課税額		224,800	224,800	224,400	224,400	224,100	224,100	223,800	223,800	223,500	223,500
ATCFo		581,940	581,940	581,244	581,244	580,442	580,442	579,635	579,635	578,822	578,822
累計BTCFo		806,740	1,613,480	2,419,124	3,224,768	4,029,310	4,833,852	5,637,287	6,440,722	7,243,044	8,045,366
累計ATCFo		581,940	1,163,880	1,745,124	2,326,368	2,906,810	3,487,252	4,066,887	4,646,522	5,225,344	5,804,166
DCR		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BER		20.3%	20.3%	20.4%	20.4%	20.5%	20.5%	20.6%	20.6%	20.7%	20.7%

売却からのキャッシュフロー予想		初期分析		全体分析	
売却時キャップレート	4.11%	FCR	3.80%	購入時キャップレート	4.14%
売却翌年NOI	801,203	K%	0.00%	LTV	0.0%
物件売却価格	19,500,000	CCR	3.80%	DCR	0.00
譲渡費用	585,000	レバレッジ分析	Positive	BER	20.3%
ローン残高	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>FCR&gt;K%, CCR&gt;FCRのため、借入金によるレバレッジ効果が働いています。</li> <li>DCRが1.30を下回っているため、借入金返済が困難です。</li> <li>BERが70.0%以下のため、空室率に余裕があります。</li> </ul>		IRR	2.8%
BTCFs	18,915,000			NPV	-3,428,755
取得費(減価償却前)	19,500,000			PB(資金回収期間)	売却時
減価償却費累計	1,259,360			BTCTFo・CFs累計	5,705,366
取得費(減価償却後)	18,240,640			DCR平均	0.00
譲渡所得	675,000			BER平均	20.5%
譲渡所得税	135,000			<ul style="list-style-type: none"> <li>・(税引前)IRR&lt;期待収益率, NPV&lt;0のため、投資価値は無いと判断できます。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	

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"/> %