

日神パレスステージ三田 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="16,300,000"/>	総潜在収入(1年目) <input type="text" value="1,008,000"/>	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="4,373,030"/>	上昇率 <input type="text" value="0"/> %	借入期間 <input type="text" value="30年"/>	売却翌年NOI 677,040
(残存)耐用年数 <input type="text" value="31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="16,300,000"/>
購入諸費用 <input type="text" value="1,467,000"/>	運営費用(1年目) <input type="text" value="280,560"/>	返済方式 <input type="text" value="元利均等返済"/>	売却費用 <input type="text" value="652,000"/>
購入総費用 17,767,000	上昇率 <input type="text" value="0"/> %	自己資金 17,767,000	運営時の税率(所得税・住民税) <input type="text" value="23.0"/> %
	NOI(1年目) 677,040		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		1,008,000	1,008,000	1,008,000	1,008,000	1,008,000	1,008,000	1,008,000	1,008,000	1,008,000	1,008,000	1,008,000
EGI		957,600	957,600	957,600	957,600	957,600	957,600	957,600	957,600	957,600	957,600	957,600
OPEx		280,560	280,560	280,560	280,560	280,560	280,560	280,560	280,560	280,560	280,560	280,560
NOI		677,040	677,040	677,040	677,040	677,040	677,040	677,040	677,040	677,040	677,040	677,040
ADS		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BTCFo		677,040	677,040	677,040	677,040	677,040	677,040	677,040	677,040	677,040	677,040	677,040
NOI(同上)		677,040	677,040	677,040	677,040	677,040	677,040	677,040	677,040	677,040	677,040	677,040
ローン利息		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却		141,065	141,065	141,065	141,065	141,065	141,065	141,065	141,065	141,065	141,065	141,065
課税所得		536,000	536,000	536,000	536,000	536,000	536,000	536,000	536,000	536,000	536,000	536,000
課税額		123,300	123,300	123,300	123,300	123,300	123,300	123,300	123,300	123,300	123,300	123,300
ATCFo		553,740	553,740	553,740	553,740	553,740	553,740	553,740	553,740	553,740	553,740	553,740
累計BTCFo		677,040	1,354,080	2,031,120	2,708,160	3,385,200	4,062,240	4,739,280	5,416,320	6,093,360	6,770,400	7,447,440
累計ATCFo		553,740	1,107,480	1,661,220	2,214,960	2,768,700	3,322,440	3,876,180	4,429,920	4,983,660	5,537,400	6,091,140
DCR		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BER		27.8%	27.8%	27.8%	27.8%	27.8%	27.8%	27.8%	27.8%	27.8%	27.8%	27.8%

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 4.15%	FCR 3.81%	購入時キャップレート 4.15%	IRR 2.8%	BTCFo・CFs累計 4,651,400
売却翌年NOI 677,040	K% 0.00%	LTV 0.0%	NPV -1,043,164	DCR平均 0.00
物件売却価格 16,300,000	CCR 3.81%	DCR 0.00	PB(資金回収期間) 売却時	BER平均 27.8%
譲渡費用 652,000	レバレッジ分析 Positive BER 27.8%		<ul style="list-style-type: none"> ・(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。 	
ローン残高 0	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 			
BTCFs 15,648,000				
取得費(減価償却前) 16,300,000				
減価償却費累計 1,410,650				
取得費(減価償却後) 14,889,350				
譲渡所得 759,000				
譲渡所得税 151,800				
ATCFs 15,496,200				

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="3.5"/> %	<input type="text" value="1.3"/>	<input type="text" value="70.0"/> %