

東京バイサイド 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="11,500,000"/>	総潜在収入(1年目) <input type="text" value="876,000"/>	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="2,132,268"/>	上昇率 <input type="text" value="1年毎"/> <input type="text" value="0"/> %	借入期間 <input type="text" value="30年"/>	売却翌年NOI 595,600
(残存)耐用年数 <input type="text" value="18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="11,500,000"/>
購入諸費用 <input type="text" value="1,035,000"/>	運営費用(1年目) <input type="text" value="236,600"/>	返済方式 <input type="text" value="元利均等返済"/>	売却費用 <input type="text" value="460,000"/>
購入総費用 12,535,000	上昇率 <input type="text" value="2年毎"/> <input type="text" value="0"/> %	自己資金 12,535,000	運営時の税率(所得税・住民税) <input type="text" value="23.0"/> %
	NOI(1年目) 595,600		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		876,000	876,000	876,000	876,000	876,000	876,000	876,000	876,000	876,000	876,000	876,000
EGI		832,200	832,200	832,200	832,200	832,200	832,200	832,200	832,200	832,200	832,200	832,200
OPEx		236,600	236,600	236,600	236,600	236,600	236,600	236,600	236,600	236,600	236,600	236,600
NOI		595,600	595,600	595,600	595,600	595,600	595,600	595,600	595,600	595,600	595,600	595,600
ADS		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BTCFo		595,600	595,600	595,600	595,600	595,600	595,600	595,600	595,600	595,600	595,600	595,600
NOI(同上)		595,600	595,600	595,600	595,600	595,600	595,600	595,600	595,600	595,600	595,600	595,600
ローン利息		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却		118,459	118,459	118,459	118,459	118,459	118,459	118,459	118,459	118,459	118,459	118,459
課税所得		478,000	478,000	478,000	478,000	478,000	478,000	478,000	478,000	478,000	478,000	478,000
課税額		110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000
ATCFo		485,600	485,600	485,600	485,600	485,600	485,600	485,600	485,600	485,600	485,600	485,600
累計BTCFo		595,600	1,191,200	1,786,800	2,382,400	2,978,000	3,573,600	4,169,200	4,764,800	5,360,400	5,956,000	6,551,600
累計ATCFo		485,600	971,200	1,456,800	1,942,400	2,428,000	2,913,600	3,399,200	3,884,800	4,370,400	4,856,000	5,341,600
DCR		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BER		27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%

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 5.18%	FCR 4.75%	購入時キャップレート 5.18%	IRR 3.7%	BTCFo・CFs累計 4,461,000
売却翌年NOI 595,600	K% 0.00%	LTV 0.0%	NPV -245,922	DCR平均 0.00
物件売却価格 11,500,000	CCR 4.75%	DCR 0.00	PB(資金回収期間) 売却時	BER平均 27.0%
譲渡費用 460,000	レバレッジ分析 Positive	BER 27.0%	・(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	・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 11,040,000				
取得費(減価償却前) 11,500,000				
減価償却費累計 1,184,590				
取得費(減価償却後) 10,315,410				
譲渡所得 725,000				
譲渡所得税 145,000				
ATCFs 10,895,000				

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="4"/> %	<input type="text" value="1.3"/>	<input type="text" value="70.0"/> %