

投資確認書

2011年(平成23年) 8月 3日

購入年月日	2021年(平成33年) 1月 1日				
個人・法人区分	個人				
物件名	中古RCマンション				
物件種別	収益マンション一棟				
建築年月	2011年(平成23年) 1月【築年数:10年 0ヵ月】				
償却年数	建物	39年 【償却方法:定額法】			
	設備	6年 【償却方法:定額法】 【設備割合: 0.0 %】			
物件価額	160,000 千円 【建物: 112,000 千円(内消費税: 5,333 千円)・土地: 48,000 千円】				
現状家賃(共益費込)	16,000 千円/年 【現状利回り: 10.00 %】				
満室家賃(共益費込)	16,000 千円/年 【満室利回り: 10.00 %】				
住所					
交通					
土地面積	350.00 m ²				
前面路線価	150 千円/m ²				
間取り・駐車場					
建物延床面積	700.00 m ²				
構造	鉄筋コンクリート造 5階建				
用途地域	第一種中高層住居専用地域				
建蔽率	60 %				
容積率	200 %				
接道状況	一方				
備考					
固定資産税評価額	105,050 千円【建物: 70,000 千円・土地: 35,050 千円】				
固定資産税+都市計画税	1,600 千円【建物: 1,500 千円・土地: 100 千円】				
預かり保証金	0 千円 【内 建物取得費加算: 0 千円】				
リフォーム費用	0 千円 【内 建物取得費加算: 0 千円】				
管理費	1,280 千円/年(現状家賃(年) × 8.00 %)				
修繕費	小規模	800 千円/年(満室家賃(年) × 5.00 %)			
	大規模	0 千円【0年度】			
水道光熱費	0 千円/年				
エレベーター維持費	0 千円/年				
火災保険料	0 千円/年				
地震保険料	0 千円/年				
その他費用	0 千円/年				
仲介手数料	[1]	4,935 千円 【内 建物取得費加算: 3,455 千円】			
売買契約書印紙税	[2]	100 千円 【内 建物取得費加算: 70 千円】			
融資関係費	[3]	86 千円			
司法書士手数料	[4]	150 千円			
金銭消費貸借契約書印紙税	[5]	100 千円			
登録免許税	[6]	2,677 千円 【建物: 1,400 千円・土地 701 千円・融資 576 千円】			
不動産取得税	[7]	3,152 千円【建物: 2,100 千円・土地 1,052 千円】			
1年度の費用合計額	6,165 千円 ([3]~[7]の合計額)				
家賃下落率	0.00 %				
空室率	0.00 %【現時点での空室率: 0.00 %】				
借入金額	144,000 千円				
借入期間	30年 0ヵ月【借入可能期間: 30年 0ヵ月】				
返済方法	元利均等				
借入金利率	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度
	3.000 %	3.000 %	3.000 %	3.000 %	3.000 %
	6~10年度	11~15年度	16~20年度	21~25年度	26~30年度
	3.000 %	3.000 %	3.000 %	3.000 %	3.000 %
繰上返済	返済金額	0 千円【0年度】			
	期間短縮	適用しない			
借入金額	0 千円				
借入期間	0年 0ヵ月【借入可能期間: 30年 0ヵ月】				
返済方法	元利均等				
借入金利率	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度
	0.000 %	0.000 %	0.000 %	0.000 %	0.000 %
	6~10年度	11~15年度	16~20年度	21~25年度	26~30年度
	0.000 %	0.000 %	0.000 %	0.000 %	0.000 %
繰上返済	返済金額	0 千円【0年度】			
	期間短縮	適用しない			
他の所得(上段) 税率(下段)	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度
	3,500 千円 30.00 %	3,500 千円 30.00 %	3,500 千円 30.00 %	3,500 千円 30.00 %	3,500 千円 30.00 %
	6~10年度	11~15年度	16~20年度	21~25年度	26~30年度
	3,500 千円 30.00 %	3,500 千円 30.00 %	3,500 千円 30.00 %	3,500 千円 30.00 %	3,500 千円 30.00 %
総借入金額	[8]	144,000 千円			
購入時自己資金金額	[9]	27,200 千円 (([1]~[7]の合計額) + 物件価額 - [8])			
総投資額	171,200 千円 ([8] + [9])				
2年度のDCR	1.69				
2年度の純収益利回り	7.70 %				
自己資金の回収期間	7年				

キャッシュフロー(CF)

2011年(平成23年) 8月 3日 [単位:千円]

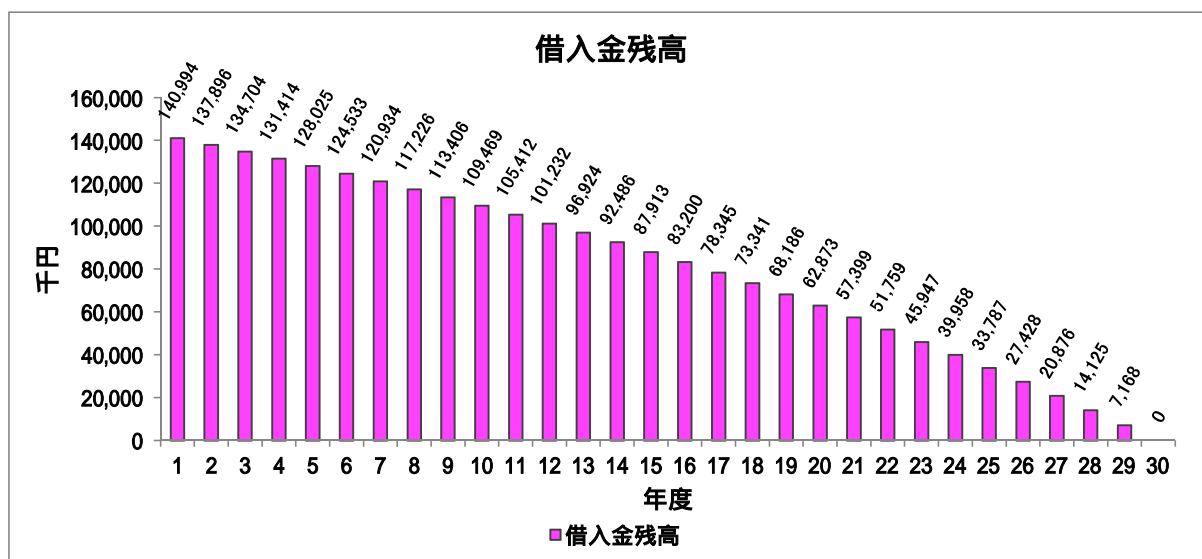
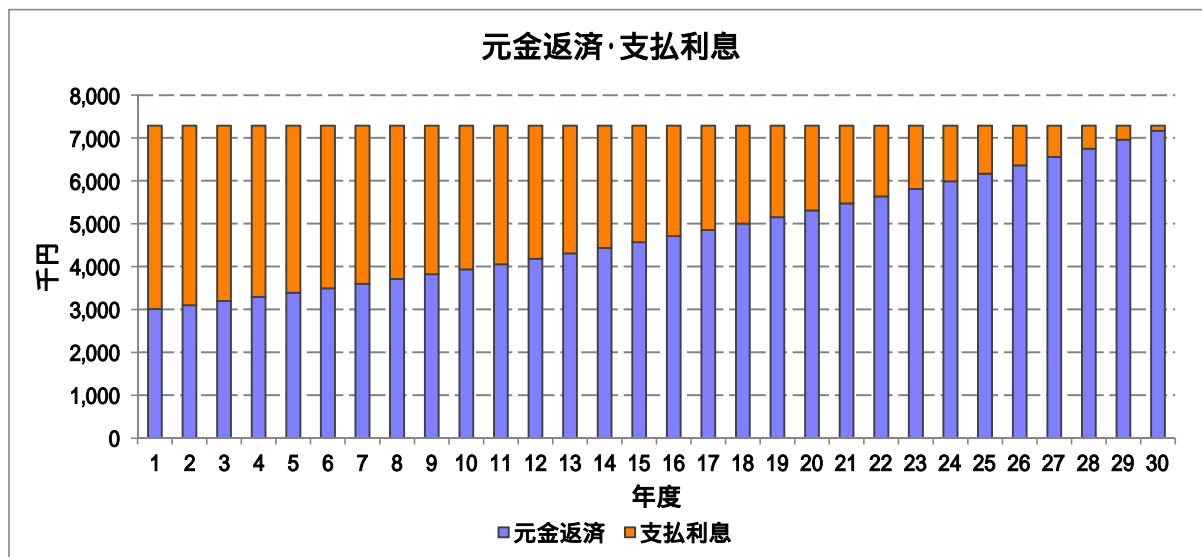
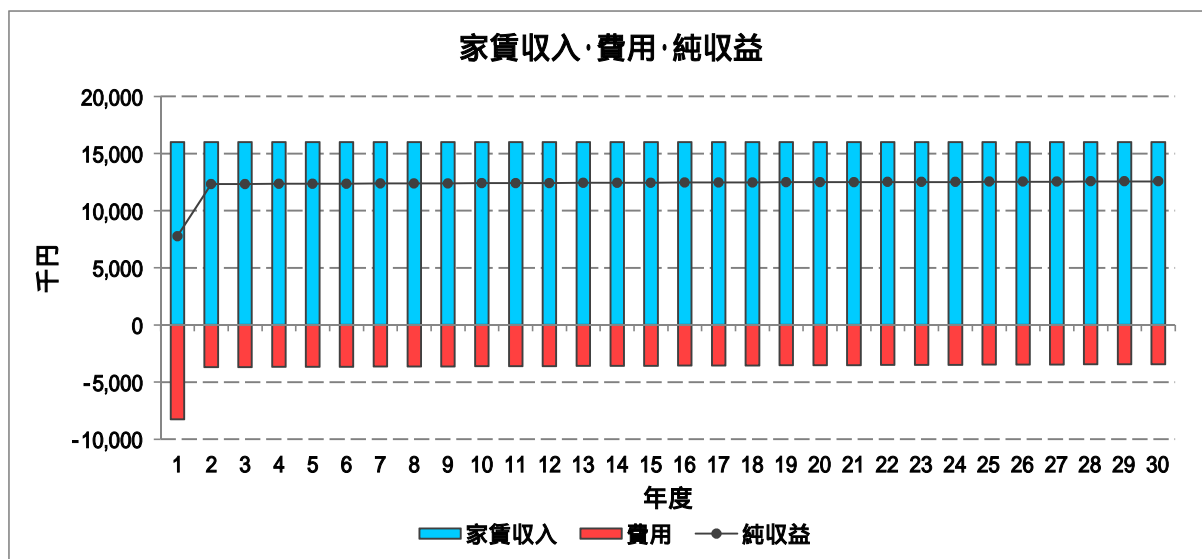
	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度
[1] 家賃収入(共益費込)	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000
費用	固定資産税等	0	1,600	1,600	1,571	1,571	1,571	1,543	1,543	1,543
	管理費	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280
	修繕費	800	800	800	800	800	800	800	800	800
	小規模									
	大規模	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター維持費	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	火災保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	地震保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他費用	6,165	0	0	0	0	0	0	0	0
[2] 合計	8,245	3,680	3,680	3,651	3,651	3,651	3,623	3,623	3,623	3,595
[3] 純収益 ([1] - [2])	7,756	12,320	12,320	12,349	12,349	12,349	12,377	12,377	12,377	12,405
元金返済	[4] 合計	3,006	3,098	3,192	3,289	3,389	3,492	3,599	3,708	3,821
支払利息	[5] 合計	4,279	4,187	4,093	3,996	3,896	3,793	3,687	3,577	3,465
[6] 元利金合計 ([4] + [5])	7,285	7,285	7,285	7,285	7,285	7,285	7,285	7,285	7,285	7,285
[7] 税引前CF ([3] - [6])	6,635	5,035	5,035	5,063	5,063	5,063	5,092	5,092	5,092	5,120
減価償却費	[8] 合計	2,998	2,998	2,998	2,998	2,998	2,998	2,998	2,998	2,998
[9] 青色申告特別控除限度額	479	650	650	650	650	650	650	650	650	650
所得 ([3] - [5] - [8] - [9])	0	4,485	4,579	4,705	4,805	4,908	5,043	5,152	5,265	5,409
[10] 税金	0	1,488	1,524	1,572	1,610	1,649	1,700	1,742	1,785	1,839
税引後CF ([7] - [10])	6,635	3,546	3,511	3,492	3,454	3,414	3,392	3,350	3,307	3,280
税引後CF累計額	6,635	10,181	13,692	17,183	20,637	24,051	27,443	30,793	34,100	37,380
借入金残高	合計	140,994	137,896	134,704	131,414	128,025	124,533	120,934	117,226	113,406

	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
[1] 家賃収入(共益費込)	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000
費用	固定資産税等	1,515	1,515	1,488	1,488	1,488	1,461	1,461	1,461	1,435
	管理費	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280
	修繕費	800	800	800	800	800	800	800	800	800
	小規模									
	大規模	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター維持費	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	火災保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	地震保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[2] 合計	3,595	3,595	3,568	3,568	3,568	3,541	3,541	3,541	3,515	3,515
[3] 純収益 ([1] - [2])	12,405	12,405	12,432	12,432	12,432	12,459	12,459	12,459	12,485	12,485
元金返済	[4] 合計	4,057	4,180	4,307	4,438	4,573	4,712	4,856	5,003	5,156
支払利息	[5] 合計	3,229	3,105	2,978	2,847	2,712	2,573	2,430	2,282	2,130
[6] 元利金合計 ([4] + [5])	7,285	7,285	7,285	7,285	7,285	7,285	7,285	7,285	7,285	7,285
[7] 税引前CF ([3] - [6])	5,120	5,120	5,147	5,147	5,147	5,174	5,174	5,174	5,200	5,200
減価償却費	[8] 合計	2,998	2,998	2,998	2,998	2,998	2,998	2,998	2,998	2,998
[9] 青色申告特別控除限度額	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650
所得 ([3] - [5] - [8] - [9])	5,529	5,652	5,806	5,937	6,072	6,238	6,382	6,529	6,708	6,865
[10] 税金	1,888	1,947	2,021	2,084	2,149	2,228	2,297	2,368	2,454	2,529
税引後CF ([7] - [10])	3,232	3,173	3,126	3,063	2,998	2,945	2,876	2,806	2,746	2,671
税引後CF累計額	40,612	43,785	46,911	49,974	52,972	55,917	58,793	61,599	64,345	67,016
借入金残高	合計	105,412	101,232	96,924	92,486	87,913	83,200	78,345	73,341	68,186

	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度
[1] 家賃収入(共益費込)	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000
費用	固定資産税等	1,435	1,409	1,409	1,409	1,384	1,384	1,384	1,359	1,359
	管理費	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280
	修繕費	800	800	800	800	800	800	800	800	800
	小規模									
	大規模	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター維持費	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	火災保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	地震保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[2] 合計	3,515	3,489	3,489	3,489	3,464	3,464	3,464	3,439	3,439	3,439
[3] 純収益 ([1] - [2])	12,485	12,511	12,511	12,511	12,536	12,536	12,536	12,561	12,561	12,561
元金返済	[4] 合計	5,474	5,640	5,812	5,989	6,171	6,359	6,552	6,751	6,957
支払利息	[5] 合計	1,811	1,645	1,473	1,297	1,114	927	733	534	329
[6] 元利金合計 ([4] + [5])	7,285	7,285	7,285	7,285	7,285	7,285	7,285	7,285	7,285	7,285
[7] 税引前CF ([3] - [6])	5,200	5,226	5,226	5,226	5,251	5,251	5,251	5,276	5,276	5,276
減価償却費	[8] 合計	2,998	2,998	2,998	2,998	2,998	2,998	2,998	2,998	2,998
[9] 青色申告特別控除限度額	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650
所得 ([3] - [5] - [8] - [9])	7,026	7,218	7,390	7,567	7,774	7,962	8,155	8,380	8,585	8,797
[10] 税金	2,607	2,699	2,781	2,866	2,966	3,056	3,149	3,256	3,355	3,456
税引後CF ([7] - [10])	2,593	2,527	2,445	2,360	2,285	2,195	2,102	2,020	1,921	1,820
税引後CF累計額	69,609	72,136	74,581	76,940	79,226	81,421	83,524	85,543	87,465	89,284
借入金残高	合計	57,399	51,759	45,947	39,958	33,787	27,428	20,876	14,125	7,168

キャッシュフロー(CF) 【グラフ】

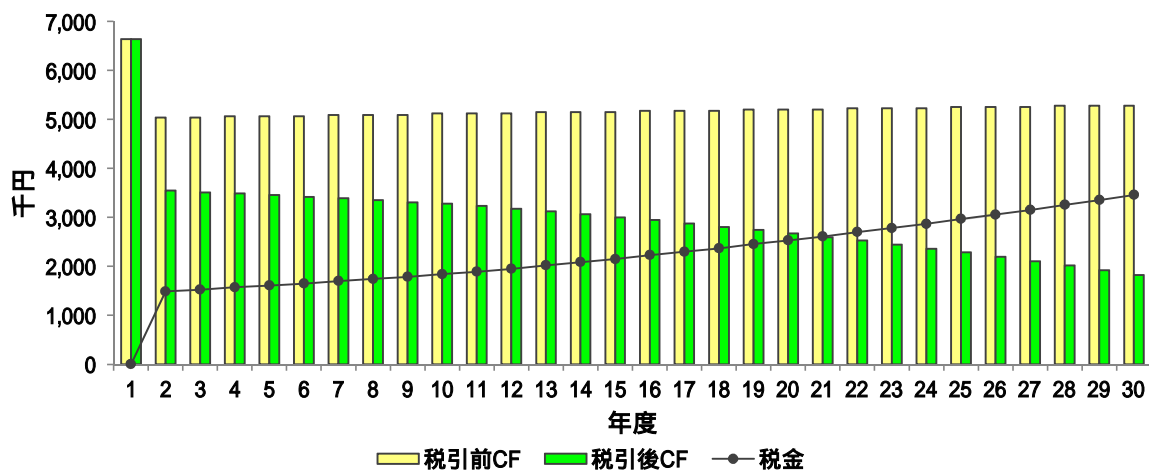
2011年(平成23年) 8月 3日



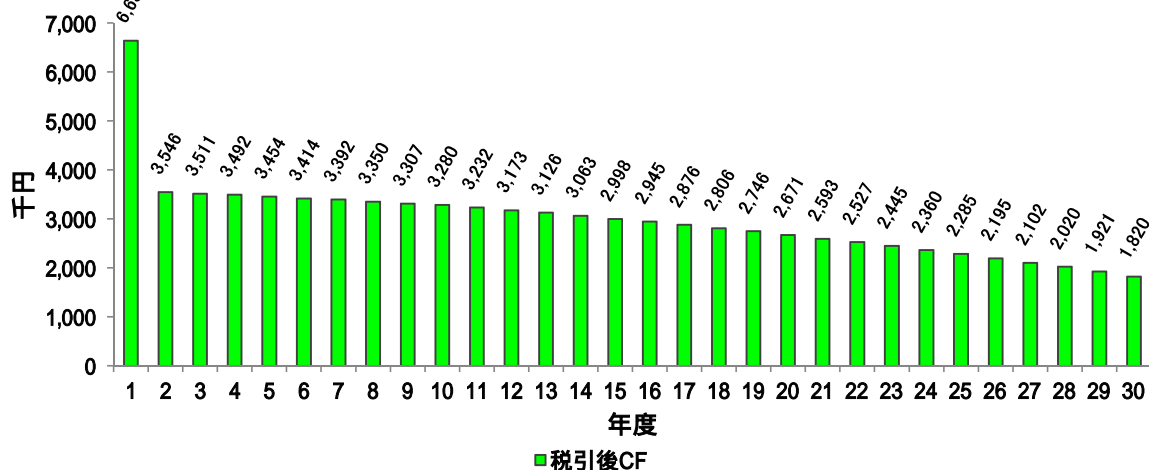
キャッシュフロー(CF) 【グラフ】

2011年(平成23年) 8月 3日

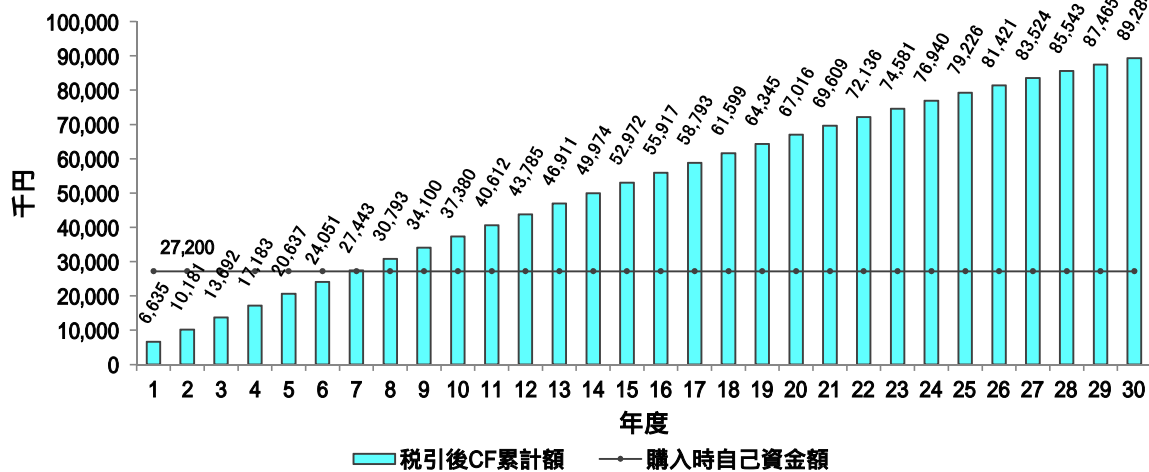
税引前CF・税引後CF・税金



税引後CF



税引後CF累計額・購入時自己資金額



不動産売却

2011年(平成23年) 8月 3日 [単位:千円]

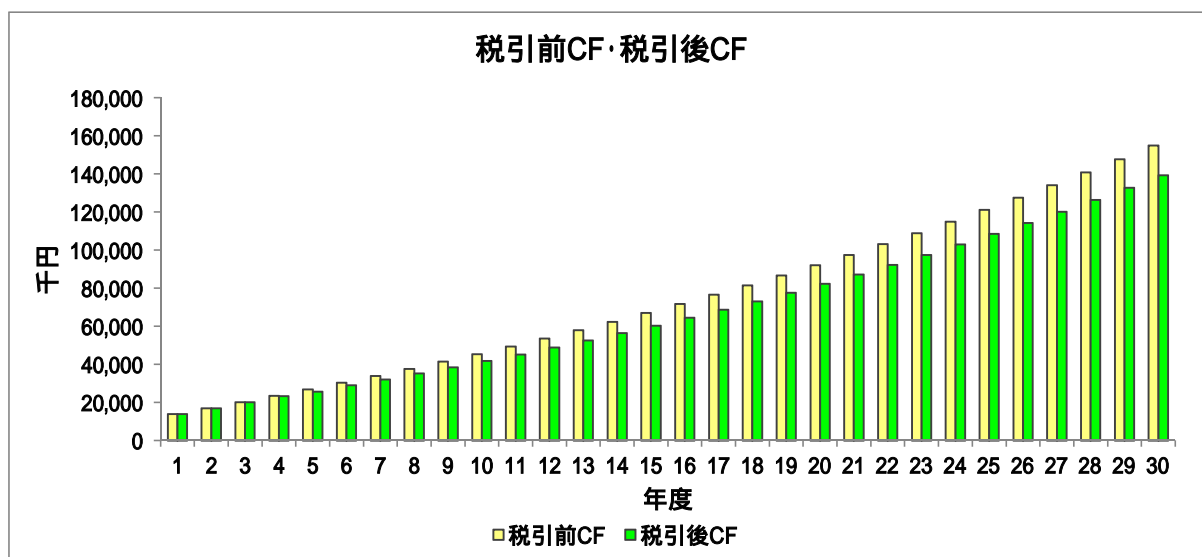
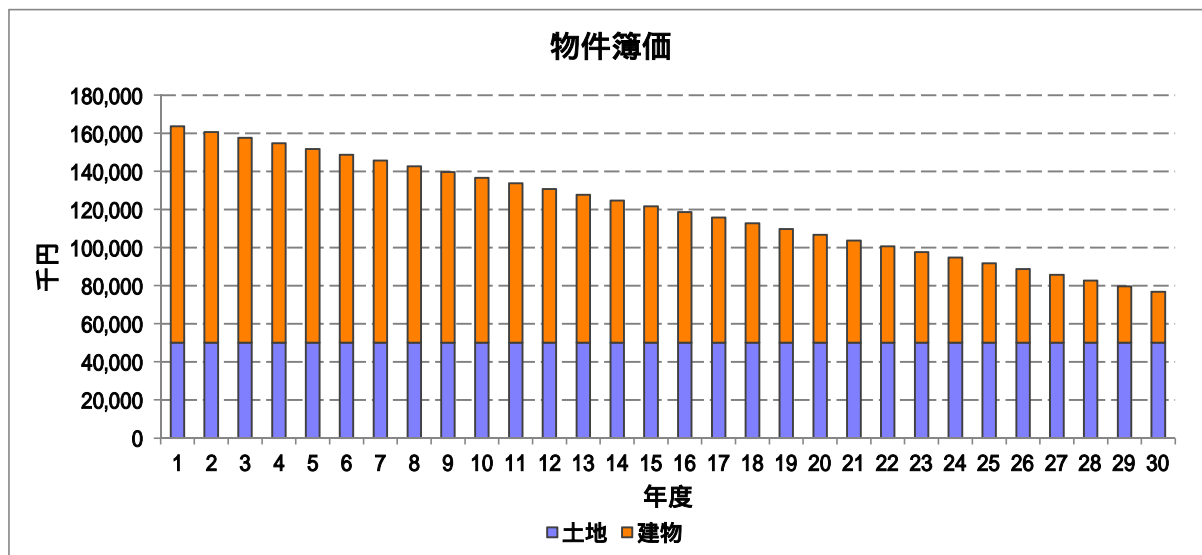
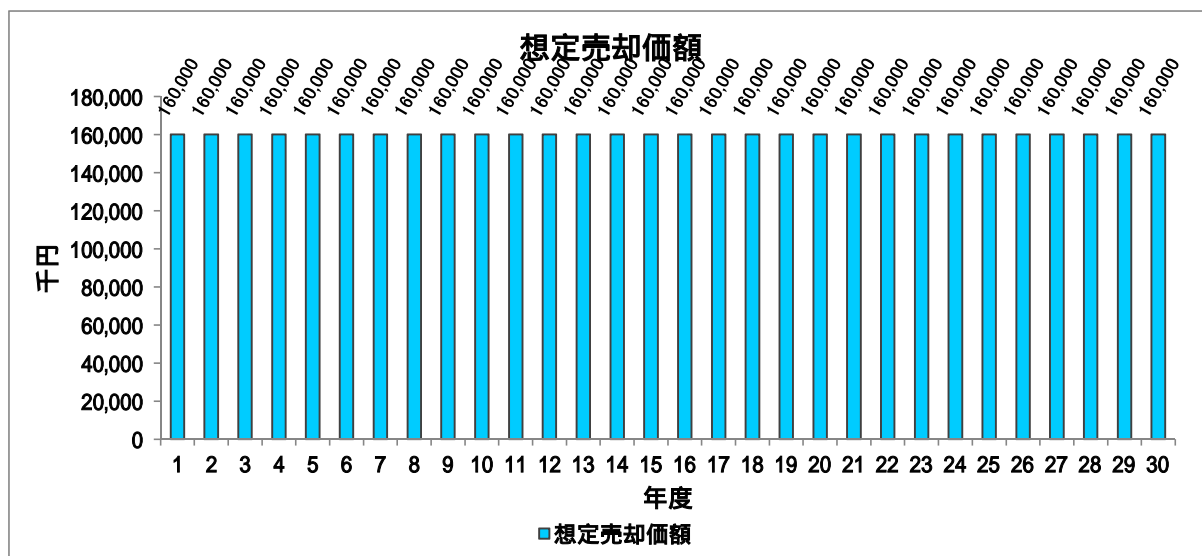
	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	
想定売却利回り [%]	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
[1] 想定売却価額	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	
費用	仲介手数料	5,103	5,103	5,103	5,103	5,103	5,103	5,103	5,103	5,103	
	売買契約書印紙税	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
	[2] 合計	5,203	5,203	5,203	5,203	5,203	5,203	5,203	5,203	5,203	
[3] 借入金残高	140,994	137,896	134,704	131,414	128,025	124,533	120,934	117,226	113,406	109,469	
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	13,803	16,901	20,093	23,383	26,772	30,264	33,863	37,571	41,391	45,328	
物件簿価	建物	113,647	110,649	107,651	104,653	101,656	98,658	95,660	92,662	89,665	86,667
	土地	49,991	49,991	49,991	49,991	49,991	49,991	49,991	49,991	49,991	49,991
[5] 合計	163,637	160,639	157,642	154,644	151,646	148,648	145,651	142,653	139,655	136,657	
売却益 ([1] - [2] - [5])	-8,840	-5,842	-2,845	153	3,151	6,149	9,146	12,144	15,142	18,140	
[6] 税金	0	0	0	60	1,229	1,230	1,829	2,429	3,028	3,628	
[7] 税引後CF ([4] - [6])	13,803	16,901	20,093	23,323	25,543	29,034	32,033	35,142	38,363	41,701	
[8] 所有時税引後CF累計額	6,635	10,181	13,692	17,183	20,637	24,051	27,443	30,793	34,100	37,380	
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	27,200	27,200	27,200	27,200	27,200	27,200	27,200	27,200	27,200	27,200	
投資業績 ([7] + [8] - [9])	-6,761	-117	6,586	13,307	18,981	25,886	32,277	38,735	45,264	51,881	
[10] 投資業績 (1年あたり)	-6,761	-59	2,195	3,327	3,796	4,314	4,611	4,842	5,029	5,188	
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	-24.86	-0.22	8.07	12.23	13.96	15.86	16.95	17.80	18.49	19.07	

	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	
想定売却利回り [%]	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
[1] 想定売却価額	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	
費用	仲介手数料	5,103	5,103	5,103	5,103	5,103	5,103	5,103	5,103	5,103	
	売買契約書印紙税	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
	[2] 合計	5,203	5,203	5,203	5,203	5,203	5,203	5,203	5,203	5,203	
[3] 借入金残高	105,412	101,232	96,924	92,486	87,913	83,200	78,345	73,341	68,186	62,873	
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	49,385	53,565	57,873	62,311	66,884	71,597	76,452	81,456	86,611	91,924	
物件簿価	建物	83,669	80,671	77,674	74,676	71,678	68,680	65,683	62,685	59,687	56,689
	土地	49,991	49,991	49,991	49,991	49,991	49,991	49,991	49,991	49,991	49,991
[5] 合計	133,660	130,662	127,664	124,666	121,669	118,671	115,673	112,675	109,677	106,680	
売却益 ([1] - [2] - [5])	21,137	24,135	27,133	30,131	33,128	36,126	39,124	42,122	45,120	48,117	
[6] 税金	4,227	4,827	5,427	6,026	6,626	7,225	7,825	8,424	9,024	9,623	
[7] 税引後CF ([4] - [6])	45,158	48,738	52,446	56,285	60,258	64,371	68,627	73,031	77,587	82,300	
[8] 所有時税引後CF累計額	40,612	43,785	46,911	49,974	52,972	55,917	58,793	61,599	64,345	67,016	
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	27,200	27,200	27,200	27,200	27,200	27,200	27,200	27,200	27,200	27,200	
投資業績 ([7] + [8] - [9])	58,570	65,324	72,157	79,059	86,031	93,089	100,221	107,431	114,733	122,117	
[10] 投資業績 (1年あたり)	5,325	5,444	5,551	5,647	5,735	5,818	5,895	5,968	6,039	6,106	
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	19.58	20.01	20.41	20.76	21.09	21.39	21.67	21.94	22.20	22.45	

	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	
想定売却利回り [%]	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
[1] 想定売却価額	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	
費用	仲介手数料	5,103	5,103	5,103	5,103	5,103	5,103	5,103	5,103	5,103	
	売買契約書印紙税	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
	[2] 合計	5,203	5,203	5,203	5,203	5,203	5,203	5,203	5,203	5,203	
[3] 借入金残高	57,399	51,759	45,947	39,958	33,787	27,428	20,876	14,125	7,168	0	
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	97,398	103,038	108,850	114,839	121,010	127,369	133,921	140,672	147,629	154,797	
物件簿価	建物	53,691	50,694	47,696	44,698	41,700	38,703	35,705	32,707	29,709	26,712
	土地	49,991	49,991	49,991	49,991	49,991	49,991	49,991	49,991	49,991	49,991
[5] 合計	103,682	100,684	97,686	94,689	91,691	88,693	85,695	82,698	79,700	76,702	
売却益 ([1] - [2] - [5])	51,115	54,113	57,111	60,108	63,106	66,104	69,102	72,099	75,097	78,095	
[6] 税金	10,223	10,823	11,422	12,022	12,621	13,221	13,820	14,420	15,019	15,619	
[7] 税引後CF ([4] - [6])	87,175	92,216	97,428	102,817	108,389	114,148	120,100	126,252	132,609	139,178	
[8] 所有時税引後CF累計額	69,609	72,136	74,581	76,940	79,226	81,421	83,524	85,543	87,465	89,284	
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	27,200	27,200	27,200	27,200	27,200	27,200	27,200	27,200	27,200	27,200	
投資業績 ([7] + [8] - [9])	129,584	137,152	144,809	152,558	160,415	168,369	176,424	184,596	192,874	201,263	
[10] 投資業績 (1年あたり)	6,171	6,234	6,296	6,357	6,417	6,476	6,534	6,593	6,651	6,709	
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	22.69	22.92	23.15	23.37	23.59	23.81	24.02	24.24	24.45	24.67	

不動産売却 【グラフ】

2011年(平成23年) 8月 3日



不動産売却 【グラフ】

2011年(平成23年) 8月 3日

