

読者プレゼント

2011年8月作成

不動産投資法別

詳細シミュレーションシート

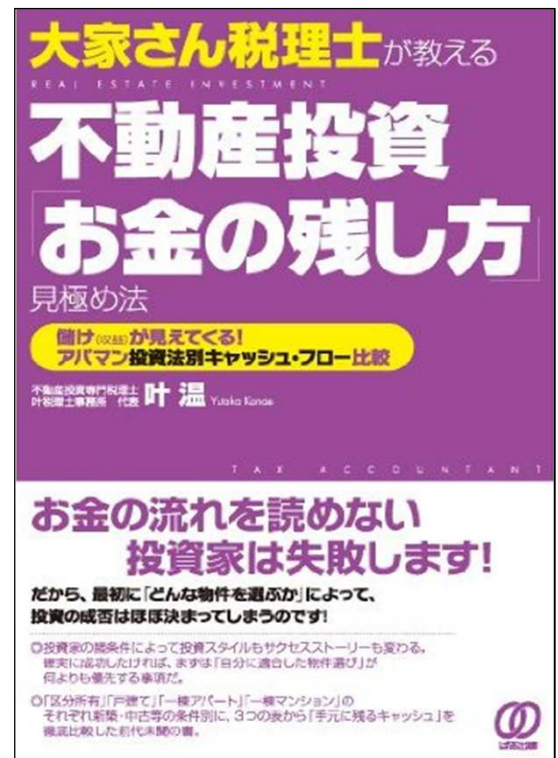
<詳細シミュレーションシートの内容>

不動産投資法別の

- 1 投資確認書
- 2 キャッシュ・フローシミュレーション
- 3 キャッシュ・フローシミュレーション グラフ
- 4 不動産売却シミュレーション
- 5 不動産売却シミュレーション グラフ

【目次】

- 1 新築ワンルーム区分所有マンション
- 2 中古ワンルーム区分所有マンション
- 3 中古ファミリー向け区分所有マンション
- 4 中古木造戸建て
- 5 築古木造戸建て
- 6 新築木造アパート
- 7 中古木造アパート
- 8 新築鉄骨マンション
- 9 中古鉄骨マンション
- 10 新築RCマンション
- 11 中古RCマンション



不動産投資専門 叶税理士事務所
税理士 叶 温



こんにちは！

不動産投資専門税理士の叶です。

この度は、私の第2弾となる著書、

『大家さん税理士が教える 不動産投資「お金の残し方」見極め法』

をお読みいただき、誠にありがとうございました！

この本では、主な不動産投資法別の出口まで見据えたお金の残り方について説明していますが、できる限りわかりやすくご理解していただくために、金額をある程度固定させて説明させていただいています。

しかし、本の中でも少し触れましたように、借入金の返済が進むにつれて、利息の金額も少なくなっていくます。

その結果、

利息の減少 利益の増加 税金の増加 税引後キャッシュ・フローの減少

となり、10年後に貯まる税引後キャッシュ・フローの金額も変わることとなります。

この「**不動産投資法別 詳細シミュレーション・シート**」では、利息の減少による税引後キャッシュ・フローの減少に加えて、以下の点も考慮に入れた30年分のキャッシュ・フローの推移と、売却時の投資業績を確認することができます。

**不動産取得年度である1年度の購入諸経費増加による、所得税・住民税の還付分
購入時の仲介手数料や1年度の固定資産税等、初年度の経費にならず取得価額に入れる
金額を考慮した減価償却費
不動産売却時の費用と売却益に対する税金の金額**

是非、この詳細シミュレーション・シートをご覧ください、実際の不動産投資のお金の流れを把握してくださいね！

不動産投資専門税理士 叶 温

新築ワンルーム区分所有マンション

詳細シミュレーション

- 1 投資確認書
- 2 キャッシュ・フローシミュレーション
- 3 キャッシュ・フローシミュレーション グラフ
- 4 不動産売却シミュレーション
- 5 不動産売却シミュレーション グラフ

投資確認書

2011年(平成23年) 8月 2日

購入年月日	2011年(平成23年) 1月 1日				
個人・法人区分	個人				
物件名	新築ワンルーム区分所有マンション				
物件種別	収益マンション区分				
建築年月	2011年(平成23年) 1月【築年数:0年 0ヵ月】				
償却年数	建物	47年 【償却方法: 定額法】			
	設備	15年 【償却方法: 定額法】 【設備割合: 0.0 %】			
物件価額	20,000 千円 【建物: 14,000 千円(内消費税: 667 千円)・土地: 6,000 千円】				
現状家賃(共益費込)	1,000 千円/年 【現状利回り: 5.00 %】				
満室家賃(共益費込)	1,000 千円/年 【満室利回り: 5.00 %】				
住所					
交通					
土地面積	25.00 m ²				
前面路線価	200 千円/m ²				
間取り・駐車場					
建物延床面積	25.00 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	20,330 千円【建物: 12,330 千円・土地: 8,000 千円】				
固定資産税+都市計画税	50 千円【建物: 35 千円・土地: 15 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	120 千円/年(現状家賃(年) × 12.00 %)				
修繕費	小規模	0 千円/年(満室家賃(年) × 0.00 %)			
	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	60 千円/年				
仲介手数料	[1]	672 千円【内建物取得費加算: 470 千円】			
売買契約書印紙税	[2]	15 千円【内建物取得費加算: 11 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]	20 千円			
登録免許税	[6]	327 千円 【建物: 247 千円・土地 80 千円・融資 0 千円】			
不動産取得税	[7]	130 千円【建物: 10 千円・土地 120 千円】			
1年度の費用合計額	713 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	18,000 千円				
借入期間	35年 0ヵ月【借入可能期間: 35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: 35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
	6,000 千円 30.00 %	6,000 千円 30.00 %	6,000 千円 30.00 %	6,000 千円 30.00 %	6,000 千円 30.00 %
	6~10年度	11~15年度	16~20年度	21~25年度	26~30年度
	6,000 千円 30.00 %	6,000 千円 30.00 %	6,000 千円 30.00 %	6,000 千円 30.00 %	6,000 千円 30.00 %
総借入金額	[8]	18,000 千円			
購入時自己資金額	[9]	3,400 千円 (([1]~[7]の合計額) + 物件価額 - [8])			
総投資額	21,400 千円 ([8] + [9])				
2年度のDCR	0.93				
2年度の純収益利回り	3.85 %				
自己資金の回収期間	30年以上				

キャッシュフロー(CF)

2011年(平成23年) 8月 2日 [単位:千円]

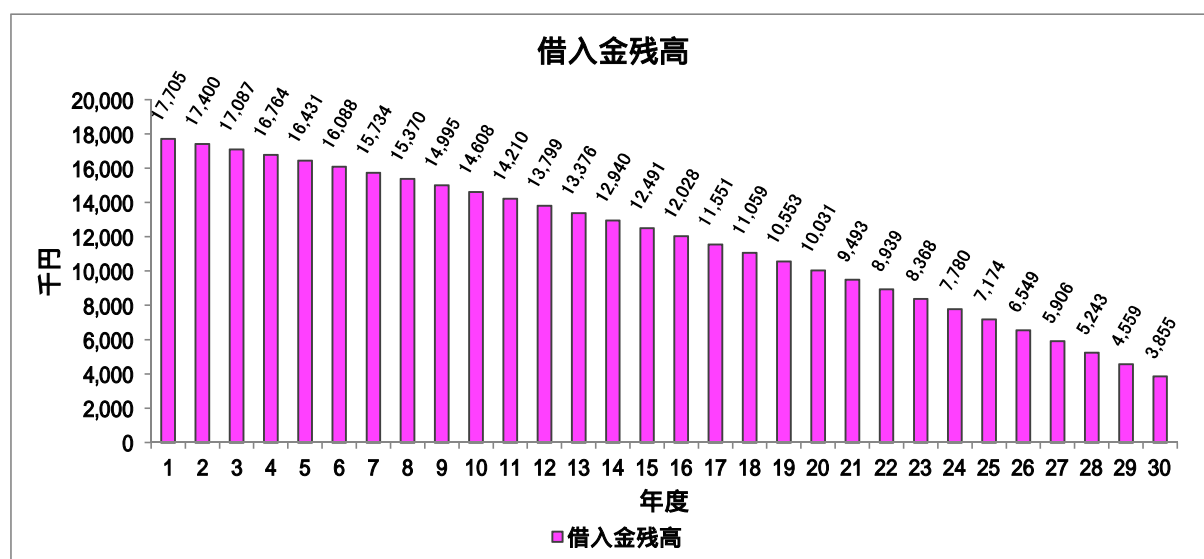
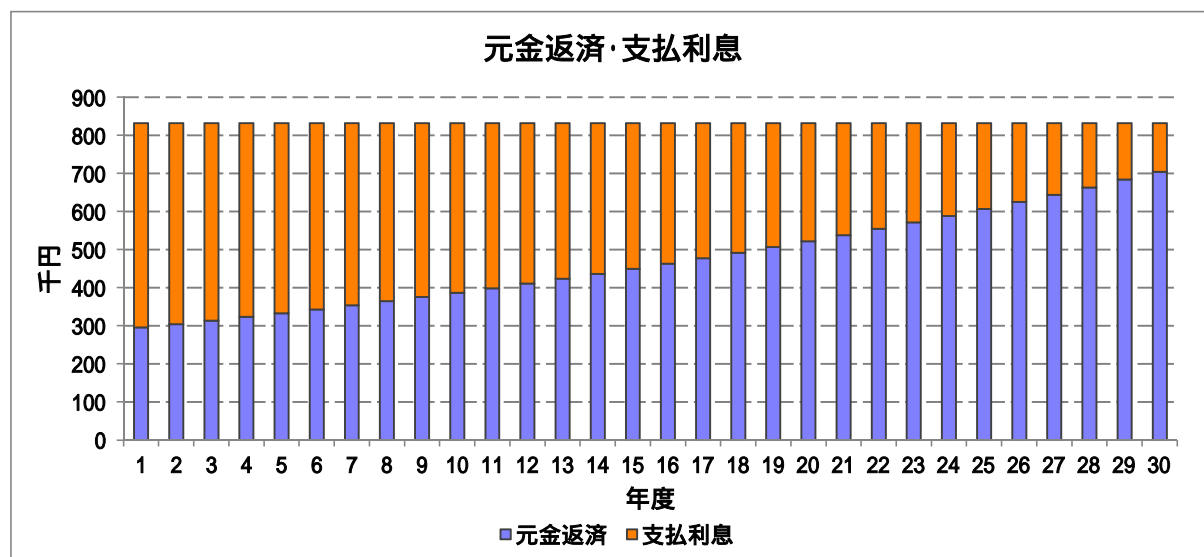
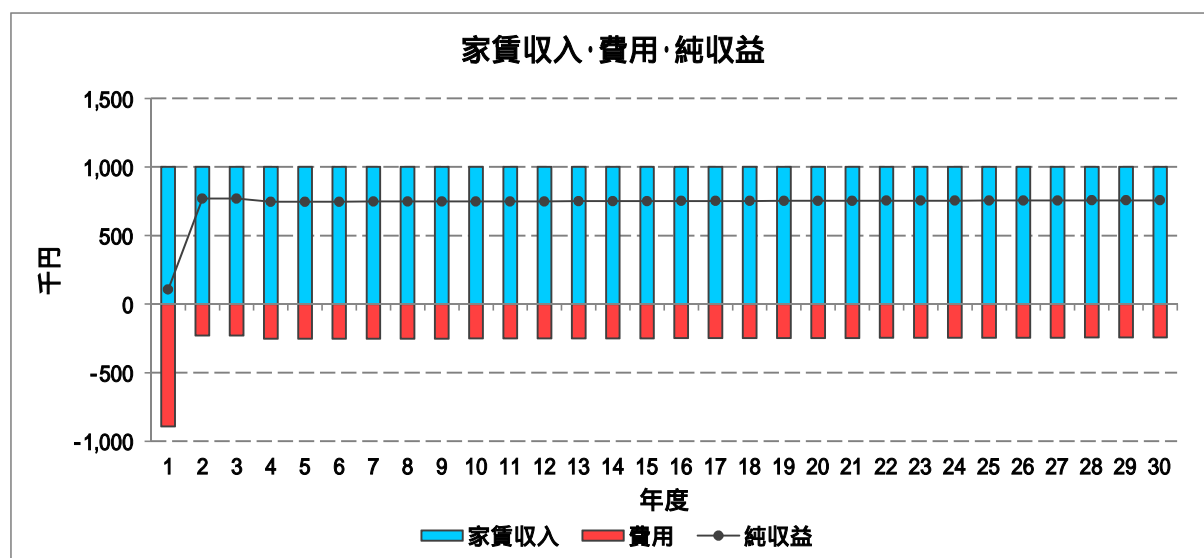
	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度
[1] 家賃収入(共益費込)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
費用	固定資産税等	0	50	50	73	73	73	72	72	72
	管理費	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	小規模	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	大規模	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター維持費	0	0	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	773	60	60	60	60	60	60	60	60
[2] 合計	893	230	230	253	253	253	252	252	252	251
[3] 純収益([1]-[2])	108	770	770	747	747	747	748	748	748	749
元金返済	295	304	314	323	333	343	353	364	375	387
[4] 合計	295	304	314	323	333	343	353	364	375	387
支払利息	536	527	518	508	498	488	478	467	456	445
[5] 合計	536	527	518	508	498	488	478	467	456	445
[6] 元利金合計([4]+[5])	831	831	831	831	831	831	831	831	831	831
[7] 税引前CF([3]-[6])	-11	-61	-61	-84	-84	-84	-83	-83	-83	-82
減価償却費	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309
[8] 合計	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309
[9] 青色申告特別控除限度額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
所得([3]-[5]-[8]-[9])	-738	-66	-57	-71	-61	-51	-39	-28	-17	-4
[10] 税金	-221	-20	-17	-21	-18	-15	-12	-8	-5	-1
税引後CF([7]-[10])	210	-41	-44	-63	-66	-69	-71	-75	-78	-81
税引後CF累計額	210	169	124	61	-5	-74	-145	-221	-299	-379
借入金残高	17,705	17,400	17,087	16,764	16,431	16,088	15,734	15,370	14,995	14,608

	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)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
費用	固定資産税等	71	71	69	69	69	68	68	68	67
	管理費	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	小規模	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	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	60	60	60	60	60	60	60	60	60
[2] 合計	251	251	249	249	249	248	248	248	247	247
[3] 純収益([1]-[2])	749	749	751	751	751	752	752	752	753	753
元金返済	398	411	423	436	449	463	477	491	506	522
[4] 合計	398	411	423	436	449	463	477	491	506	522
支払利息	433	421	408	395	382	368	354	340	325	309
[5] 合計	433	421	408	395	382	368	354	340	325	309
[6] 元利金合計([4]+[5])	831	831	831	831	831	831	831	831	831	831
[7] 税引前CF([3]-[6])	-82	-82	-81	-81	-81	-79	-79	-79	-78	-78
減価償却費	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309
[8] 合計	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309
[9] 青色申告特別控除限度額	7	20	33	46	59	74	88	100	100	100
所得([3]-[5]-[8]-[9])	0	0	0	0	0	0	0	3	19	35
[10] 税金	0	0	0	0	0	0	0	1	6	10
税引後CF([7]-[10])	-82	-82	-81	-81	-81	-79	-79	-80	-84	-88
税引後CF累計額	-481	-543	-623	-704	-784	-864	-943	-1,023	-1,107	-1,196
借入金残高	14,210	13,799	13,376	12,940	12,491	12,028	11,551	11,059	10,553	10,031

	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)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
費用	固定資産税等	67	66	66	66	64	64	64	63	63
	管理費	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	小規模	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	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	60	60	60	60	60	60	60	60	60
[2] 合計	247	246	246	246	244	244	244	243	243	243
[3] 純収益([1]-[2])	753	754	754	754	756	756	756	757	757	757
元金返済	538	554	571	588	606	625	644	663	683	704
[4] 合計	538	554	571	588	606	625	644	663	683	704
支払利息	294	277	260	243	225	207	188	168	148	127
[5] 合計	294	277	260	243	225	207	188	168	148	127
[6] 元利金合計([4]+[5])	831	831	831	831	831	831	831	831	831	831
[7] 税引前CF([3]-[6])	-78	-77	-77	-77	-76	-76	-76	-75	-75	-75
減価償却費	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309
[8] 合計	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309
[9] 青色申告特別控除限度額	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
所得([3]-[5]-[8]-[9])	50	68	85	102	121	140	159	179	200	220
[10] 税金	15	20	25	31	36	42	48	54	60	66
税引後CF([7]-[10])	-93	-97	-102	-108	-112	-118	-123	-128	-134	-141
税引後CF累計額	-1,289	-1,386	-1,483	-1,590	-1,708	-1,826	-1,949	-2,077	-2,212	-2,352
借入金残高	9,493	8,939	8,368	7,780	7,174	6,549	5,906	5,243	4,559	3,855

キャッシュフロー(CF) 【グラフ】

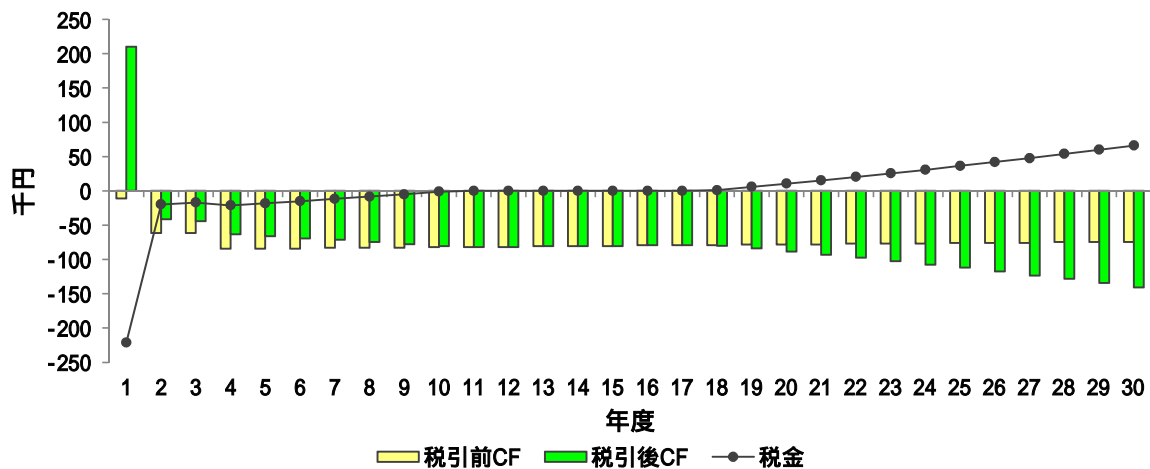
2011年(平成23年) 8月 2日



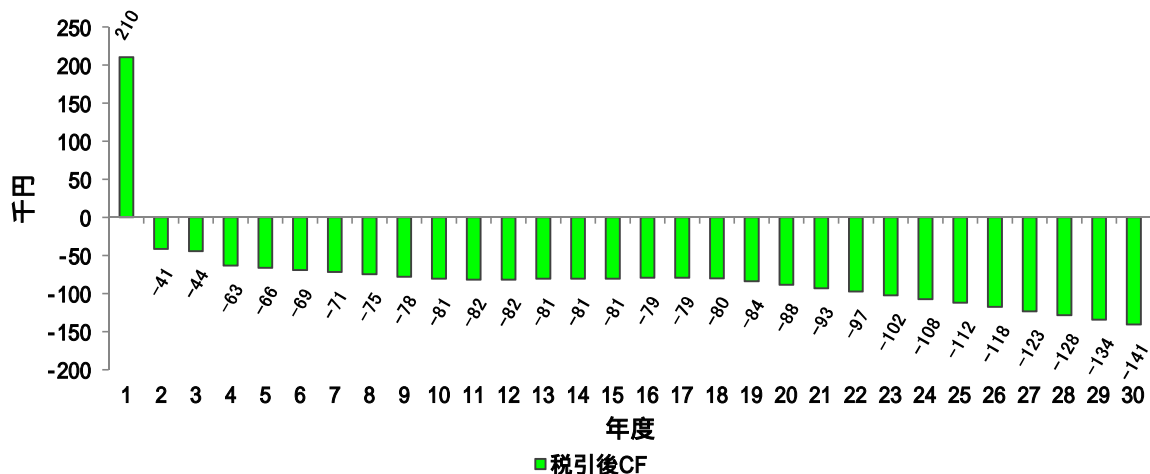
キャッシュフロー(CF) 【グラフ】

2011年(平成23年) 8月 2日

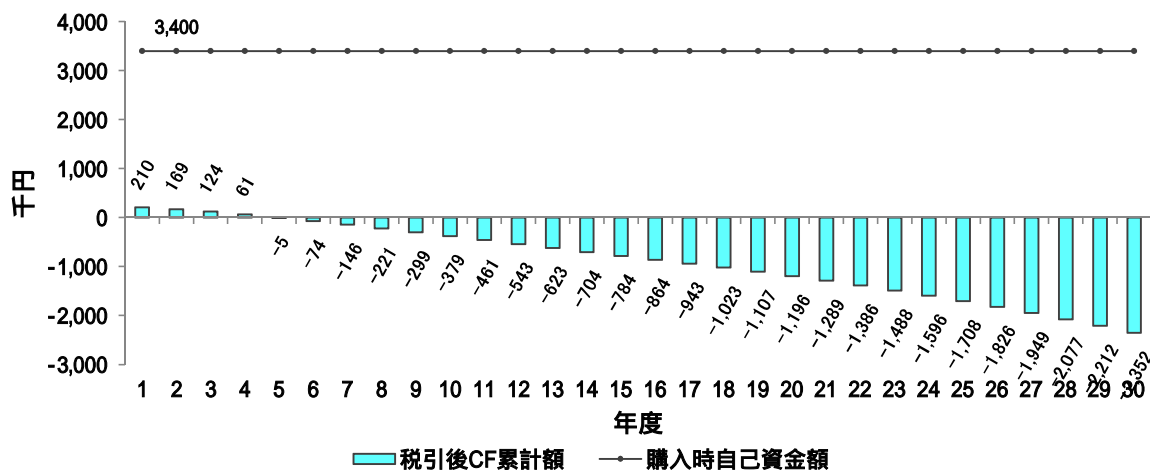
税引前CF・税引後CF・税金



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 2日 [単位:千円]

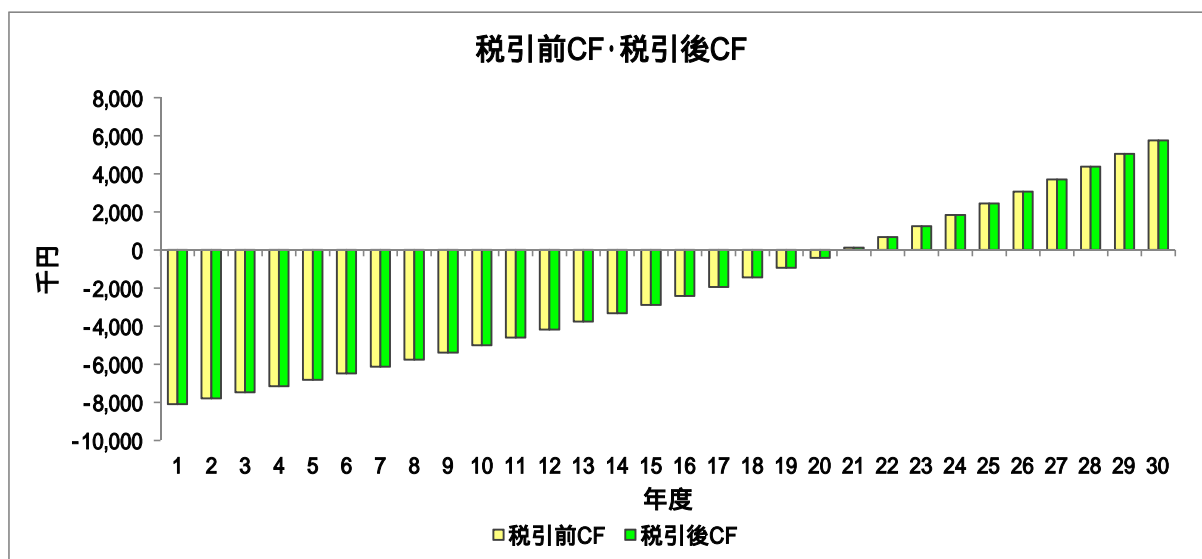
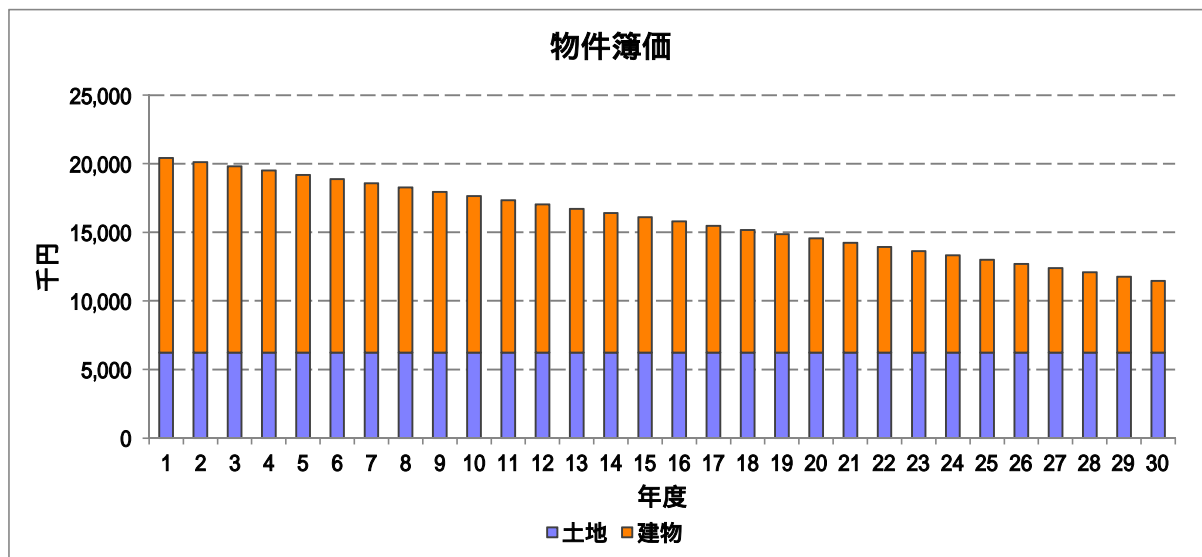
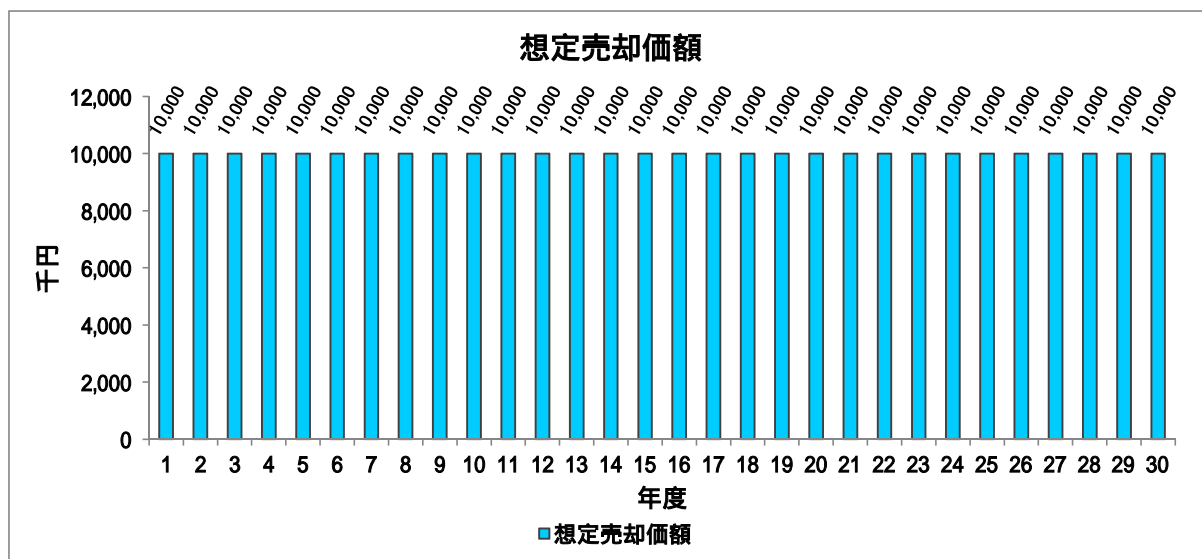
	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	
想定売却利回り [%]	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
[1] 想定売却価額	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
費用	仲介手数料	378	378	378	378	378	378	378	378	378	
	売買契約書印紙税	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
	[2] 合計	388	388	388	388	388	388	388	388	388	
[3] 借入金残高	17,705	17,400	17,087	16,764	16,431	16,088	15,734	15,370	14,995	14,608	
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	-8,093	-7,788	-7,475	-7,152	-6,819	-6,476	-6,122	-5,758	-5,383	-4,996	
物件簿価	建物	14,207	13,898	13,588	13,279	12,970	12,661	12,352	12,042	11,733	11,424
	土地	6,221	6,221	6,221	6,221	6,221	6,221	6,221	6,221	6,221	6,221
	[5] 合計	20,428	20,119	19,809	19,500	19,191	18,882	18,573	18,263	17,954	17,645
売却益 ([1] - [2] - [5])	-10,816	-10,507	-10,197	-9,888	-9,579	-9,270	-8,961	-8,651	-8,342	-8,033	
[6] 税金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
[7] 税引後CF ([4] - [6])	-8,093	-7,788	-7,475	-7,152	-6,819	-6,476	-6,122	-5,758	-5,383	-4,996	
[8] 所有時税引後CF累計額	210	169	124	61	-5	-74	-146	-221	-299	-379	
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	
投資業績 ([7] + [8] - [9])	-11,282	-11,019	-10,750	-10,490	-10,223	-9,950	-9,668	-9,378	-9,081	-8,775	
[10] 投資業績 (1年あたり)	-11,282	-5,510	-3,583	-2,623	-2,045	-1,658	-1,381	-1,172	-1,009	-877	
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	-331.88	-162.07	-105.41	-77.14	-60.15	-48.78	-40.63	-34.48	-29.68	-25.81	

	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	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
費用	仲介手数料	378	378	378	378	378	378	378	378	378	
	売買契約書印紙税	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
	[2] 合計	388	388	388	388	388	388	388	388	388	
[3] 借入金残高	14,210	13,799	13,376	12,940	12,491	12,028	11,551	11,059	10,553	10,031	
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	-4,598	-4,187	-3,764	-3,328	-2,879	-2,416	-1,939	-1,447	-941	-419	
物件簿価	建物	11,115	10,806	10,496	10,187	9,878	9,569	9,260	8,951	8,641	8,332
	土地	6,221	6,221	6,221	6,221	6,221	6,221	6,221	6,221	6,221	6,221
	[5] 合計	17,336	17,027	16,718	16,408	16,099	15,790	15,481	15,172	14,862	14,553
売却益 ([1] - [2] - [5])	-7,724	-7,415	-7,106	-6,796	-6,487	-6,178	-5,869	-5,560	-5,250	-4,941	
[6] 税金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
[7] 税引後CF ([4] - [6])	-4,598	-4,187	-3,764	-3,328	-2,879	-2,416	-1,939	-1,447	-941	-419	
[8] 所有時税引後CF累計額	-461	-543	-623	-704	-784	-864	-943	-1,023	-1,107	-1,196	
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	
投資業績 ([7] + [8] - [9])	-8,458	-8,129	-7,787	-7,431	-7,063	-6,679	-6,281	-5,870	-5,447	-5,014	
[10] 投資業績 (1年あたり)	-769	-677	-599	-531	-471	-417	-369	-326	-287	-251	
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	-22.62	-19.93	-17.62	-15.61	-13.85	-12.28	-10.87	-9.59	-8.43	-7.37	

	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	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
費用	仲介手数料	378	378	378	378	378	378	378	378	378	
	売買契約書印紙税	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
	[2] 合計	388	388	388	388	388	388	388	388	388	
[3] 借入金残高	9,493	8,939	8,368	7,780	7,174	6,549	5,906	5,243	4,559	3,855	
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	119	673	1,244	1,832	2,438	3,063	3,706	4,369	5,053	5,757	
物件簿価	建物	8,023	7,714	7,405	7,095	6,786	6,477	6,168	5,859	5,549	5,240
	土地	6,221	6,221	6,221	6,221	6,221	6,221	6,221	6,221	6,221	6,221
	[5] 合計	14,244	13,935	13,626	13,316	13,007	12,698	12,389	12,080	11,771	11,461
売却益 ([1] - [2] - [5])	-4,632	-4,323	-4,014	-3,704	-3,395	-3,086	-2,777	-2,468	-2,159	-1,849	
[6] 税金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
[7] 税引後CF ([4] - [6])	119	673	1,244	1,832	2,438	3,063	3,706	4,369	5,053	5,757	
[8] 所有時税引後CF累計額	-1,289	-1,386	-1,488	-1,596	-1,708	-1,826	-1,949	-2,077	-2,212	-2,352	
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	
投資業績 ([7] + [8] - [9])	-4,570	-4,113	-3,644	-3,164	-2,669	-2,162	-1,642	-1,107	-558	5	
[10] 投資業績 (1年あたり)	-218	-187	-158	-132	-107	-83	-61	-40	-19	0	
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	-6.40	-5.50	-4.66	-3.88	-3.14	-2.45	-1.79	-1.16	-0.57	0.00	

不動産売却 【グラフ】

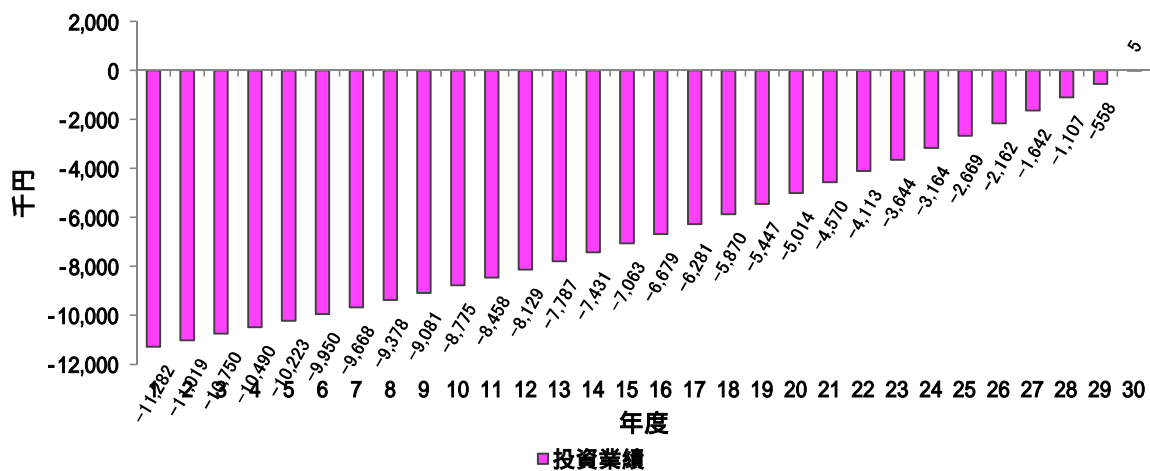
2011年(平成23年) 8月 2日



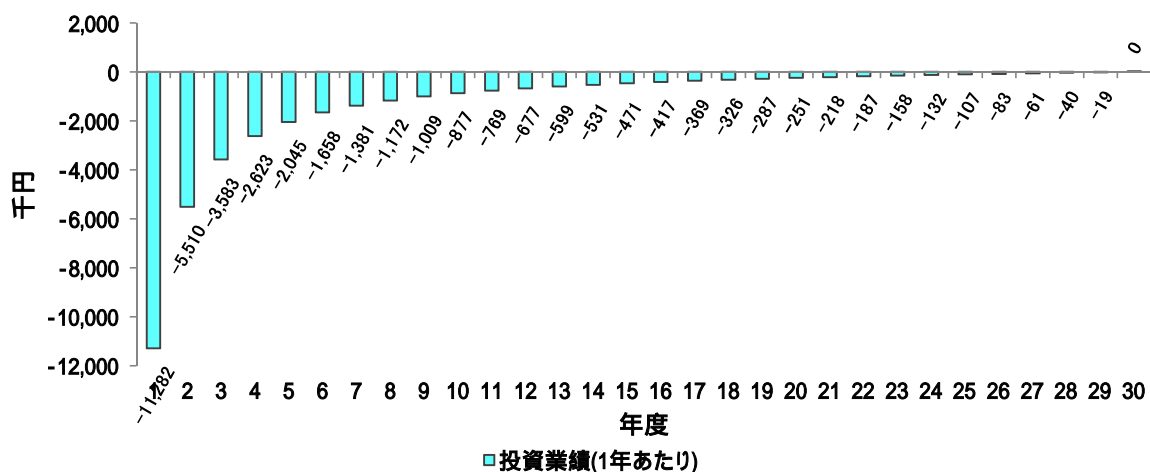
不動産売却 【グラフ】

2011年(平成23年) 8月 2日

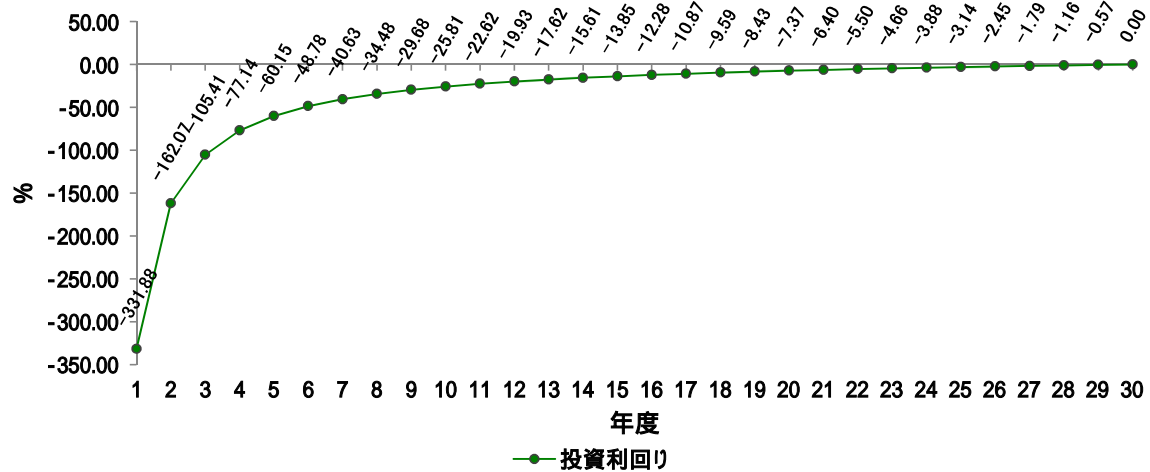
投資業績



投資業績(1年あたり)



投資利回り



中古ワンルーム区分所有マンション

詳細シミュレーション

- 1 投資確認書
- 2 キャッシュ・フローシミュレーション
- 3 キャッシュ・フローシミュレーション グラフ
- 4 不動産売却シミュレーション
- 5 不動産売却シミュレーション グラフ

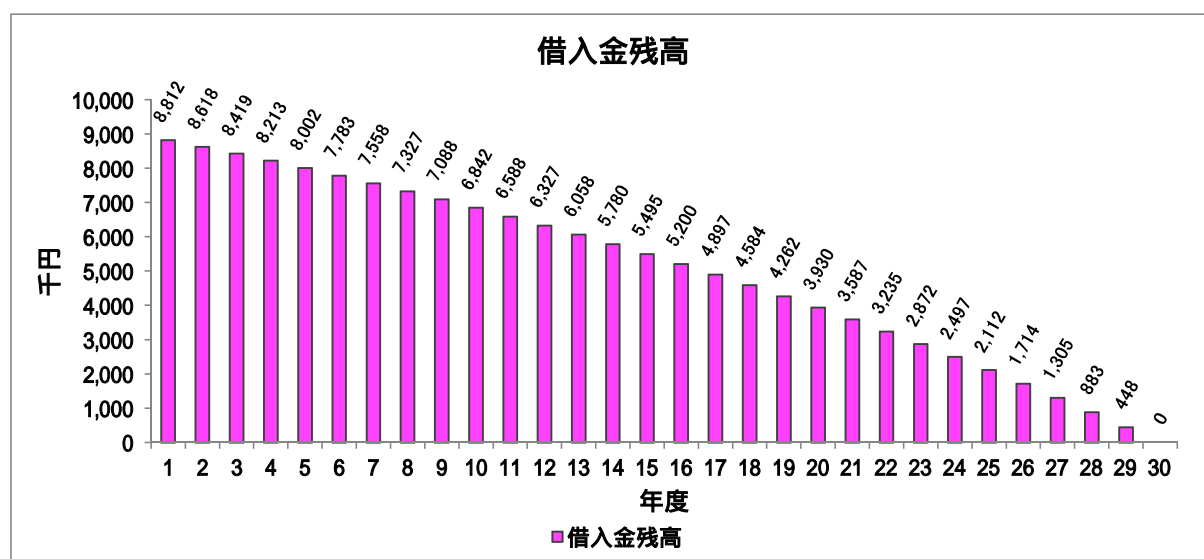
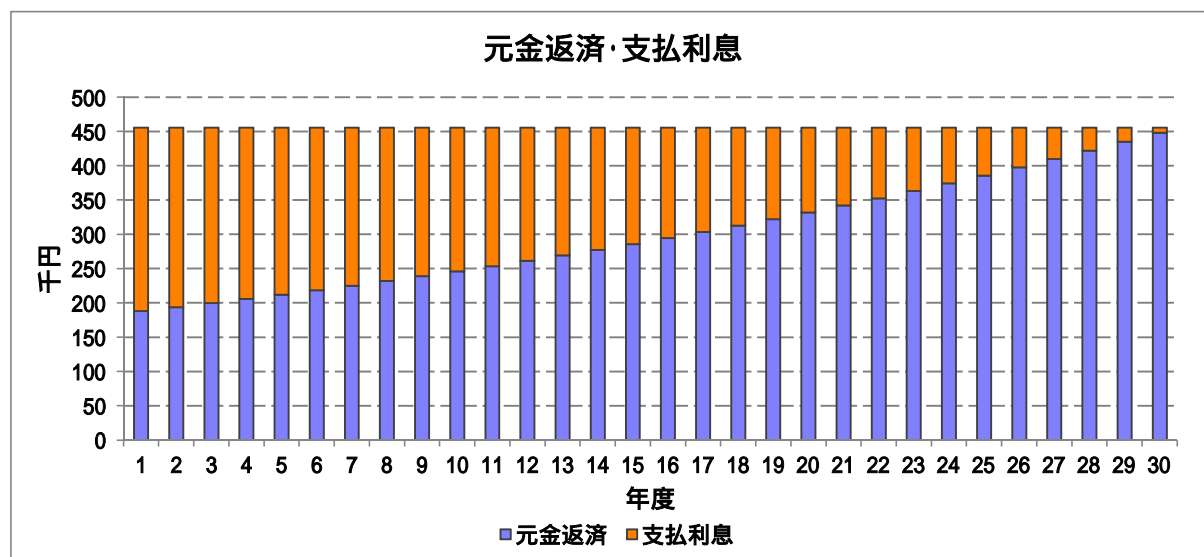
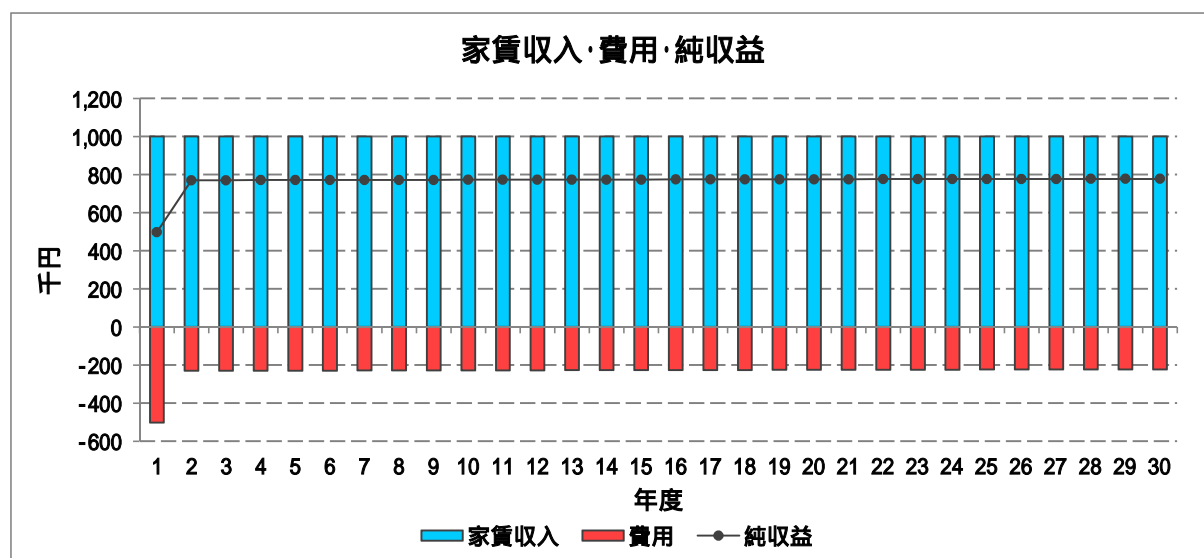
投資確認書

2011年(平成23年) 8月 2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	中古ワンルーム区分所有マンション				
物件種別	収益マンション区分				
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	10,000 千円 【建物: 7,000 千円(内消費税: 333 千円)・土地: 3,000 千円】				
現状家賃(共益費込)	1,000 千円/年 【現状利回り: 10.00 %】				
満室家賃(共益費込)	1,000 千円/年 【満室利回り: 10.00 %】				
住所					
交通					
土地面積	25.00 m ²				
前面路線価	200 千円/m ²				
間取り・駐車場					
建物延床面積	25.00 m ²				
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 8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	3,330 千円【建物: 1,000 千円・土地: 2,330 千円】				
固定資産税+都市計画税	50 千円【建物: 35 千円・土地: 15 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	120 千円/年(現状家賃(年) × 12.00 %)				
修繕費	小規模	0 千円/年(満室家賃(年) × 0.00 %)			
	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	60 千円/年				
仲介手数料	[1]	368 千円【内建物取得費加算: 257 千円】			
売買契約書印紙税	[2]	10 千円【内建物取得費加算: 7 千円】			
融資関係費	[3]	30 千円			
司法書士手数料	[4]	80 千円			
金銭消費貸借契約書印紙税	[5]	10 千円			
登録免許税	[6]	103 千円 【建物: 20 千円・土地 47 千円・融資 36 千円】			
不動産取得税	[7]	100 千円【建物: 30 千円・土地 70 千円】			
1年度の費用合計額	323 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	9,000 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
	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円
	30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %
	6~10年度	11~15年度	16~20年度	21~25年度	26~30年度
	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円
30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %	
総借入金額	[8]	9,000 千円			
購入時自己資金額	[9]	1,700 千円 (([1]~[7]の合計額) + 物件価額 - [8])			
総投資額	10,700 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) 【グラフ】

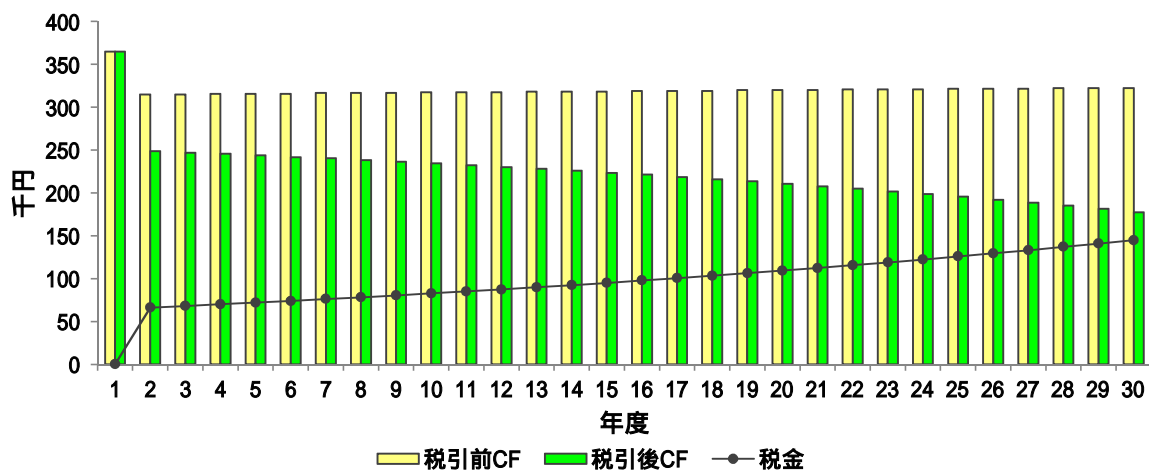
2011年(平成23年) 8月 2日



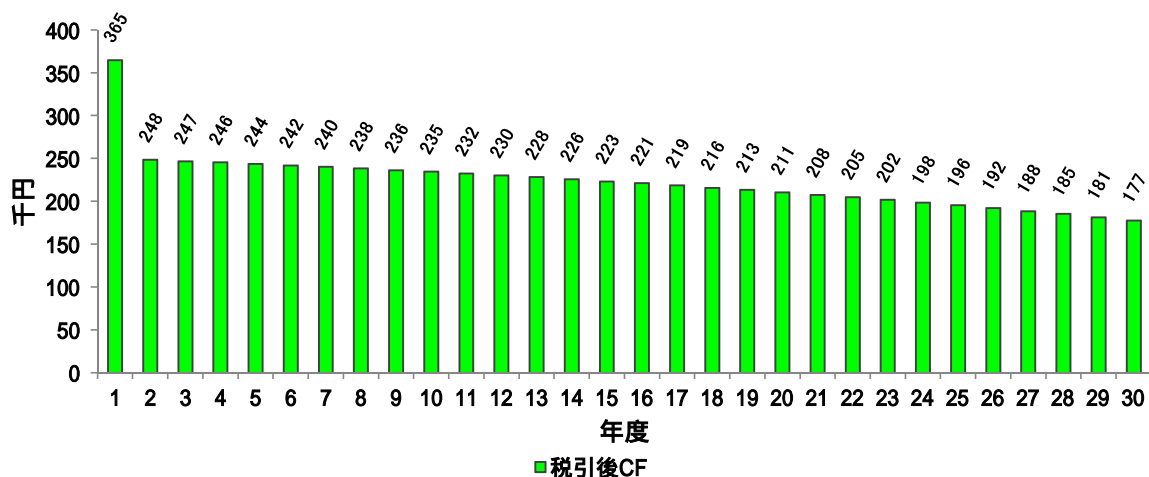
キャッシュフロー(CF) 【グラフ】

2011年(平成23年) 8月 2日

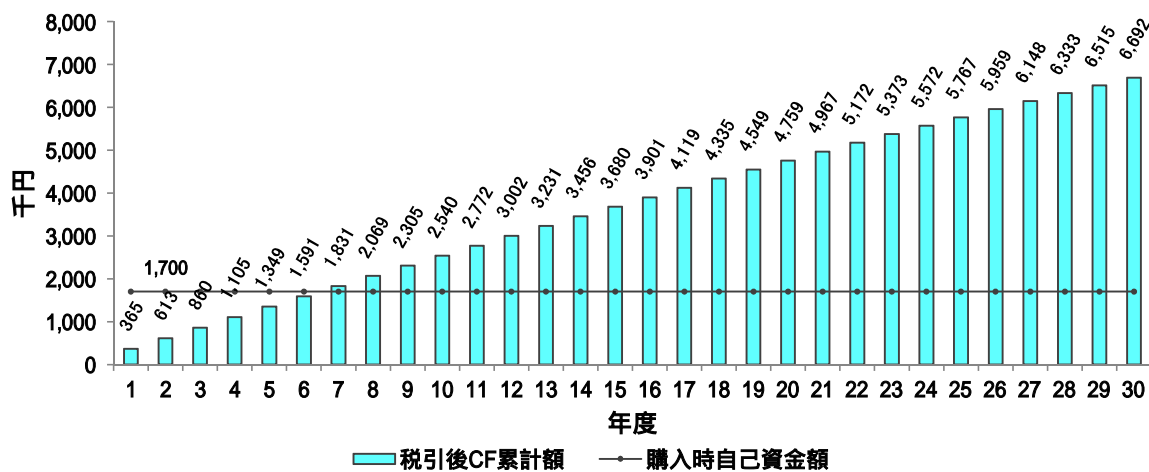
税引前CF・税引後CF・税金



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 2日 [単位:千円]

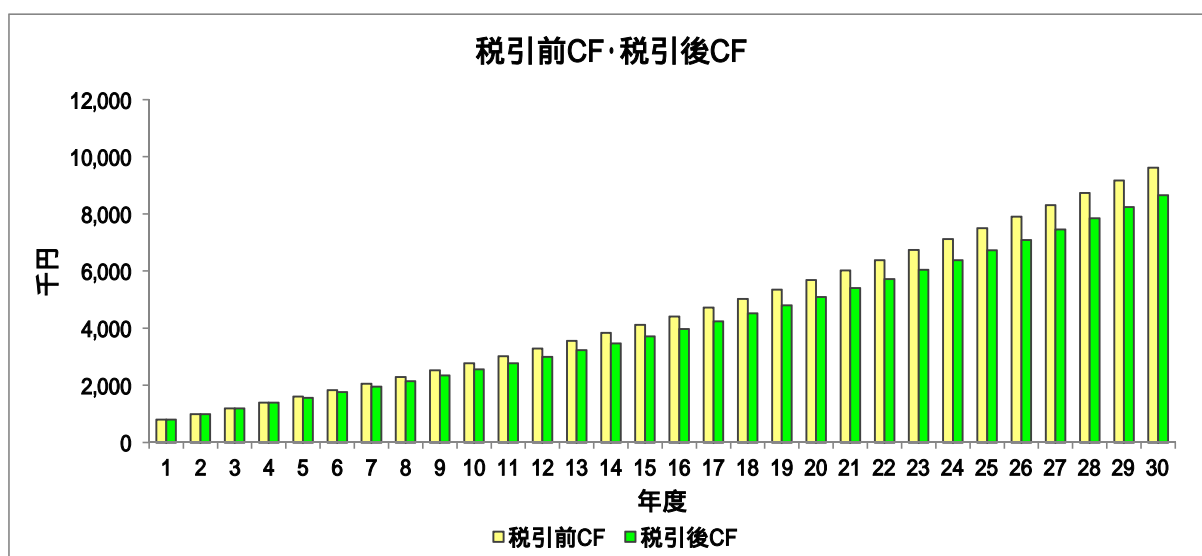
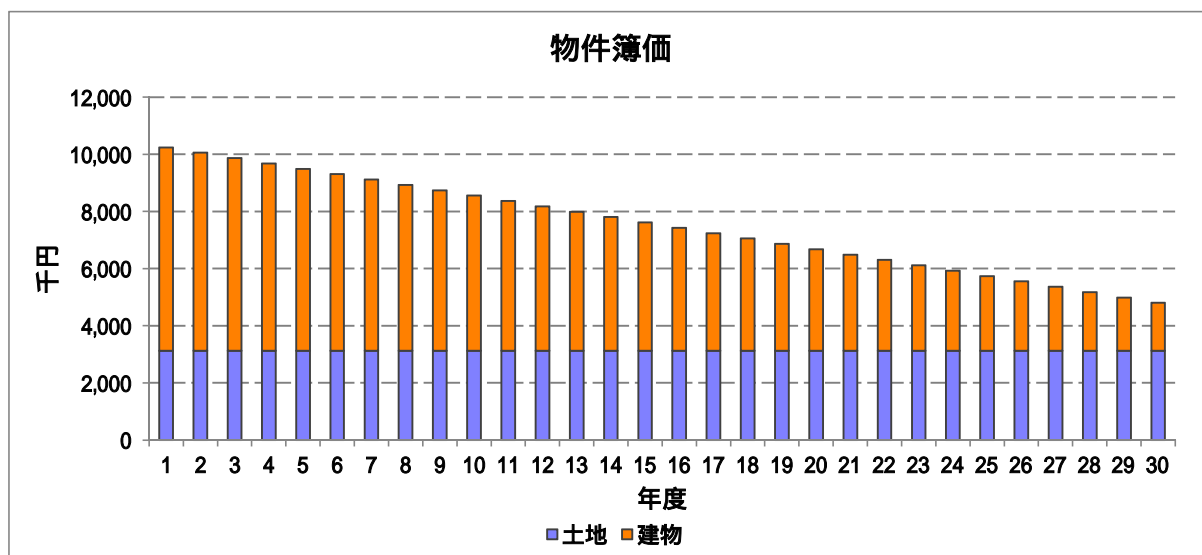
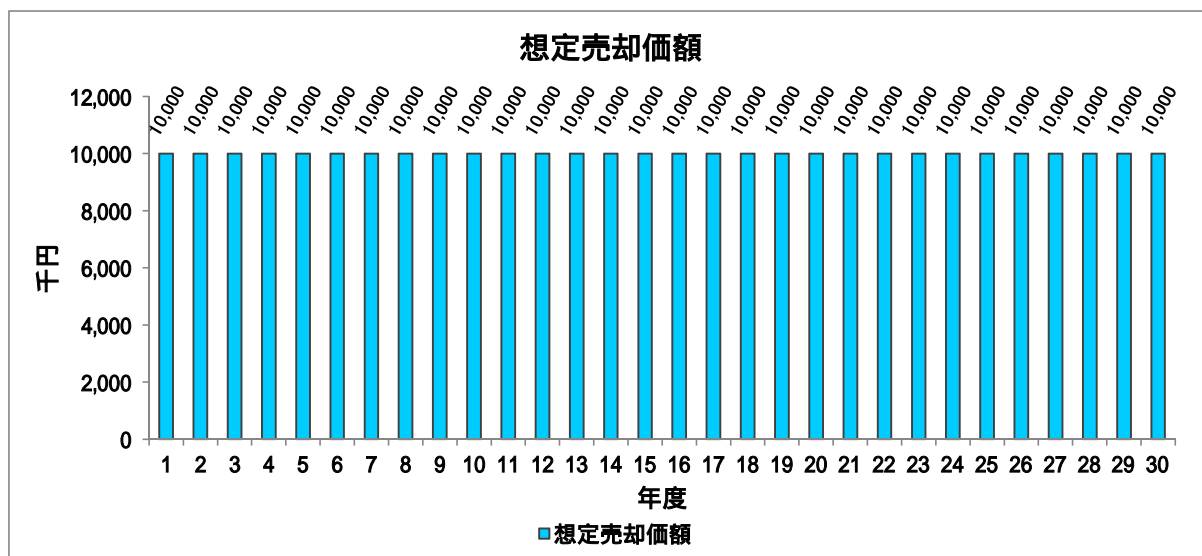
	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	
想定売却利回り [%]	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
[1] 想定売却価額	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
費用	仲介手数料	378	378	378	378	378	378	378	378	378	
	売買契約書印紙税	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
	[2] 合計	388	388	388	388	388	388	388	388	388	
[3] 借入金残高	8,812	8,618	8,419	8,213	8,002	7,783	7,558	7,327	7,088	6,842	
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	800	994	1,193	1,399	1,610	1,829	2,054	2,285	2,524	2,770	
物件簿価	建物	7,112	6,924	6,736	6,549	6,361	6,174	5,986	5,799	5,611	5,423
	土地	3,128	3,128	3,128	3,128	3,128	3,128	3,128	3,128	3,128	3,128
	[5] 合計	10,240	10,052	9,865	9,677	9,490	9,302	9,114	8,927	8,739	8,552
売却益 ([1] - [2] - [5])	-628	-440	-253	-65	122	310	498	685	873	1,060	
[6] 税金	0	0	0	0	48	62	100	137	175	212	
[7] 税引後CF ([4] - [6])	800	994	1,193	1,399	1,563	1,767	1,954	2,148	2,350	2,558	
[8] 所有時税引後CF累計額	365	613	860	1,105	1,349	1,591	1,831	2,069	2,305	2,540	
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	
投資業績 ([7] + [8] - [9])	-535	-93	353	804	1,212	1,657	2,085	2,518	2,955	3,398	
[10] 投資業績 (1年あたり)	-535	-47	118	201	242	276	298	315	328	340	
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	-31.50	-2.75	6.92	11.82	14.25	16.25	17.52	18.51	19.31	19.99	

	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	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
費用	仲介手数料	378	378	378	378	378	378	378	378	378	
	売買契約書印紙税	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
	[2] 合計	388	388	388	388	388	388	388	388	388	
[3] 借入金残高	6,588	6,327	6,058	5,780	5,495	5,200	4,897	4,584	4,262	3,930	
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	3,024	3,285	3,554	3,832	4,117	4,412	4,715	5,028	5,350	5,682	
物件簿価	建物	5,236	5,048	4,861	4,673	4,485	4,298	4,110	3,923	3,735	3,547
	土地	3,128	3,128	3,128	3,128	3,128	3,128	3,128	3,128	3,128	3,128
	[5] 合計	8,364	8,176	7,989	7,801	7,614	7,426	7,238	7,051	6,863	6,676
売却益 ([1] - [2] - [5])	1,248	1,436	1,623	1,811	1,998	2,186	2,374	2,561	2,749	2,936	
[6] 税金	250	287	325	362	400	437	475	512	550	587	
[7] 税引後CF ([4] - [6])	2,774	2,998	3,230	3,469	3,718	3,975	4,241	4,516	4,801	5,095	
[8] 所有時税引後CF累計額	2,772	3,002	3,231	3,456	3,680	3,901	4,119	4,335	4,549	4,759	
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	
投資業績 ([7] + [8] - [9])	3,846	4,300	4,760	5,226	5,697	6,176	6,660	7,151	7,649	8,154	
[10] 投資業績 (1年あたり)	350	358	366	373	380	386	392	397	403	408	
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	20.57	21.08	21.54	21.96	22.34	22.70	23.05	23.37	23.68	23.98	

	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	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
費用	仲介手数料	378	378	378	378	378	378	378	378	378	
	売買契約書印紙税	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
	[2] 合計	388	388	388	388	388	388	388	388	388	
[3] 借入金残高	3,587	3,235	2,872	2,497	2,112	1,714	1,305	883	448	0	
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	6,025	6,377	6,740	7,115	7,500	7,898	8,307	8,729	9,164	9,612	
物件簿価	建物	3,360	3,172	2,985	2,797	2,609	2,422	2,234	2,047	1,859	1,672
	土地	3,128	3,128	3,128	3,128	3,128	3,128	3,128	3,128	3,128	3,128
	[5] 合計	6,488	6,301	6,113	5,925	5,738	5,550	5,363	5,175	4,987	4,800
売却益 ([1] - [2] - [5])	3,124	3,311	3,499	3,687	3,874	4,062	4,249	4,437	4,625	4,812	
[6] 税金	625	662	700	737	775	812	850	887	925	962	
[7] 税引後CF ([4] - [6])	5,400	5,715	6,041	6,377	6,725	7,085	7,457	7,842	8,239	8,650	
[8] 所有時税引後CF累計額	4,967	5,172	5,373	5,572	5,767	5,959	6,148	6,333	6,515	6,692	
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	
投資業績 ([7] + [8] - [9])	8,666	9,186	9,714	10,249	10,793	11,345	11,905	12,475	13,054	13,641	
[10] 投資業績 (1年あたり)	413	418	422	427	432	436	441	446	450	455	
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	24.28	24.56	24.84	25.12	25.39	25.67	25.94	26.21	26.48	26.75	

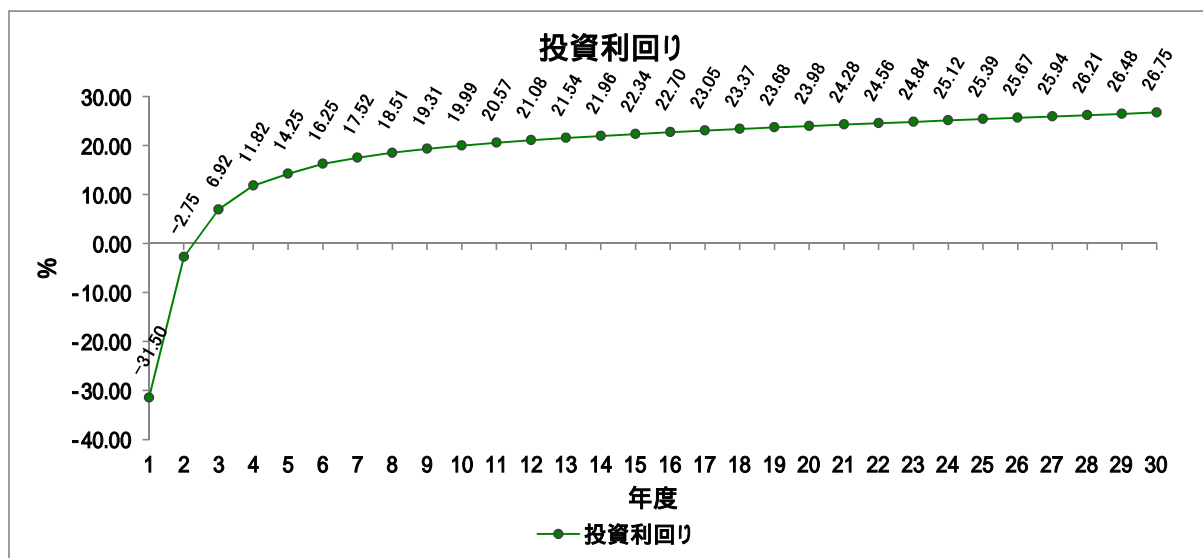
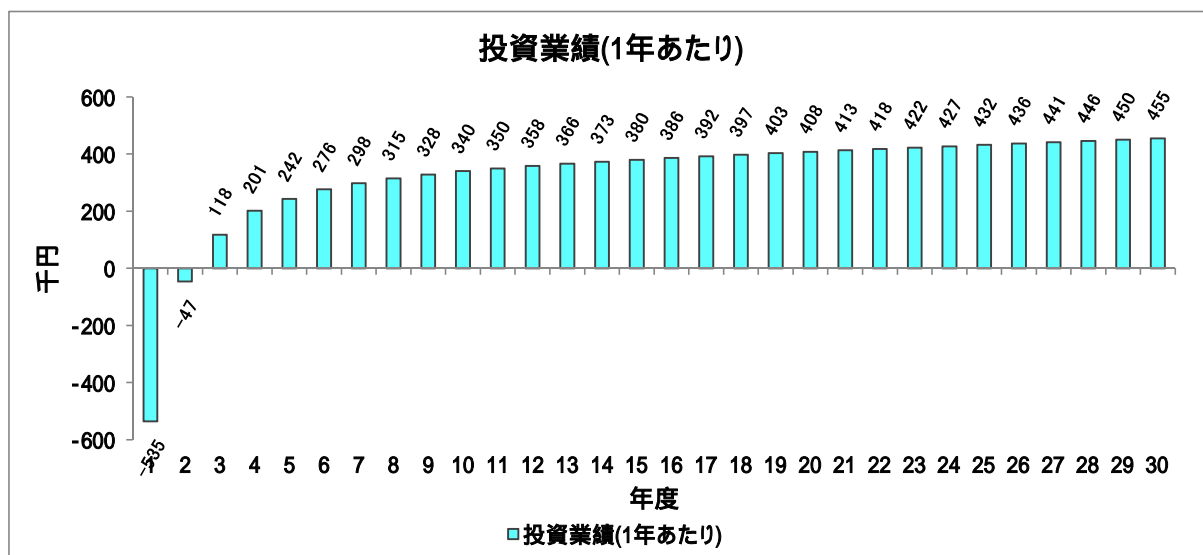
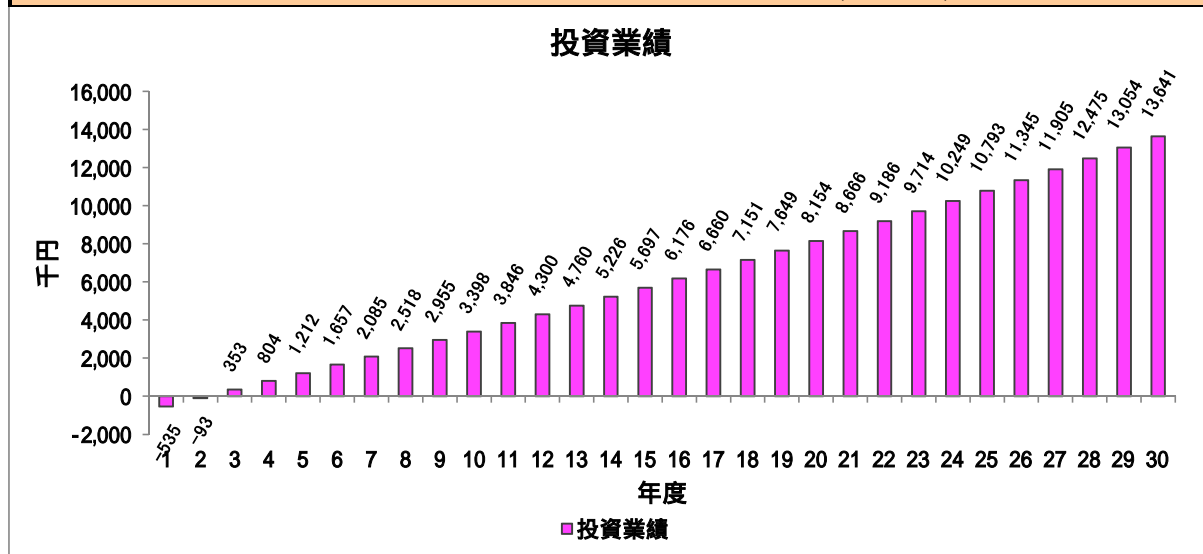
不動産売却 【グラフ】

2011年(平成23年) 8月 2日



不動産売却 【グラフ】

2011年(平成23年) 8月 2日



中古ファミリー向け区分所有マンション 詳細シミュレーション

- 1 投資確認書
- 2 キャッシュ・フローシミュレーション
- 3 キャッシュ・フローシミュレーション グラフ
- 4 不動産売却シミュレーション
- 5 不動産売却シミュレーション グラフ

投資確認書

2011年(平成23年) 8月 2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	中古ファミリー向け区分所有マンション				
物件種別	収益マンション区分				
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	15,000 千円 【建物: 10,500 千円(内消費税: 500 千円)・土地: 4,500 千円】				
現状家賃(共益費込)	1,500 千円/年 【現状利回り: 10.00 %】				
満室家賃(共益費込)	1,500 千円/年 【満室利回り: 10.00 %】				
住所					
交通					
土地面積	30.00 m ²				
前面路線価	200 千円/m ²				
間取り・駐車場					
建物延床面積	60.00 m ²				
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 6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	4,000 千円【建物: 3,000 千円・土地: 1,000 千円】				
固定資産税+都市計画税	70 千円【建物: 50 千円・土地: 20 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	180 千円/年(現状家賃(年) × 12.00 %)				
修繕費	小規模	0 千円/年(満室家賃(年) × 0.00 %)			
	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	96 千円/年				
仲介手数料	[1]	520 千円【内建物取得費加算: 364 千円】			
売買契約書印紙税	[2]	20 千円【内建物取得費加算: 14 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]	20 千円			
登録免許税	[6]	134 千円 【建物: 60 千円・土地 20 千円・融資 54 千円】			
不動産取得税	[7]	120 千円【建物: 90 千円・土地 30 千円】			
1年度の費用合計額	510	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	13,500 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 %
	0 千円【0年度】				
繰上返済	返済金額	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 %
	0 千円【0年度】				
繰上返済	返済金額	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
	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円
	30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %
	6~10年度	11~15年度	16~20年度	21~25年度	26~30年度
	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円
30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %	
総借入金額	[8]	13,500 千円			
購入時自己資金額	[9]	2,550 千円 (([1]~[7]の合計額) + 物件価額 - [8])			
総投資額	16,050 千円 ([8] + [9])				
2年度のDCR	1.69				
2年度の純収益利回り	7.69 %				
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 2日 [単位:千円]

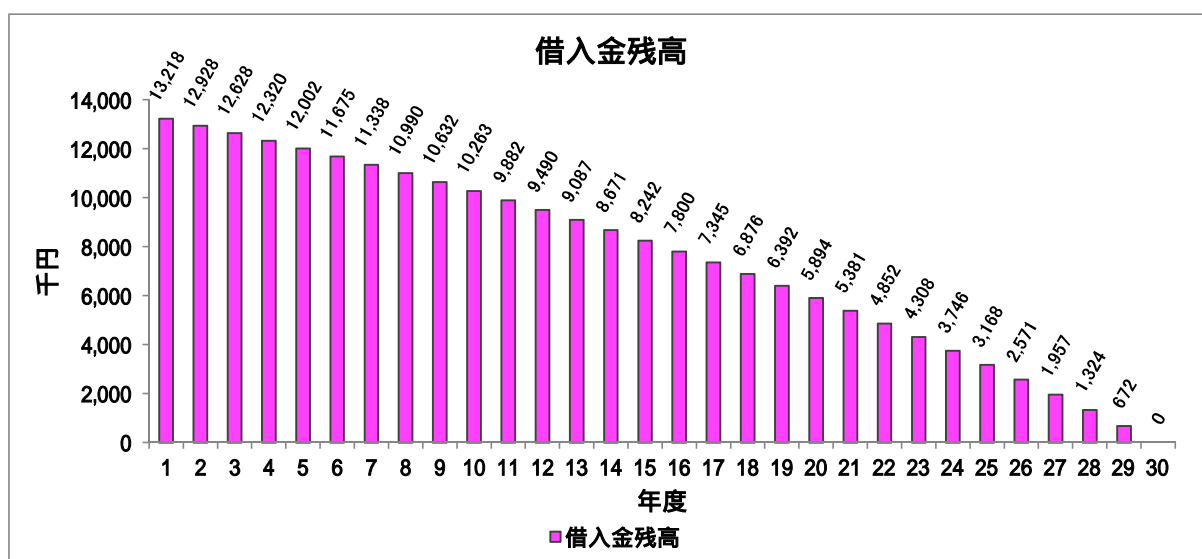
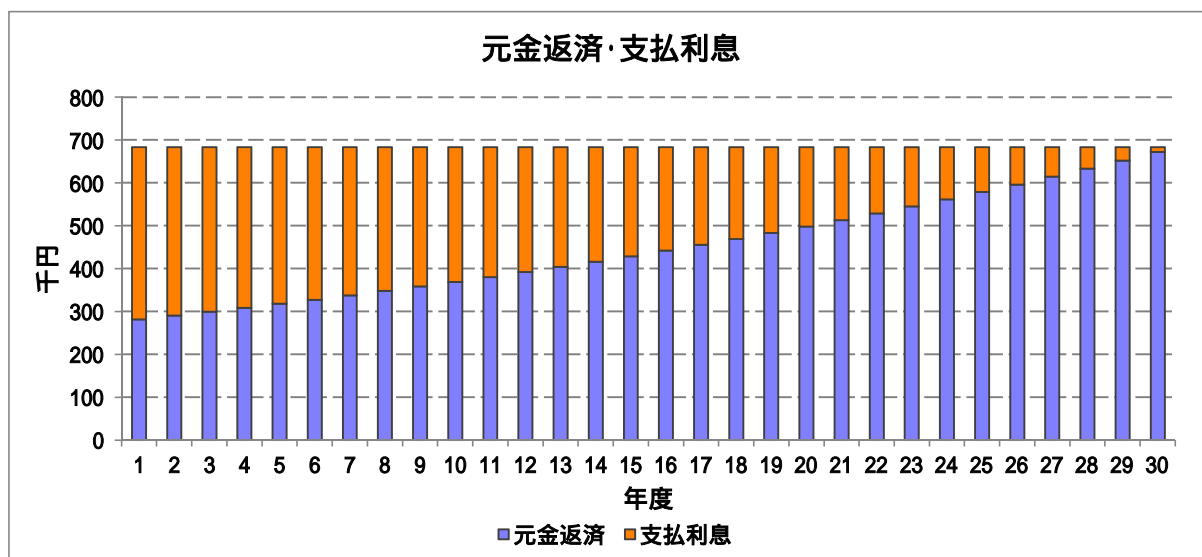
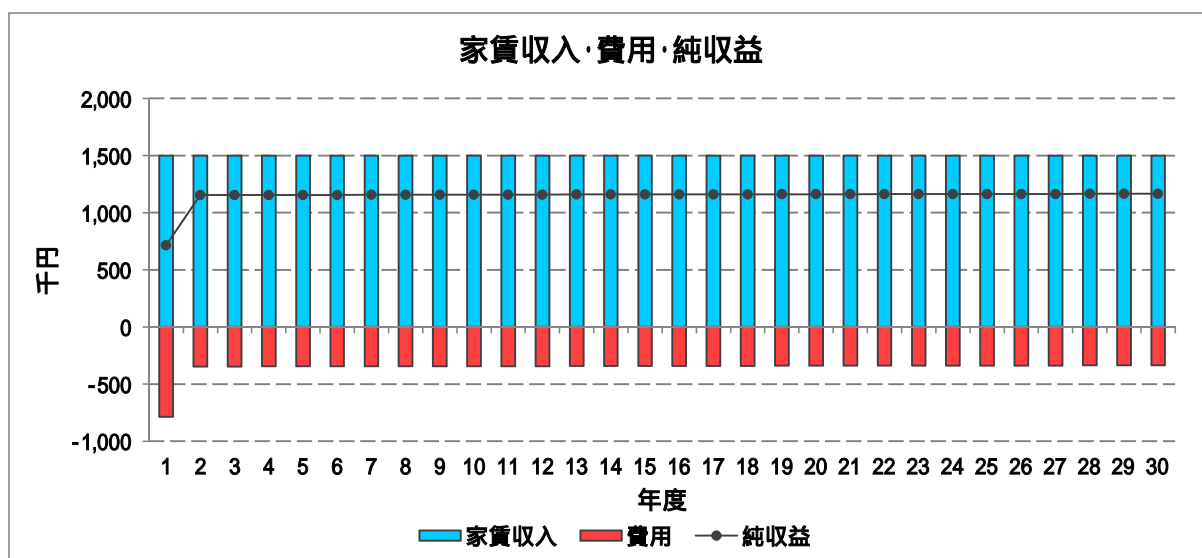
	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	
[1] 家賃収入(共益費込)	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	
費用	固定資産税等	0	70	70	69	69	69	68	68	68	
	管理費	180	180	180	180	180	180	180	180	180	
	修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	小規模	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	大規模	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	エレベーター維持費	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	606	96	96	96	96	96	96	96	96	
[2] 合計	786	346	346	345	345	345	344	344	344	342	
[3] 純収益([1]-[2])	714	1,154	1,154	1,155	1,155	1,155	1,156	1,156	1,156	1,158	
元金返済	282	290	299	308	318	327	337	348	358	369	
支払利息	401	393	384	375	365	356	346	335	325	314	
[6] 元利金合計([4]+[5])	683	683	683	683	683	683	683	683	683	683	
[7] 税引前CF([3]-[6])	541	471	471	472	472	472	473	473	473	475	
減価償却費	281	281	281	281	281	281	281	281	281	281	
[8] 合計	281	281	281	281	281	281	281	281	281	281	
[9] 青色申告特別控除限度額	32	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
所得([3]-[5]-[8]-[9])	0	381	389	400	409	419	430	440	451	463	
[10] 税金	0	114	117	120	123	126	129	132	135	139	
税引後CF([7]-[10])	541	357	354	352	350	347	344	341	338	336	
税引後CF累計額	541	898	1,252	1,604	1,954	2,300	2,645	2,986	3,325	3,660	
借入金残高	合計	13,218	12,928	12,628	12,320	12,002	11,675	11,338	10,990	10,632	10,263

	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)	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	
費用	固定資産税等	66	66	65	65	65	64	64	64	63	
	管理費	180	180	180	180	180	180	180	180	180	
	修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	小規模	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	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	96	96	96	96	96	96	96	96	96	
[2] 合計	342	342	341	341	341	340	340	340	339	339	
[3] 純収益([1]-[2])	1,158	1,158	1,159	1,159	1,159	1,160	1,160	1,160	1,161	1,161	
元金返済	380	392	404	416	429	442	455	469	483	498	
支払利息	303	291	279	267	254	241	228	214	200	185	
[6] 元利金合計([4]+[5])	683	683	683	683	683	683	683	683	683	683	
[7] 税引前CF([3]-[6])	475	475	476	476	476	477	477	477	478	478	
減価償却費	281	281	281	281	281	281	281	281	281	281	
[8] 合計	281	281	281	281	281	281	281	281	281	281	
[9] 青色申告特別控除限度額	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
所得([3]-[5]-[8]-[9])	474	486	499	511	524	538	551	565	581	595	
[10] 税金	142	146	150	153	157	161	165	170	174	179	
税引後CF([7]-[10])	332	329	326	323	319	316	312	307	304	300	
税引後CF累計額	3,993	4,322	4,648	4,971	5,289	5,605	5,917	6,224	6,528	6,828	
借入金残高	合計	9,882	9,490	9,087	8,671	8,242	7,800	7,345	6,876	6,392	5,894

	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)	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	
費用	固定資産税等	63	62	62	62	61	61	61	59	59	
	管理費	180	180	180	180	180	180	180	180	180	
	修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	小規模	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	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	96	96	96	96	96	96	96	96	96	
[2] 合計	339	338	338	338	337	337	337	335	335	335	
[3] 純収益([1]-[2])	1,161	1,162	1,162	1,162	1,163	1,163	1,163	1,165	1,165	1,165	
元金返済	513	529	545	561	579	596	614	633	652	672	
支払利息	170	154	138	122	104	87	69	50	31	11	
[6] 元利金合計([4]+[5])	683	683	683	683	683	683	683	683	683	683	
[7] 税引前CF([3]-[6])	478	479	479	479	480	480	480	482	482	482	
減価償却費	281	281	281	281	281	281	281	281	281	281	
[8] 合計	281	281	281	281	281	281	281	281	281	281	
[9] 青色申告特別控除限度額	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
所得([3]-[5]-[8]-[9])	611	627	643	660	678	696	714	734	753	773	
[10] 税金	183	188	193	198	203	209	214	220	226	232	
税引後CF([7]-[10])	295	291	286	281	277	272	266	261	256	250	
税引後CF累計額	7,123	7,414	7,700	7,982	8,259	8,530	8,797	9,058	9,314	9,564	
借入金残高	合計	5,381	4,852	4,308	3,746	3,168	2,571	1,957	1,324	672	0

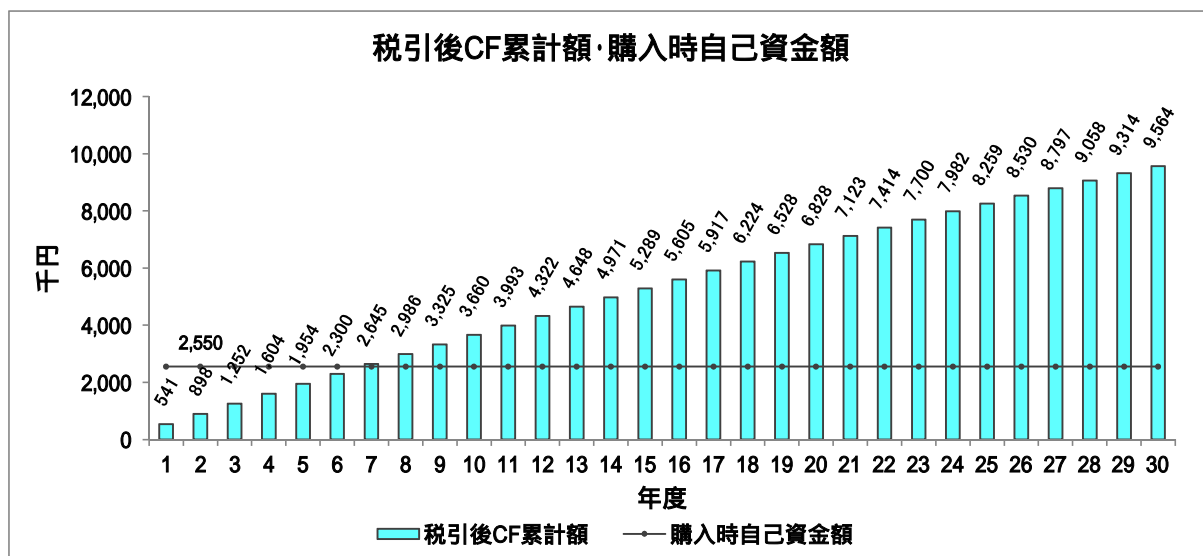
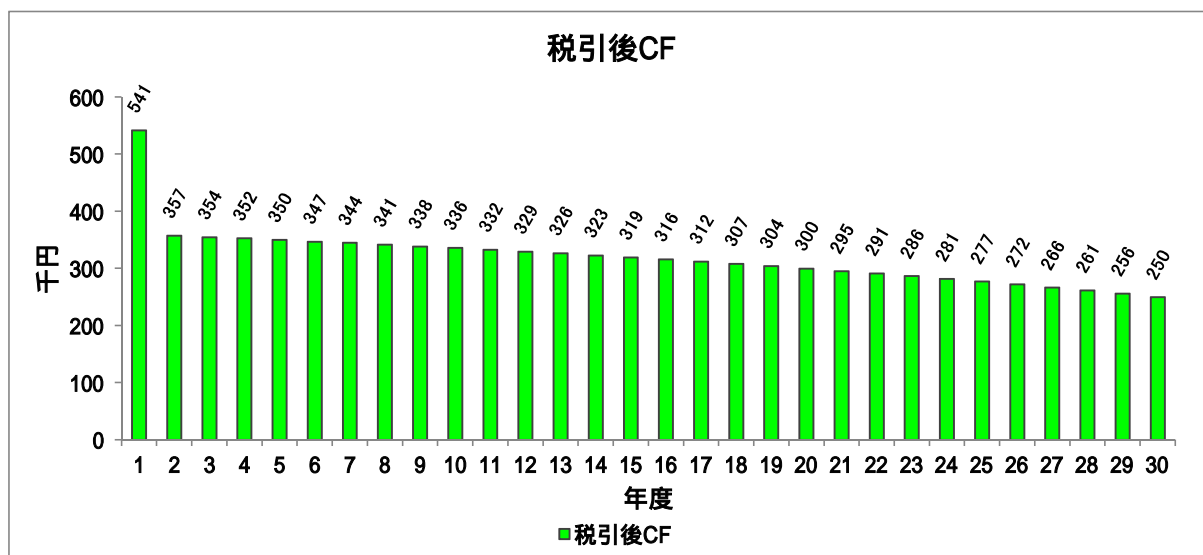
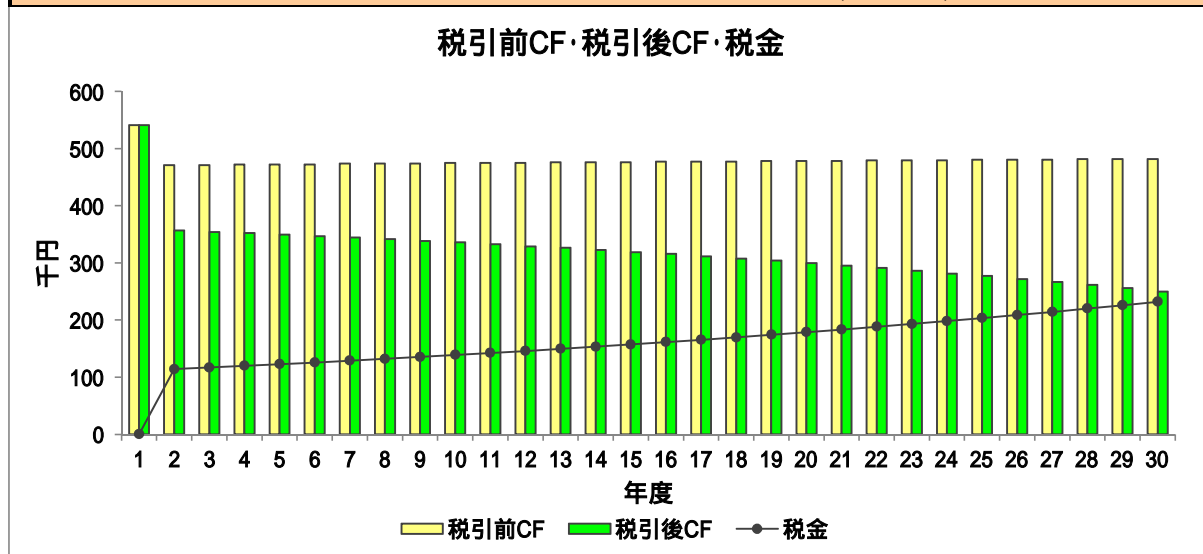
キャッシュフロー(CF) 【グラフ】

2011年(平成23年) 8月 2日



キャッシュフロー(CF) 【グラフ】

2011年(平成23年) 8月 2日



不動産売却

2011年(平成23年) 8月 2日 [単位:千円]

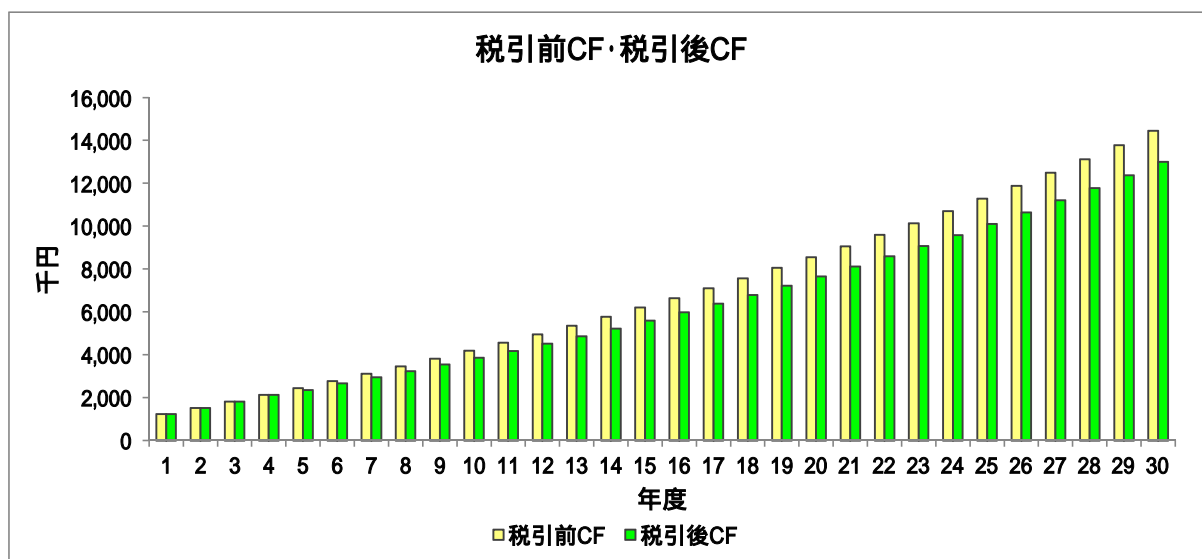
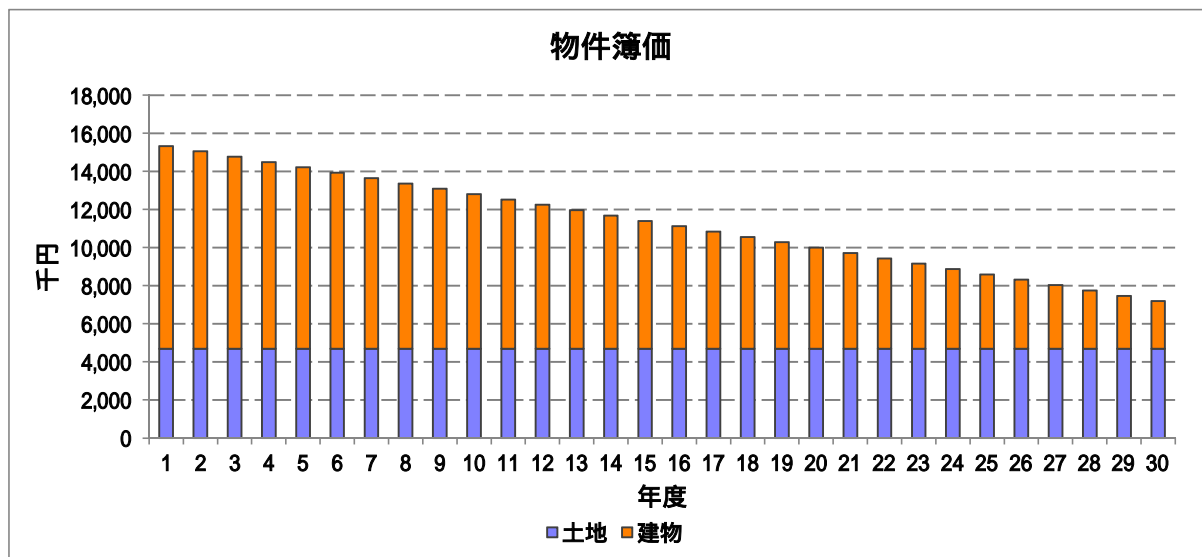
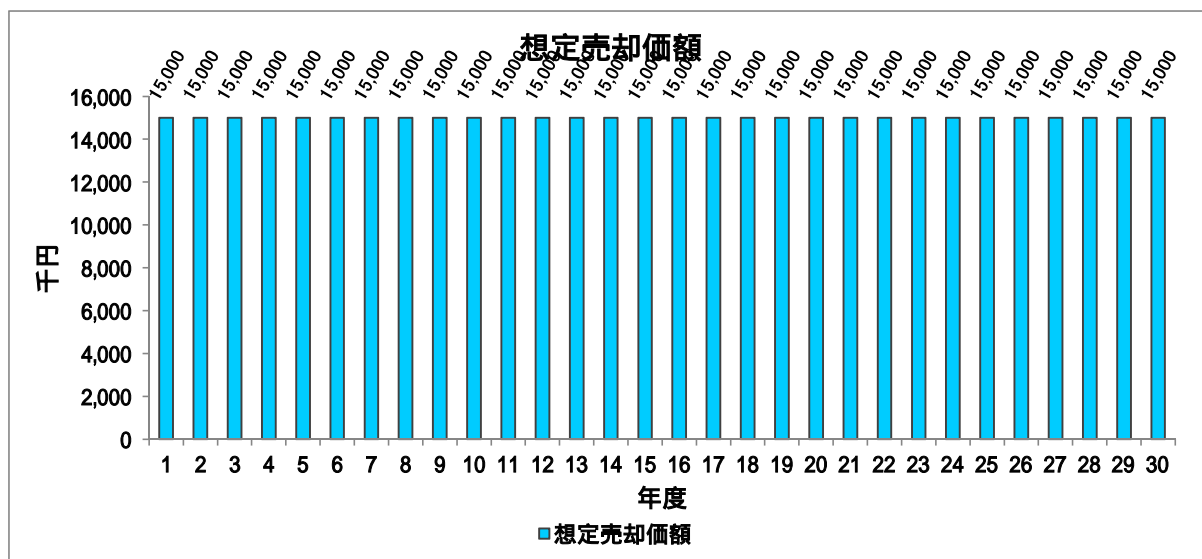
	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	
想定売却利回り [%]	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
[1] 想定売却価額	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	
費用	仲介手数料	536	536	536	536	536	536	536	536	536	
	売買契約書印紙税	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
	[2] 合計	556	556	556	556	556	556	556	556	556	
[3] 借入金残高	13,218	12,928	12,628	12,320	12,002	11,675	11,338	10,990	10,632	10,263	
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	1,226	1,517	1,816	2,124	2,442	2,770	3,107	3,455	3,813	4,182	
物件簿価	建物	10,646	10,365	10,084	9,804	9,523	9,242	8,961	8,680	8,399	8,119
	土地	4,683	4,683	4,683	4,683	4,683	4,683	4,683	4,683	4,683	4,683
	[5] 合計	15,329	15,048	14,767	14,486	14,206	13,925	13,644	13,363	13,082	12,802
売却益 ([1] - [2] - [5])	-884	-604	-323	-42	239	520	800	1,081	1,362	1,643	
[6] 税金	0	0	0	0	93	104	160	216	272	329	
[7] 税引後CF ([4] - [6])	1,226	1,517	1,816	2,124	2,349	2,666	2,947	3,238	3,540	3,853	
[8] 所有時税引後CF累計額	541	898	1,252	1,604	1,954	2,300	2,645	2,986	3,325	3,660	
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	
投資業績 ([7] + [8] - [9])	-782	-135	518	1,179	1,753	2,416	3,042	3,675	4,315	4,964	
[10] 投資業績 (1年あたり)	-782	-68	173	295	351	403	435	459	479	496	
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	-30.69	-2.65	6.78	11.56	13.75	15.79	17.04	18.02	18.80	19.47	

	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	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	
費用	仲介手数料	536	536	536	536	536	536	536	536	536	
	売買契約書印紙税	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
	[2] 合計	556	556	556	556	556	556	556	556	556	
[3] 借入金残高	9,882	9,490	9,087	8,671	8,242	7,800	7,345	6,876	6,392	5,894	
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	4,562	4,954	5,358	5,774	6,203	6,644	7,100	7,569	8,052	8,550	
物件簿価	建物	7,838	7,557	7,276	6,995	6,715	6,434	6,153	5,872	5,591	5,310
	土地	4,683	4,683	4,683	4,683	4,683	4,683	4,683	4,683	4,683	4,683
	[5] 合計	12,521	12,240	11,959	11,678	11,397	11,117	10,836	10,555	10,274	9,993
売却益 ([1] - [2] - [5])	1,924	2,205	2,485	2,766	3,047	3,328	3,609	3,889	4,170	4,451	
[6] 税金	385	441	497	553	609	666	722	778	834	890	
[7] 税引後CF ([4] - [6])	4,177	4,513	4,861	5,221	5,593	5,979	6,378	6,791	7,218	7,660	
[8] 所有時税引後CF累計額	3,993	4,322	4,648	4,971	5,289	5,605	5,917	6,224	6,528	6,828	
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	
投資業績 ([7] + [8] - [9])	5,620	6,285	6,959	7,642	8,333	9,034	9,745	10,465	11,196	11,938	
[10] 投資業績 (1年あたり)	511	524	535	546	556	565	573	581	589	597	
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	20.04	20.54	20.99	21.41	21.79	22.14	22.48	22.80	23.11	23.41	

	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	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	
費用	仲介手数料	536	536	536	536	536	536	536	536	536	
	売買契約書印紙税	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
	[2] 合計	556	556	556	556	556	556	556	556	556	
[3] 借入金残高	5,381	4,852	4,308	3,746	3,168	2,571	1,957	1,324	672	0	
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	9,063	9,592	10,137	10,698	11,277	11,873	12,487	13,120	13,772	14,445	
物件簿価	建物	5,030	4,749	4,468	4,187	3,906	3,626	3,345	3,064	2,783	2,502
	土地	4,683	4,683	4,683	4,683	4,683	4,683	4,683	4,683	4,683	4,683
	[5] 合計	9,713	9,432	9,151	8,870	8,589	8,308	8,028	7,747	7,466	7,185
売却益 ([1] - [2] - [5])	4,732	5,013	5,294	5,574	5,855	6,136	6,417	6,698	6,979	7,259	
[6] 税金	946	1,003	1,059	1,115	1,171	1,227	1,283	1,340	1,396	1,452	
[7] 税引後CF ([4] - [6])	8,117	8,590	9,078	9,584	10,106	10,646	11,204	11,781	12,377	12,993	
[8] 所有時税引後CF累計額	7,123	7,414	7,700	7,982	8,259	8,530	8,797	9,058	9,314	9,564	
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	
投資業績 ([7] + [8] - [9])	12,690	13,454	14,229	15,015	15,815	16,627	17,451	18,289	19,141	20,006	
[10] 投資業績 (1年あたり)	604	612	619	626	633	639	646	653	660	667	
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	23.70	23.98	24.26	24.54	24.81	25.08	25.35	25.62	25.89	26.15	

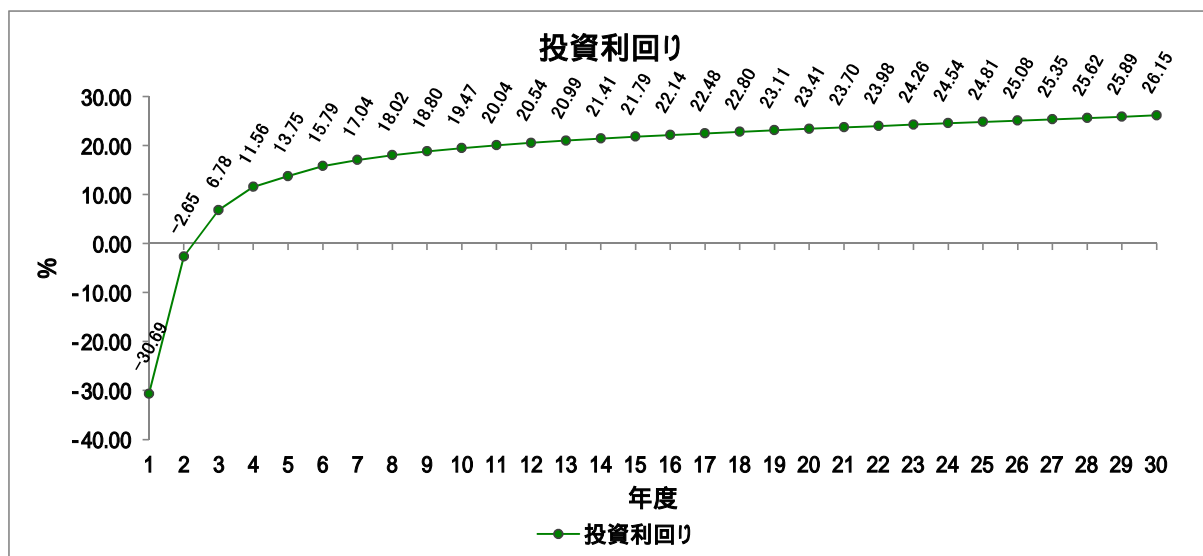
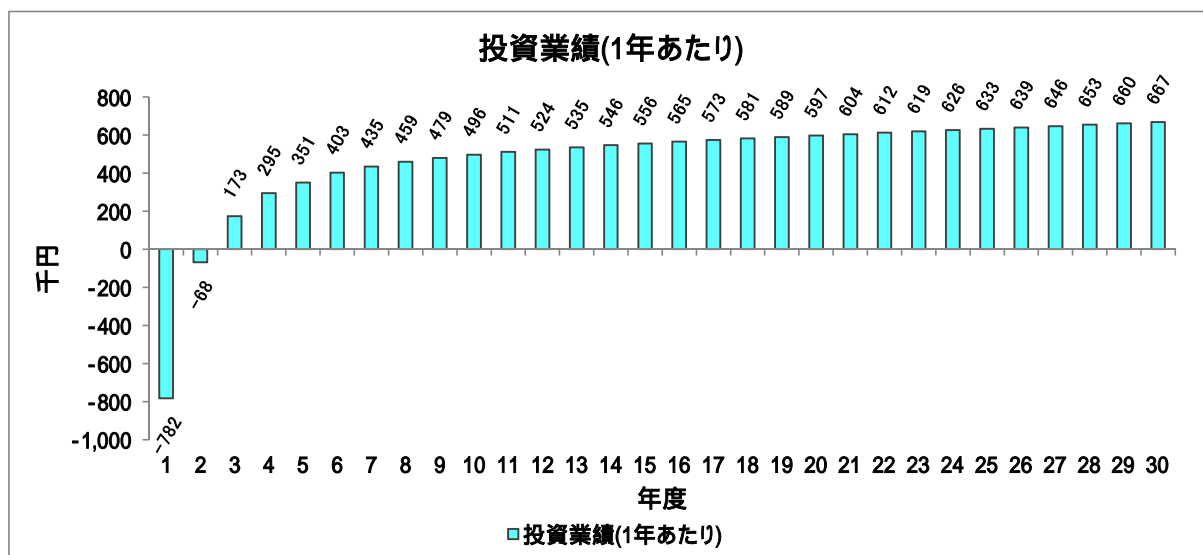
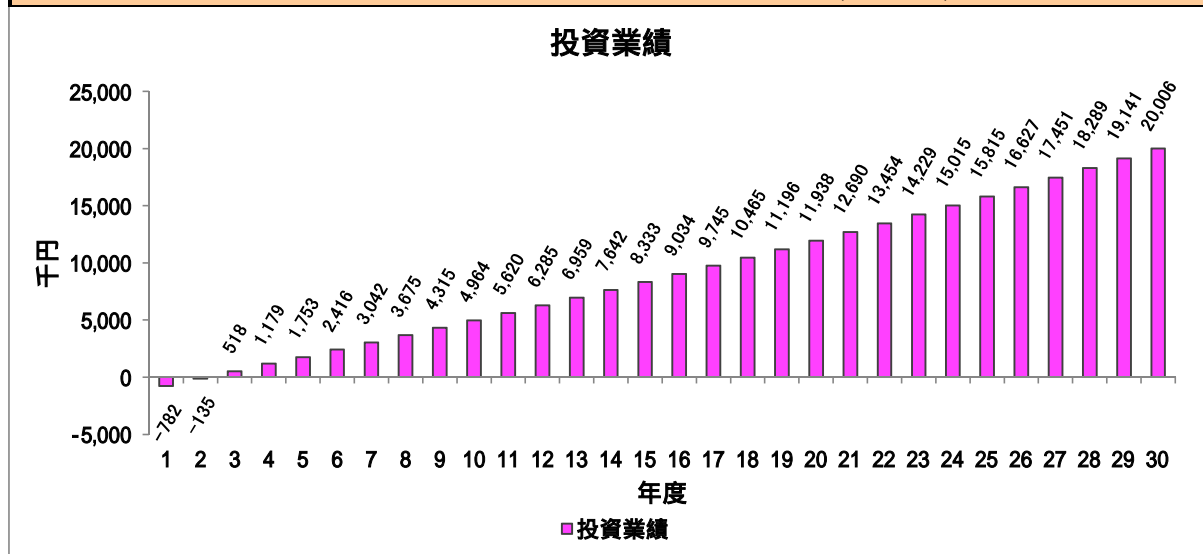
不動産売却 【グラフ】

2011年(平成23年) 8月 2日



不動産売却 【グラフ】

2011年(平成23年) 8月 2日



中古木造戸建て 詳細シミュレーション

- 1 投資確認書
- 2 キャッシュ・フローシミュレーション
- 3 キャッシュ・フローシミュレーション グラフ
- 4 不動産売却シミュレーション
- 5 不動産売却シミュレーション グラフ

投資確認書

2011年(平成23年) 8月 2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	中古木造戸建て				
物件種別	収益戸建				
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	14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	15,000 千円 【建物: 7,500 千円(内消費税: 357 千円)・土地: 7,500 千円】				
現状家賃(共益費込)	1,500 千円/年 【現状利回り: 10.00 %】				
満室家賃(共益費込)	1,500 千円/年 【満室利回り: 10.00 %】				
住所					
交通					
土地面積	50.00 m ²				
前面路線価	100 千円/m ²				
間取り・駐車場					
建物延床面積	70.00 m ²				
構造	木造 2階建				
用途地域	第一種住居地域				
建蔽率	60 %				
容積率	200 %				
接道状況	一方				
備考					
固定資産税評価額	3,920 千円【建物: 1,920 千円・土地: 2,000 千円】				
固定資産税+都市計画税	70 千円【建物: 50 千円・土地: 20 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	50 千円/年(現状家賃(年) × 3.30 %)				
修繕費	小規模	150 千円/年(満室家賃(年) × 10.00 %)			
	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]	524 千円【内建物取得費加算: 262 千円】			
売買契約書印紙税	[2]	20 千円【内建物取得費加算: 10 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]	20 千円			
登録免許税	[6]	132 千円 【建物: 38 千円・土地 40 千円・融資 54 千円】			
不動産取得税	[7]	118 千円【建物: 58 千円・土地 60 千円】			
1年度の費用合計額	506 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	13,500 千円				
借入期間	12年 0ヵ月【借入可能期間: 12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: 12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
	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円
	30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %
	6~10年度	11~15年度	16~20年度	21~25年度	26~30年度
	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円
30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %	
総借入金額	[8]	13,500 千円			
購入時自己資金額	[9]	2,550 千円 (([1]~[7]の合計額) + 物件価額 - [8])			
総投資額	16,050 千円 ([8] + [9])				
2年度のDCR	0.92				
2年度の純収益利回り	8.20 %				
自己資金の回収期間	18年				

キャッシュフロー(CF)

2011年(平成23年) 8月 2日 [単位:千円]

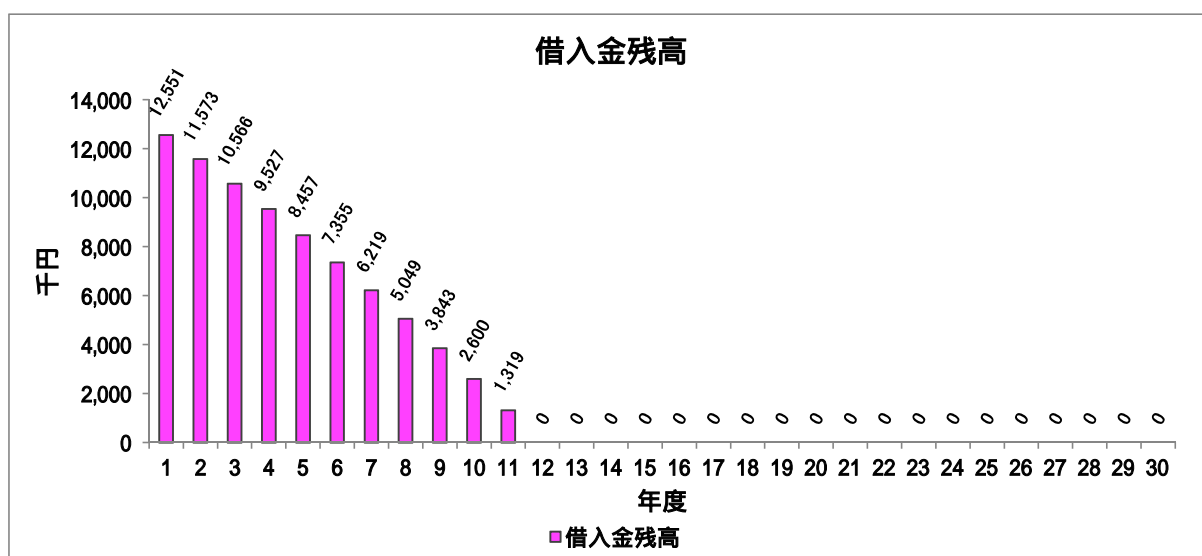
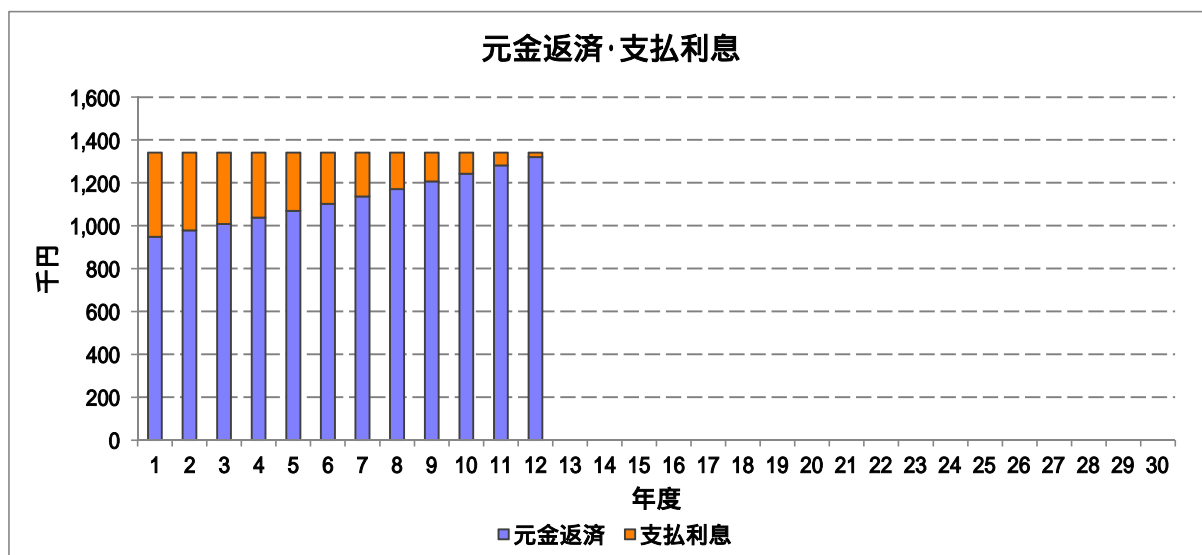
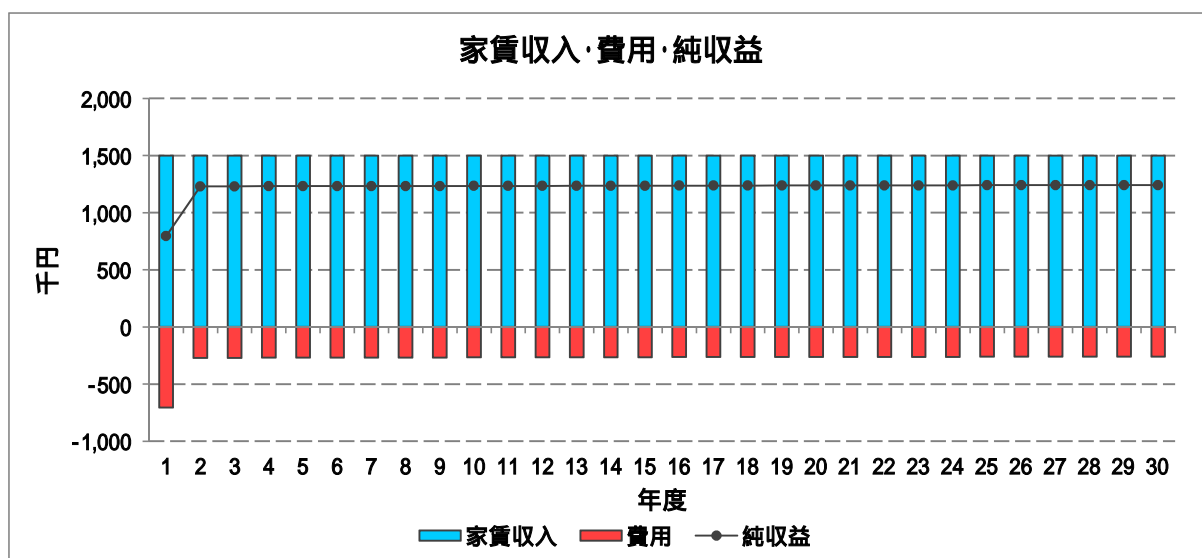
	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	
[1] 家賃収入(共益費込)	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	
費用	固定資産税等	0	70	70	69	69	69	68	68	68	
	管理費	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
	修繕費	150	150	150	150	150	150	150	150	150	
	水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	エレベーター維持費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	火災保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	地震保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	その他費用	506	0	0	0	0	0	0	0	0	
	[2] 合計	706	270	270	268	268	268	267	267	267	266
	[3] 純収益 ([1] - [2])	795	1,231	1,231	1,232	1,232	1,232	1,233	1,233	1,233	1,234
元金返済	949	978	1,008	1,038	1,070	1,102	1,136	1,170	1,206	1,243	
支払利息	392	363	333	303	271	239	205	171	135	98	
[6] 元利金合計 ([4] + [5])	1,341	1,341	1,341	1,341	1,341	1,341	1,341	1,341	1,341	1,341	
[7] 税引前CF ([3] - [6])	-41	-111	-111	-109	-109	-109	-108	-108	-108	-107	
減価償却費	558	558	558	558	558	558	558	558	558	558	
[9] 青色申告特別控除限度額	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
所得 ([3] - [5] - [8] - [9])	-156	209	239	271	302	335	370	404	440	478	
[10] 税金	-47	63	72	81	91	100	111	121	132	143	
税引後CF ([7] - [10])	6	-173	-182	-190	-200	-210	-219	-229	-240	-250	
税引後CF累計額	6	-167	-349	-540	-740	-949	-1,168	-1,398	-1,638	-1,888	
借入金残高	12,551	11,573	10,566	9,527	8,457	7,355	6,219	5,049	3,843	2,600	

	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)	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	
費用	固定資産税等	66	66	65	65	65	64	64	64	63	
	管理費	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
	修繕費	150	150	150	150	150	150	150	150	150	
	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	266	266	265	265	265	263	263	263	262	262
	[3] 純収益 ([1] - [2])	1,234	1,234	1,235	1,235	1,235	1,237	1,237	1,237	1,238	1,238
元金返済	1,281	1,319	0	0	0	0	0	0	0	0	
支払利息	60	22	0	0	0	0	0	0	0	0	
[6] 元利金合計 ([4] + [5])	1,341	1,341	0	0	0	0	0	0	0	0	
[7] 税引前CF ([3] - [6])	-107	-107	1,235	1,235	1,235	1,237	1,237	1,237	1,238	1,238	
減価償却費	558	558	558	550	0	0	0	0	0	0	
[9] 青色申告特別控除限度額	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
所得 ([3] - [5] - [8] - [9])	516	554	577	585	1,135	1,137	1,137	1,137	1,138	1,138	
[10] 税金	155	166	173	176	346	347	347	347	347	347	
税引後CF ([7] - [10])	-261	-273	1,062	1,060	889	890	890	890	891	891	
税引後CF累計額	-2,149	-2,422	-1,360	-300	589	1,479	2,369	3,259	4,150	5,041	
借入金残高	1,319	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

	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)	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	
費用	固定資産税等	63	62	62	62	61	61	61	59	59	
	管理費	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
	修繕費	150	150	150	150	150	150	150	150	150	
	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	262	261	261	261	260	260	260	259	259	259
	[3] 純収益 ([1] - [2])	1,238	1,239	1,239	1,239	1,240	1,240	1,240	1,241	1,241	1,241
元金返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
支払利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
[6] 元利金合計 ([4] + [5])	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
[7] 税引前CF ([3] - [6])	1,238	1,239	1,239	1,239	1,240	1,240	1,240	1,241	1,241	1,241	
減価償却費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
[9] 青色申告特別控除限度額	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
所得 ([3] - [5] - [8] - [9])	1,138	1,139	1,139	1,139	1,140	1,140	1,140	1,141	1,141	1,141	
[10] 税金	347	347	347	347	348	348	348	348	348	348	
税引後CF ([7] - [10])	891	892	892	892	892	892	892	893	893	893	
税引後CF累計額	5,931	6,823	7,715	8,606	9,498	10,391	11,283	12,176	13,069	13,962	
借入金残高	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

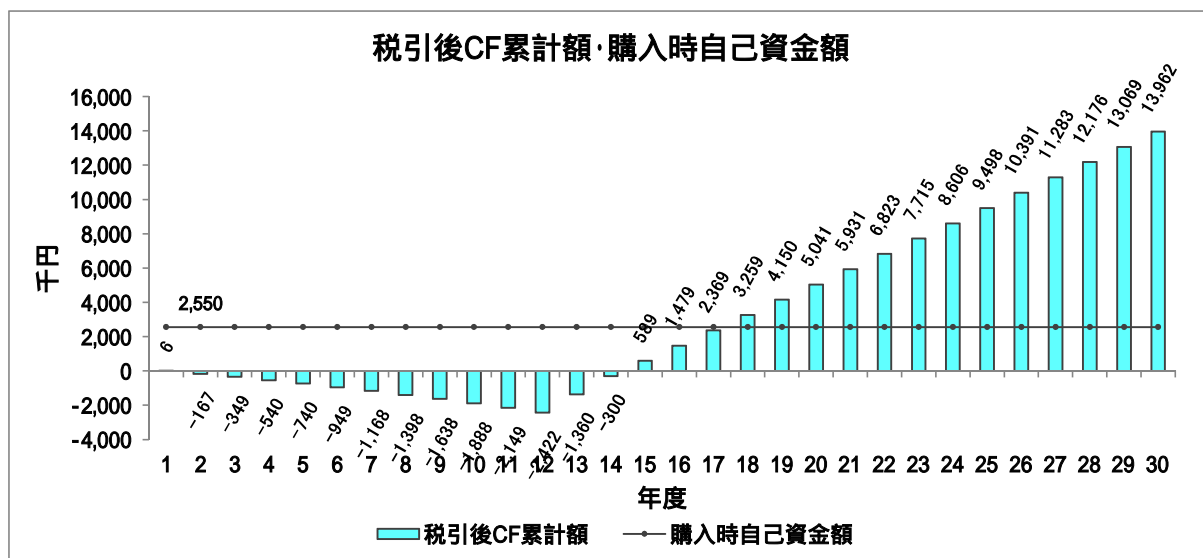
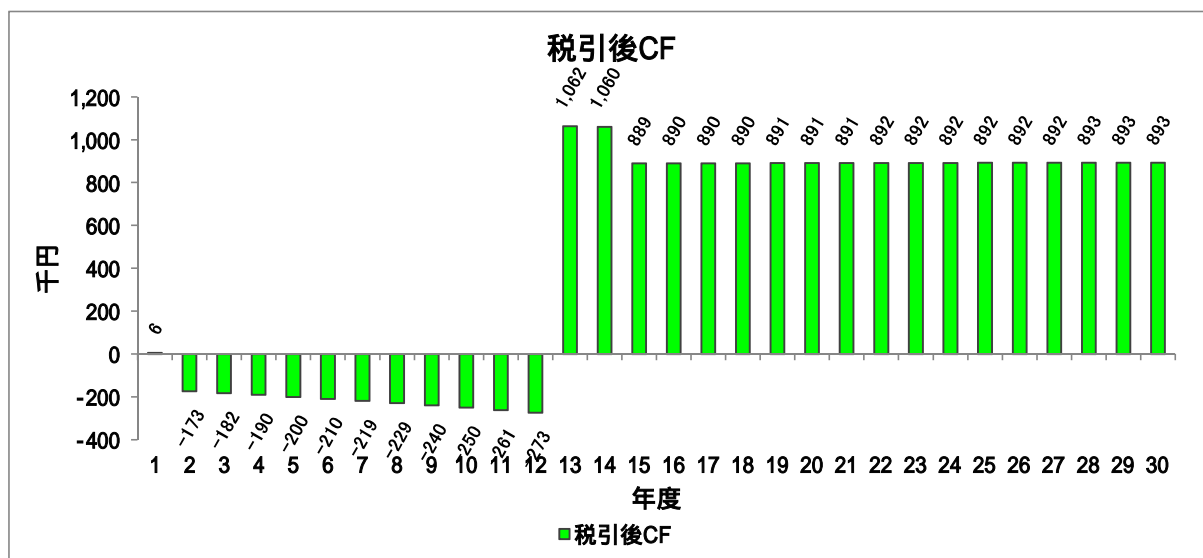
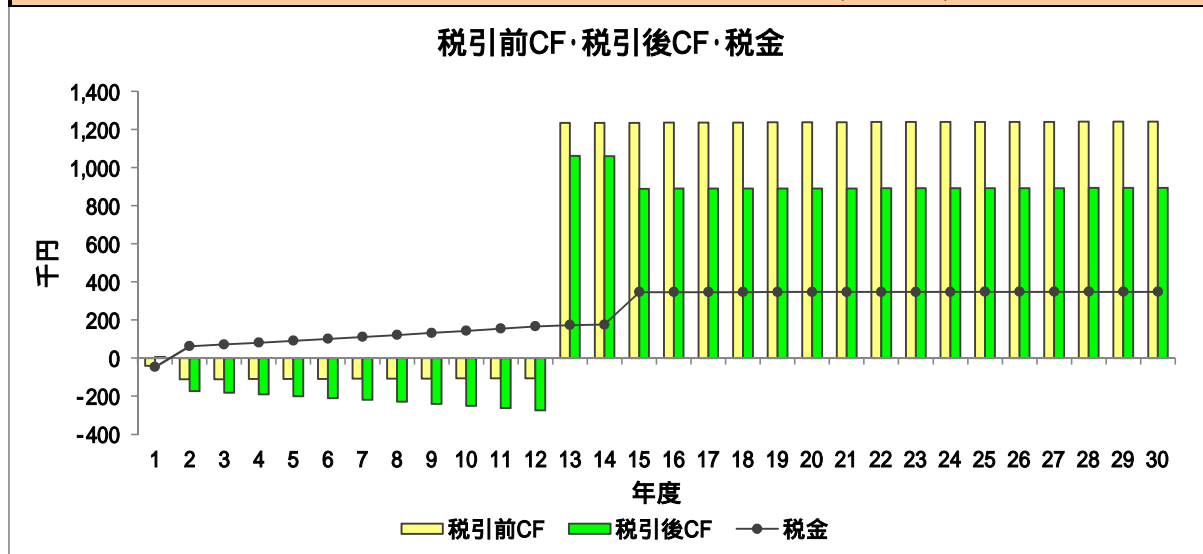
キャッシュフロー(CF) 【グラフ】

2011年(平成23年) 8月 2日



キャッシュフロー(CF) 【グラフ】

2011年(平成23年) 8月 2日



不動産売却

2011年(平成23年) 8月 2日 [単位:千円]

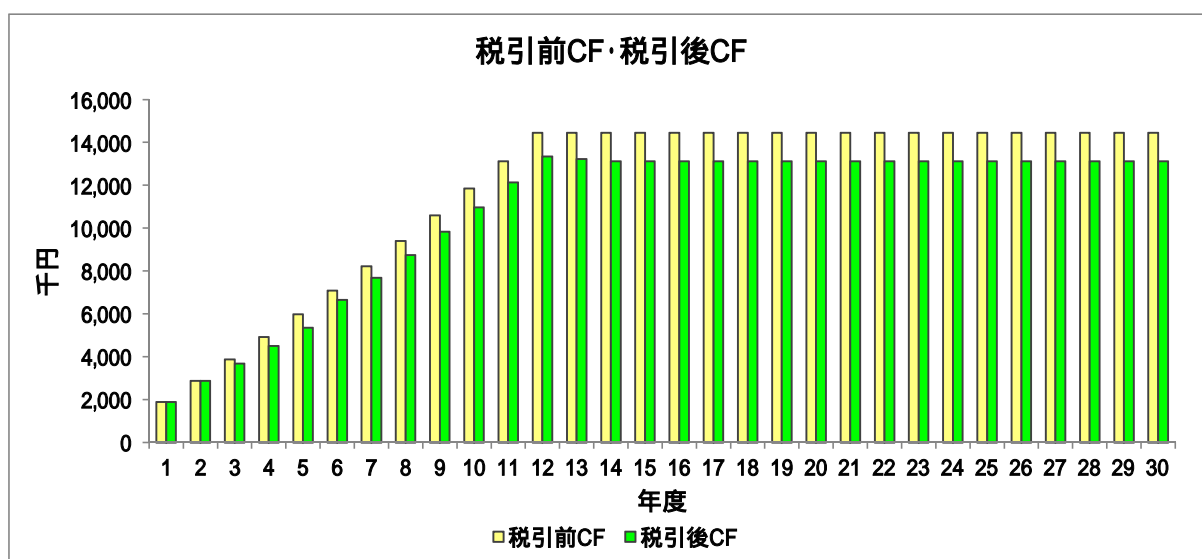
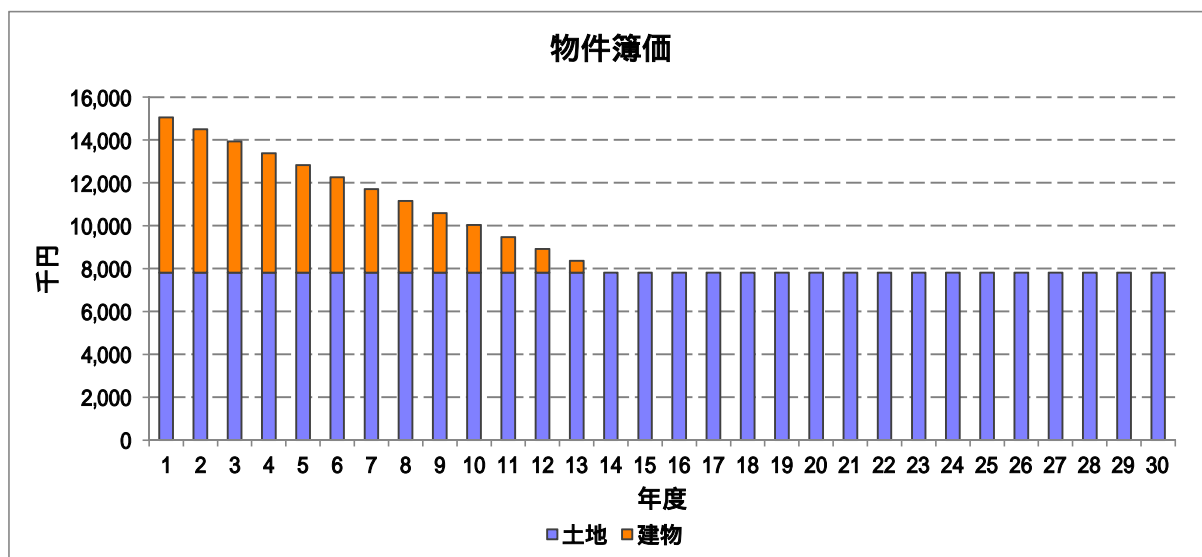
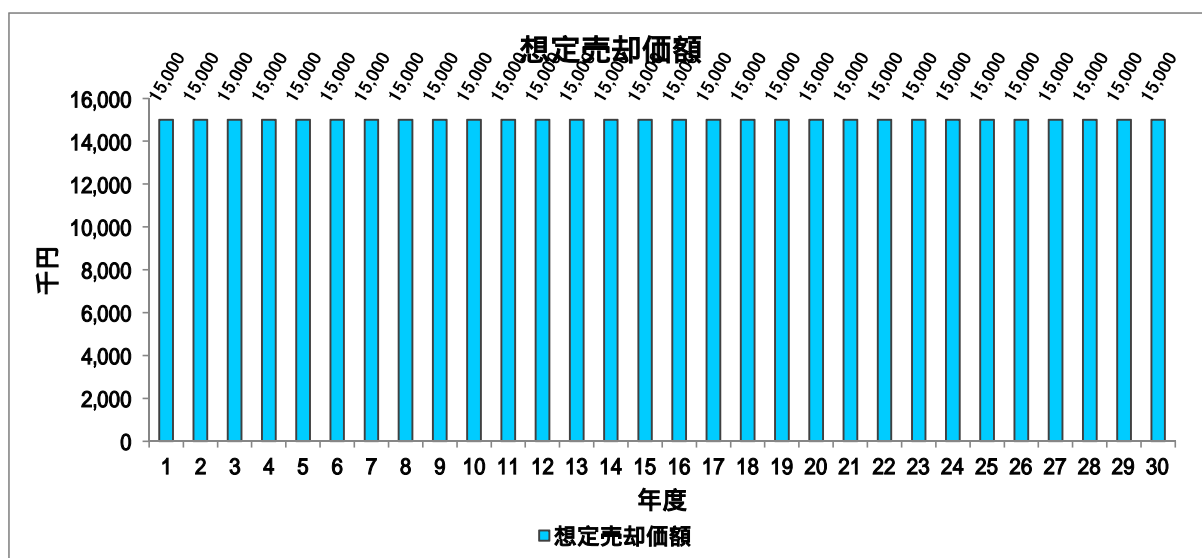
	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	
想定売却利回り [%]	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
[1] 想定売却価額	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	
費用	仲介手数料	536	536	536	536	536	536	536	536	536	
	売買契約書印紙税	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
	[2] 合計	556	556	556	556	556	556	556	556	556	
[3] 借入金残高	12,551	11,573	10,566	9,527	8,457	7,355	6,219	5,049	3,843	2,600	
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	1,893	2,871	3,879	4,917	5,987	7,089	8,225	9,396	10,602	11,844	
物件簿価	建物	7,249	6,691	6,132	5,574	5,016	4,458	3,900	3,341	2,783	2,225
	土地	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807
[5] 合計	15,056	14,498	13,940	13,381	12,823	12,265	11,707	11,149	10,590	10,032	
売却益 ([1] - [2] - [5])	-612	-53	505	1,063	1,621	2,180	2,738	3,296	3,854	4,412	
[6] 税金	0	0	197	415	632	436	548	659	771	882	
[7] 税引後CF ([4] - [6])	1,893	2,871	3,682	4,503	5,355	6,653	7,678	8,737	9,831	10,962	
[8] 所有時税引後CF累計額	6	-167	-349	-540	-740	-949	-1,168	-1,398	-1,638	-1,888	
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	
投資業績 ([7] + [8] - [9])	-651	154	783	1,413	2,065	3,154	3,959	4,789	5,643	6,524	
[10] 投資業績 (1年あたり)	-651	77	261	353	413	526	566	599	627	652	
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	-25.51	3.02	10.23	13.85	16.19	20.61	22.18	23.47	24.59	25.58	

	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	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
費用	仲介手数料	536	536	536	536	536	536	536	536	536
	売買契約書印紙税	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	[2] 合計	556	556	556	556	556	556	556	556	556
[3] 借入金残高	1,319	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	13,125	14,445	14,445	14,445	14,445	14,445	14,445	14,445	14,445	14,445
物件簿価	建物	1,667	1,109	550	0	0	0	0	0	0
	土地	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807
[5] 合計	9,474	8,916	8,358	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807
売却益 ([1] - [2] - [5])	4,971	5,529	6,087	6,637	6,637	6,637	6,637	6,637	6,637	6,637
[6] 税金	994	1,106	1,217	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327
[7] 税引後CF ([4] - [6])	12,131	13,339	13,227	13,117	13,117	13,117	13,117	13,117	13,117	13,117
[8] 所有時税引後CF累計額	-2,149	-2,422	-1,360	-300	589	1,479	2,369	3,259	4,150	5,041
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550
投資業績 ([7] + [8] - [9])	7,432	8,366	9,317	10,267	11,156	12,046	12,936	13,826	14,717	15,607
[10] 投資業績 (1年あたり)	676	697	717	733	744	753	761	768	775	780
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	26.49	27.34	28.10	28.76	29.16	29.52	29.84	30.12	30.37	30.60

	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	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
費用	仲介手数料	536	536	536	536	536	536	536	536	536
	売買契約書印紙税	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	[2] 合計	556	556	556	556	556	556	556	556	556
[3] 借入金残高	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	14,445	14,445	14,445	14,445	14,445	14,445	14,445	14,445	14,445	14,445
物件簿価	建物	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	土地	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807
[5] 合計	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807
売却益 ([1] - [2] - [5])	6,637	6,637	6,637	6,637	6,637	6,637	6,637	6,637	6,637	6,637
[6] 税金	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327
[7] 税引後CF ([4] - [6])	13,117	13,117	13,117	13,117	13,117	13,117	13,117	13,117	13,117	13,117
[8] 所有時税引後CF累計額	5,931	6,823	7,715	8,606	9,498	10,391	11,283	12,176	13,069	13,962
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550	2,550
投資業績 ([7] + [8] - [9])	16,498	17,390	18,281	19,173	20,065	20,957	21,850	22,743	23,636	24,529
[10] 投資業績 (1年あたり)	786	790	795	799	803	806	809	812	815	818
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	30.81	30.99	31.17	31.33	31.47	31.61	31.73	31.85	31.96	32.06

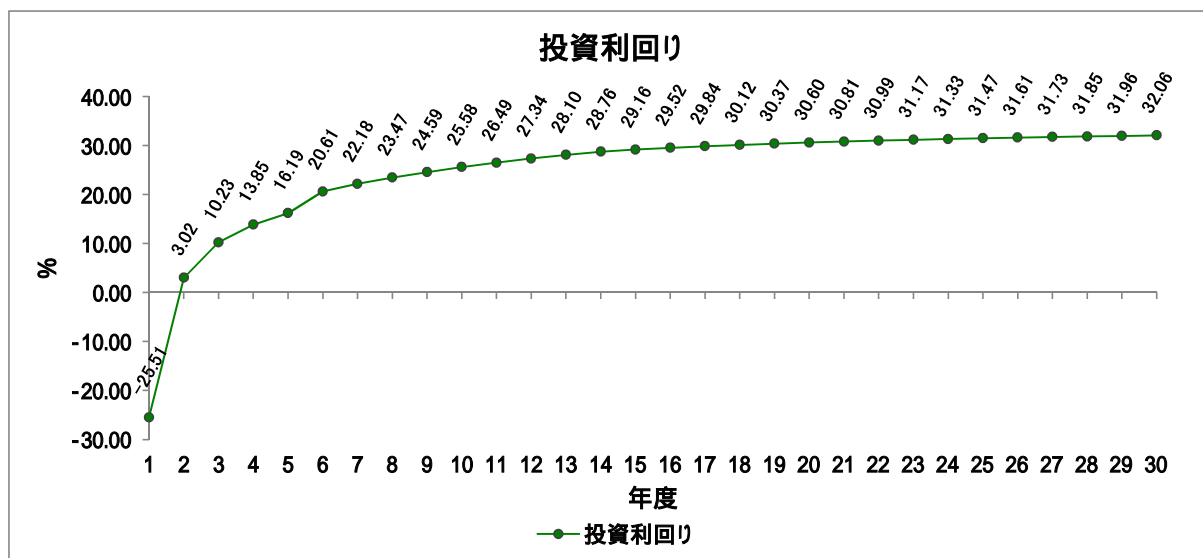
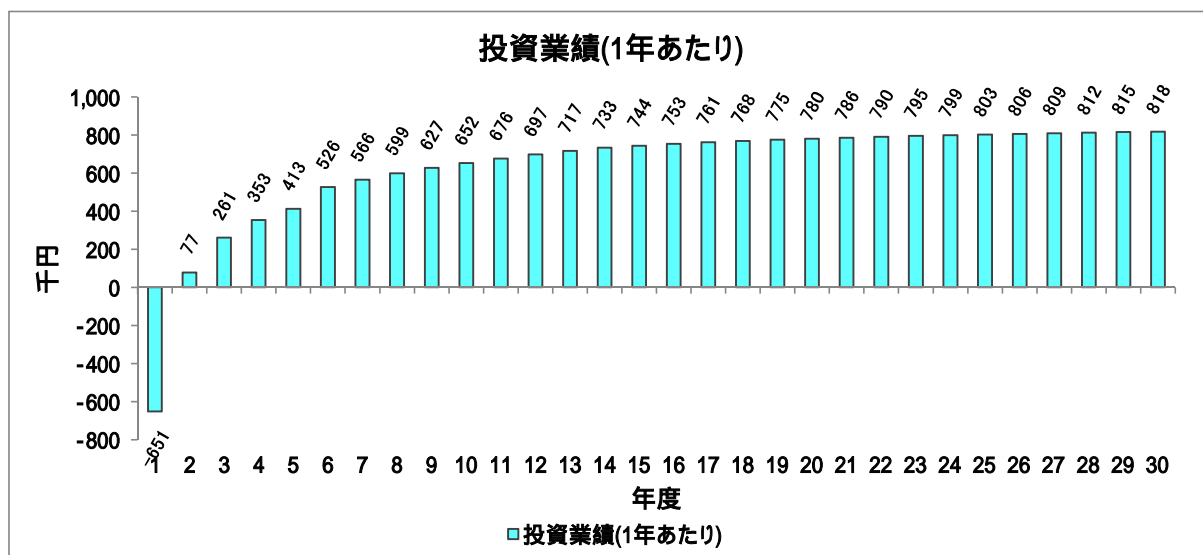
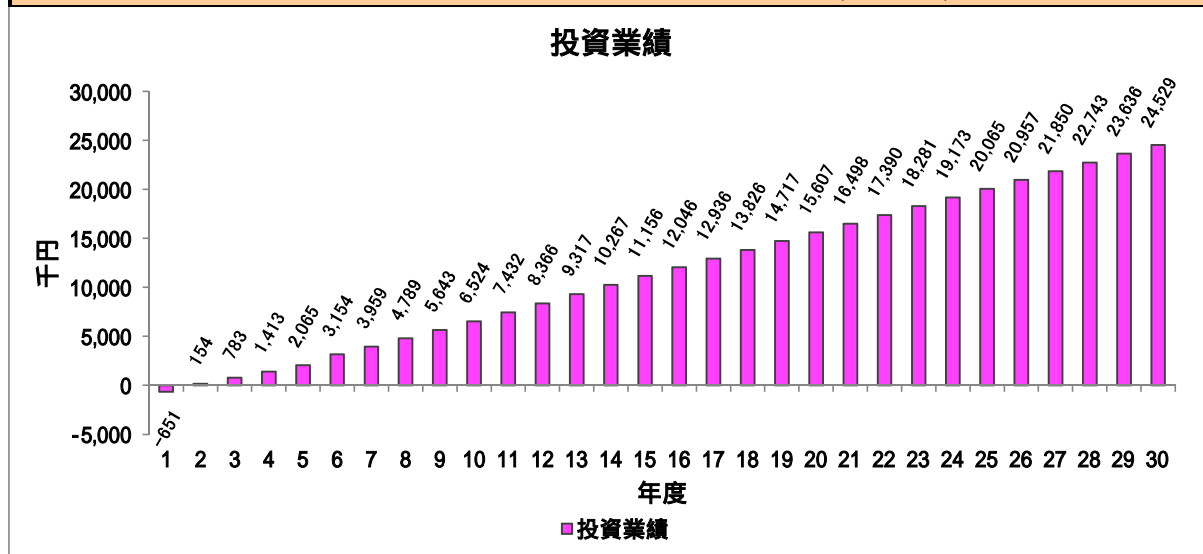
不動産売却 【グラフ】

2011年(平成23年) 8月 2日



不動産売却 【グラフ】

2011年(平成23年) 8月 2日



築古木造戸建て 詳細シミュレーション

- 1 投資確認書
- 2 キャッシュ・フローシミュレーション
- 3 キャッシュ・フローシミュレーション グラフ
- 4 不動産売却シミュレーション
- 5 不動産売却シミュレーション グラフ

投資確認書

2011年(平成23年) 8月 2日

購入年月日	2011年(平成23年) 1月 1日				
個人・法人区分	個人				
物件名	築古木造戸建て				
物件種別	収益戸建				
建築年月	1989年(平成1年) 1月 [築年数: 22年 0ヵ月]				
償却年数	建物	4年 [償却方法: 定額法]			
	設備	3年 [償却方法: 定額法] [設備割合: 0.0 %]			
物件価額	5,000 千円 [建物: 1,000 千円 (内消費税: 48 千円)・土地: 4,000 千円]				
現状家賃(共益費込)	1,000 千円/年 [現状利回り: 20.00 %]				
満室家賃(共益費込)	1,000 千円/年 [満室利回り: 20.00 %]				
住所					
交通					
土地面積	50.00 m ²				
前面路線価	100 千円/m ²				
間取り・駐車場					
建物延床面積	70.00 m ²				
構造	木造 2階建				
用途地域	第一種住居地域				
建蔽率	60 %				
容積率	200 %				
接道状況	一方				
備考					
固定資産税評価額	1,580 千円 [建物: 300 千円・土地: 1,280 千円]				
固定資産税+都市計画税	40 千円 [建物: 15 千円・土地: 25 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	30 千円/年 (現状家賃(年) × 3.00 %)				
修繕費	小規模	250 千円/年 (満室家賃(年) × 25.00 %)			
	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]	219 千円 [内建物取得費加算: 44 千円]			
売買契約書印紙税	[2]	2 千円 [内建物取得費加算: 0 千円]			
融資関係費	[3]	0 千円			
司法書士手数料	[4]	80 千円			
金銭消費貸借契約書印紙税	[5]	2 千円			
登録免許税	[6]	19 千円 [建物: 6 千円・土地 13 千円・融資 0 千円]			
不動産取得税	[7]	28 千円 [建物: 9 千円・土地 19 千円]			
1年度の費用合計額	129 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	0 千円				
借入期間	0年 0ヵ月 [借入可能期間: 0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 %
	0 千円 [0年度]				
繰上返済	返済金額	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: 0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 %
	0 千円 [0年度]				
繰上返済	返済金額	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
	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円
	30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %
	6~10年度	11~15年度	16~20年度	21~25年度	26~30年度
	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円
30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %	
総借入金額	[8]	0 千円			
購入時自己資金額	[9]	5,350 千円 (([1]~[7]の合計額) + 物件価額 - [8])			
総投資額	5,350 千円 ([8] + [9])				
2年度のDCR	計算不能				
2年度の純収益利回り	13.60 %				
自己資金の回収期間	10年				

キャッシュフロー(CF)

2011年(平成23年) 8月 2日 [単位:千円]

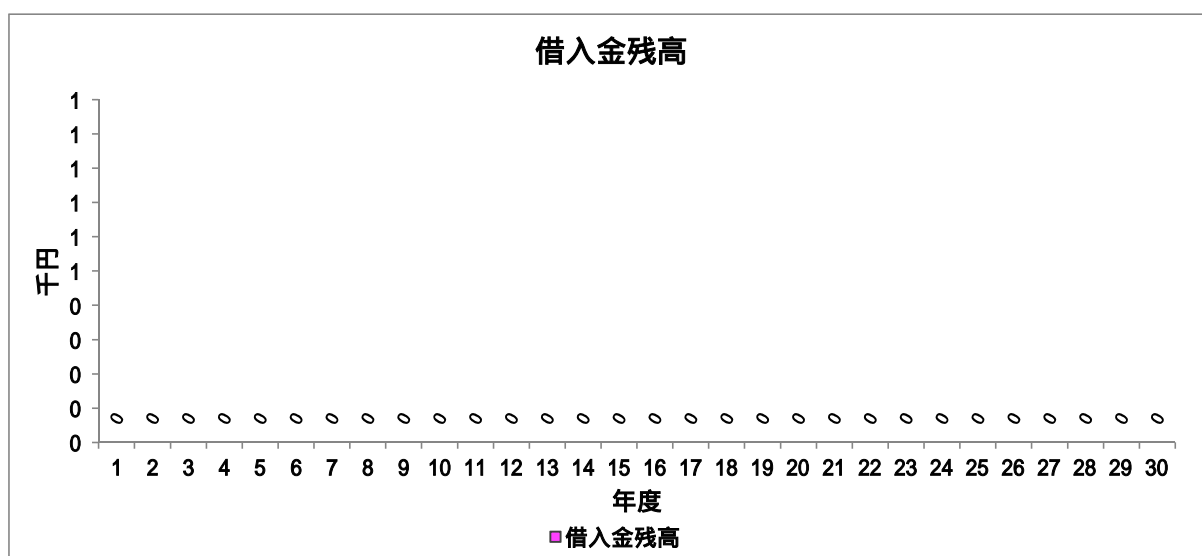
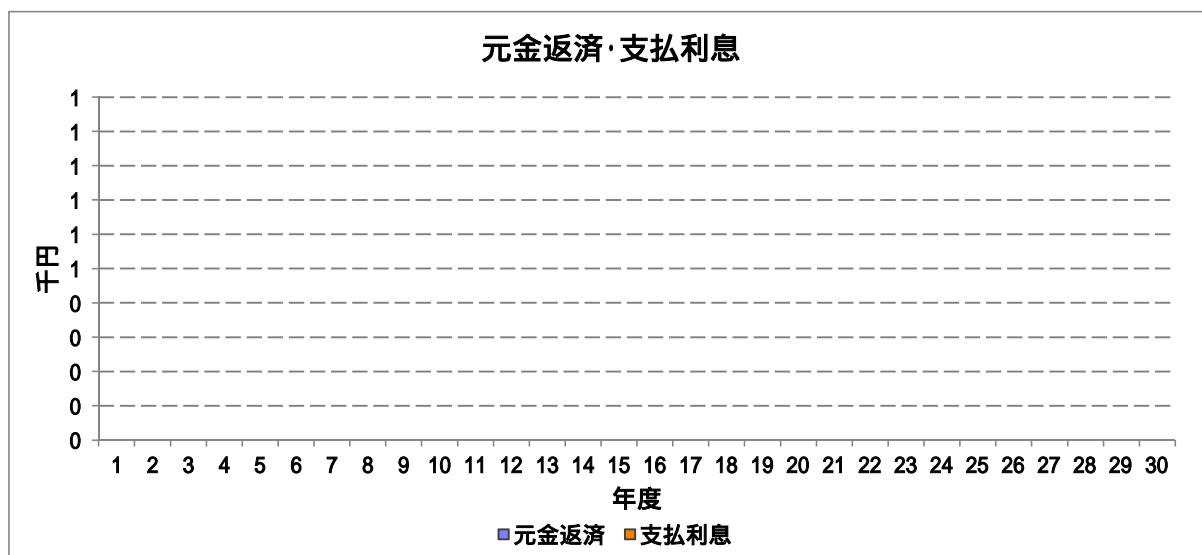
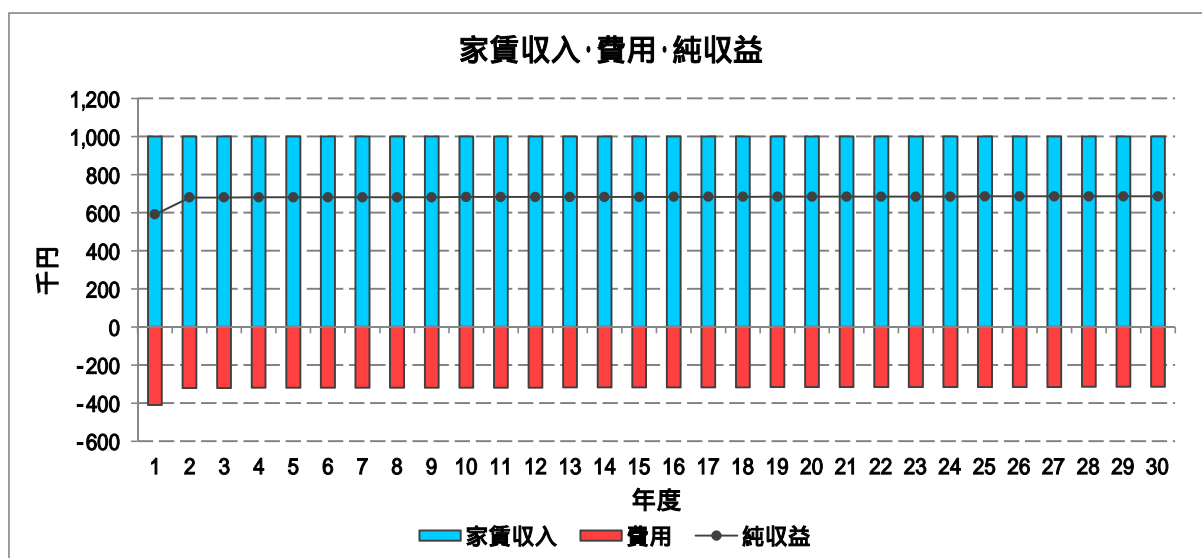
	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度
[1] 家賃収入(共益費込)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
費用	固定資産税等	0	40	40	39	39	39	39	39	38
	管理費	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	修繕費	250	250	250	250	250	250	250	250	250
	小規模									
	大規模	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター維持費	0	0	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	129	0	0	0	0	0	0	0	0
[2] 合計	409	320	320	319	319	319	319	319	319	318
[3] 純収益 ([1] - [2])	591	680	680	681	681	681	681	681	681	682
元金返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[4] 合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支払利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[5] 合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[6] 元利金合計 ([4] + [5])	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[7] 税引前CF ([3] - [6])	720	680	680	681	681	681	681	681	681	682
減価償却費	263	263	263	263	0	0	0	0	0	0
[8] 合計	263	263	263	263	0	0	0	0	0	0
[9] 青色申告特別控除限度額	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
所得 ([3] - [5] - [8] - [9])	228	317	317	318	581	581	581	581	581	582
[10] 税金	68	95	95	95	174	174	174	174	174	175
税引後CF ([7] - [10])	652	585	585	585	507	507	507	507	507	507
税引後CF累計額	652	1,237	1,821	2,407	2,913	3,420	3,927	4,434	4,941	5,448
借入金残高	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	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)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
費用	固定資産税等	38	38	37	37	37	37	37	37	36
	管理費	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	修繕費	250	250	250	250	250	250	250	250	250
	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	318	318	317	317	317	317	317	317	316	316
[3] 純収益 ([1] - [2])	682	682	683	683	683	683	683	683	684	684
元金返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[4] 合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支払利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[5] 合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[6] 元利金合計 ([4] + [5])	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[7] 税引前CF ([3] - [6])	682	682	683	683	683	683	683	683	684	684
減価償却費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[8] 合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[9] 青色申告特別控除限度額	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
所得 ([3] - [5] - [8] - [9])	582	582	583	583	583	583	583	583	584	584
[10] 税金	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175
税引後CF ([7] - [10])	507	507	508	508	508	508	508	508	509	509
税引後CF累計額	5,956	6,463	6,971	7,479	7,987	8,496	9,004	9,513	10,021	10,530
借入金残高	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	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)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
費用	固定資産税等	36	35	35	35	35	35	35	34	34
	管理費	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	修繕費	250	250	250	250	250	250	250	250	250
	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	316	315	315	315	315	315	315	314	314	314
[3] 純収益 ([1] - [2])	684	685	685	685	685	685	685	686	686	686
元金返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[4] 合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支払利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[5] 合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[6] 元利金合計 ([4] + [5])	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[7] 税引前CF ([3] - [6])	684	685	685	685	685	685	685	686	686	686
減価償却費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[8] 合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[9] 青色申告特別控除限度額	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
所得 ([3] - [5] - [8] - [9])	584	585	585	585	585	585	585	586	586	586
[10] 税金	175	175	175	175	176	176	176	176	176	176
税引後CF ([7] - [10])	509	509	509	509	510	510	510	510	510	510
税引後CF累計額	11,039	11,549	12,058	12,567	13,077	13,587	14,097	14,607	15,117	15,627
借入金残高	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

キャッシュフロー(CF) 【グラフ】

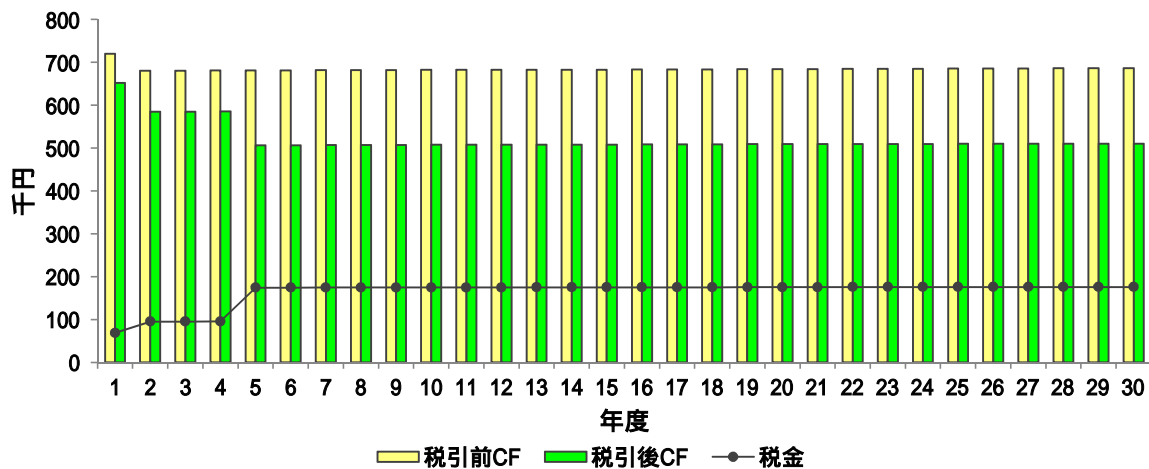
2011年(平成23年) 8月 2日



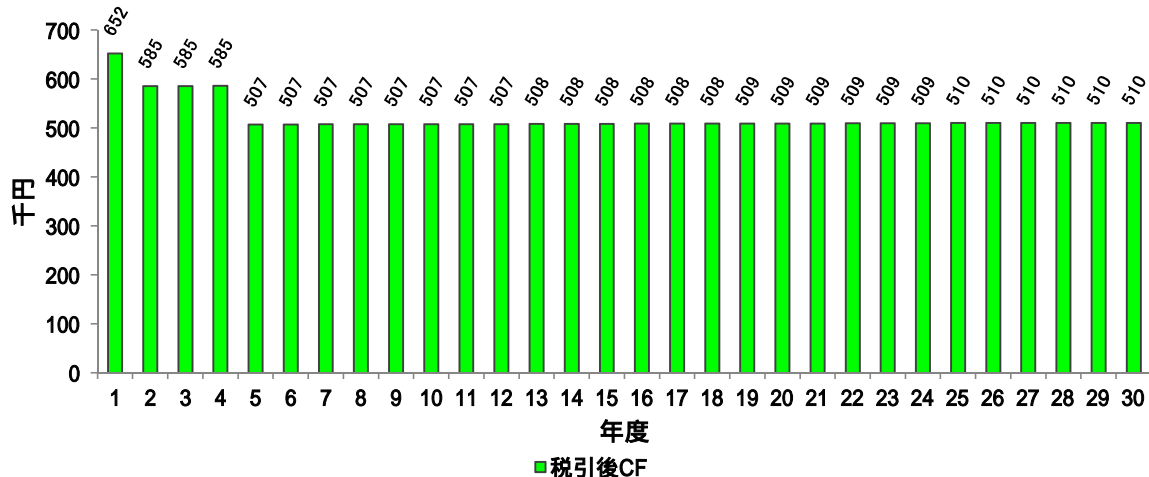
キャッシュフロー(CF) 【グラフ】

2011年(平成23年) 8月 2日

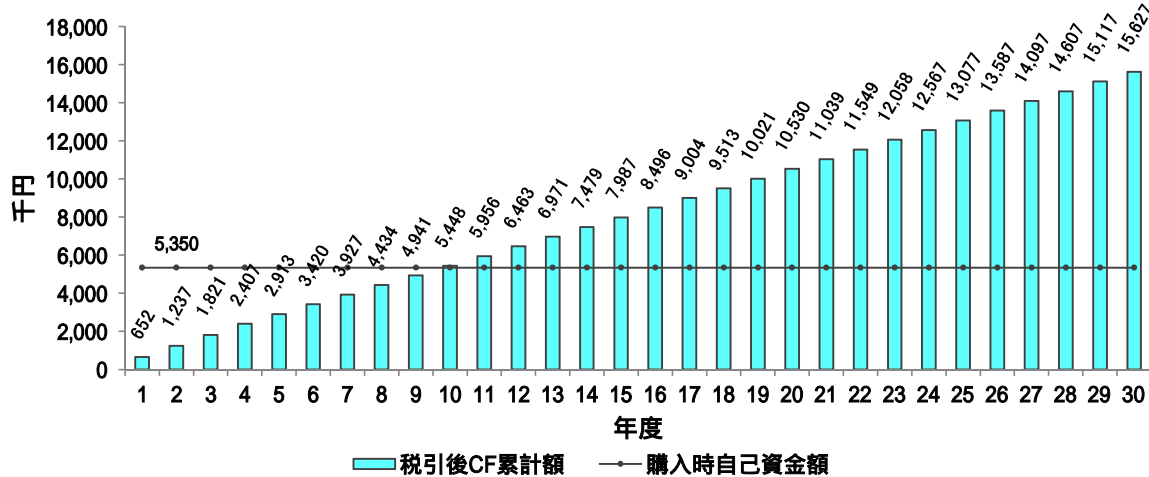
税引前CF・税引後CF・税金



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 2日 [単位:千円]

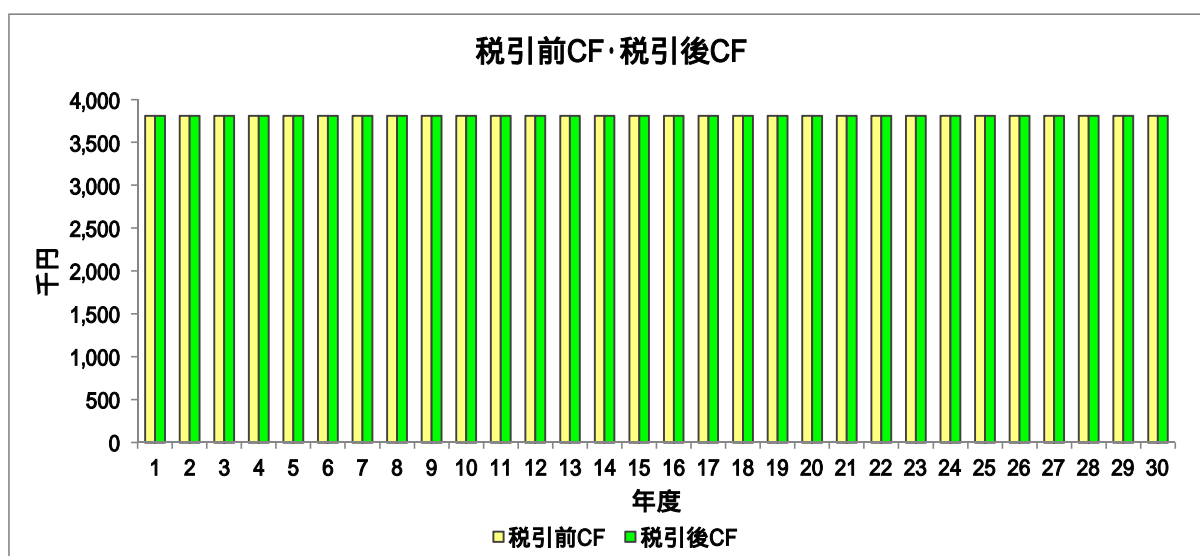
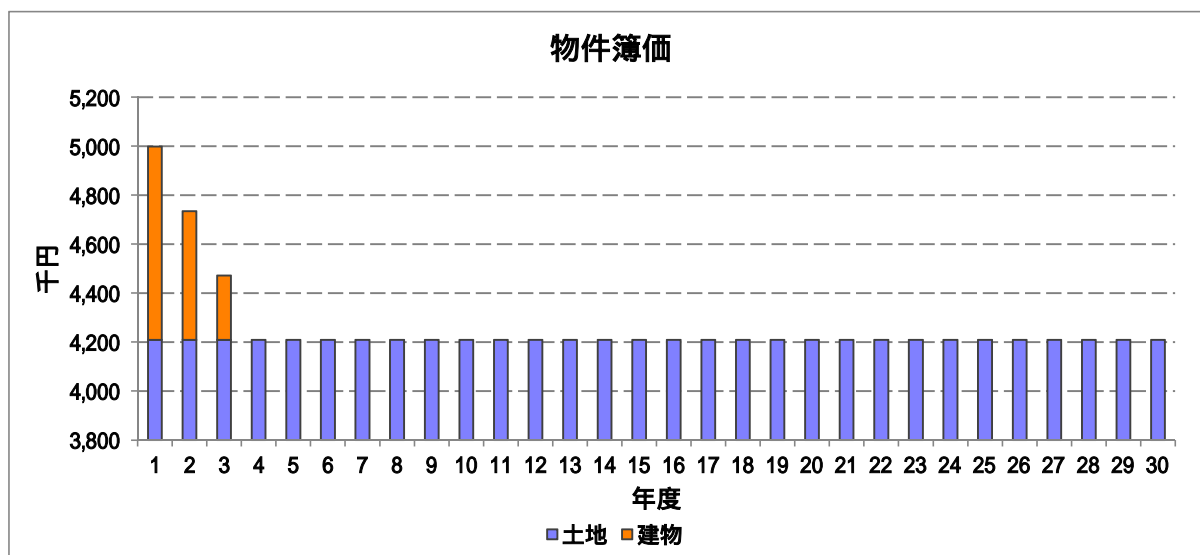
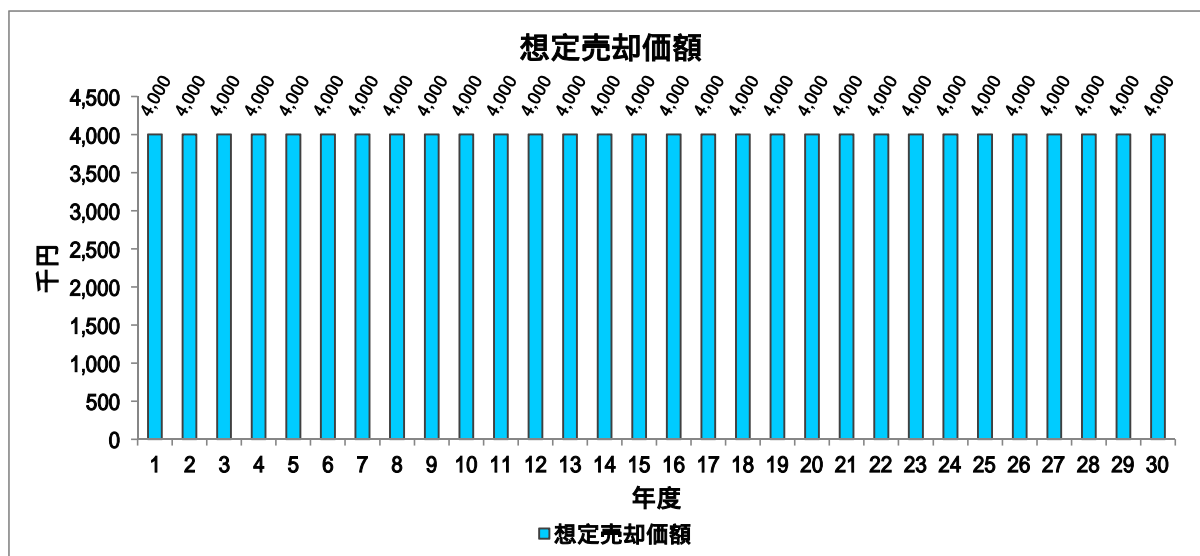
	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度
想定売却利回り [%]	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
[1] 想定売却価額	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
費用	仲介手数料	189	189	189	189	189	189	189	189	189
	売買契約書印紙税	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	[2] 合計	191	191	191	191	191	191	191	191	191
[3] 借入金残高	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809
物件簿価	建物	789	526	263	0	0	0	0	0	0
	土地	4,209	4,209	4,209	4,209	4,209	4,209	4,209	4,209	4,209
	[5] 合計	4,998	4,735	4,472	4,209	4,209	4,209	4,209	4,209	4,209
売却益 ([1] - [2] - [5])	-1,189	-926	-663	-400	-400	-400	-400	-400	-400	-400
[6] 税金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[7] 税引後CF ([4] - [6])	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809
[8] 所有時税引後CF累計額	652	1,237	1,821	2,407	2,913	3,420	3,927	4,434	4,941	5,448
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	5,350	5,350	5,350	5,350	5,350	5,350	5,350	5,350	5,350	5,350
投資業績 ([7] + [8] - [9])	-889	-304	280	866	1,372	1,879	2,386	2,893	3,400	3,907
[10] 投資業績 (1年あたり)	-889	-152	93	216	274	313	341	362	378	391
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	-16.62	-2.85	1.75	4.05	5.13	5.85	6.37	6.76	7.06	7.30

	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 [%]	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
[1] 想定売却価額	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
費用	仲介手数料	189	189	189	189	189	189	189	189	189
	売買契約書印紙税	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	[2] 合計	191	191	191	191	191	191	191	191	191
[3] 借入金残高	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809
物件簿価	建物	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	土地	4,209	4,209	4,209	4,209	4,209	4,209	4,209	4,209	4,209
	[5] 合計	4,209	4,209	4,209	4,209	4,209	4,209	4,209	4,209	4,209
売却益 ([1] - [2] - [5])	-400	-400	-400	-400	-400	-400	-400	-400	-400	-400
[6] 税金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[7] 税引後CF ([4] - [6])	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809
[8] 所有時税引後CF累計額	5,956	6,463	6,971	7,479	7,987	8,496	9,004	9,513	10,021	10,530
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	5,350	5,350	5,350	5,350	5,350	5,350	5,350	5,350	5,350	5,350
投資業績 ([7] + [8] - [9])	4,415	4,922	5,430	5,938	6,446	6,955	7,463	7,972	8,480	8,989
[10] 投資業績 (1年あたり)	401	410	418	424	430	435	439	443	446	449
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	7.50	7.67	7.81	7.93	8.03	8.12	8.21	8.28	8.34	8.40

	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 [%]	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
[1] 想定売却価額	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
費用	仲介手数料	189	189	189	189	189	189	189	189	189
	売買契約書印紙税	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	[2] 合計	191	191	191	191	191	191	191	191	191
[3] 借入金残高	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809
物件簿価	建物	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	土地	4,209	4,209	4,209	4,209	4,209	4,209	4,209	4,209	4,209
	[5] 合計	4,209	4,209	4,209	4,209	4,209	4,209	4,209	4,209	4,209
売却益 ([1] - [2] - [5])	-400	-400	-400	-400	-400	-400	-400	-400	-400	-400
[6] 税金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[7] 税引後CF ([4] - [6])	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809	3,809
[8] 所有時税引後CF累計額	11,039	11,549	12,058	12,567	13,077	13,587	14,097	14,607	15,117	15,627
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	5,350	5,350	5,350	5,350	5,350	5,350	5,350	5,350	5,350	5,350
投資業績 ([7] + [8] - [9])	9,498	10,008	10,517	11,026	11,536	12,046	12,556	13,066	13,576	14,086
[10] 投資業績 (1年あたり)	452	455	457	459	461	463	465	467	468	470
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	8.45	8.50	8.55	8.59	8.63	8.66	8.69	8.72	8.75	8.78

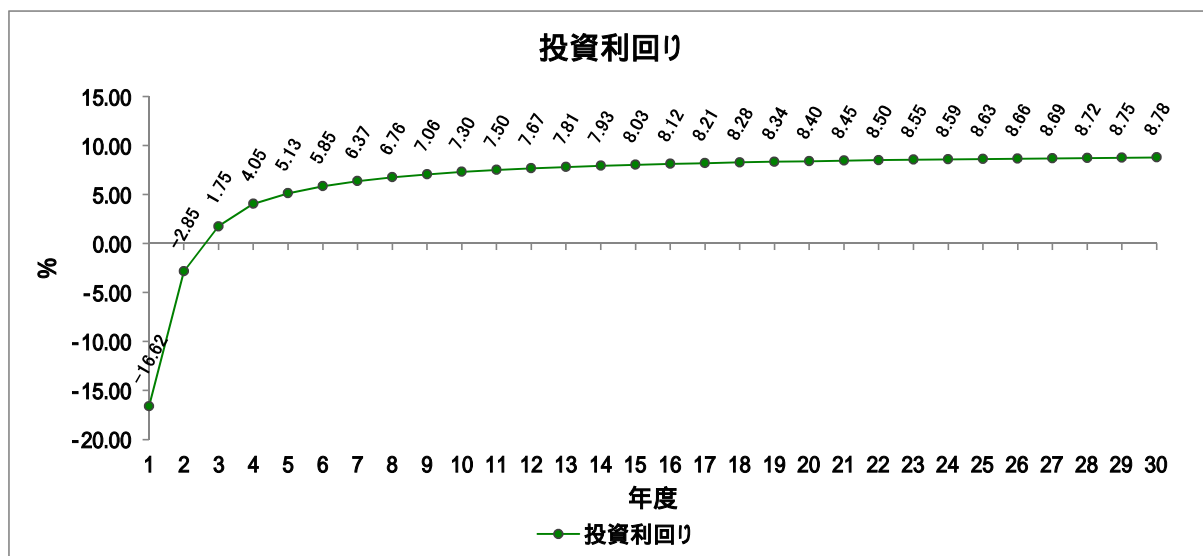
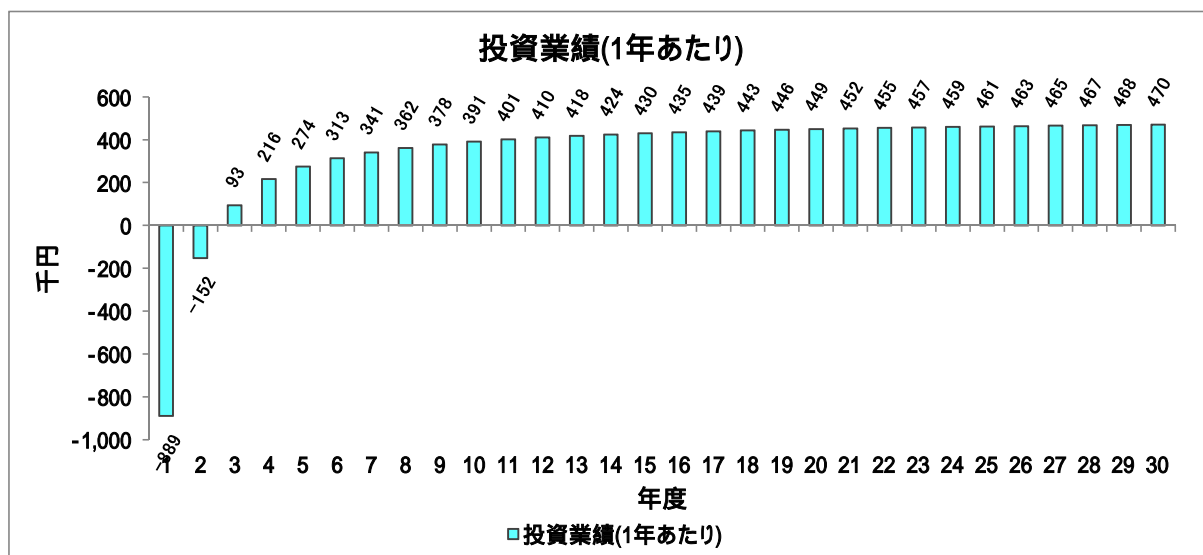
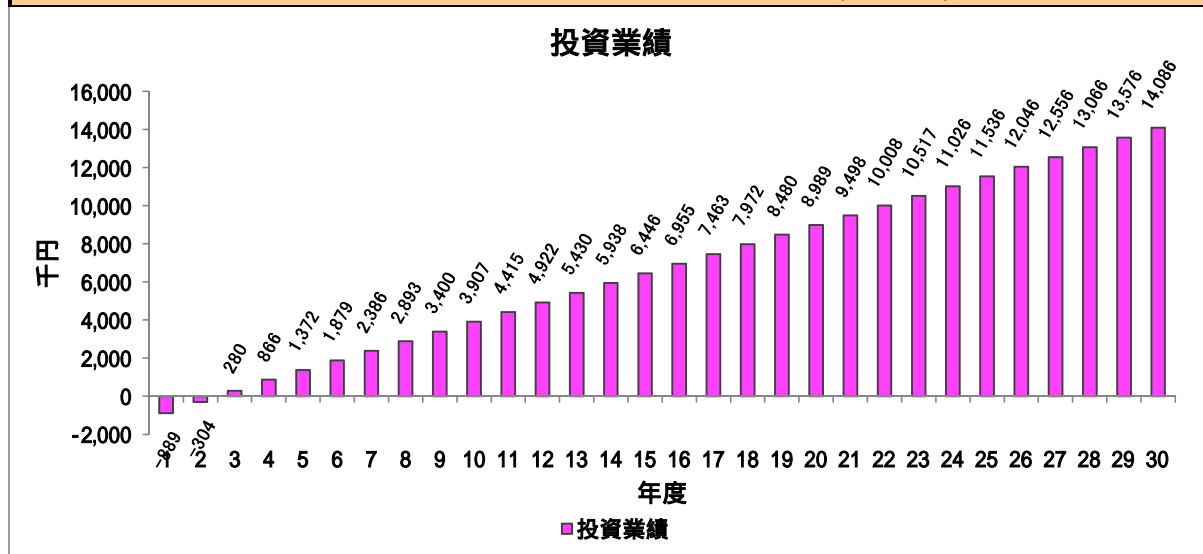
不動産売却 【グラフ】

2011年(平成23年) 8月 2日



不動産売却 【グラフ】

2011年(平成23年) 8月 2日



新築木造アパート 詳細シミュレーション

- 1 投資確認書
- 2 キャッシュ・フローシミュレーション
- 3 キャッシュ・フローシミュレーション グラフ
- 4 不動産売却シミュレーション
- 5 不動産売却シミュレーション グラフ

投資確認書

2011年(平成23年) 8月 3日

購入年月日	2011年(平成23年) 1月 1日				
個人・法人区分	個人				
物件名	新築木造アパート				
物件種別	収益アパート一棟				
建築年月	2011年(平成23年) 1月【築年数:0年 0ヵ月】				
償却年数	建物	22年 【償却方法:定額法】			
	設備	15年 【償却方法:定額法】 【設備割合: 0.0 %】			
物件価額	60,000 千円 【建物: 30,000 千円(内消費税: 1,429 千円)・土地: 30,000 千円】				
現状家賃(共益費込)	4,800 千円/年 【現状利回り: 8.00 %】				
満室家賃(共益費込)	4,800 千円/年 【満室利回り: 8.00 %】				
住所					
交通					
土地面積	150.00 m ²				
前面路線価	100 千円/m ²				
間取り・駐車場					
建物延床面積	300.00 m ²				
構造	木造 2階建				
用途地域	第一種住居地域				
建蔽率	60 %				
容積率	200 %				
接道状況	一方				
備考					
固定資産税評価額	61,220 千円【建物: 31,220 千円・土地: 30,000 千円】				
固定資産税+都市計画税	240 千円【建物: 200 千円・土地: 40 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	240 千円/年(現状家賃(年) × 5.00 %)				
修繕費	小規模	140 千円/年(満室家賃(年) × 2.92 %)			
	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] 1,908 千円【内建物取得費加算: 954 千円】				
売買契約書印紙税	[2] 45 千円【内建物取得費加算: 23 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] 60 千円				
登録免許税	[6] 924 千円 【建物: 624 千円・土地 300 千円・融資 0 千円】				
不動産取得税	[7] 1,027 千円【建物: 577 千円・土地 450 千円】				
1年度の費用合計額	2,247 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	54,000 千円				
借入期間	22年 0ヵ月【借入可能期間: 22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: 22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
	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円
	30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %
	6~10年度	11~15年度	16~20年度	21~25年度	26~30年度
	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円
30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %	
総借入金額	[8] 54,000 千円				
購入時自己資金額	[9] 10,200 千円 (([1]~[7]の合計額) + 物件価額 - [8])				
総投資額	64,200 千円 ([8] + [9])				
2年度のDCR	1.25				
2年度の純収益利回り	6.97 %				
自己資金の回収期間	24年				

キャッシュフロー(CF)

2011年(平成23年) 8月 3日 [単位:千円]

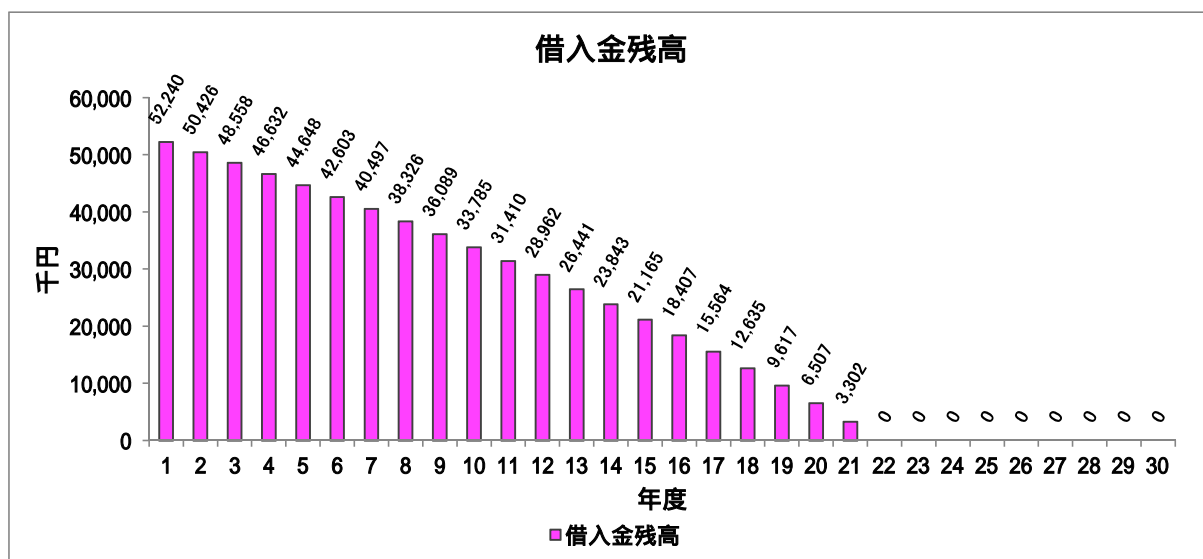
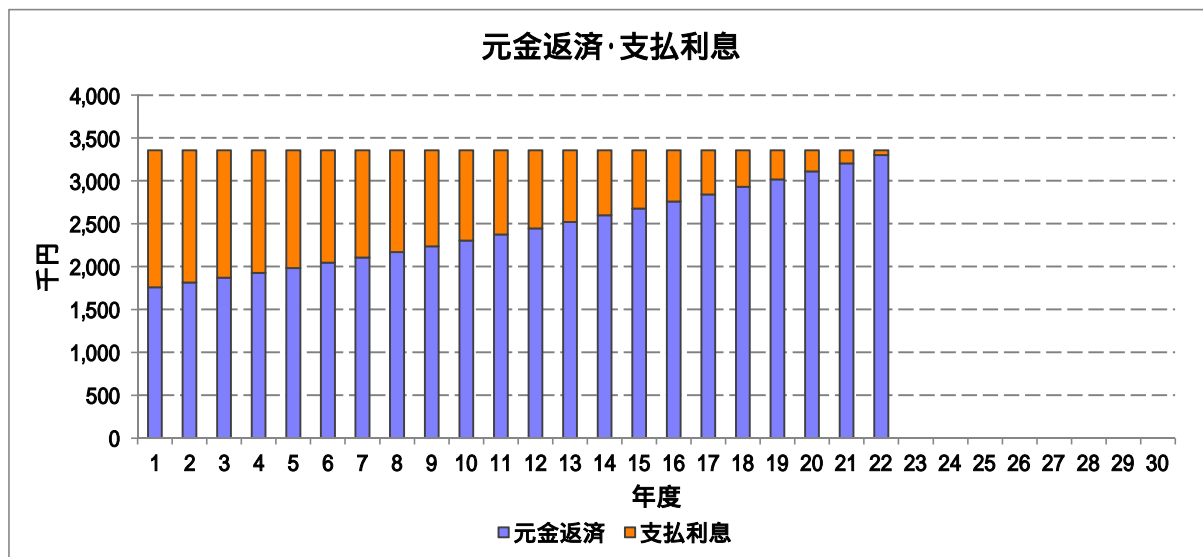
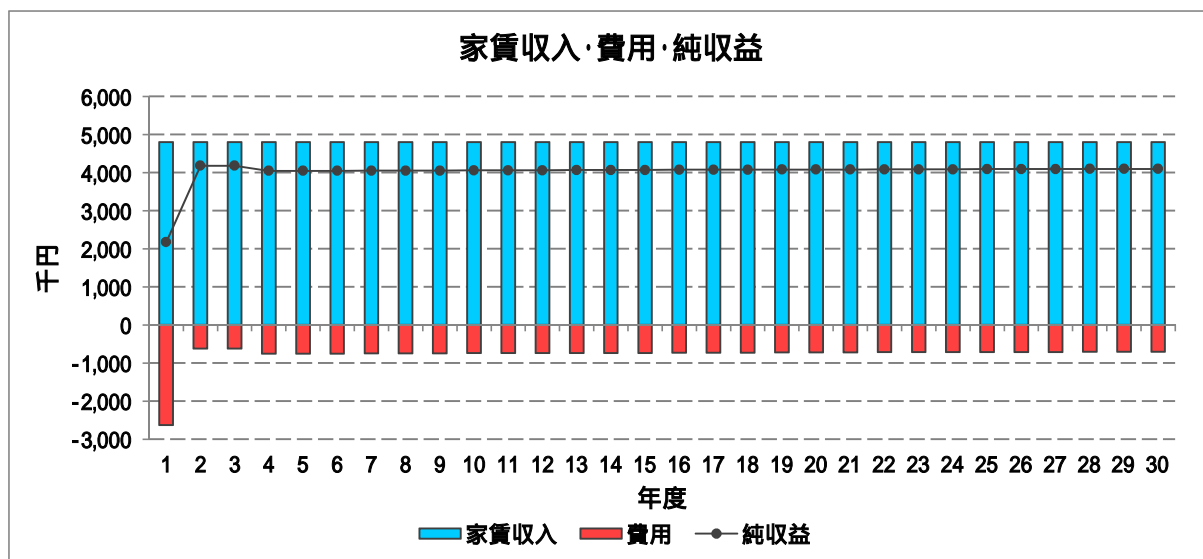
	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	
[1] 家賃収入(共益費込)	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	
費用	固定資産税等	0	240	240	373	373	373	366	366	366	
	管理費	240	240	240	240	240	240	240	240	240	
	修繕費	小規模	140	140	140	140	140	140	140	140	140
		大規模	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	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	2,247	0	0	0	0	0	0	0	0	
	[2] 合計	2,627	620	620	753	753	753	746	746	746	740
[3] 純収益 ([1] - [2])	2,173	4,180	4,180	4,047	4,047	4,047	4,054	4,054	4,054	4,060	
元金返済	[4] 合計	1,760	1,814	1,869	1,926	1,984	2,044	2,107	2,171	2,237	
支払利息	[5] 合計	1,596	1,542	1,487	1,430	1,372	1,311	1,249	1,185	1,119	
[6] 元利金合計 ([4] + [5])	3,356	3,356	3,356	3,356	3,356	3,356	3,356	3,356	3,356	3,356	
[7] 税引前CF ([3] - [6])	1,064	824	824	691	691	691	698	698	698	704	
減価償却費	[8] 合計	1,415	1,415	1,415	1,415	1,415	1,415	1,415	1,415	1,415	
[9] 青色申告特別控除限度額	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
所得 ([3] - [5] - [8] - [9])	-838	1,123	1,178	1,102	1,160	1,220	1,289	1,353	1,419	1,494	
[10] 税金	-251	342	360	335	354	374	397	418	440	465	
税引後CF ([7] - [10])	1,315	482	464	356	337	317	301	279	258	240	
税引後CF累計額	1,315	1,797	2,261	2,617	2,954	3,270	3,571	3,850	4,108	4,348	
借入金残高	合計	52,240	50,426	48,558	46,632	44,648	42,603	40,497	38,326	36,089	

	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)	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	
費用	固定資産税等	360	360	353	353	353	347	347	347	341	
	管理費	240	240	240	240	240	240	240	240	240	
	修繕費	小規模	140	140	140	140	140	140	140	140	140
		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	740	740	733	733	733	727	727	727	721	721
[3] 純収益 ([1] - [2])	4,060	4,060	4,067	4,067	4,067	4,073	4,073	4,073	4,079	4,079	
元金返済	[4] 合計	2,375	2,447	2,522	2,598	2,677	2,759	2,843	2,929	3,018	
支払利息	[5] 合計	981	909	834	758	679	597	513	427	338	
[6] 元利金合計 ([4] + [5])	3,356	3,356	3,356	3,356	3,356	3,356	3,356	3,356	3,356	3,356	
[7] 税引前CF ([3] - [6])	704	704	711	711	711	717	717	717	723	723	
減価償却費	[8] 合計	1,415	1,415	1,415	1,415	1,415	1,415	1,415	1,415	1,415	
[9] 青色申告特別控除限度額	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
所得 ([3] - [5] - [8] - [9])	1,564	1,636	1,717	1,794	1,873	1,961	2,045	2,131	2,227	2,318	
[10] 税金	488	512	538	564	590	619	646	675	706	737	
税引後CF ([7] - [10])	217	193	172	147	121	98	71	42	17	-13	
税引後CF累計額	4,564	4,757	4,929	5,076	5,197	5,296	5,367	5,409	5,426	5,413	
借入金残高	合計	31,410	28,962	26,441	23,843	21,165	18,407	15,564	12,635	9,617	

	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)	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	
費用	固定資産税等	341	335	335	335	329	329	329	323	323	
	管理費	240	240	240	240	240	240	240	240	240	
	修繕費	小規模	140	140	140	140	140	140	140	140	140
		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	721	715	715	715	709	709	709	703	703	703
[3] 純収益 ([1] - [2])	4,079	4,085	4,085	4,085	4,091	4,091	4,091	4,097	4,097	4,097	
元金返済	[4] 合計	3,205	3,302	0	0	0	0	0	0	0	
支払利息	[5] 合計	151	54	0	0	0	0	0	0	0	
[6] 元利金合計 ([4] + [5])	3,356	3,356	0	0	0	0	0	0	0	0	
[7] 税引前CF ([3] - [6])	723	729	4,085	4,085	4,091	4,091	4,091	4,097	4,097	4,097	
減価償却費	[8] 合計	1,415	1,384	0	0	0	0	0	0	0	
[9] 青色申告特別控除限度額	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
所得 ([3] - [5] - [8] - [9])	2,413	2,548	3,985	3,985	3,991	3,991	3,991	3,997	3,997	3,997	
[10] 税金	768	812	1,444	1,444	1,447	1,447	1,447	1,450	1,450	1,450	
税引後CF ([7] - [10])	-45	-83	2,641	2,641	2,644	2,644	2,644	2,647	2,647	2,647	
税引後CF累計額	5,368	5,285	7,926	10,567	13,211	15,855	18,499	21,146	23,793	26,440	
借入金残高	合計	3,302	0	0	0	0	0	0	0	0	

キャッシュフロー(CF) 【グラフ】

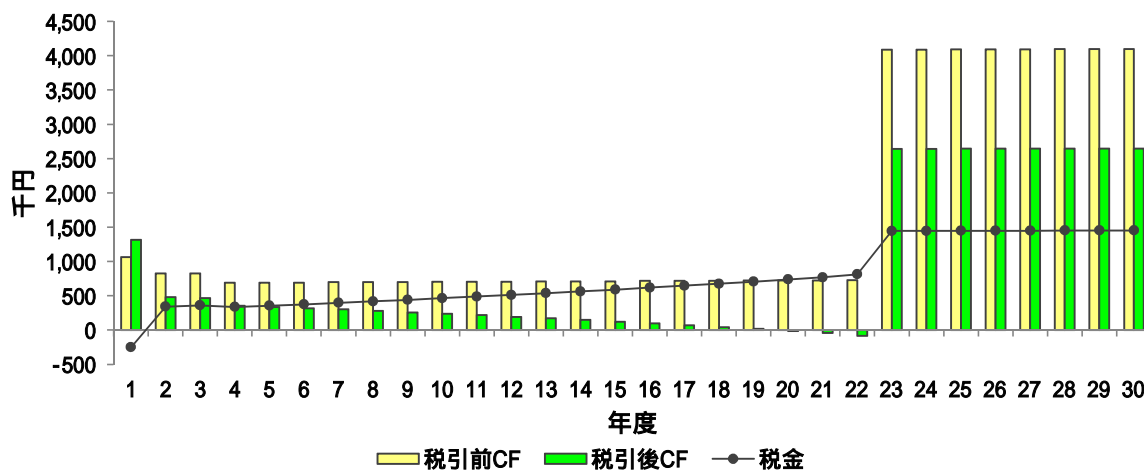
2011年(平成23年) 8月 3日



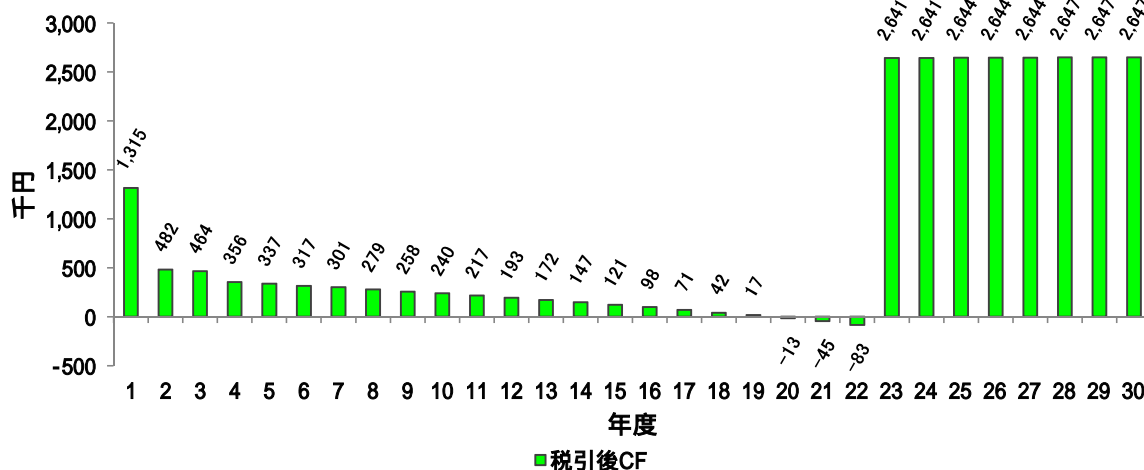
キャッシュフロー(CF) 【グラフ】

2011年(平成23年) 8月 3日

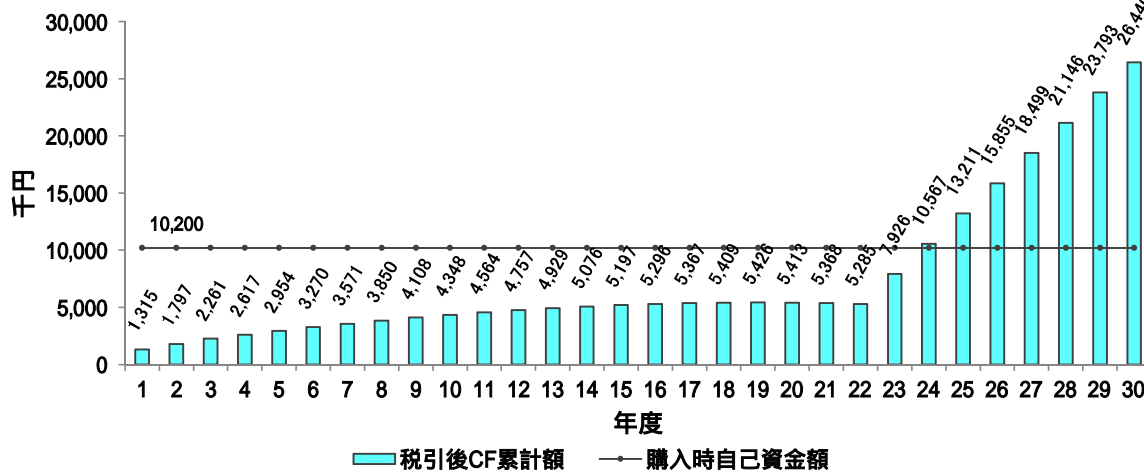
税引前CF・税引後CF・税金



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]

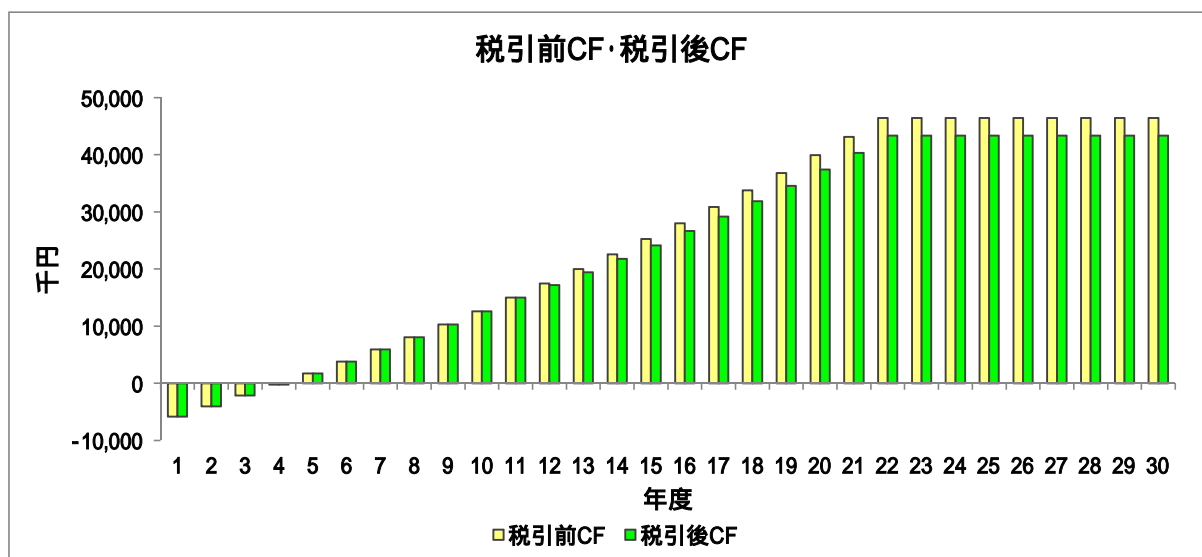
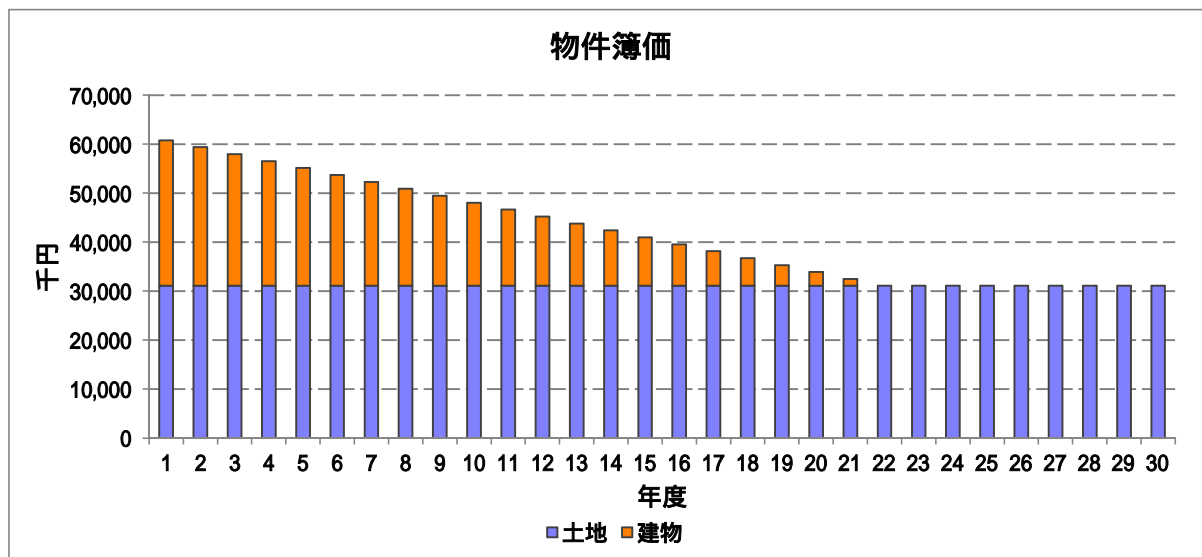
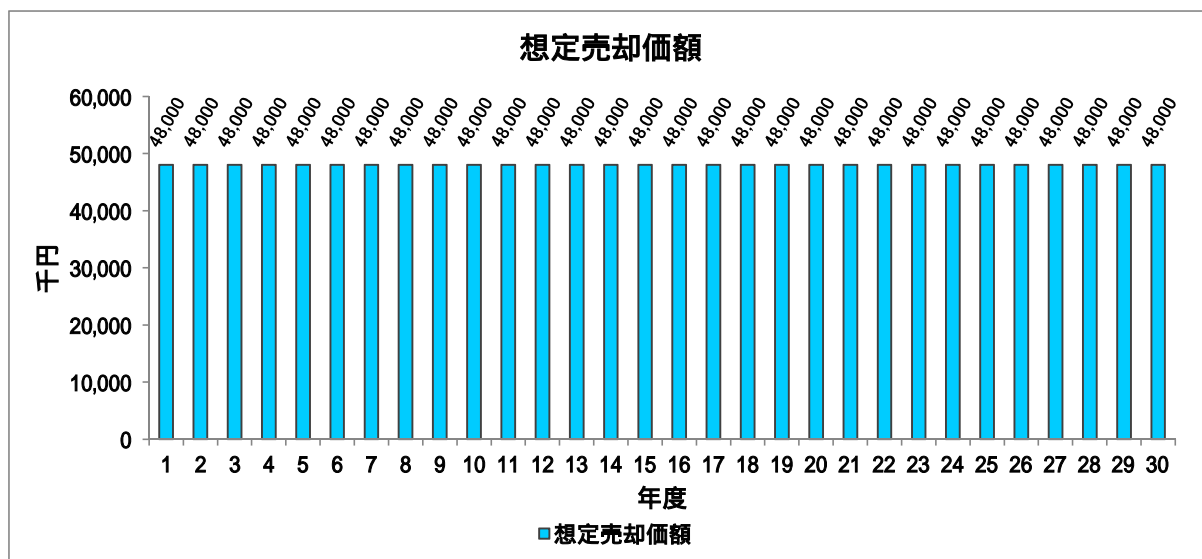
	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	
想定売却利回り [%]	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
[1] 想定売却価額	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	
費用	仲介手数料	1,575	1,575	1,575	1,575	1,575	1,575	1,575	1,575	1,575	
	売買契約書印紙税	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
	[2] 合計	1,595	1,595	1,595	1,595	1,595	1,595	1,595	1,595	1,595	
[3] 借入金残高	52,240	50,426	48,558	46,632	44,648	42,603	40,497	38,326	36,089	33,785	
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	-5,835	-4,021	-2,153	-227	1,757	3,802	5,908	8,079	10,316	12,620	
物件簿価	建物	29,682	28,267	26,852	25,437	24,022	22,607	21,192	19,777	18,362	16,948
	土地	31,097	31,097	31,097	31,097	31,097	31,097	31,097	31,097	31,097	31,097
	[5] 合計	60,778	59,363	57,948	56,533	55,119	53,704	52,289	50,874	49,459	48,044
売却益 ([1] - [2] - [5])	-14,373	-12,958	-11,543	-10,128	-8,714	-7,299	-5,884	-4,469	-3,054	-1,639	
[6] 税金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
[7] 税引後CF ([4] - [6])	-5,835	-4,021	-2,153	-227	1,757	3,802	5,908	8,079	10,316	12,620	
[8] 所有時税引後CF累計額	1,315	1,797	2,261	2,617	2,954	3,270	3,571	3,850	4,108	4,348	
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	
投資業績 ([7] + [8] - [9])	-14,720	-12,424	-10,091	-7,810	-5,489	-3,128	-721	1,729	4,224	6,768	
[10] 投資業績 (1年あたり)	-14,720	-6,212	-3,364	-1,952	-1,098	-521	-103	216	469	677	
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	-144.31	-60.90	-32.98	-19.14	-10.76	-5.11	-1.01	2.12	4.60	6.64	

	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	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	
費用	仲介手数料	1,575	1,575	1,575	1,575	1,575	1,575	1,575	1,575	1,575	
	売買契約書印紙税	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
	[2] 合計	1,595	1,595	1,595	1,595	1,595	1,595	1,595	1,595	1,595	
[3] 借入金残高	31,410	28,962	26,441	23,843	21,165	18,407	15,564	12,635	9,617	6,507	
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	14,995	17,443	19,964	22,562	25,240	27,998	30,841	33,770	36,788	39,898	
物件簿価	建物	15,533	14,118	12,703	11,288	9,873	8,458	7,043	5,628	4,214	2,799
	土地	31,097	31,097	31,097	31,097	31,097	31,097	31,097	31,097	31,097	31,097
	[5] 合計	46,629	45,214	43,799	42,385	40,970	39,555	38,140	36,725	35,310	33,895
売却益 ([1] - [2] - [5])	-224	1,191	2,606	4,020	5,435	6,850	8,265	9,680	11,095	12,510	
[6] 税金	0	238	521	804	1,087	1,370	1,653	1,936	2,219	2,502	
[7] 税引後CF ([4] - [6])	14,995	17,204	19,443	21,758	24,153	26,628	29,188	31,834	34,569	37,396	
[8] 所有時税引後CF累計額	4,564	4,757	4,929	5,076	5,197	5,296	5,367	5,409	5,426	5,413	
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	
投資業績 ([7] + [8] - [9])	9,360	11,761	14,172	16,635	19,150	21,724	24,355	27,043	29,795	32,609	
[10] 投資業績 (1年あたり)	851	980	1,090	1,188	1,277	1,358	1,433	1,502	1,568	1,630	
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	8.34	9.61	10.69	11.65	12.52	13.31	14.05	14.73	15.37	15.98	

	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	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000
費用	仲介手数料	1,575	1,575	1,575	1,575	1,575	1,575	1,575	1,575	1,575
	売買契約書印紙税	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	[2] 合計	1,595	1,595	1,595	1,595	1,595	1,595	1,595	1,595	1,595
[3] 借入金残高	3,302	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	43,103	46,405	46,405	46,405	46,405	46,405	46,405	46,405	46,405	46,405
物件簿価	建物	1,384	0	0	0	0	0	0	0	0
	土地	31,097	31,097	31,097	31,097	31,097	31,097	31,097	31,097	31,097
	[5] 合計	32,480	31,097	31,097	31,097	31,097	31,097	31,097	31,097	31,097
売却益 ([1] - [2] - [5])	13,925	15,309	15,309	15,309	15,309	15,309	15,309	15,309	15,309	15,309
[6] 税金	2,785	3,062	3,062	3,062	3,062	3,062	3,062	3,062	3,062	3,062
[7] 税引後CF ([4] - [6])	40,318	43,343	43,343	43,343	43,343	43,343	43,343	43,343	43,343	43,343
[8] 所有時税引後CF累計額	5,368	5,285	7,926	10,567	13,211	15,855	18,499	21,146	23,793	26,440
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200
投資業績 ([7] + [8] - [9])	35,486	38,429	41,069	43,710	46,354	48,998	51,642	54,290	56,937	59,584
[10] 投資業績 (1年あたり)	1,690	1,747	1,786	1,821	1,854	1,885	1,913	1,939	1,963	1,986
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	16.57	17.13	17.51	17.86	18.18	18.48	18.75	19.01	19.25	19.47

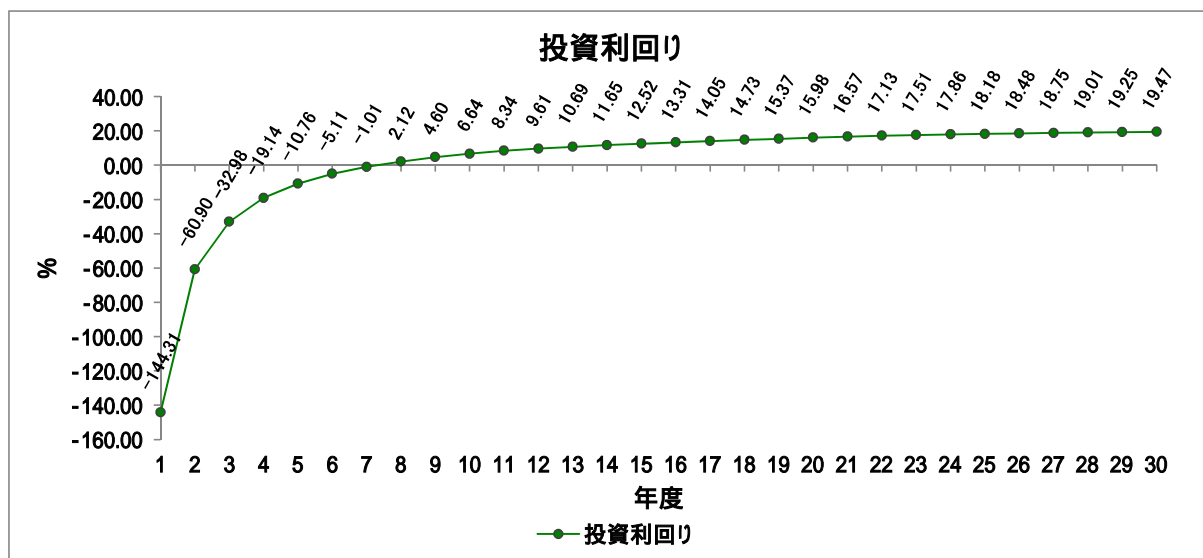
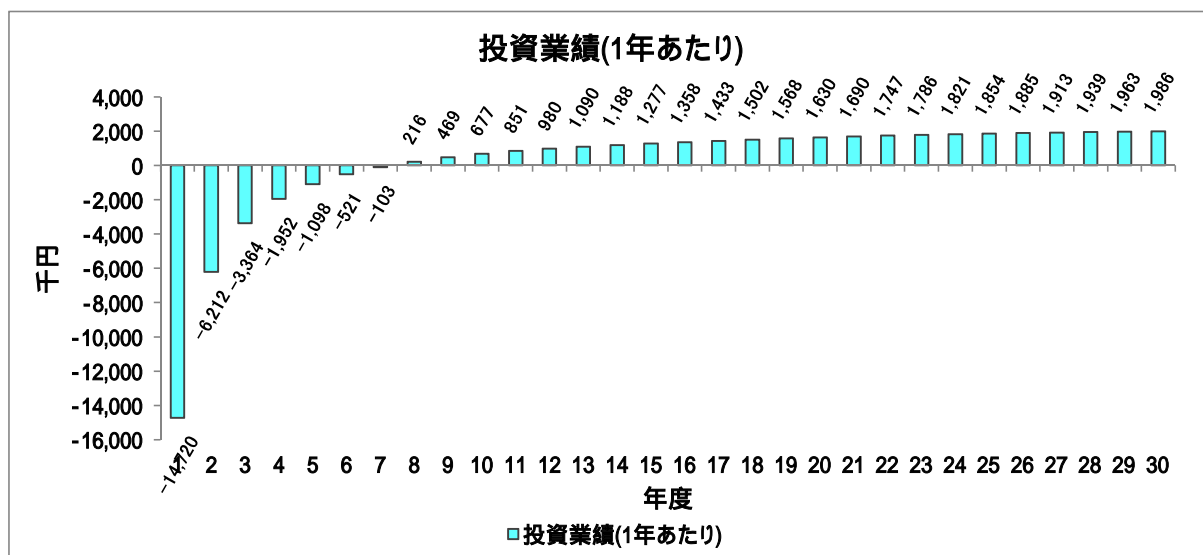
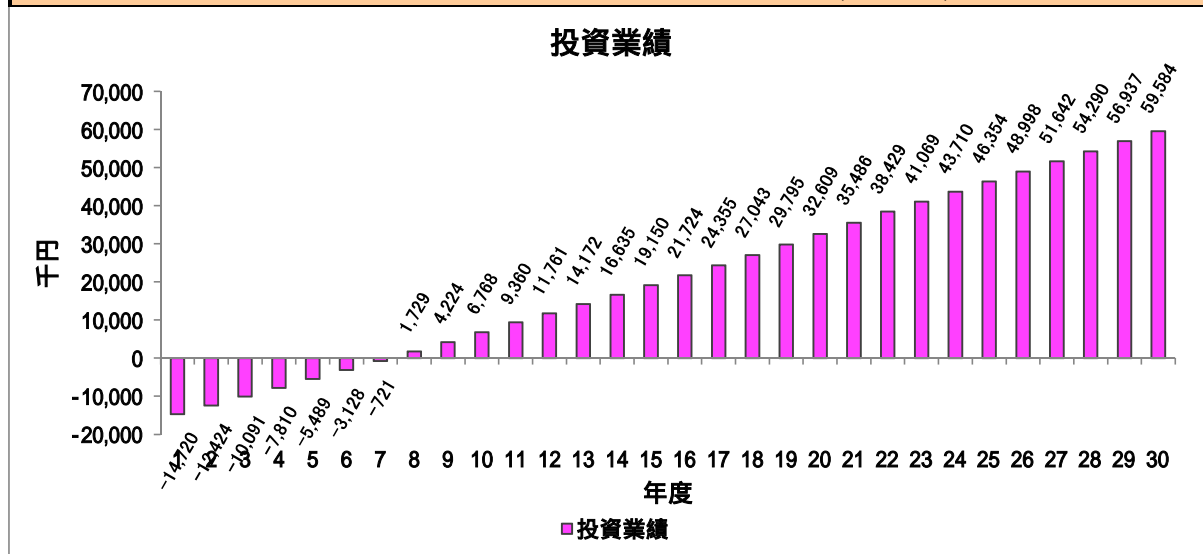
不動産売却 【グラフ】

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



中古木造アパート 詳細シミュレーション

- 1 投資確認書
- 2 キャッシュ・フローシミュレーション
- 3 キャッシュ・フローシミュレーション グラフ
- 4 不動産売却シミュレーション
- 5 不動産売却シミュレーション グラフ

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	中古木造アパート				
物件種別	収益アパート一棟				
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	14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	32,000 千円 【建物: 16,000 千円(内消費税: 762 千円)・土地: 16,000 千円】				
現状家賃(共益費込)	4,800 千円/年 【現状利回り: 15.00 %】				
満室家賃(共益費込)	4,800 千円/年 【満室利回り: 15.00 %】				
住所					
交通					
土地面積	150.00 m ²				
前面路線価	100 千円/m ²				
間取り・駐車場					
建物延床面積	300.00 m ²				
構造	木造 2階建				
用途地域	第一種住居地域				
建蔽率	60 %				
容積率	200 %				
接道状況	一方				
備考					
固定資産税評価額	16,030 千円【建物: 8,030 千円・土地: 8,000 千円】				
固定資産税+都市計画税	240 千円【建物: 200 千円・土地: 40 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	240 千円/年(現状家賃(年) × 5.00 %)				
修繕費	小規模	480 千円/年(満室家賃(年) × 10.00 %)			
	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]	1,047 千円【内建物取得費加算: 524 千円】			
売買契約書印紙税	[2]	20 千円【内建物取得費加算: 10 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]	20 千円			
登録免許税	[6]	436 千円 【建物: 161 千円・土地 160 千円・融資 115 千円】			
不動産取得税	[7]	481 千円【建物: 241 千円・土地 240 千円】			
1年度の費用合計額	1,173 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	28,800 千円				
借入期間	12年 0ヵ月【借入可能期間: 12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: 12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
	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円
	30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %
	6~10年度	11~15年度	16~20年度	21~25年度	26~30年度
	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円
30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %	
総借入金額	[8]	28,800 千円			
購入時自己資金金額	[9]	5,440 千円 (([1]~[7]の合計額) + 物件価額 - [8])			
総投資額	34,240 千円 ([8] + [9])				
2年度のDCR	1.34				
2年度の純収益利回り	12.00 %				
自己資金の回収期間	13年				

キャッシュフロー(CF)

2011年(平成23年) 8月 3日 [単位:千円]

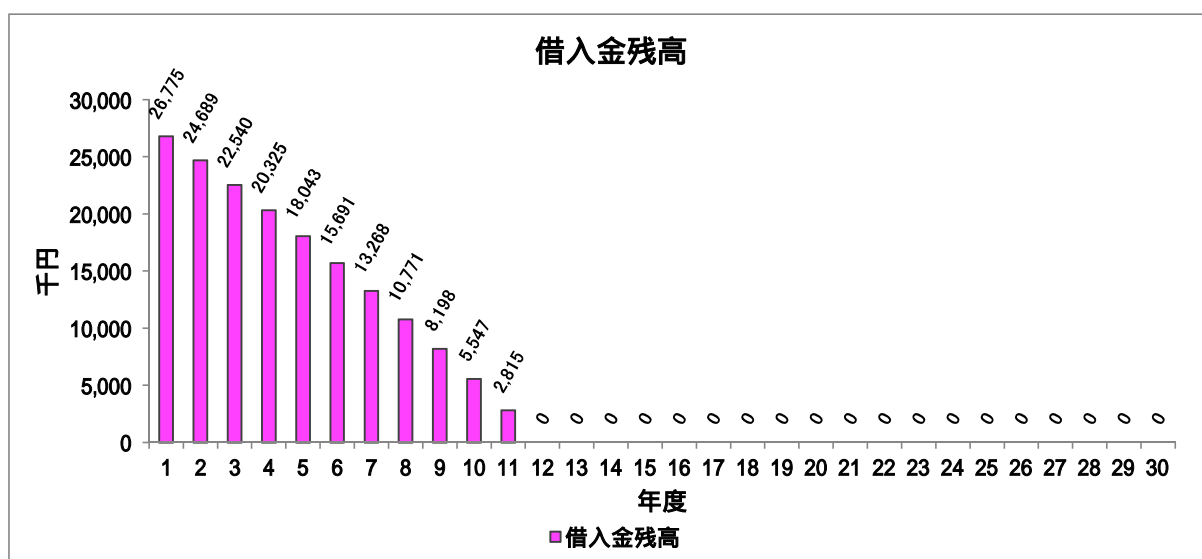
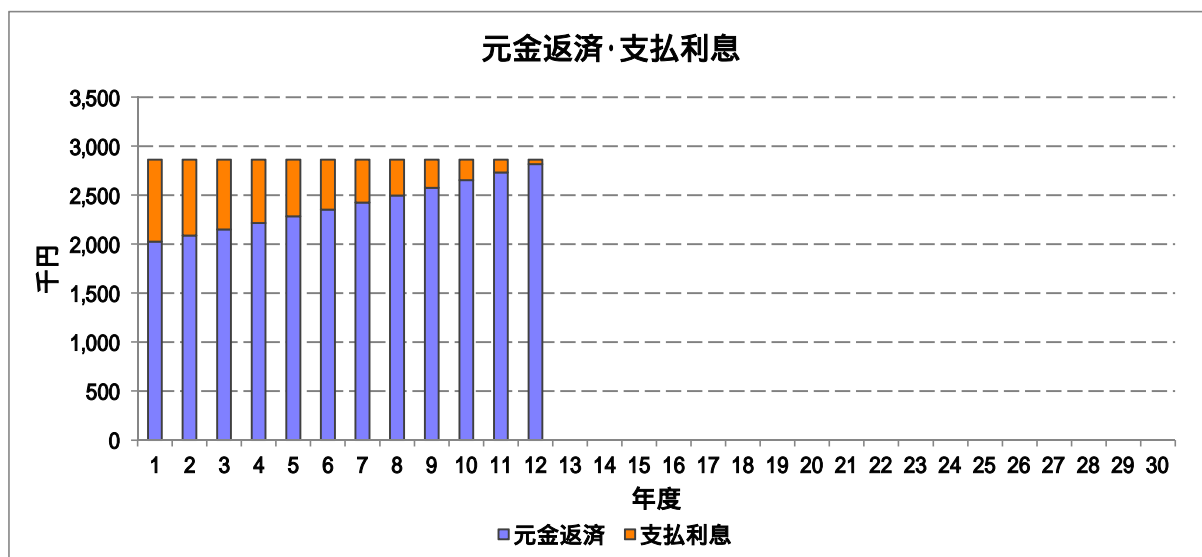
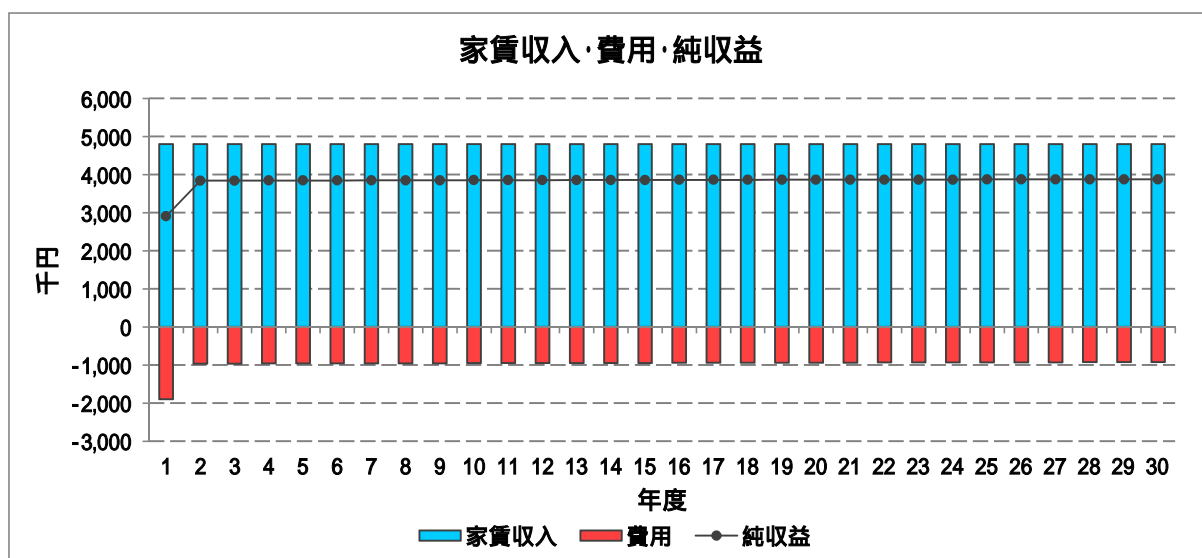
	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度
[1] 家賃収入(共益費込)	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800
費用	固定資産税等	0	240	240	236	236	236	231	231	231
	管理費	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	修繕費	480	480	480	480	480	480	480	480	480
	小規模									
	大規模	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	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	1,173	0	0	0	0	0	0	0	0
[2] 合計	1,893	960	960	956	956	956	951	951	951	947
[3] 純収益 ([1] - [2])	2,907	3,840	3,840	3,844	3,844	3,844	3,849	3,849	3,849	3,853
元金返済	[4] 合計	2,025	2,086	2,150	2,215	2,282	2,352	2,423	2,497	2,573
支払利息	[5] 合計	836	775	711	646	579	509	438	364	288
[6] 元利金合計 ([4] + [5])	2,861	2,861	2,861	2,861	2,861	2,861	2,861	2,861	2,861	2,861
[7] 税引前CF ([3] - [6])	1,219	979	979	983	983	983	988	988	988	992
減価償却費	[8] 合計	1,191	1,191	1,191	1,191	1,191	1,191	1,191	1,191	1,191
[9] 青色申告特別控除限度額	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
所得 ([3] - [5] - [8] - [9])	780	1,775	1,838	1,908	1,975	2,044	2,120	2,194	2,270	2,352
[10] 税金	234	557	578	601	623	646	671	696	721	748
税引後CF ([7] - [10])	985	422	401	382	360	337	317	292	267	244
税引後CF累計額	985	1,407	1,808	2,191	2,551	2,888	3,205	3,497	3,764	4,008
借入金残高	合計	26,775	24,689	22,540	20,325	18,043	15,691	13,268	10,771	8,198

	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)	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800
費用	固定資産税等	227	227	223	223	223	219	219	219	215
	管理費	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	修繕費	480	480	480	480	480	480	480	480	480
	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	947	947	943	943	943	939	939	939	935	935
[3] 純収益 ([1] - [2])	3,853	3,853	3,857	3,857	3,857	3,861	3,861	3,861	3,865	3,865
元金返済	[4] 合計	2,732	2,815	0	0	0	0	0	0	0
支払利息	[5] 合計	129	46	0	0	0	0	0	0	0
[6] 元利金合計 ([4] + [5])	2,861	2,861	0	0	0	0	0	0	0	0
[7] 税引前CF ([3] - [6])	992	992	3,857	3,857	3,857	3,861	3,861	3,861	3,865	3,865
減価償却費	[8] 合計	1,191	1,191	1,191	1,174	0	0	0	0	0
[9] 青色申告特別控除限度額	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
所得 ([3] - [5] - [8] - [9])	2,433	2,516	2,566	2,583	3,757	3,761	3,761	3,761	3,765	3,765
[10] 税金	774	802	818	824	1,335	1,337	1,337	1,337	1,339	1,339
税引後CF ([7] - [10])	218	190	3,039	3,033	2,522	2,524	2,524	2,524	2,526	2,526
税引後CF累計額	4,226	4,416	7,454	10,487	13,010	15,534	18,058	20,582	23,108	25,634
借入金残高	合計	2,815	0	0	0	0	0	0	0	0

	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)	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800
費用	固定資産税等	215	211	211	211	208	208	208	204	204
	管理費	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	修繕費	480	480	480	480	480	480	480	480	480
	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	935	931	931	931	928	928	928	924	924	924
[3] 純収益 ([1] - [2])	3,865	3,869	3,869	3,869	3,872	3,872	3,872	3,876	3,876	3,876
元金返済	[4] 合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支払利息	[5] 合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[6] 元利金合計 ([4] + [5])	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[7] 税引前CF ([3] - [6])	3,865	3,869	3,869	3,869	3,872	3,872	3,872	3,876	3,876	3,876
減価償却費	[8] 合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[9] 青色申告特別控除限度額	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
所得 ([3] - [5] - [8] - [9])	3,765	3,769	3,769	3,769	3,772	3,772	3,772	3,776	3,776	3,776
[10] 税金	1,339	1,340	1,340	1,340	1,342	1,342	1,342	1,344	1,344	1,344
税引後CF ([7] - [10])	2,526	2,528	2,528	2,528	2,530	2,530	2,530	2,532	2,532	2,532
税引後CF累計額	28,160	30,689	33,217	35,745	38,275	40,805	43,336	45,868	48,400	50,932
借入金残高	合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0

キャッシュフロー(CF) 【グラフ】

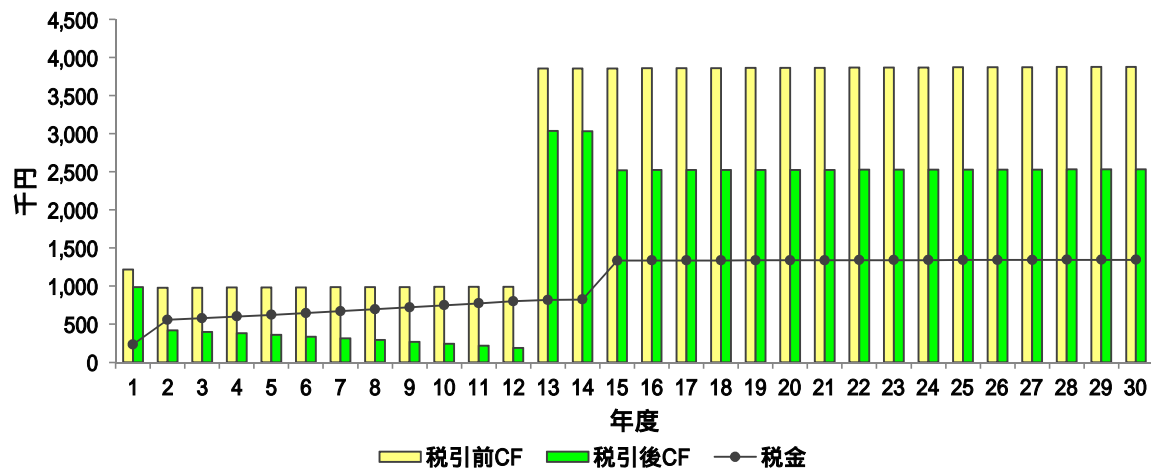
2011年(平成23年) 8月 3日



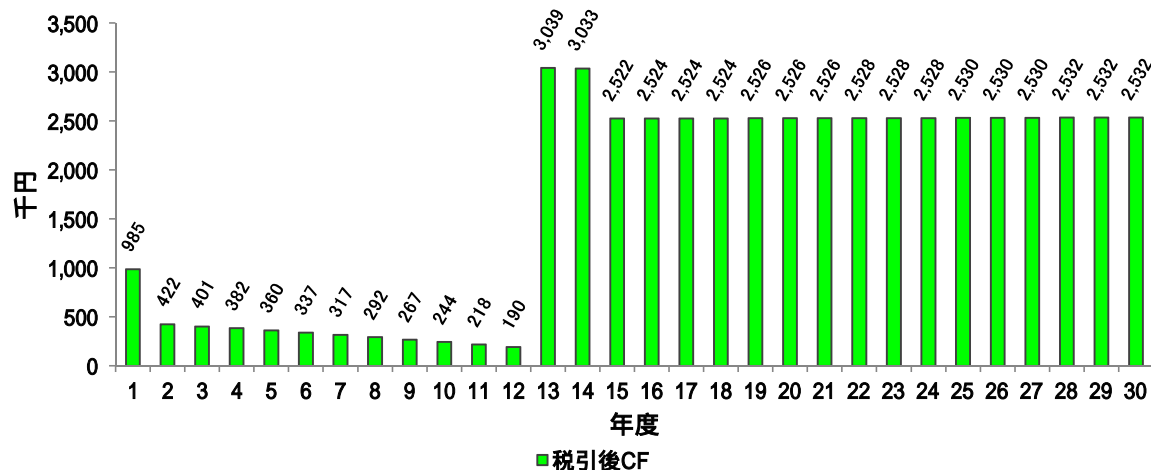
キャッシュフロー(CF) 【グラフ】

2011年(平成23年) 8月 3日

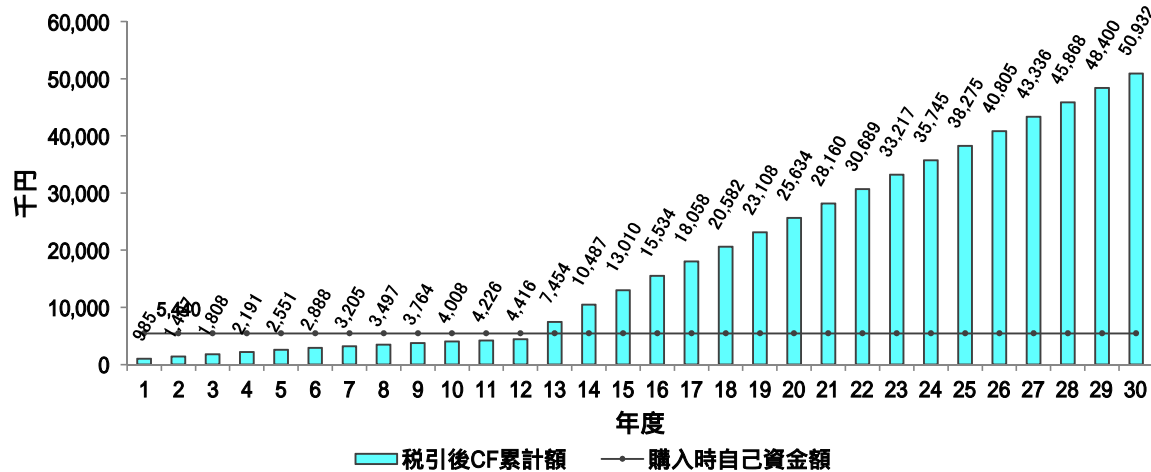
税引前CF・税引後CF・税金



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]

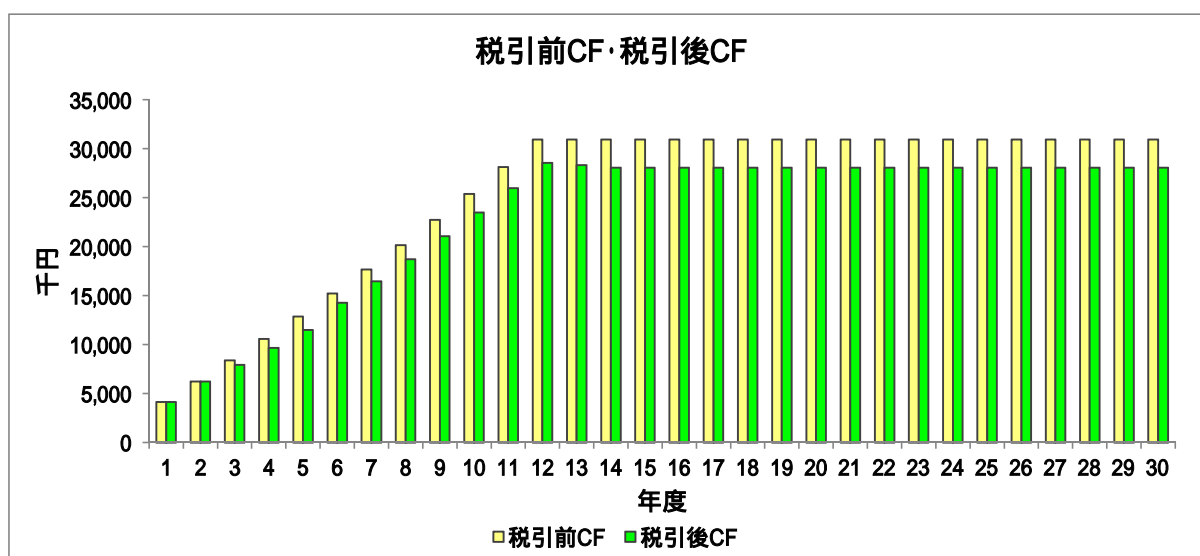
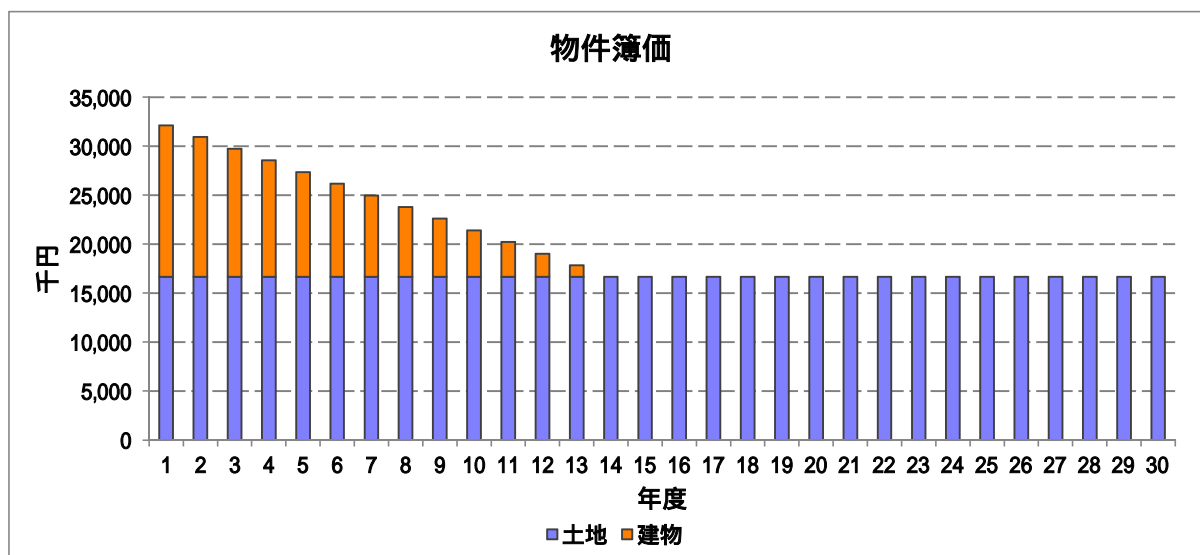
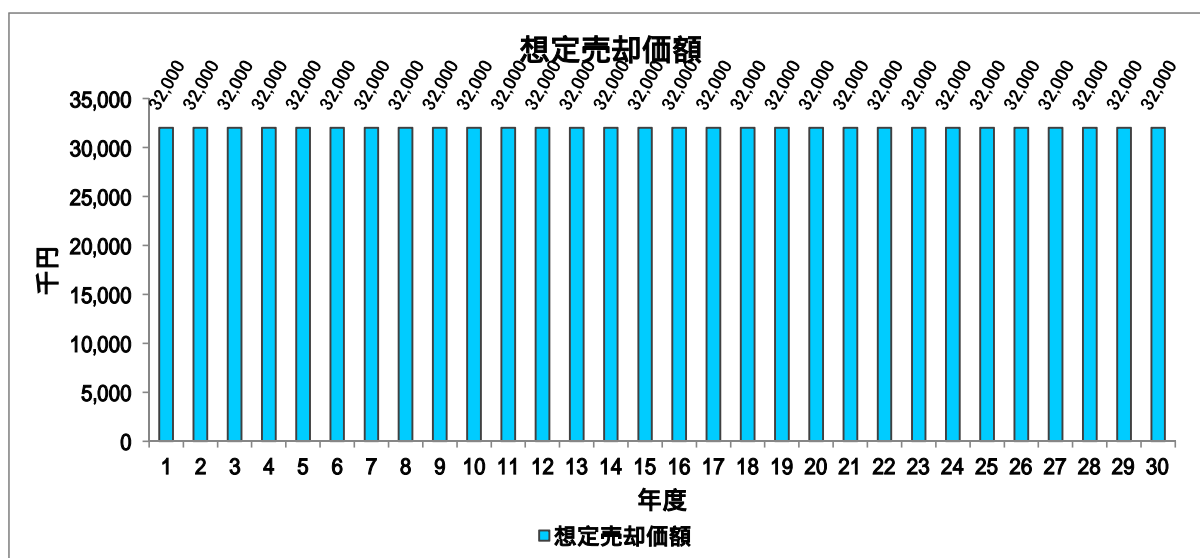
	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	
想定売却利回り [%]	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	
[1] 想定売却価額	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	
費用	仲介手数料	1,071	1,071	1,071	1,071	1,071	1,071	1,071	1,071	1,071	
	売買契約書印紙税	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
	[2] 合計	1,091	1,091	1,091	1,091	1,091	1,091	1,091	1,091	1,091	
[3] 借入金残高	26,775	24,689	22,540	20,325	18,043	15,691	13,268	10,771	8,198	5,547	
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	4,134	6,220	8,369	10,584	12,866	15,218	17,641	20,138	22,711	25,362	
物件簿価	建物	15,463	14,272	13,081	11,891	10,700	9,509	8,318	7,128	5,937	4,746
	土地	16,654	16,654	16,654	16,654	16,654	16,654	16,654	16,654	16,654	16,654
[5] 合計	32,116	30,926	29,735	28,544	27,353	26,163	24,972	23,781	22,590	21,400	
売却益 ([1] - [2] - [5])	-1,207	-17	1,174	2,365	3,556	4,746	5,937	7,128	8,319	9,509	
[6] 税金	0	0	458	922	1,387	949	1,187	1,426	1,664	1,902	
[7] 税引後CF ([4] - [6])	4,134	6,220	7,911	9,662	11,480	14,269	16,454	18,713	21,047	23,460	
[8] 所有時税引後CF累計額	985	1,407	1,808	2,191	2,551	2,888	3,205	3,497	3,764	4,008	
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	5,440	5,440	5,440	5,440	5,440	5,440	5,440	5,440	5,440	5,440	
投資業績 ([7] + [8] - [9])	-321	2,187	4,280	6,413	8,591	11,717	14,219	16,770	19,372	22,029	
[10] 投資業績 (1年あたり)	-321	1,094	1,427	1,603	1,718	1,953	2,031	2,096	2,152	2,203	
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	-5.90	20.10	26.23	29.47	31.59	35.90	37.34	38.54	39.57	40.50	

	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 [%]	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
[1] 想定売却価額	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000
費用	仲介手数料	1,071	1,071	1,071	1,071	1,071	1,071	1,071	1,071	1,071
	売買契約書印紙税	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	[2] 合計	1,091	1,091	1,091	1,091	1,091	1,091	1,091	1,091	1,091
[3] 借入金残高	2,815	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	28,094	30,909	30,909	30,909	30,909	30,909	30,909	30,909	30,909	30,909
物件簿価	建物	3,556	2,365	1,174	0	0	0	0	0	0
	土地	16,654	16,654	16,654	16,654	16,654	16,654	16,654	16,654	16,654
[5] 合計	20,209	19,018	17,828	16,654	16,654	16,654	16,654	16,654	16,654	16,654
売却益 ([1] - [2] - [5])	10,700	11,891	13,081	14,256	14,256	14,256	14,256	14,256	14,256	14,256
[6] 税金	2,140	2,378	2,616	2,851	2,851	2,851	2,851	2,851	2,851	2,851
[7] 税引後CF ([4] - [6])	25,954	28,531	28,293	28,058	28,058	28,058	28,058	28,058	28,058	28,058
[8] 所有時税引後CF累計額	4,226	4,416	7,454	10,487	13,010	15,534	18,058	20,582	23,108	25,634
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	5,440	5,440	5,440	5,440	5,440	5,440	5,440	5,440	5,440	5,440
投資業績 ([7] + [8] - [9])	24,740	27,507	30,307	33,106	35,628	38,152	40,676	43,200	45,726	48,253
[10] 投資業績 (1年あたり)	2,249	2,292	2,331	2,365	2,375	2,384	2,393	2,400	2,407	2,413
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	41.35	42.14	42.86	43.47	43.66	43.83	43.99	44.12	44.24	44.35

	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 [%]	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
[1] 想定売却価額	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000
費用	仲介手数料	1,071	1,071	1,071	1,071	1,071	1,071	1,071	1,071	1,071
	売買契約書印紙税	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	[2] 合計	1,091	1,091	1,091	1,091	1,091	1,091	1,091	1,091	1,091
[3] 借入金残高	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	30,909	30,909	30,909	30,909	30,909	30,909	30,909	30,909	30,909	30,909
物件簿価	建物	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	土地	16,654	16,654	16,654	16,654	16,654	16,654	16,654	16,654	16,654
[5] 合計	16,654	16,654	16,654	16,654	16,654	16,654	16,654	16,654	16,654	16,654
売却益 ([1] - [2] - [5])	14,256	14,256	14,256	14,256	14,256	14,256	14,256	14,256	14,256	14,256
[6] 税金	2,851	2,851	2,851	2,851	2,851	2,851	2,851	2,851	2,851	2,851
[7] 税引後CF ([4] - [6])	28,058	28,058	28,058	28,058	28,058	28,058	28,058	28,058	28,058	28,058
[8] 所有時税引後CF累計額	28,160	30,689	33,217	35,745	38,275	40,805	43,336	45,868	48,400	50,932
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	5,440	5,440	5,440	5,440	5,440	5,440	5,440	5,440	5,440	5,440
投資業績 ([7] + [8] - [9])	50,779	53,307	55,835	58,363	60,893	63,424	65,954	68,486	71,018	73,550
[10] 投資業績 (1年あたり)	2,418	2,423	2,428	2,432	2,436	2,439	2,443	2,446	2,449	2,452
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	44.45	44.54	44.63	44.70	44.78	44.84	44.91	44.96	45.02	45.07

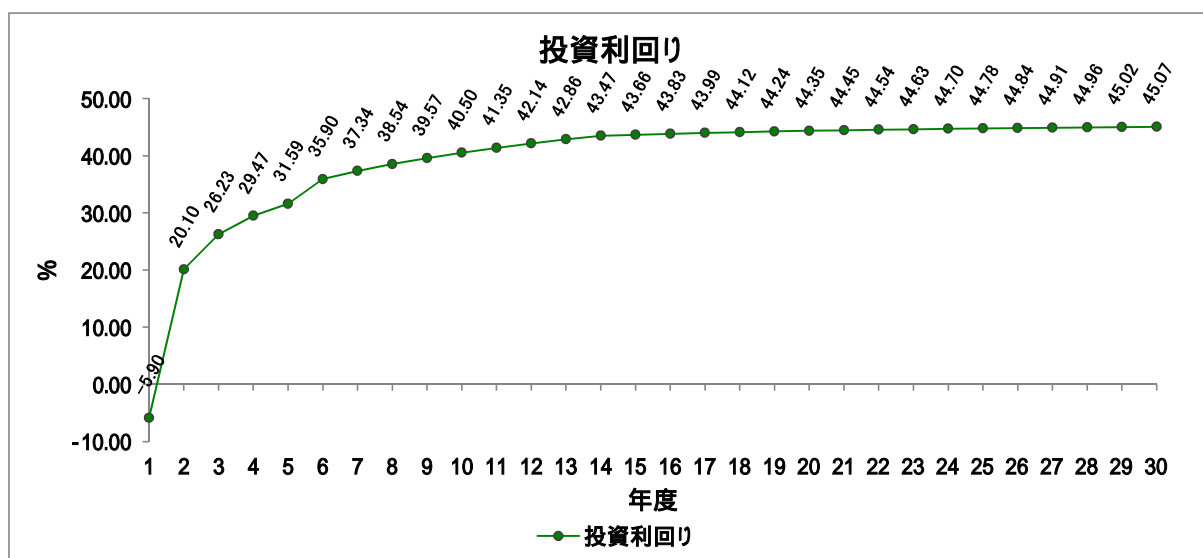
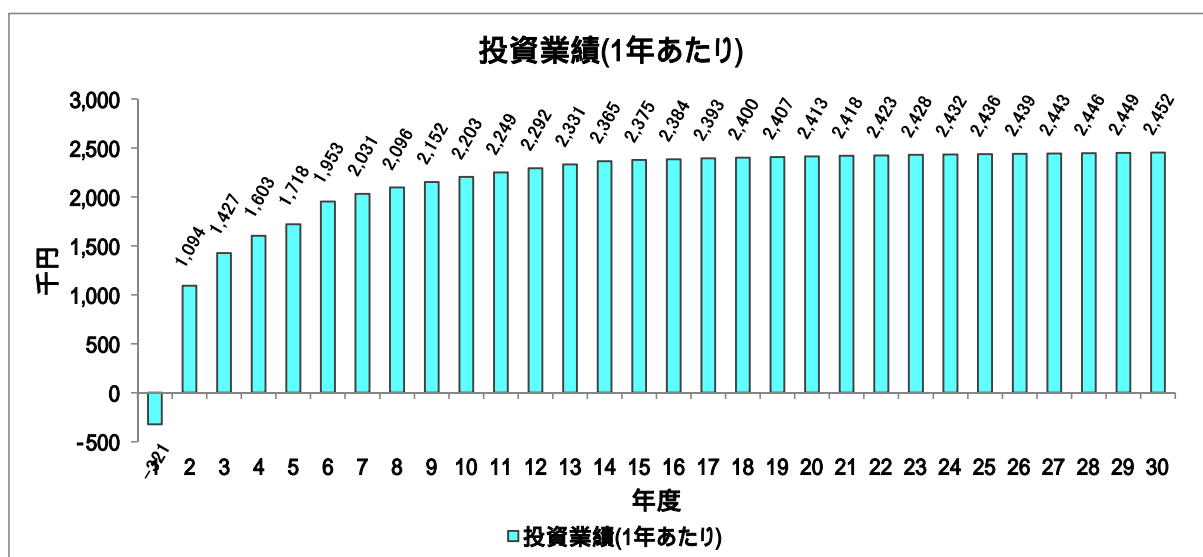
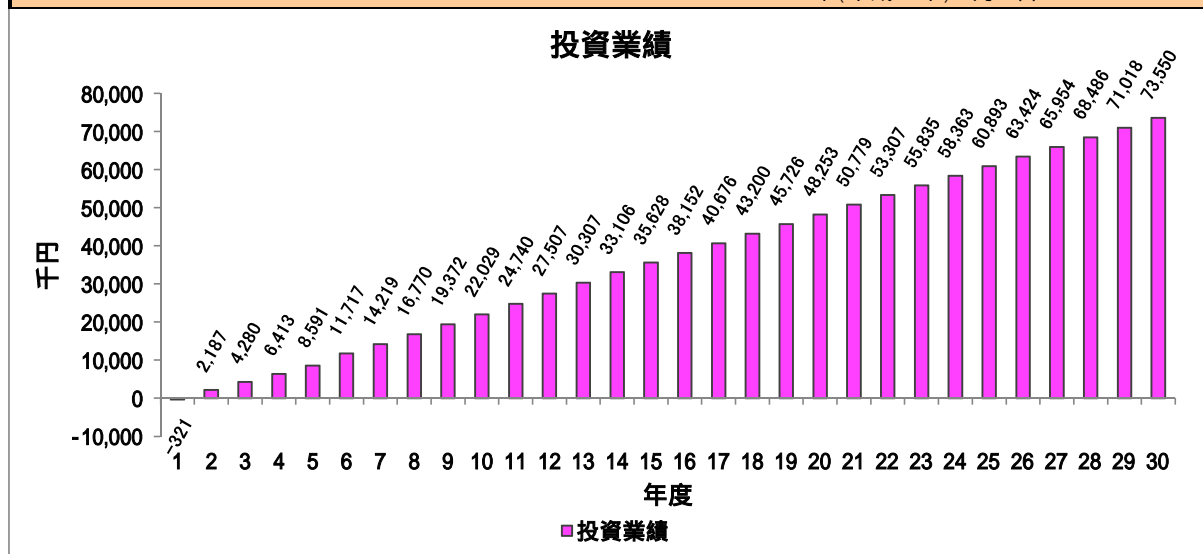
不動産売却 【グラフ】

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



新築鉄骨マンション

詳細シミュレーション

- 1 投資確認書
- 2 キャッシュ・フローシミュレーション
- 3 キャッシュ・フローシミュレーション グラフ
- 4 不動産売却シミュレーション
- 5 不動産売却シミュレーション グラフ

投資確認書

2011年(平成23年) 8月 3日

購入年月日	2011年(平成23年) 1月 1日				
個人・法人区分	個人				
物件名	新築鉄骨マンション				
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:0年 0ヵ月】				
償却年数	建物	34年 【償却方法:定額法】			
	設備	15年 【償却方法:定額法】 【設備割合: 0.0 %】			
物件価額	100,000 千円 【建物: 60,000 千円(内消費税: 2,857 千円)・土地: 40,000 千円】				
現状家賃(共益費込)	8,000 千円/年 【現状利回り: 8.00 %】				
満室家賃(共益費込)	8,000 千円/年 【満室利回り: 8.00 %】				
住所					
交通					
土地面積	250.00 m ²				
前面路線価	150 千円/m ²				
間取り・駐車場					
建物延床面積	500.00 m ²				
構造	鉄骨造(4mm超) 4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	97,920 千円【建物: 57,920 千円・土地: 40,000 千円】				
固定資産税+都市計画税	800 千円【建物: 700 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	400 千円/年(現状家賃(年) × 5.00 %)				
修繕費	小規模	240 千円/年(満室家賃(年) × 3.00 %)			
	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]	3,123 千円【内建物取得費加算: 1,874 千円】			
売買契約書印紙税	[2]	45 千円【内建物取得費加算: 27 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]	60 千円			
登録免許税	[6]	1,558 千円 【建物: 1,158 千円・土地 400 千円・融資 0 千円】			
不動産取得税	[7]	1,978 千円【建物: 1,378 千円・土地 600 千円】			
1年度の費用合計額	3,832 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	90,000 千円				
借入期間	30年 0ヵ月【借入可能期間: 34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: 34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
	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円
	30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %
	6~10年度	11~15年度	16~20年度	21~25年度	26~30年度
	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円
30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %	
総借入金額	[8]	90,000 千円			
購入時自己資金額	[9]	17,000 千円 (([1]~[7]の合計額) + 物件価額 - [8])			
総投資額	107,000 千円 ([8] + [9])				
2年度のDCR	1.44				
2年度の純収益利回り	6.56 %				
自己資金の回収期間	13年				

キャッシュフロー(CF)

2011年(平成23年) 8月 3日 [単位:千円]

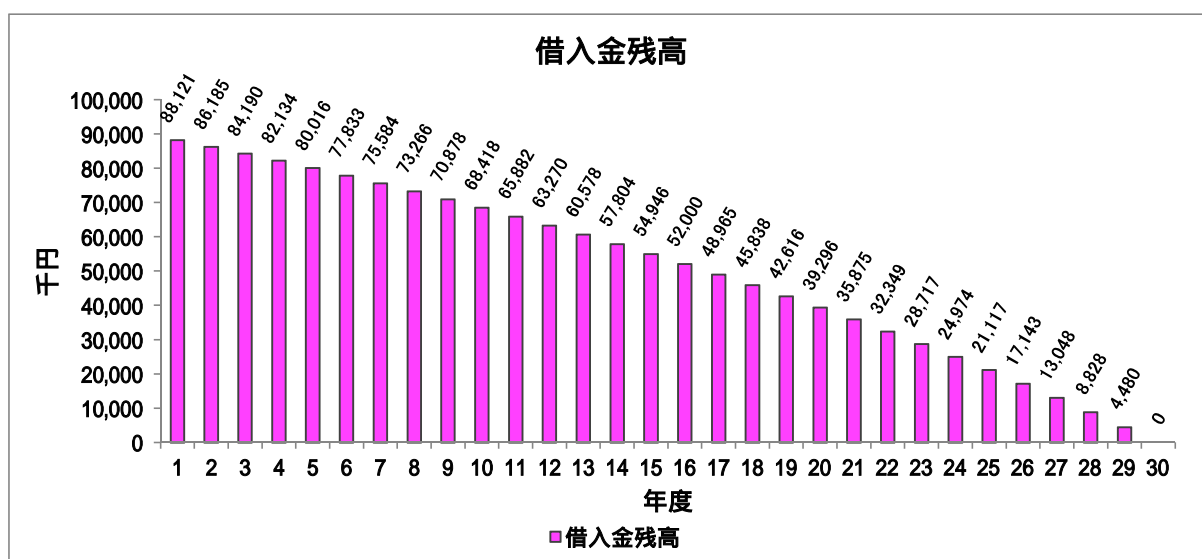
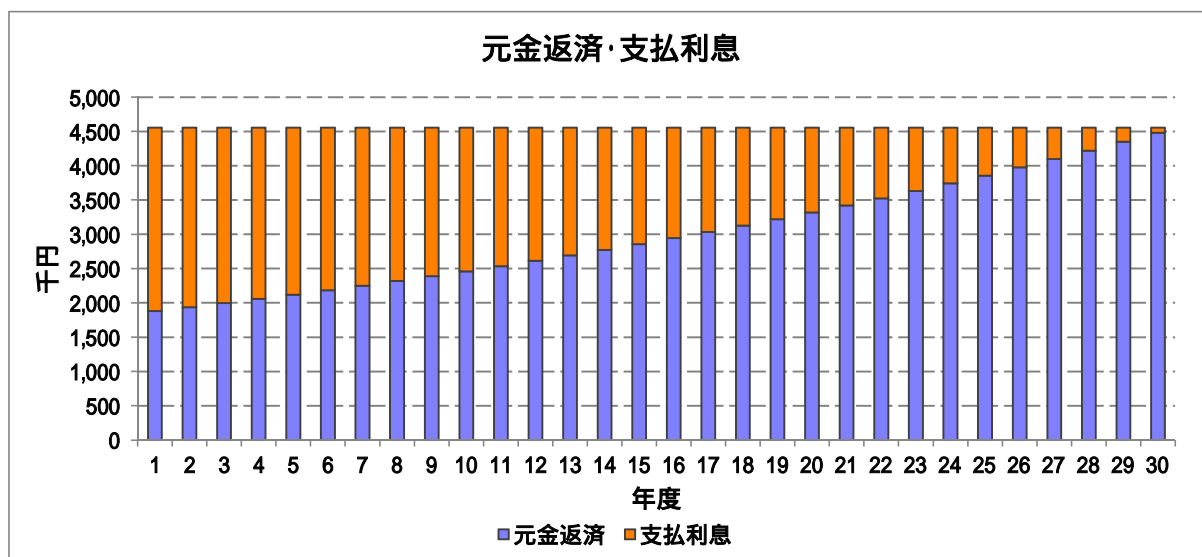
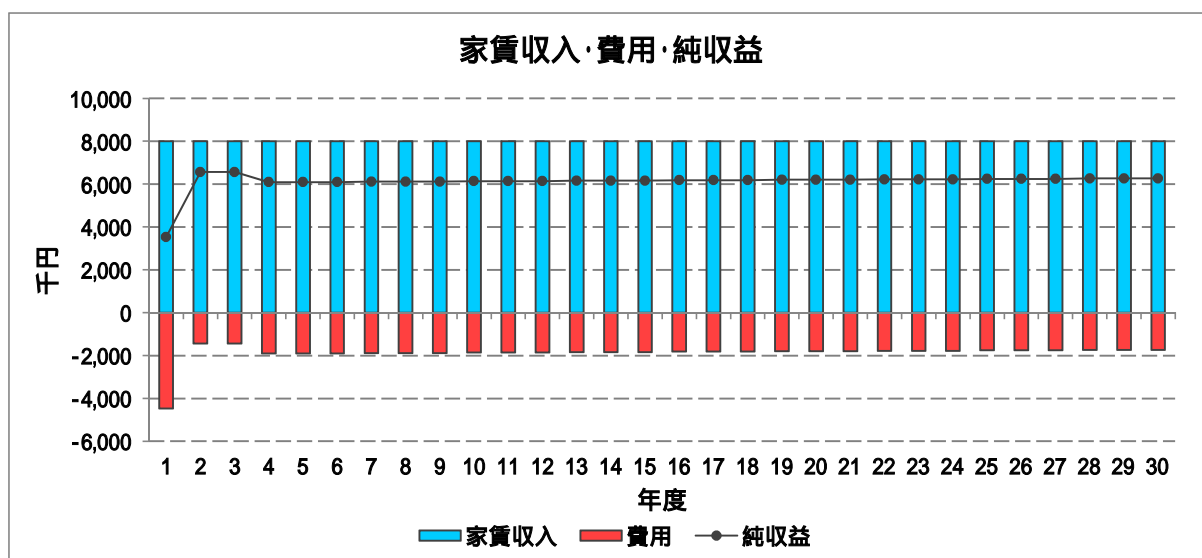
	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	
[1] 家賃収入(共益費込)	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	
費用	固定資産税等	0	800	800	1,267	1,267	1,267	1,244	1,244	1,222	
	管理費	400	400	400	400	400	400	400	400	400	
	修繕費	240	240	240	240	240	240	240	240	240	
	小規模										
	大規模	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	水道光熱費	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	3,832	0	0	0	0	0	0	0	0	
	[2] 合計	4,472	1,440	1,440	1,907	1,907	1,907	1,884	1,884	1,884	1,862
[3] 純収益 ([1] - [2])	3,528	6,560	6,560	6,093	6,093	6,093	6,116	6,116	6,116	6,138	
元金返済	[4] 合計	1,879	1,936	1,995	2,056	2,118	2,183	2,249	2,317	2,388	2,461
支払利息	[5] 合計	2,674	2,617	2,558	2,498	2,435	2,371	2,304	2,236	2,165	2,093
[6] 元利金合計 ([4] + [5])	4,553	4,553	4,553	4,553	4,553	4,553	4,553	4,553	4,553	4,553	
[7] 税引前CF ([3] - [6])	2,807	2,007	2,007	1,540	1,540	1,540	1,563	1,563	1,563	1,585	
減価償却費	[8] 合計	1,840	1,840	1,840	1,840	1,840	1,840	1,840	1,840	1,840	
[9] 青色申告特別控除限度額	0	650	650	650	650	650	650	650	650	650	
所得 ([3] - [5] - [8] - [9])	-987	1,453	1,512	1,105	1,168	1,232	1,322	1,390	1,460	1,555	
[10] 税金	-296	451	470	336	357	378	408	430	453	485	
税引後CF ([7] - [10])	3,103	1,556	1,536	1,204	1,183	1,162	1,155	1,133	1,109	1,100	
税引後CF累計額	3,103	4,658	6,195	7,398	8,581	9,743	10,898	12,031	13,140	14,240	
借入金残高	合計	88,121	86,185	84,190	82,134	80,016	77,833	75,584	73,266	70,878	68,418

	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)	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	
費用	固定資産税等	1,222	1,222	1,200	1,200	1,200	1,178	1,178	1,178	1,157	1,157
	管理費	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	修繕費	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	小規模										
	大規模	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	水道光熱費	0	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	0
	火災保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	地震保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	[2] 合計	1,862	1,862	1,840	1,840	1,840	1,818	1,818	1,818	1,797	1,797
[3] 純収益 ([1] - [2])	6,138	6,138	6,160	6,160	6,160	6,182	6,182	6,182	6,203	6,203	
元金返済	[4] 合計	2,535	2,613	2,692	2,774	2,858	2,945	3,035	3,127	3,220	3,320
支払利息	[5] 合計	2,018	1,941	1,861	1,779	1,695	1,608	1,519	1,426	1,331	1,233
[6] 元利金合計 ([4] + [5])	4,553	4,553	4,553	4,553	4,553	4,553	4,553	4,553	4,553	4,553	
[7] 税引前CF ([3] - [6])	1,585	1,585	1,607	1,607	1,607	1,629	1,629	1,629	1,650	1,650	
減価償却費	[8] 合計	1,840	1,840	1,840	1,840	1,840	1,840	1,840	1,840	1,840	
[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])	1,630	1,707	1,809	1,891	1,975	2,084	2,173	2,266	2,382	2,480	
[10] 税金	510	535	568	595	623	659	689	720	764	801	
税引後CF ([7] - [10])	1,076	1,050	1,039	1,012	984	970	940	909	886	849	
税引後CF累計額	15,316	16,366	17,405	18,416	19,400	20,370	21,310	22,218	23,104	23,953	
借入金残高	合計	65,882	63,270	60,578	57,804	54,946	52,000	48,965	45,838	42,616	39,296

	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)	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	
費用	固定資産税等	1,157	1,136	1,136	1,136	1,116	1,116	1,116	1,095	1,095	1,095
	管理費	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	修繕費	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	小規模										
	大規模	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	水道光熱費	0	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	0
	火災保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	地震保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	[2] 合計	1,797	1,776	1,776	1,776	1,756	1,756	1,756	1,735	1,735	1,735
[3] 純収益 ([1] - [2])	6,203	6,224	6,224	6,224	6,244	6,244	6,244	6,265	6,265	6,265	
元金返済	[4] 合計	3,421	3,525	3,633	3,743	3,857	3,974	4,095	4,220	4,348	4,480
支払利息	[5] 合計	1,132	1,028	921	810	696	579	458	334	205	73
[6] 元利金合計 ([4] + [5])	4,553	4,553	4,553	4,553	4,553	4,553	4,553	4,553	4,553	4,553	
[7] 税引前CF ([3] - [6])	1,650	1,671	1,671	1,671	1,691	1,691	1,691	1,711	1,711	1,711	
減価償却費	[8] 合計	1,840	1,840	1,840	1,840	1,840	1,840	1,840	1,840	1,840	
[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])	2,581	2,706	2,813	2,923	3,058	3,175	3,296	3,441	3,569	3,701	
[10] 税金	840	887	928	970	1,027	1,083	1,141	1,210	1,272	1,336	
税引後CF ([7] - [10])	810	784	743	701	664	608	550	501	439	376	
税引後CF累計額	24,763	25,546	26,289	26,990	27,654	28,262	28,812	29,313	29,752	30,128	
借入金残高	合計	35,875	32,349	28,717	24,974	21,117	17,143	13,048	8,828	4,480	0

キャッシュフロー(CF) 【グラフ】

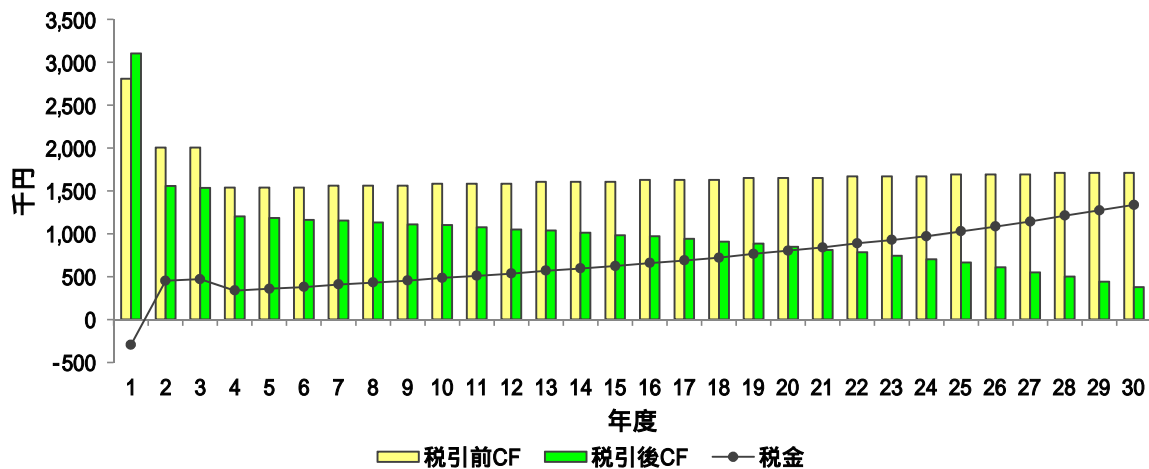
2011年(平成23年) 8月 3日



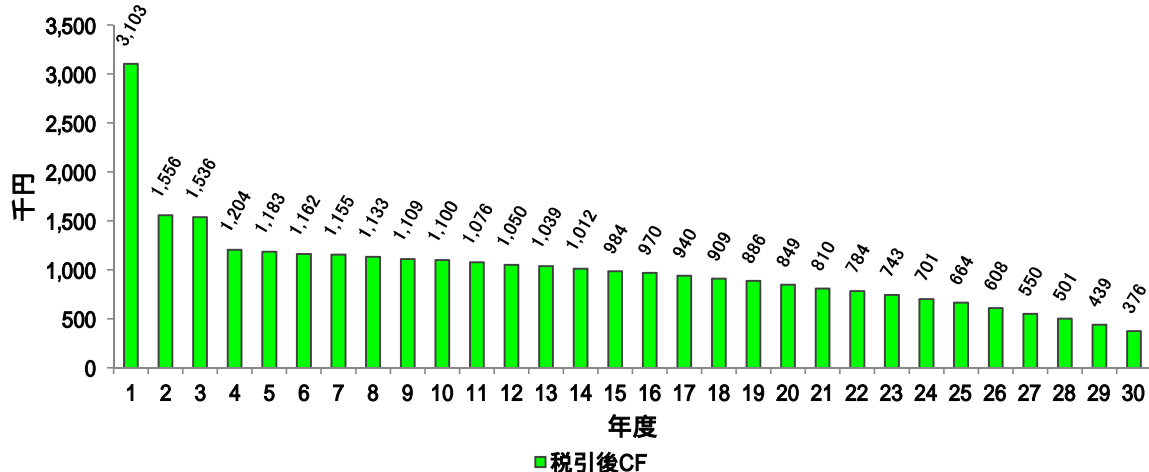
キャッシュフロー(CF) 【グラフ】

2011年(平成23年) 8月 3日

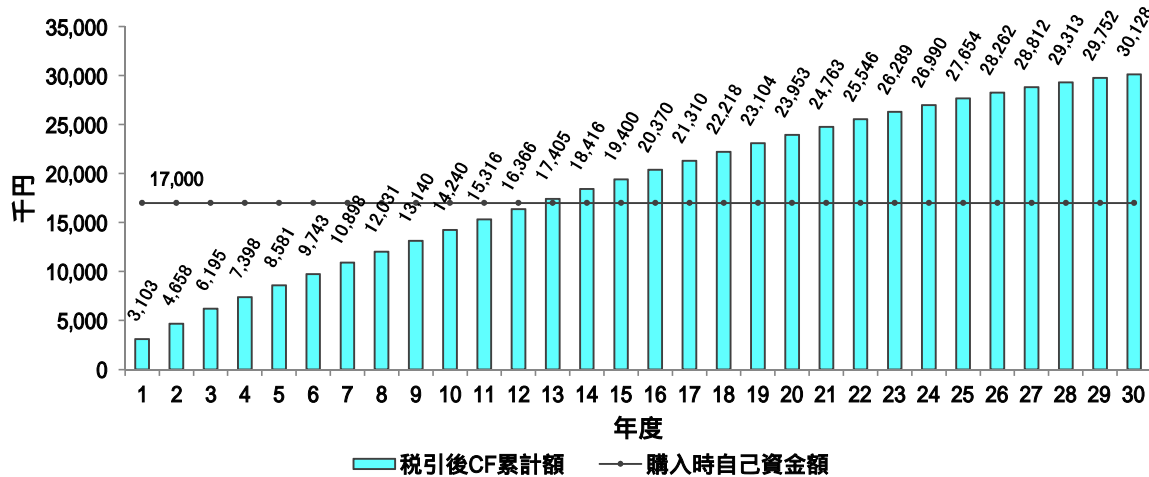
税引前CF・税引後CF・税金



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]

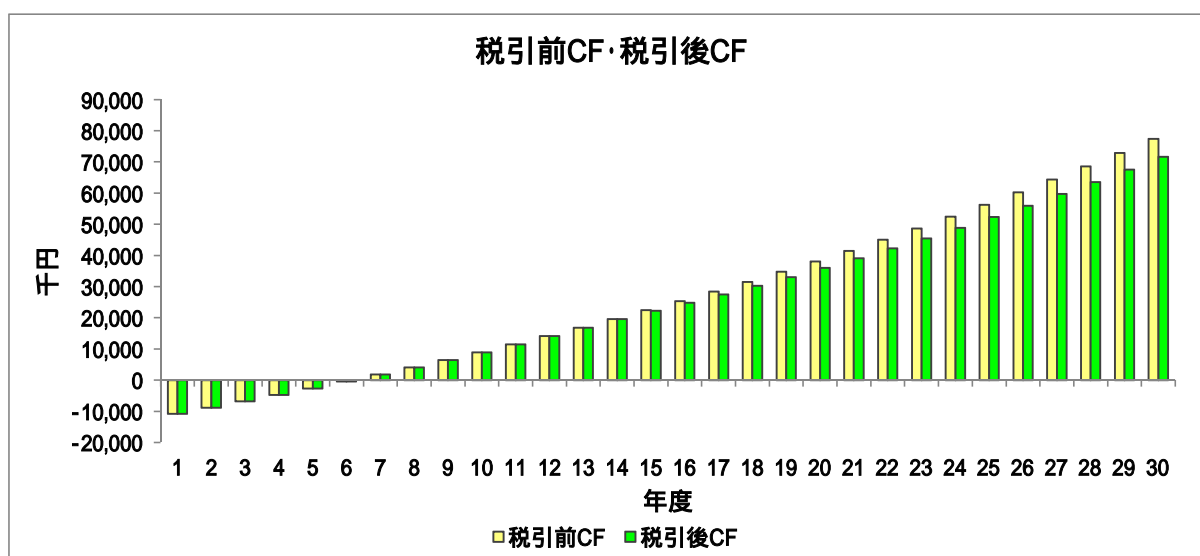
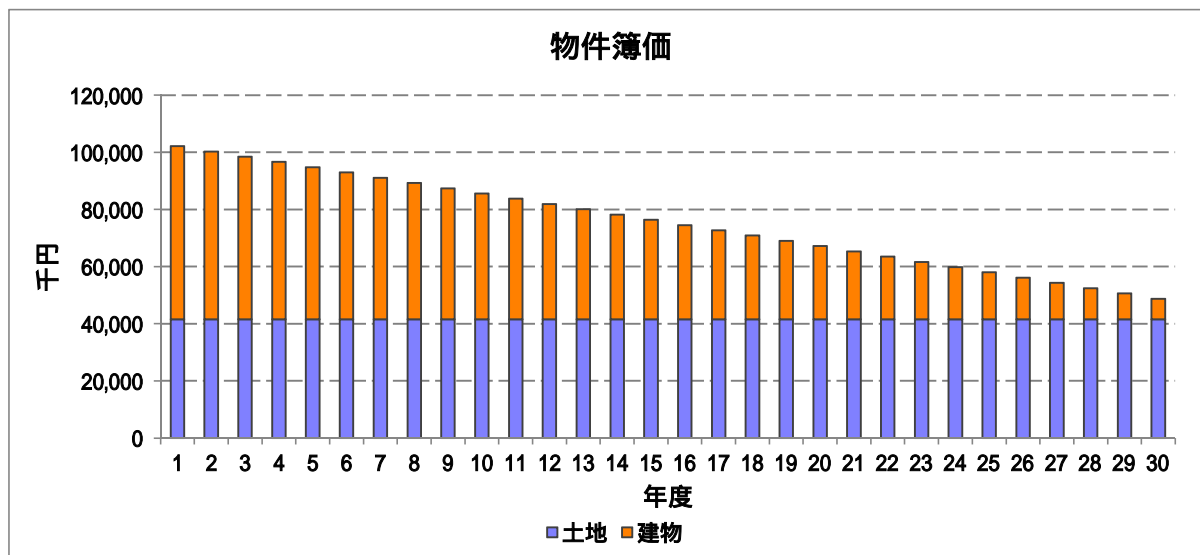
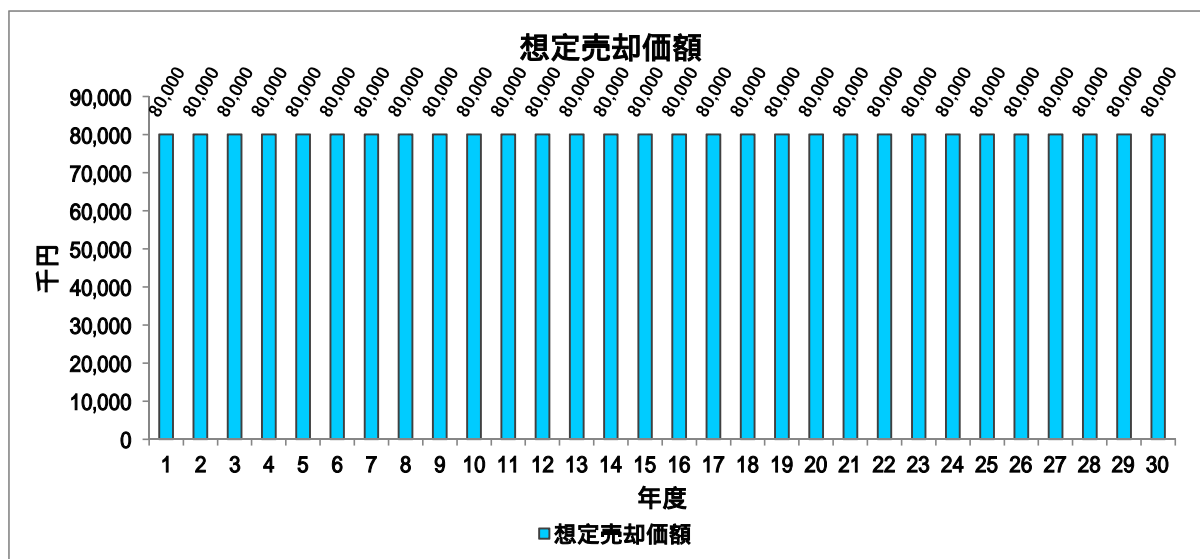
	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	
想定売却利回り [%]	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
[1] 想定売却価額	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	
費用	仲介手数料	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	
	売買契約書印紙税	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
	[2] 合計	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	
[3] 借入金残高	88,121	86,185	84,190	82,134	80,016	77,833	75,584	73,266	70,878	68,418	
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	-10,764	-8,828	-6,833	-4,777	-2,659	-476	1,773	4,091	6,479	8,939	
物件簿価	建物	60,541	58,700	56,860	55,020	53,180	51,339	49,499	47,659	45,819	43,978
	土地	41,587	41,587	41,587	41,587	41,587	41,587	41,587	41,587	41,587	41,587
	[5] 合計	102,128	100,288	98,447	96,607	94,767	92,927	91,086	89,246	87,406	85,566
売却益 ([1] - [2] - [5])	-24,771	-22,931	-21,090	-19,250	-17,410	-15,570	-13,729	-11,889	-10,049	-8,209	
[6] 税金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
[7] 税引後CF ([4] - [6])	-10,764	-8,828	-6,833	-4,777	-2,659	-476	1,773	4,091	6,479	8,939	
[8] 所有時税引後CF累計額	3,103	4,658	6,195	7,398	8,581	9,743	10,898	12,031	13,140	14,240	
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	
投資業績 ([7] + [8] - [9])	-24,661	-21,169	-17,638	-14,379	-11,077	-7,733	-4,329	-879	2,619	6,179	
[10] 投資業績 (1年あたり)	-24,661	-10,585	-5,879	-3,595	-2,215	-1,289	-618	-110	291	618	
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	-145.07	-62.26	-34.58	-21.14	-13.03	-7.58	-3.64	-0.65	1.71	3.63	

	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	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	
費用	仲介手数料	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	
	売買契約書印紙税	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
	[2] 合計	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	
[3] 借入金残高	65,882	63,270	60,578	57,804	54,946	52,000	48,965	45,838	42,616	39,296	
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	11,475	14,087	16,779	19,553	22,411	25,357	28,392	31,519	34,741	38,061	
物件簿価	建物	42,138	40,298	38,458	36,618	34,777	32,937	31,097	29,257	27,416	25,576
	土地	41,587	41,587	41,587	41,587	41,587	41,587	41,587	41,587	41,587	41,587
	[5] 合計	83,725	81,885	80,045	78,205	76,364	74,524	72,684	70,844	69,004	67,163
売却益 ([1] - [2] - [5])	-6,368	-4,528	-2,688	-848	993	2,833	4,673	6,513	8,353	10,194	
[6] 税金	0	0	0	0	199	567	935	1,303	1,671	2,039	
[7] 税引後CF ([4] - [6])	11,475	14,087	16,779	19,553	22,213	24,790	27,457	30,216	33,070	36,022	
[8] 所有時税引後CF累計額	15,316	16,366	17,405	18,416	19,400	20,370	21,310	22,218	23,104	23,953	
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	
投資業績 ([7] + [8] - [9])	9,790	13,453	17,184	20,969	24,613	28,160	31,767	35,434	39,174	42,975	
[10] 投資業績 (1年あたり)	890	1,121	1,322	1,498	1,641	1,760	1,869	1,969	2,062	2,149	
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	5.24	6.59	7.78	8.81	9.65	10.35	10.99	11.58	12.13	12.64	

	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	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	
費用	仲介手数料	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	
	売買契約書印紙税	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
	[2] 合計	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	
[3] 借入金残高	35,875	32,349	28,717	24,974	21,117	17,143	13,048	8,828	4,480	0	
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	41,482	45,008	48,640	52,383	56,240	60,214	64,309	68,529	72,877	77,357	
物件簿価	建物	23,736	21,896	20,055	18,215	16,375	14,535	12,694	10,854	9,014	7,174
	土地	41,587	41,587	41,587	41,587	41,587	41,587	41,587	41,587	41,587	41,587
	[5] 合計	65,323	63,483	61,643	59,802	57,962	56,122	54,282	52,441	50,601	48,761
売却益 ([1] - [2] - [5])	12,034	13,874	15,714	17,555	19,395	21,235	23,075	24,916	26,756	28,596	
[6] 税金	2,407	2,775	3,143	3,511	3,879	4,247	4,615	4,983	5,351	5,719	
[7] 税引後CF ([4] - [6])	39,076	42,233	45,497	48,872	52,361	55,967	59,694	63,546	67,526	71,638	
[8] 所有時税引後CF累計額	24,763	25,546	26,289	26,990	27,654	28,262	28,812	29,313	29,752	30,128	
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	
投資業績 ([7] + [8] - [9])	46,838	50,779	54,786	58,862	63,015	67,230	71,507	75,859	80,278	84,766	
[10] 投資業績 (1年あたり)	2,230	2,308	2,382	2,453	2,521	2,586	2,648	2,709	2,768	2,826	
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	13.12	13.58	14.01	14.43	14.83	15.21	15.58	15.94	16.28	16.62	

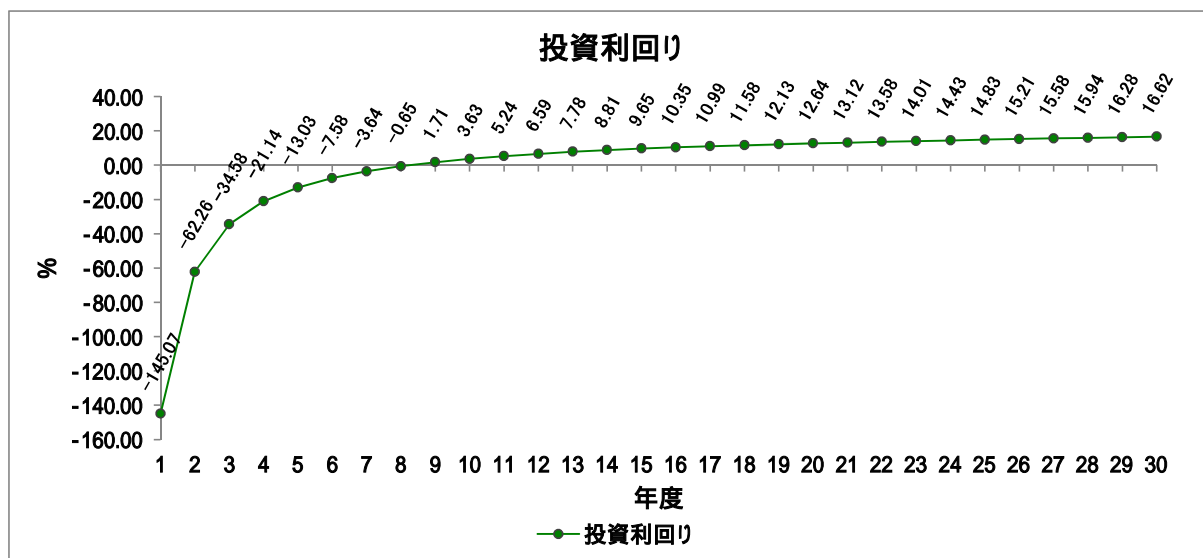
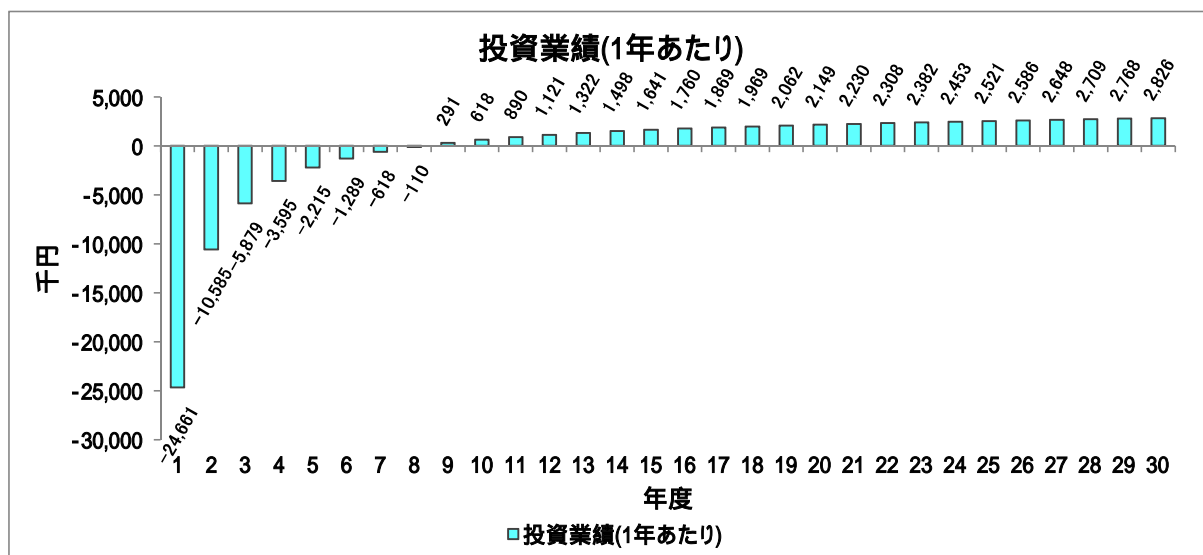
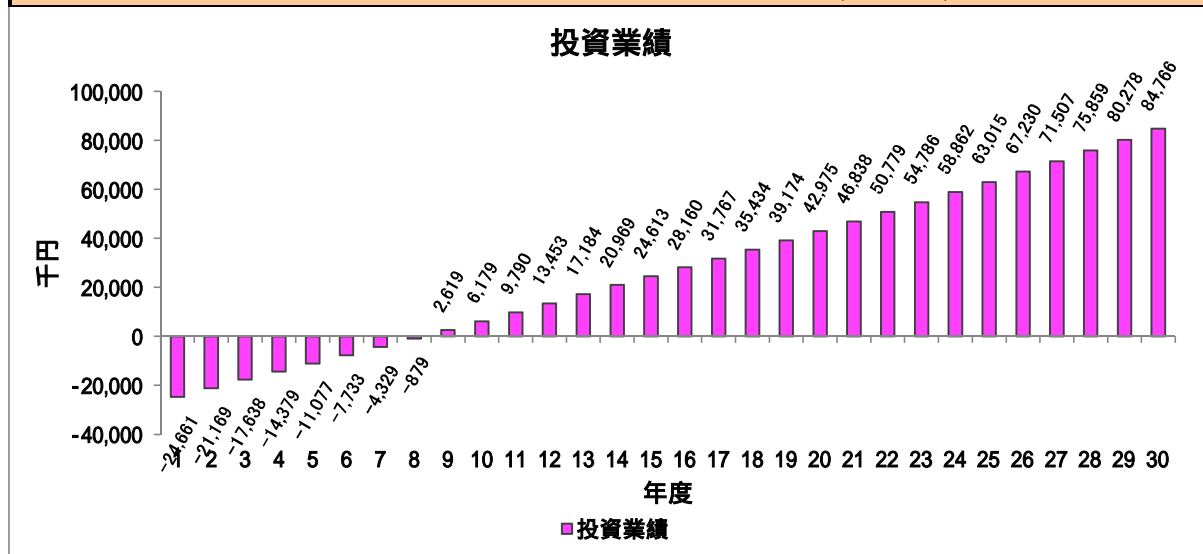
不動産売却 【グラフ】

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



中古鉄骨マンション 詳細シミュレーション

- 1 投資確認書
- 2 キャッシュ・フローシミュレーション
- 3 キャッシュ・フローシミュレーション グラフ
- 4 不動産売却シミュレーション
- 5 不動産売却シミュレーション グラフ

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	中古鉄骨マンション					
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	26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	80,000 千円 【建物: 48,000 千円(内消費税: 2,286 千円)・土地: 32,000 千円】					
現状家賃(共益費込)	8,000 千円/年 【現状利回り: 10.00 %】					
満室家賃(共益費込)	8,000 千円/年 【満室利回り: 10.00 %】					
住所						
交通						
土地面積	250.00 m ²					
前面路線価	150 千円/m ²					
間取り・駐車場						
建物延床面積	500.00 m ²					
構造	鉄骨造(4mm超) 4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	48,900 千円【建物: 28,900 千円・土地: 20,000 千円】					
固定資産税+都市計画税	800 千円【建物: 700 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	400 千円/年(現状家賃(年) × 5.00 %)					
修繕費	小規模	400 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]	2,511 千円【内建物取得費加算: 1,507 千円】				
売買契約書印紙税	[2]	60 千円【内建物取得費加算: 36 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]	60 千円				
登録免許税	[6]	1,266 千円 【建物: 578 千円・土地 400 千円・融資 288 千円】				
不動産取得税	[7]	1,467 千円【建物: 867 千円・土地 600 千円】				
1年度の費用合計額	3,029 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	72,000 千円					
借入期間	24年 0ヵ月【借入可能期間: 24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 %
		0 千円【0年度】				
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: 24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 %
		0 千円【0年度】				
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)		1年度	2年度	3年度	4年度	5年度
		6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円
		30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %
		6~10年度	11~15年度	16~20年度	21~25年度	26~30年度
		6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円
税率(下段)		30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %
		6~10年度	11~15年度	16~20年度	21~25年度	26~30年度
		6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円	6,000 千円
		30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %
		0 千円【0年度】				
総借入金額	[8]	72,000 千円				
購入時自己資金金額	[9]	13,600 千円 (([1]~[7]の合計額) + 物件価額 - [8])				
総投資額	85,600 千円 ([8] + [9])					
2年度のDCR	1.52					
2年度の純収益利回り	8.00 %					
自己資金の回収期間	8年					

キャッシュフロー(CF)

2011年(平成23年) 8月 3日 [単位:千円]

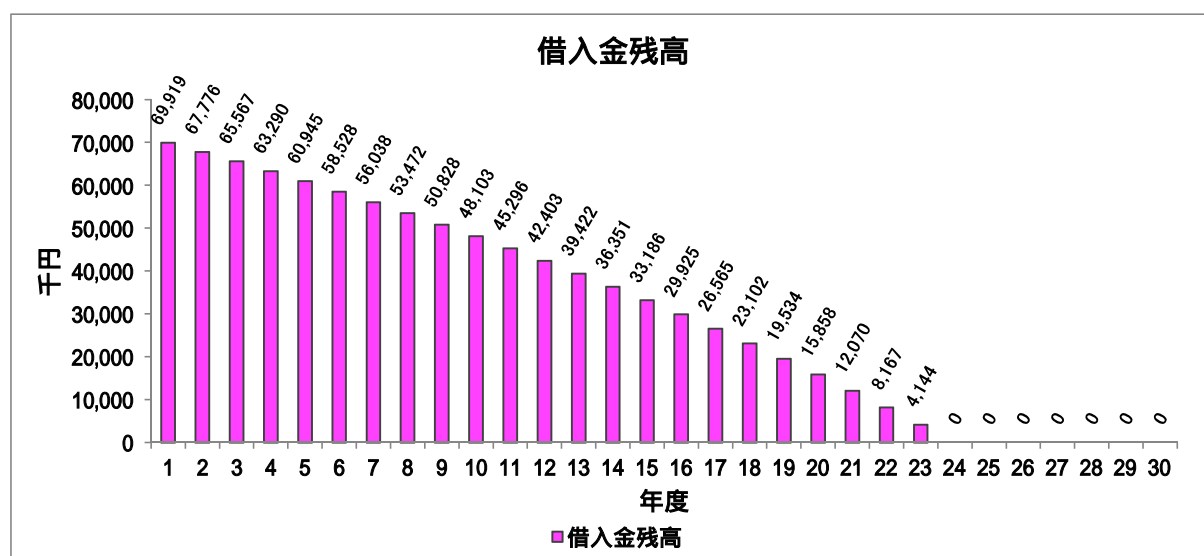
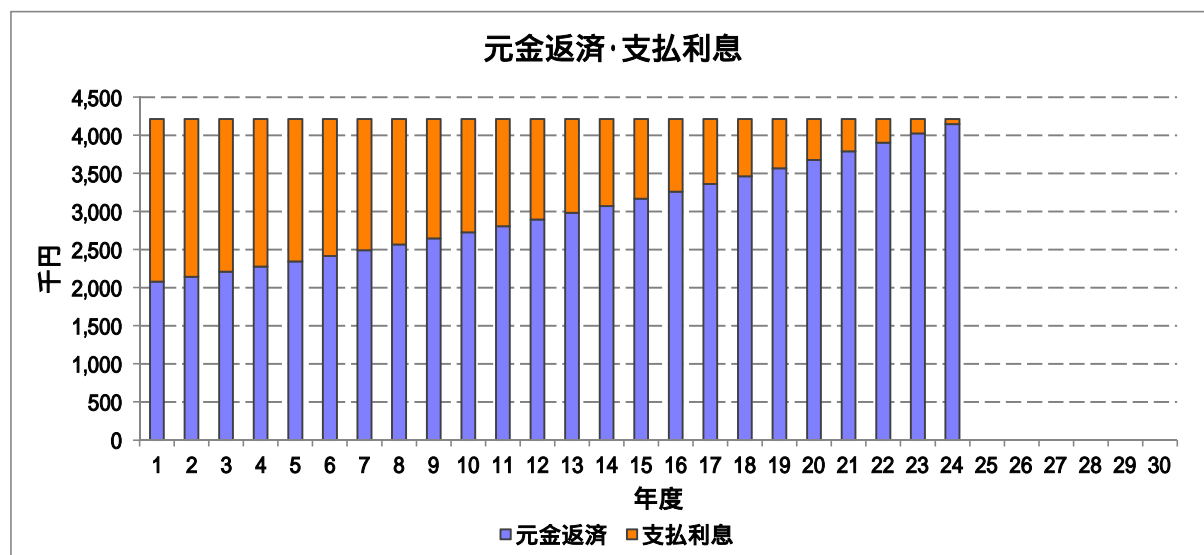
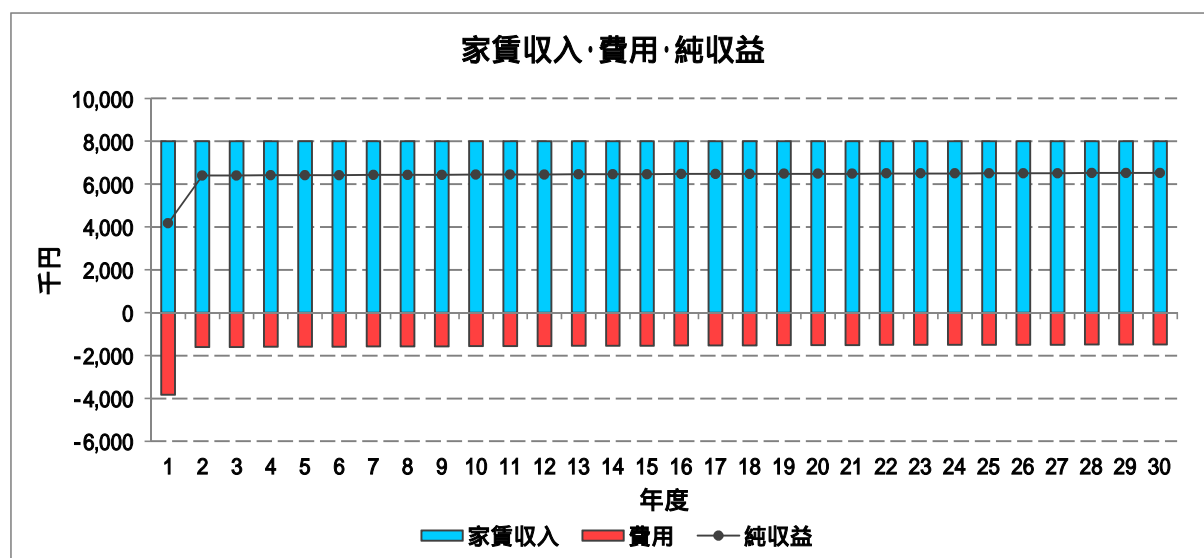
	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度
[1] 家賃収入(共益費込)	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000
費用	固定資産税等	0	800	800	786	786	786	771	771	771
	管理費	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	修繕費	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	小規模									
	大規模	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	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	3,029	0	0	0	0	0	0	0	0
[2] 合計	3,829	1,600	1,600	1,586	1,586	1,586	1,571	1,571	1,571	1,558
[3] 純収益([1]-[2])	4,171	6,400	6,400	6,414	6,414	6,414	6,429	6,429	6,429	6,442
元金返済	2,081	2,144	2,209	2,276	2,345	2,417	2,490	2,566	2,644	2,725
[4] 合計	2,132	2,068	2,003	1,936	1,867	1,795	1,722	1,646	1,568	1,488
[5] 合計	4,212	4,212	4,212	4,212	4,212	4,212	4,212	4,212	4,212	4,212
[6] 元利金合計([4]+[5])	2,988	2,188	2,188	2,202	2,202	2,202	2,216	2,216	2,216	2,230
[7] 税引前CF([3]-[6])	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926
減価償却費	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926
[8] 合計	114	650	650	650	650	650	650	650	650	650
[9] 青色申告特別控除限度額	0	1,756	1,821	1,903	1,972	2,043	2,131	2,207	2,285	2,379
所得([3]-[5]-[8]-[9])	0	551	572	599	622	646	675	700	727	763
[10] 税金	2,988	1,637	1,615	1,603	1,580	1,557	1,542	1,517	1,489	1,467
税引後CF([7]-[10])	2,988	4,625	6,240	7,843	9,423	10,980	12,522	14,038	15,528	16,995
税引後CF累計額	69,919	67,776	65,567	63,290	60,945	58,528	56,038	53,472	50,828	48,103
借入金残高	合計									

	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)	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000
費用	固定資産税等	758	758	744	744	744	731	731	731	717
	管理費	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	修繕費	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	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	1,558	1,558	1,544	1,544	1,544	1,531	1,531	1,531	1,517	1,517
[3] 純収益([1]-[2])	6,442	6,442	6,456	6,456	6,456	6,469	6,469	6,469	6,483	6,483
元金返済	2,807	2,893	2,981	3,071	3,165	3,261	3,360	3,462	3,568	3,676
[4] 合計	1,405	1,319	1,231	1,141	1,047	951	852	750	644	536
[5] 合計	4,212	4,212	4,212	4,212	4,212	4,212	4,212	4,212	4,212	4,212
[6] 元利金合計([4]+[5])	2,230	2,230	2,244	2,244	2,244	2,257	2,257	2,257	2,271	2,271
[7] 税引前CF([3]-[6])	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926
減価償却費	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926
[8] 合計	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650
[9] 青色申告特別控除限度額	2,462	2,547	2,649	2,740	2,833	2,943	3,042	3,144	3,262	3,371
所得([3]-[5]-[8]-[9])	795	827	866	900	936	977	1,019	1,068	1,125	1,177
[10] 税金	1,436	1,403	1,378	1,344	1,308	1,280	1,238	1,189	1,146	1,093
税引後CF([7]-[10])	18,431	19,834	21,213	22,557	23,865	25,145	26,384	27,573	28,718	29,812
税引後CF累計額	45,296	42,403	39,422	36,351	33,186	29,925	26,565	23,102	19,534	15,858
借入金残高	合計									

	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)	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000
費用	固定資産税等	717	704	704	704	692	692	692	679	679
	管理費	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	修繕費	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	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	1,517	1,504	1,504	1,504	1,492	1,492	1,492	1,479	1,479	1,479
[3] 純収益([1]-[2])	6,483	6,496	6,496	6,496	6,508	6,508	6,508	6,521	6,521	6,521
元金返済	3,788	3,903	4,022	4,144	0	0	0	0	0	0
[4] 合計	424	309	190	68	0	0	0	0	0	0
[5] 合計	4,212	4,212	4,212	4,212	0	0	0	0	0	0
[6] 元利金合計([4]+[5])	2,271	2,283	2,283	2,283	6,508	6,508	6,508	6,521	6,521	6,521
[7] 税引前CF([3]-[6])	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926	1,876	0	0	0	0
減価償却費	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926	1,876	0	0	0	0
[8] 合計	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650
[9] 青色申告特別控除限度額	3,483	3,611	3,730	3,852	3,932	3,982	5,858	5,871	5,871	5,871
所得([3]-[5]-[8]-[9])	1,231	1,292	1,349	1,408	1,447	1,471	2,371	2,377	2,377	2,377
[10] 税金	1,040	991	934	875	5,062	5,038	4,137	4,144	4,144	4,144
税引後CF([7]-[10])	30,852	31,843	32,777	33,652	38,714	43,752	47,889	52,033	56,177	60,320
税引後CF累計額	12,070	8,167	4,144	0	0	0	0	0	0	0
借入金残高	合計									

キャッシュフロー(CF) 【グラフ】

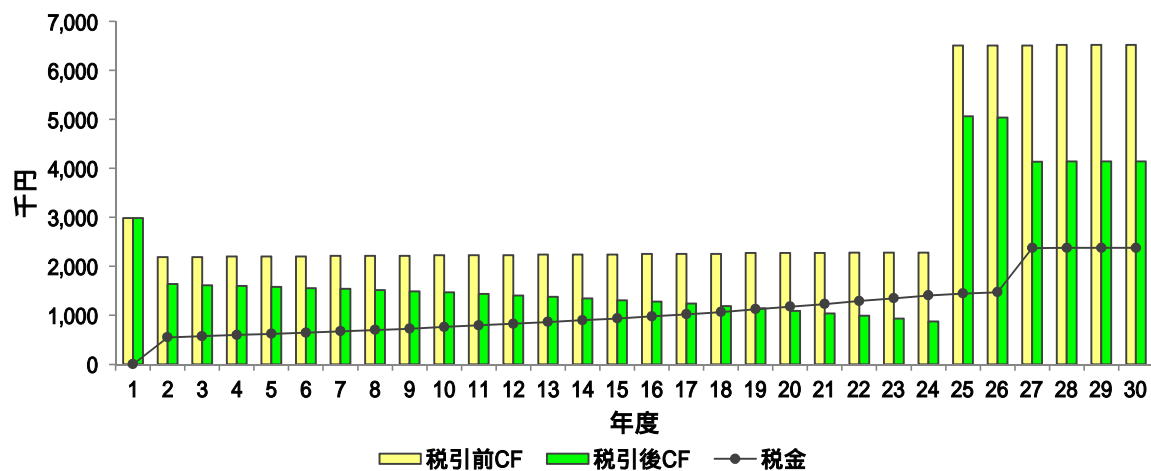
2011年(平成23年) 8月 3日



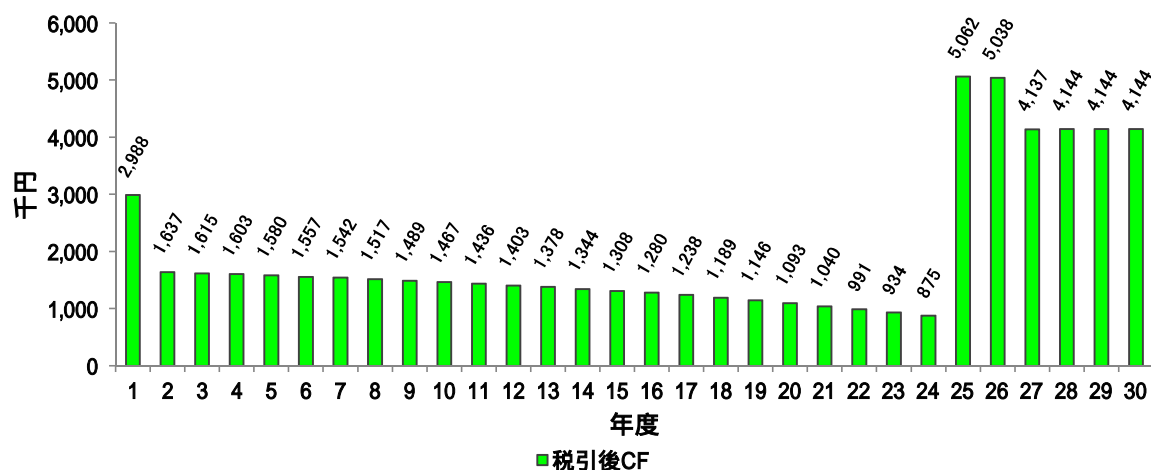
キャッシュフロー(CF) 【グラフ】

2011年(平成23年) 8月 3日

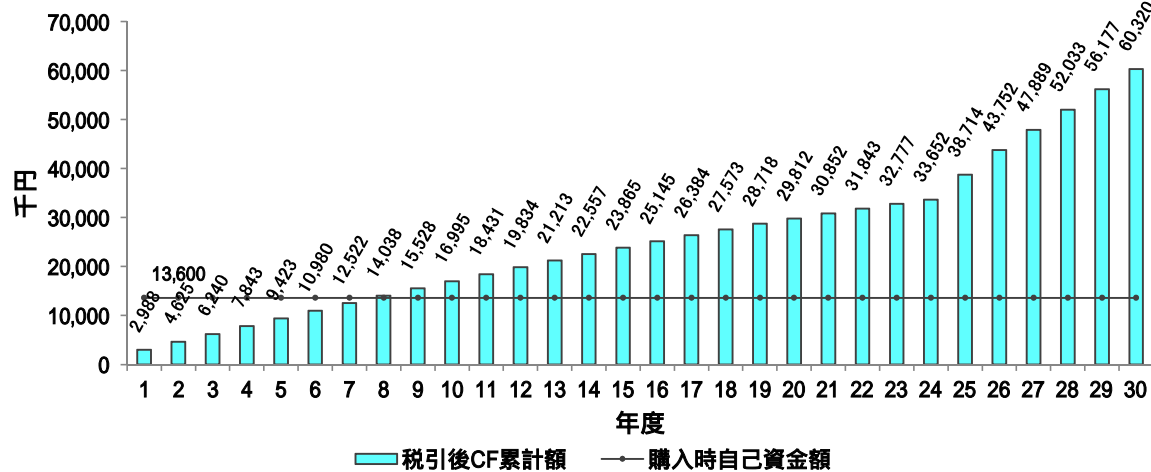
税引前CF・税引後CF・税金



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]

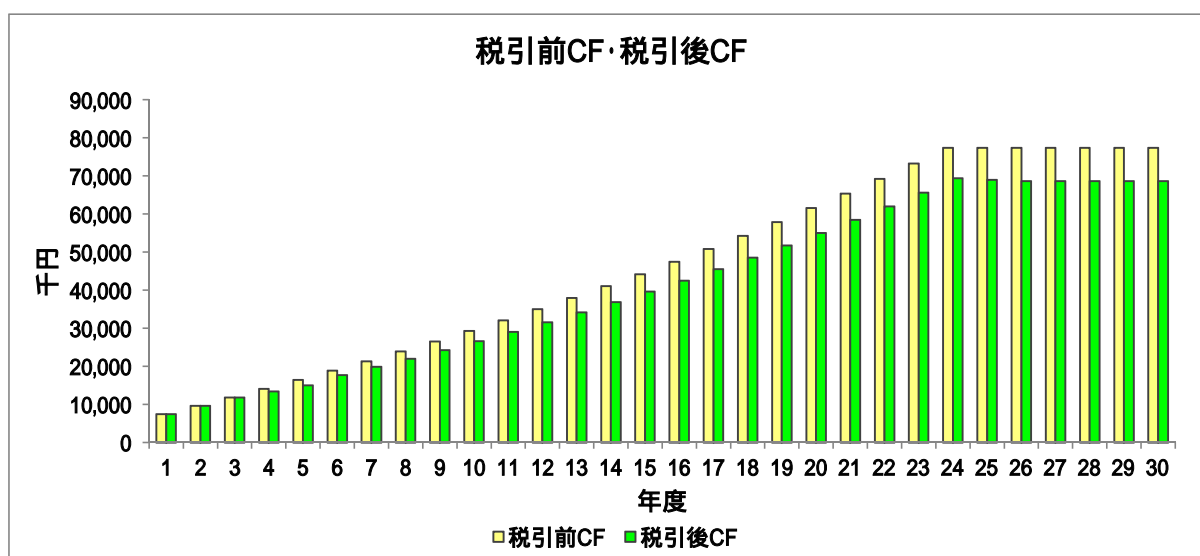
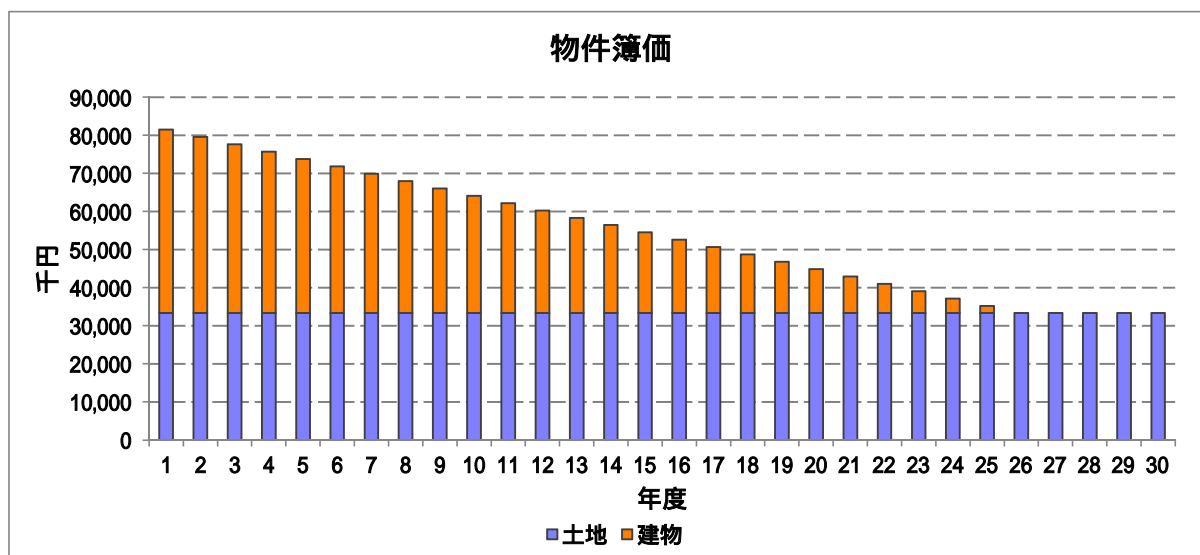
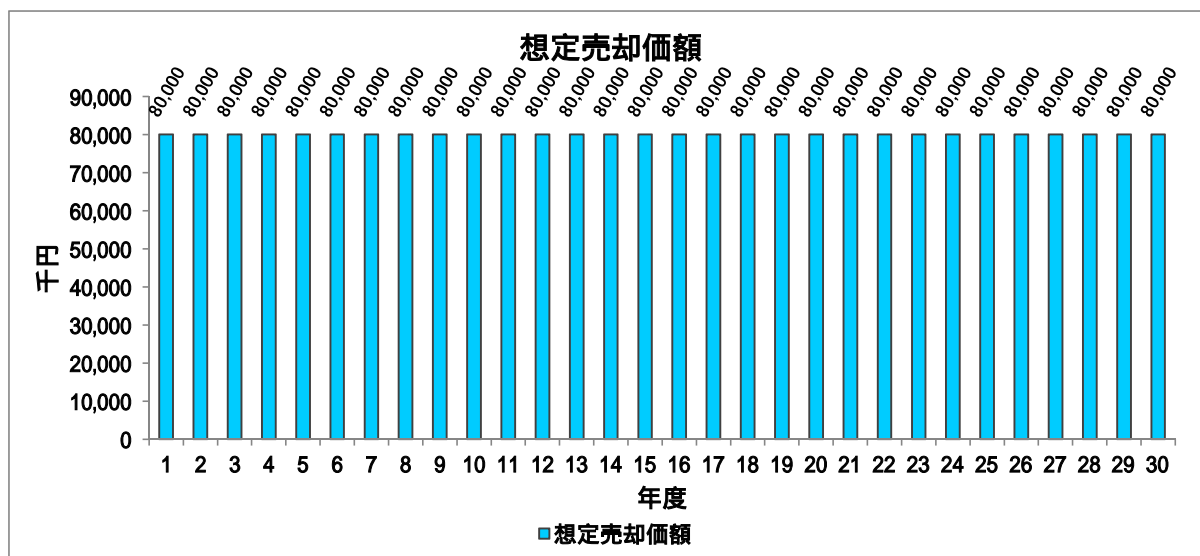
	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	
想定売却利回り [%]	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
[1] 想定売却価額	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	
費用	仲介手数料	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	
	売買契約書印紙税	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
	[2] 合計	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	
[3] 借入金残高	69,919	67,776	65,567	63,290	60,945	58,528	56,038	53,472	50,828	48,103	
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	7,438	9,581	11,790	14,067	16,412	18,829	21,319	23,885	26,529	29,254	
物件簿価	建物	48,097	46,171	44,245	42,319	40,393	38,467	36,542	34,616	32,690	30,764
	土地	33,348	33,348	33,348	33,348	33,348	33,348	33,348	33,348	33,348	33,348
[5] 合計	81,445	79,519	77,593	75,668	73,742	71,816	69,890	67,964	66,038	64,112	
売却益 ([1] - [2] - [5])	-4,088	-2,162	-236	1,689	3,615	5,541	7,467	9,393	11,319	13,245	
[6] 税金	0	0	0	659	1,410	1,108	1,493	1,879	2,264	2,649	
[7] 税引後CF ([4] - [6])	7,438	9,581	11,790	13,408	15,002	17,721	19,826	22,007	24,265	26,605	
[8] 所有時税引後CF累計額	2,988	4,625	6,240	7,843	9,423	10,980	12,522	14,038	15,528	16,995	
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	13,600	13,600	13,600	13,600	13,600	13,600	13,600	13,600	13,600	13,600	
投資業績 ([7] + [8] - [9])	-3,175	606	4,431	7,651	10,825	15,101	18,747	22,445	26,193	30,000	
[10] 投資業績 (1年あたり)	-3,175	303	1,477	1,913	2,165	2,517	2,678	2,806	2,910	3,000	
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	-23.34	2.23	10.86	14.06	15.92	18.51	19.69	20.63	21.40	22.06	

	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	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	
費用	仲介手数料	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	
	売買契約書印紙税	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
	[2] 合計	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	
[3] 借入金残高	45,296	42,403	39,422	36,351	33,186	29,925	26,565	23,102	19,534	15,858	
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	32,061	34,954	37,935	41,006	44,171	47,432	50,792	54,255	57,823	61,499	
物件簿価	建物	28,838	26,912	24,986	23,060	21,135	19,209	17,283	15,357	13,431	11,505
	土地	33,348	33,348	33,348	33,348	33,348	33,348	33,348	33,348	33,348	33,348
[5] 合計	62,186	60,261	58,335	56,409	54,483	52,557	50,631	48,705	46,779	44,854	
売却益 ([1] - [2] - [5])	15,171	17,096	19,022	20,948	22,874	24,800	26,726	28,652	30,578	32,503	
[6] 税金	3,034	3,419	3,804	4,190	4,575	4,960	5,345	5,730	6,116	6,501	
[7] 税引後CF ([4] - [6])	29,027	31,535	34,130	36,816	39,596	42,472	45,447	48,524	51,707	54,998	
[8] 所有時税引後CF累計額	18,431	19,834	21,213	22,557	23,865	25,145	26,384	27,573	28,718	29,812	
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	13,600	13,600	13,600	13,600	13,600	13,600	13,600	13,600	13,600	13,600	
投資業績 ([7] + [8] - [9])	33,858	37,769	41,743	45,773	49,861	54,017	58,231	62,497	66,826	71,210	
[10] 投資業績 (1年あたり)	3,078	3,147	3,211	3,270	3,324	3,376	3,425	3,472	3,517	3,561	
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	22.63	23.14	23.61	24.04	24.44	24.82	25.19	25.53	25.86	26.18	

	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	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	
費用	仲介手数料	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	2,583	
	売買契約書印紙税	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
	[2] 合計	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	
[3] 借入金残高	12,070	8,167	4,144	0	0	0	0	0	0	0	
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	65,287	69,190	73,213	77,357	77,357	77,357	77,357	77,357	77,357	77,357	
物件簿価	建物	9,579	7,653	5,728	3,802	1,876	0	0	0	0	0
	土地	33,348	33,348	33,348	33,348	33,348	33,348	33,348	33,348	33,348	33,348
[5] 合計	42,928	41,002	39,076	37,150	35,224	33,348	33,348	33,348	33,348	33,348	
売却益 ([1] - [2] - [5])	34,429	36,355	38,281	40,207	42,133	44,009	44,009	44,009	44,009	44,009	
[6] 税金	6,886	7,271	7,656	8,041	8,427	8,802	8,802	8,802	8,802	8,802	
[7] 税引後CF ([4] - [6])	58,401	61,919	65,556	69,316	68,930	68,555	68,555	68,555	68,555	68,555	
[8] 所有時税引後CF累計額	30,852	31,843	32,777	33,652	34,471	35,224	35,912	36,543	37,117	37,634	
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	13,600	13,600	13,600	13,600	13,600	13,600	13,600	13,600	13,600	13,600	
投資業績 ([7] + [8] - [9])	75,653	80,162	84,733	89,368	94,045	98,707	102,844	106,988	111,132	115,276	
[10] 投資業績 (1年あたり)	3,603	3,644	3,684	3,724	3,762	3,796	3,809	3,821	3,832	3,843	
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	26.49	26.79	27.09	27.38	27.66	27.91	28.01	28.10	28.18	28.25	

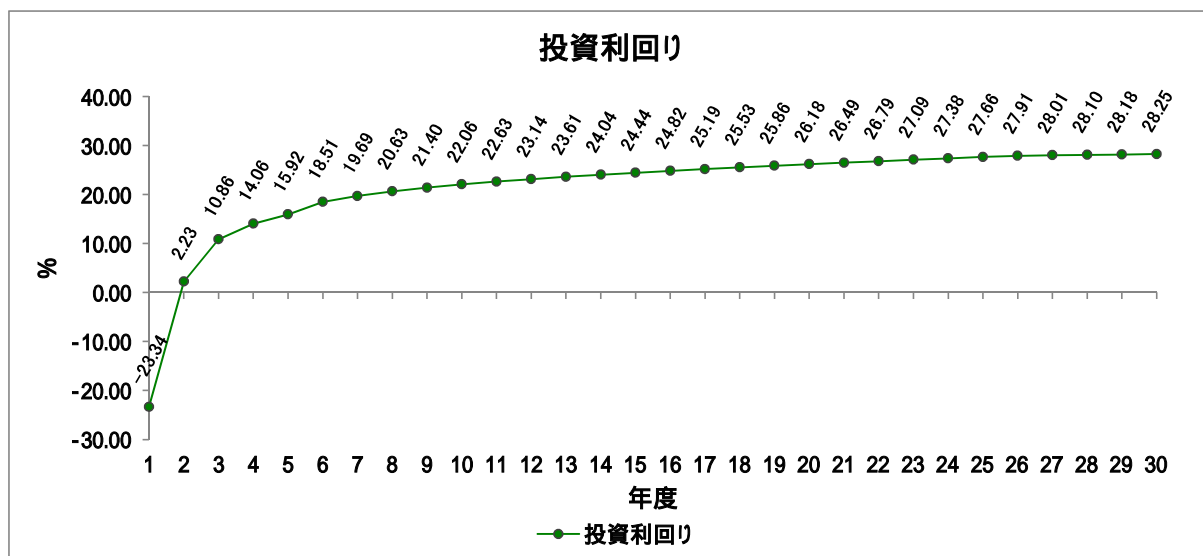
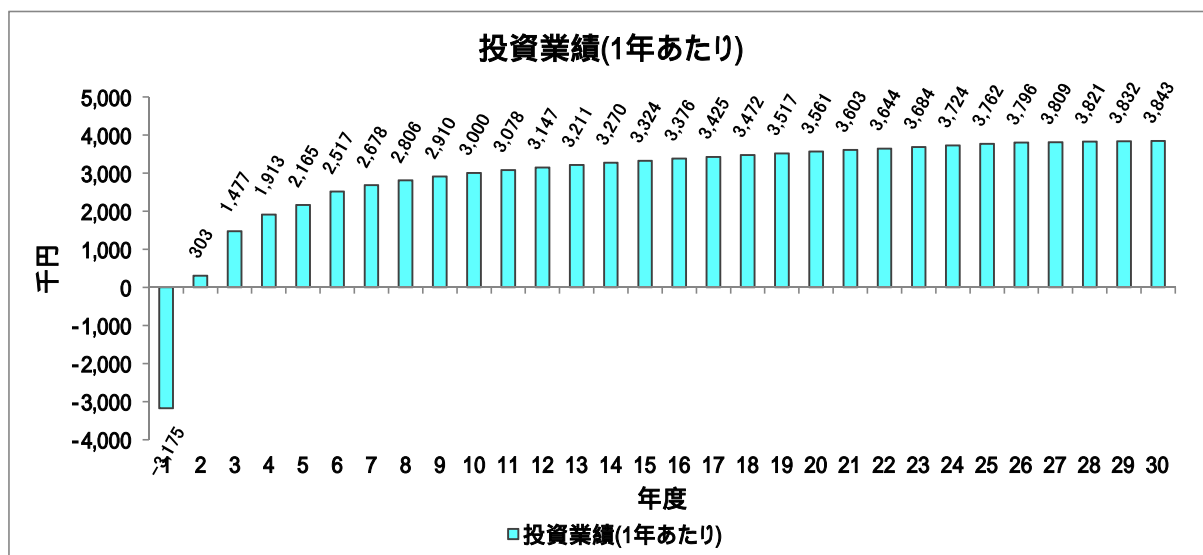
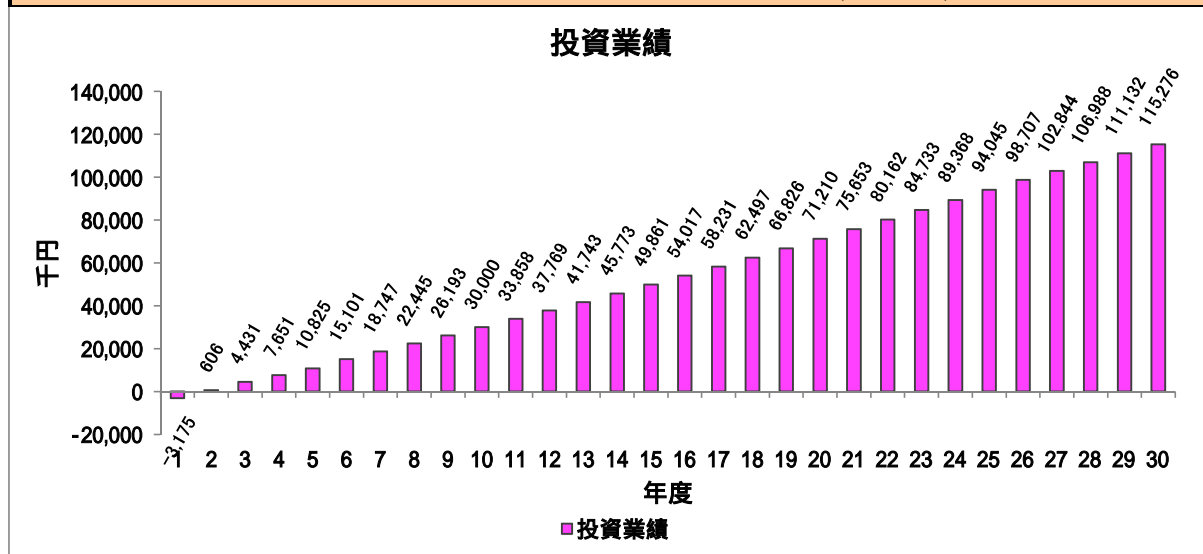
不動産売却 【グラフ】

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



新築RCマンション 詳細シミュレーション

- 1 投資確認書
- 2 キャッシュ・フローシミュレーション
- 3 キャッシュ・フローシミュレーション グラフ
- 4 不動産売却シミュレーション
- 5 不動産売却シミュレーション グラフ

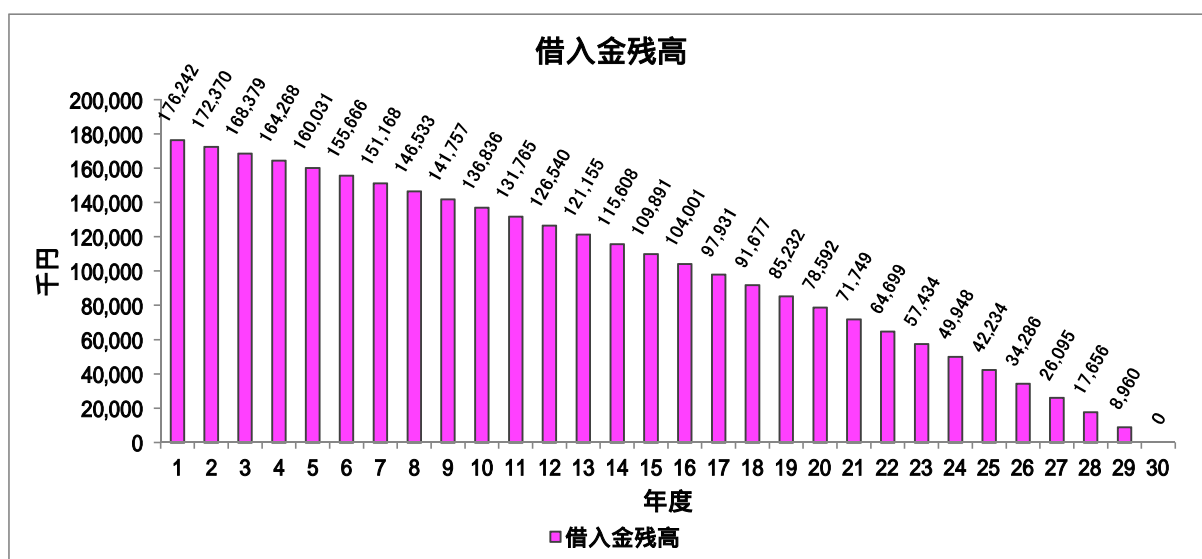
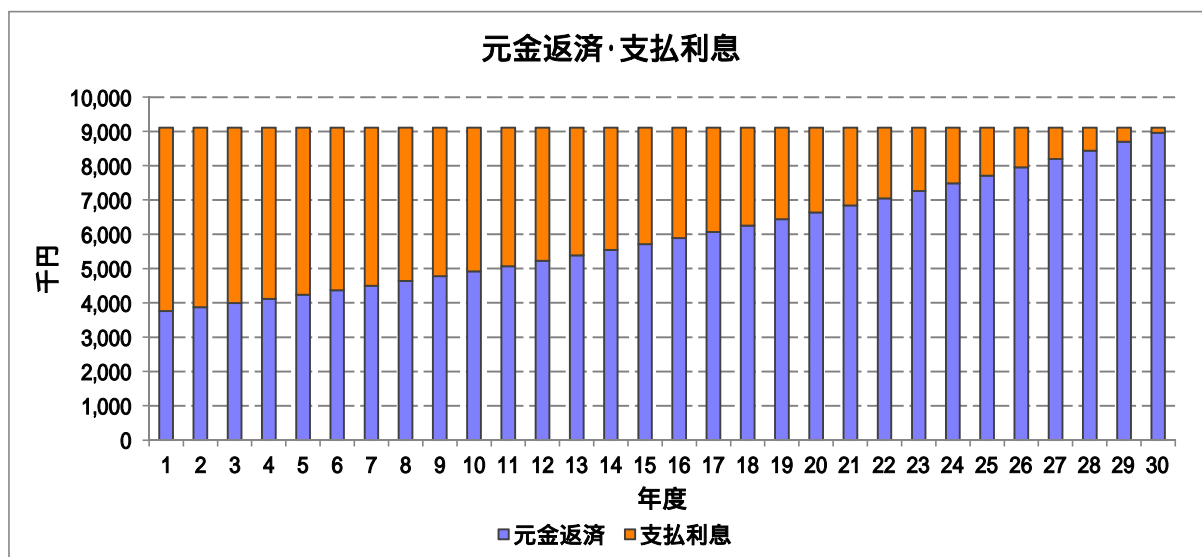
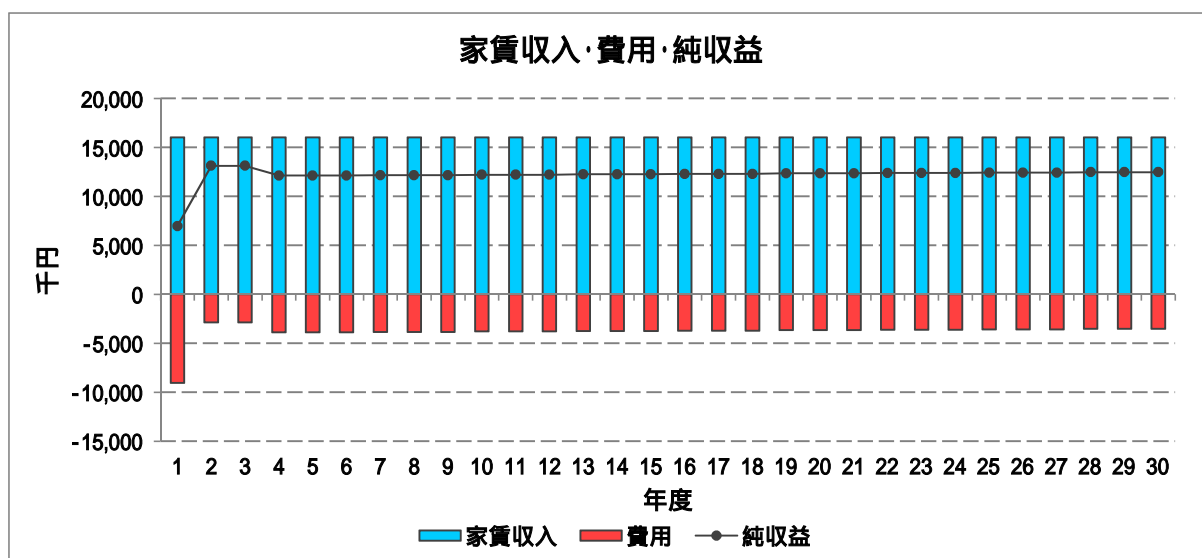
投資確認書

2011年(平成23年) 8月 3日

購入年月日	2011年(平成23年) 1月 1日				
個人・法人区分	個人				
物件名	新築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:0年 0ヵ月】				
償却年数	建物	47年 【償却方法:定額法】			
	設備	15年 【償却方法:定額法】 【設備割合: 0.0 %】			
物件価額	200,000 千円 【建物: 140,000 千円(内消費税: 6,667 千円)・土地: 60,000 千円】				
現状家賃(共益費込)	16,000 千円/年 【現状利回り: 8.00 %】				
満室家賃(共益費込)	16,000 千円/年 【満室利回り: 8.00 %】				
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	鉄骨鉄筋コンクリート造 8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	190,820 千円【建物: 120,820 千円・土地: 70,000 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	800 千円/年(現状家賃(年) × 5.00 %)				
修繕費	小規模	480 千円/年(満室家賃(年) × 3.00 %)			
	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]	6,153 千円 【内 建物取得費加算: 4,307 千円】			
売買契約書印紙税	[2]	80 千円 【内 建物取得費加算: 56 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]	3,116 千円 【建物: 2,416 千円・土地 700 千円・融資 0 千円】			
不動産取得税	[7]	4,315 千円【建物: 3,265 千円・土地 1,050 千円】			
1年度の費用合計額	7,767 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	180,000 千円				
借入期間	30年 0ヵ月【借入可能期間: 35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: 35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
	1,000 千円	1,000 千円	1,000 千円	1,000 千円	1,000 千円
	15.00 %	15.00 %	15.00 %	15.00 %	15.00 %
	6~10年度	11~15年度	16~20年度	21~25年度	26~30年度
	1,000 千円	1,000 千円	1,000 千円	1,000 千円	1,000 千円
15.00 %	15.00 %	15.00 %	15.00 %	15.00 %	
総借入金額	[8]	180,000 千円			
購入時自己資金額	[9]	34,000 千円 (([1]~[7]の合計額) + 物件価額 - [8])			
総投資額	214,000 千円 ([8] + [9])				
2年度のDCR	1.44				
2年度の純収益利回り	6.56 %				
自己資金の回収期間	15年				

キャッシュフロー(CF) 【グラフ】

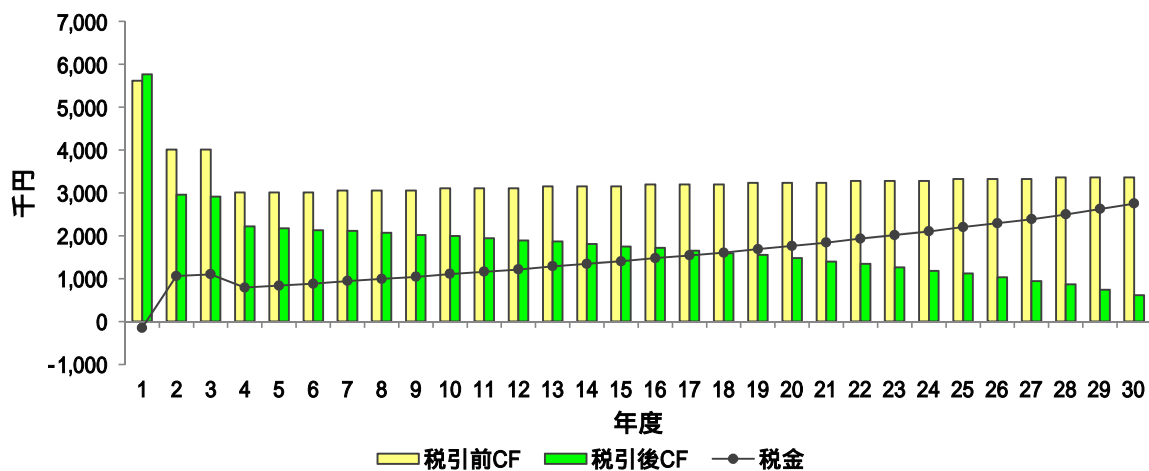
2011年(平成23年) 8月 2日



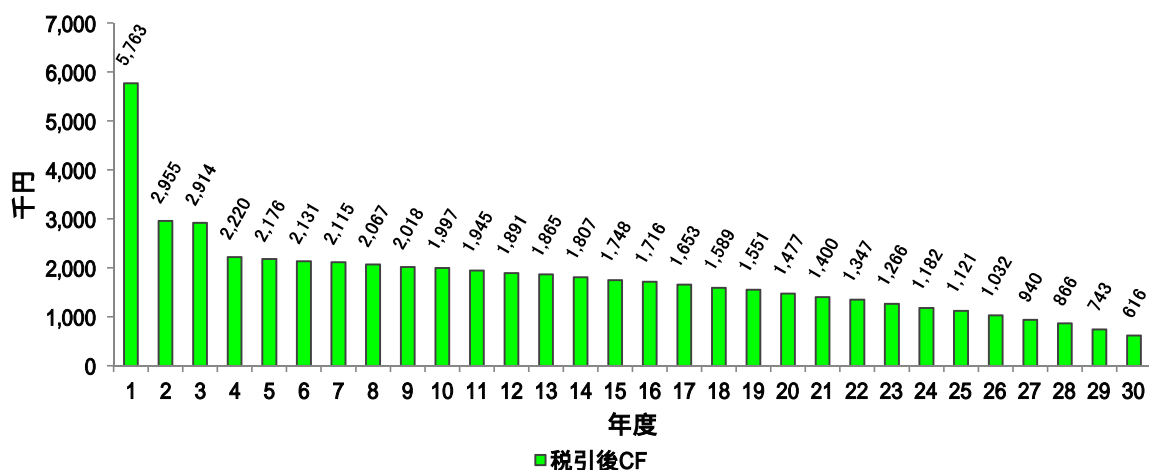
キャッシュフロー(CF) 【グラフ】

2011年(平成23年) 8月 2日

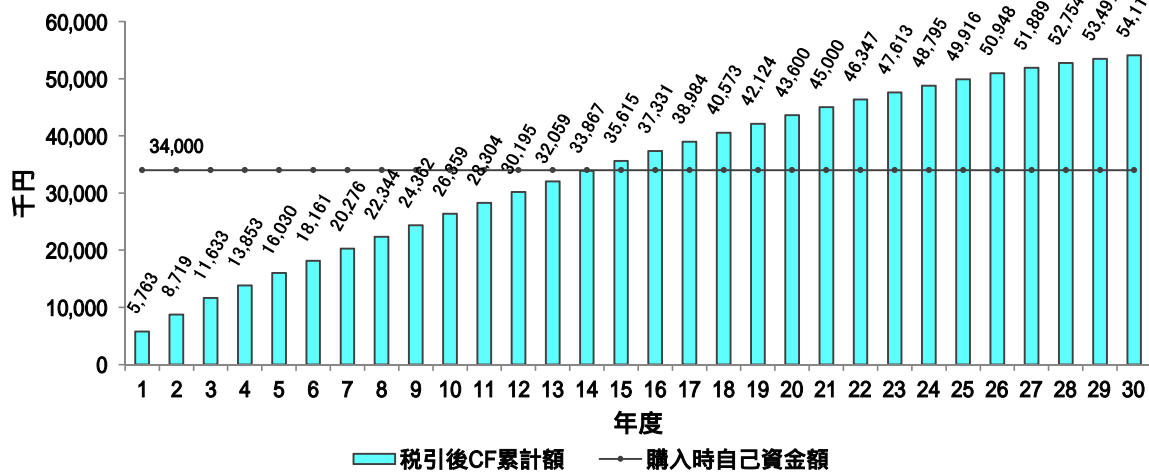
税引前CF・税引後CF・税金



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]

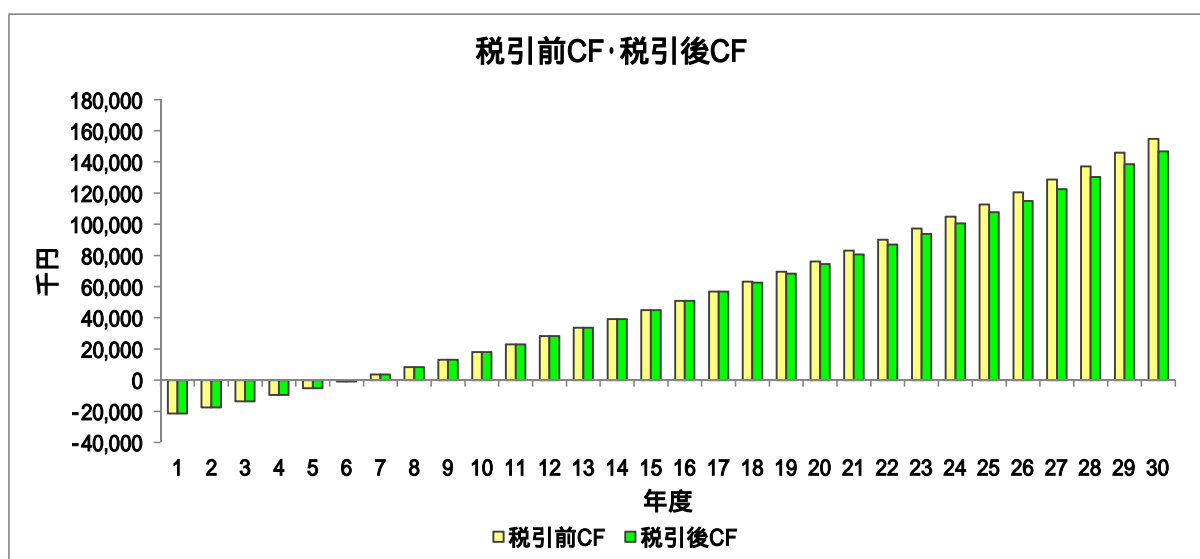
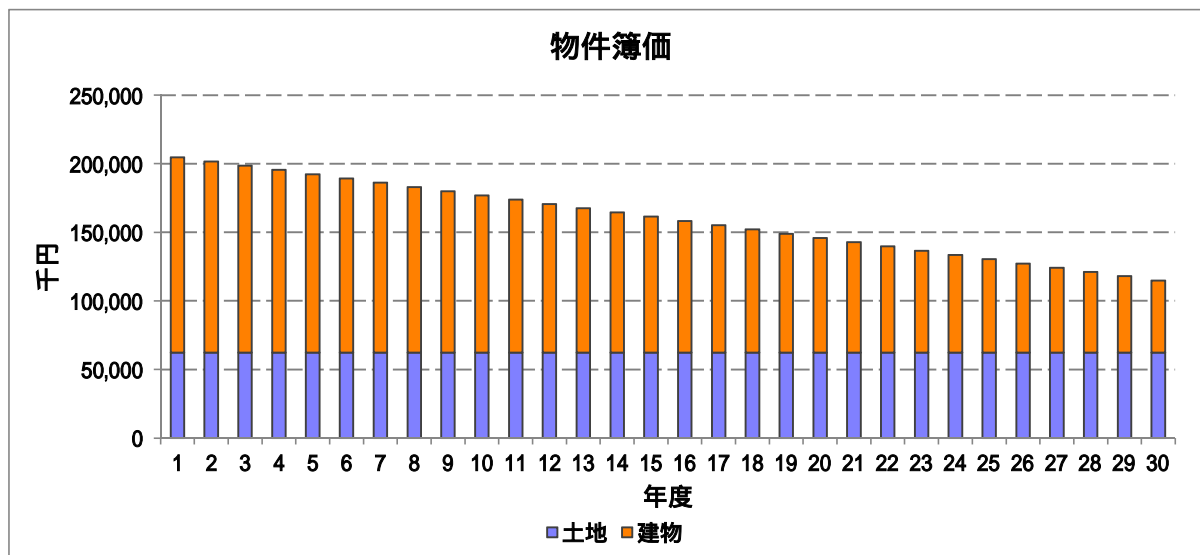
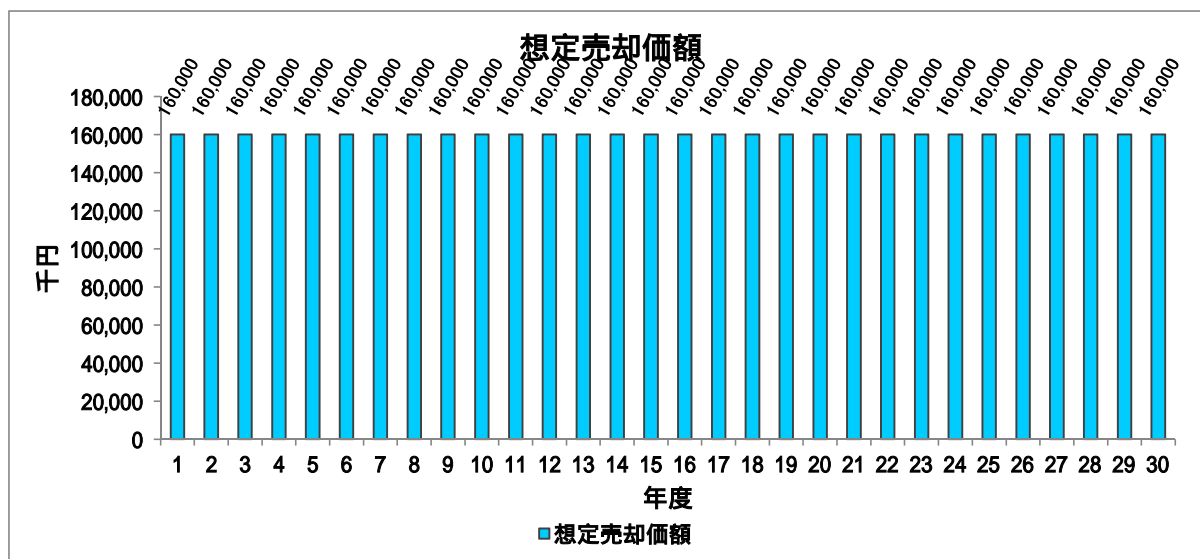
	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	
想定売却利回り [%]	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
[1] 想定売却価額	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	
費用	仲介手数料	5,103	5,103	5,103	5,103	5,103	5,103	5,103	5,103	5,103	
	売買契約書印紙税	100	100	100	100	100	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	176,242	172,370	168,379	164,268	160,031	155,666	151,168	146,533	141,757	136,836	
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	-21,445	-17,573	-13,582	-9,471	-5,234	-869	3,629	8,264	13,040	17,961	
物件簿価	建物	142,384	139,286	136,187	133,088	129,989	126,890	123,792	120,693	117,594	114,495
	土地	62,350	62,350	62,350	62,350	62,350	62,350	62,350	62,350	62,350	62,350
	[5] 合計	204,734	201,635	198,537	195,438	192,339	189,240	186,141	183,043	179,944	176,845
売却益 ([1] - [2] - [5])	-49,937	-46,838	-43,740	-40,641	-37,542	-34,443	-31,344	-28,246	-25,147	-22,048	
[6] 税金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
[7] 税引後CF ([4] - [6])	-21,445	-17,573	-13,582	-9,471	-5,234	-869	3,629	8,264	13,040	17,961	
[8] 所有時税引後CF累計額	5,763	8,719	11,633	13,853	16,030	18,161	20,276	22,344	24,362	26,359	
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	34,000	34,000	34,000	34,000	34,000	34,000	34,000	34,000	34,000	34,000	
投資業績 ([7] + [8] - [9])	-49,682	-42,854	-35,949	-29,618	-23,205	-16,708	-10,094	-3,392	3,402	10,321	
[10] 投資業績 (1年あたり)	-49,682	-21,427	-11,983	-7,404	-4,641	-2,785	-1,442	-424	378	1,032	
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	-146.12	-63.02	-35.24	-21.78	-13.65	-8.19	-4.24	-1.25	1.11	3.04	

	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	131,765	126,540	121,155	115,608	109,891	104,001	97,931	91,677	85,232	78,592	
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	23,032	28,257	33,642	39,189	44,906	50,796	56,866	63,120	69,565	76,205	
物件簿価	建物	111,396	108,298	105,199	102,100	99,001	95,902	92,804	89,705	86,606	83,507
	土地	62,350	62,350	62,350	62,350	62,350	62,350	62,350	62,350	62,350	62,350
	[5] 合計	173,746	170,648	167,549	164,450	161,351	158,252	155,154	152,055	148,956	145,857
売却益 ([1] - [2] - [5])	-18,949	-15,851	-12,752	-9,653	-6,554	-3,455	-357	2,742	5,841	8,940	
[6] 税金	0	0	0	0	0	0	0	548	1,168	1,788	
[7] 税引後CF ([4] - [6])	23,032	28,257	33,642	39,189	44,906	50,796	56,866	62,572	68,397	74,417	
[8] 所有時税引後CF累計額	28,304	30,195	32,059	33,867	35,615	37,331	38,984	40,573	42,124	43,600	
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	34,000	34,000	34,000	34,000	34,000	34,000	34,000	34,000	34,000	34,000	
投資業績 ([7] + [8] - [9])	17,336	24,452	31,701	39,056	46,521	54,127	61,850	69,145	76,520	84,018	
[10] 投資業績 (1年あたり)	1,576	2,038	2,439	2,790	3,101	3,383	3,638	3,841	4,027	4,201	
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	4.64	5.99	7.17	8.21	9.12	9.95	10.70	11.30	11.85	12.36	

	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	71,749	64,699	57,434	49,948	42,234	34,286	26,095	17,656	8,960	0	
[4] 税引前CF ([1] - [2] - [3])	83,048	90,098	97,363	104,849	112,563	120,511	128,702	137,141	145,837	154,797	
物件簿価	建物	80,409	77,310	74,211	71,112	68,013	64,915	61,816	58,717	55,618	52,519
	土地	62,350	62,350	62,350	62,350	62,350	62,350	62,350	62,350	62,350	62,350
	[5] 合計	142,758	139,660	136,561	133,462	130,363	127,264	124,166	121,067	117,968	114,869
売却益 ([1] - [2] - [5])	12,039	15,137	18,236	21,335	24,434	27,533	30,631	33,730	36,829	39,928	
[6] 税金	2,408	3,027	3,647	4,267	4,887	5,507	6,126	6,746	7,366	7,986	
[7] 税引後CF ([4] - [6])	80,640	87,071	93,716	100,582	107,676	115,005	122,575	130,395	138,471	146,811	
[8] 所有時税引後CF累計額	45,000	46,347	47,613	48,795	49,916	50,948	51,889	52,754	53,497	54,113	
[9] 自己資金額 + 繰上返済額	34,000	34,000	34,000	34,000	34,000	34,000	34,000	34,000	34,000	34,000	
投資業績 ([7] + [8] - [9])	91,640	99,418	107,329	115,377	123,593	131,953	140,464	149,149	157,968	166,924	
[10] 投資業績 (1年あたり)	4,364	4,519	4,666	4,807	4,944	5,075	5,202	5,327	5,447	5,564	
投資利回り ([10] ÷ [9]) [%]	12.83	13.29	13.72	14.14	14.54	14.93	15.30	15.67	16.02	16.37	

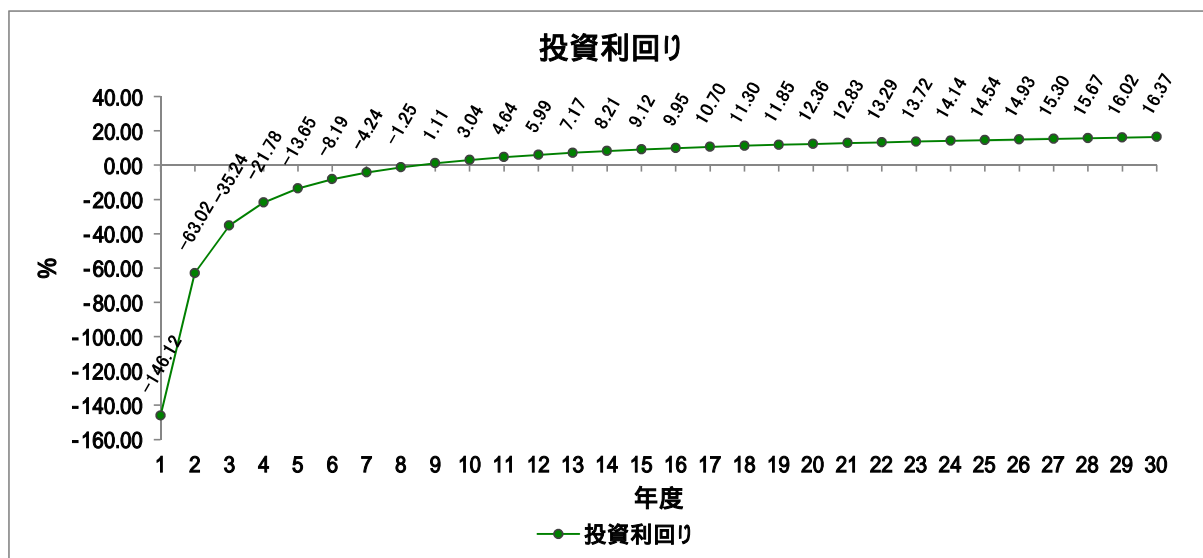
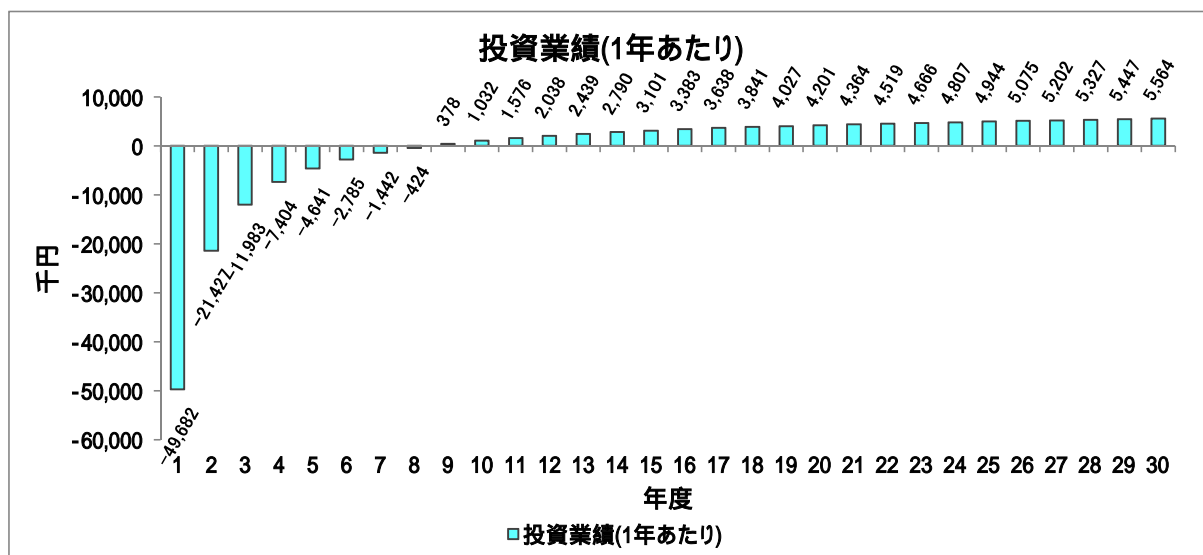
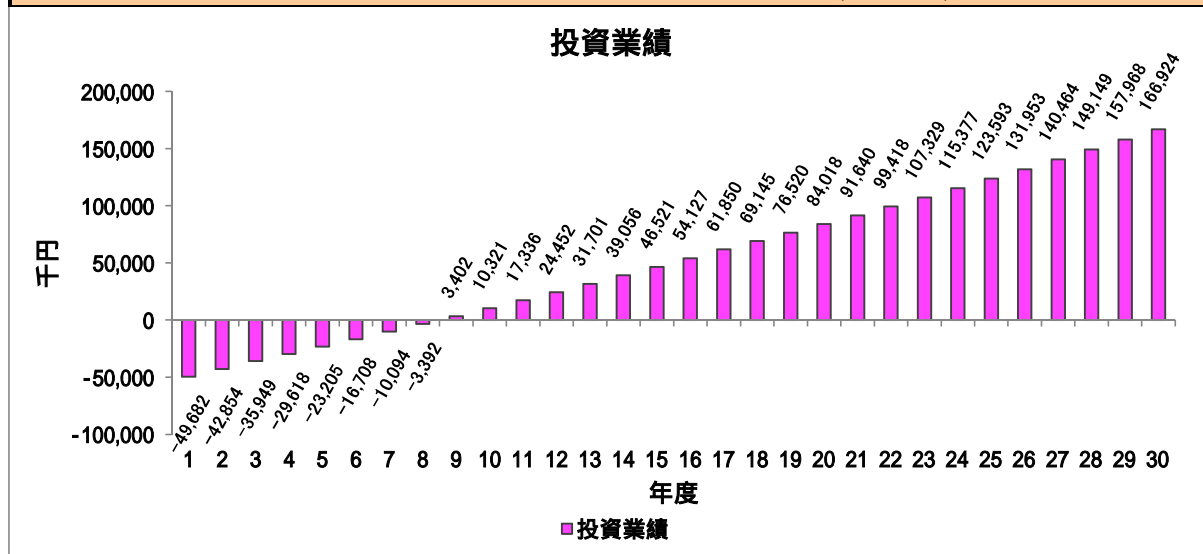
不動産売却 【グラフ】

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



中古RCマンション 詳細シミュレーション

- 1 投資確認書
- 2 キャッシュ・フローシミュレーション
- 3 キャッシュ・フローシミュレーション グラフ
- 4 不動産売却シミュレーション
- 5 不動産売却シミュレーション グラフ

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]

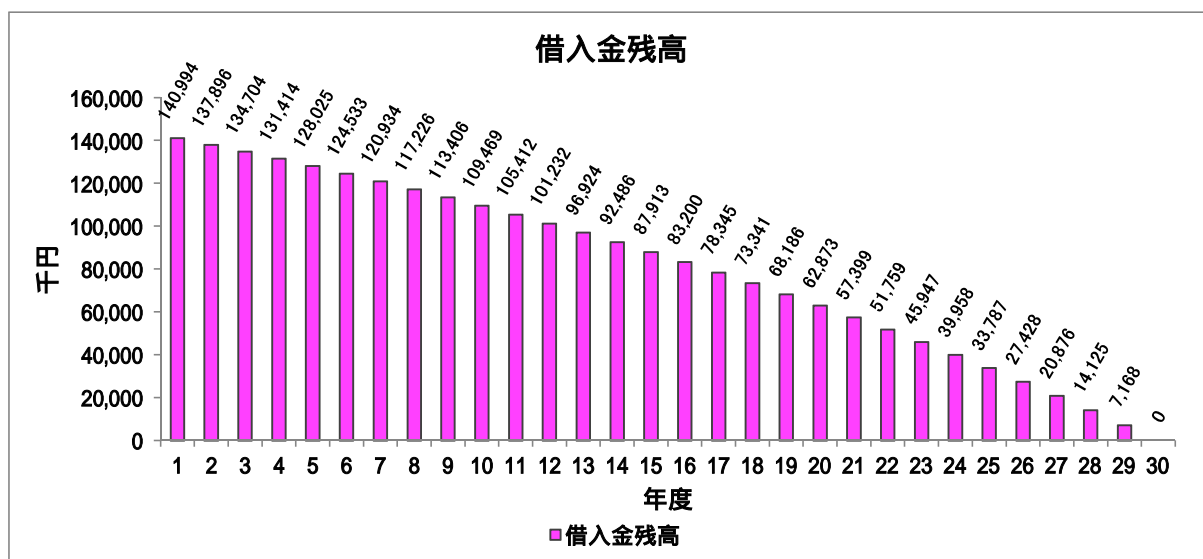
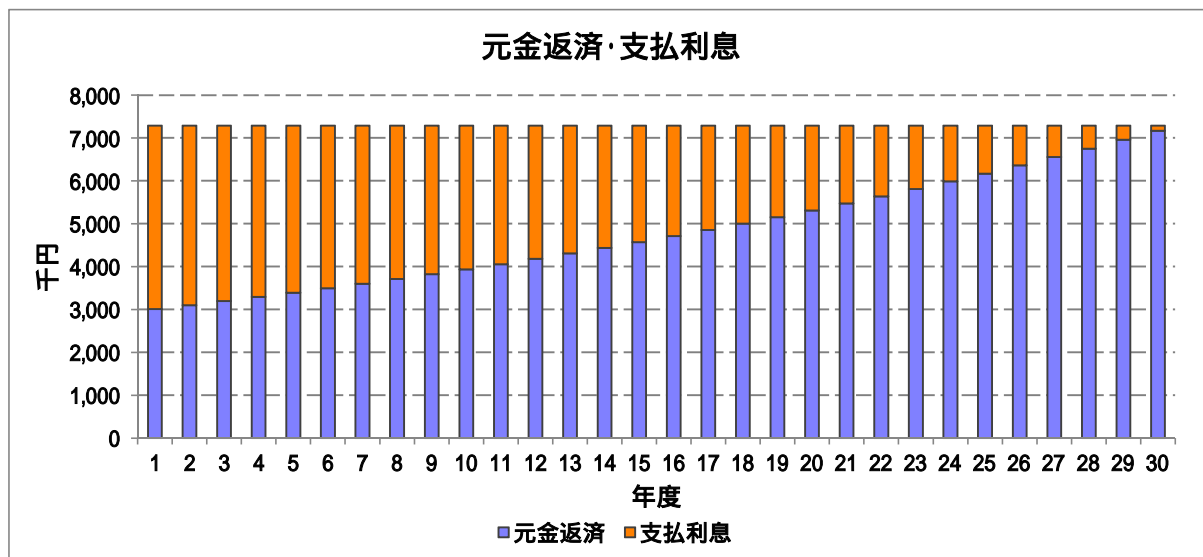
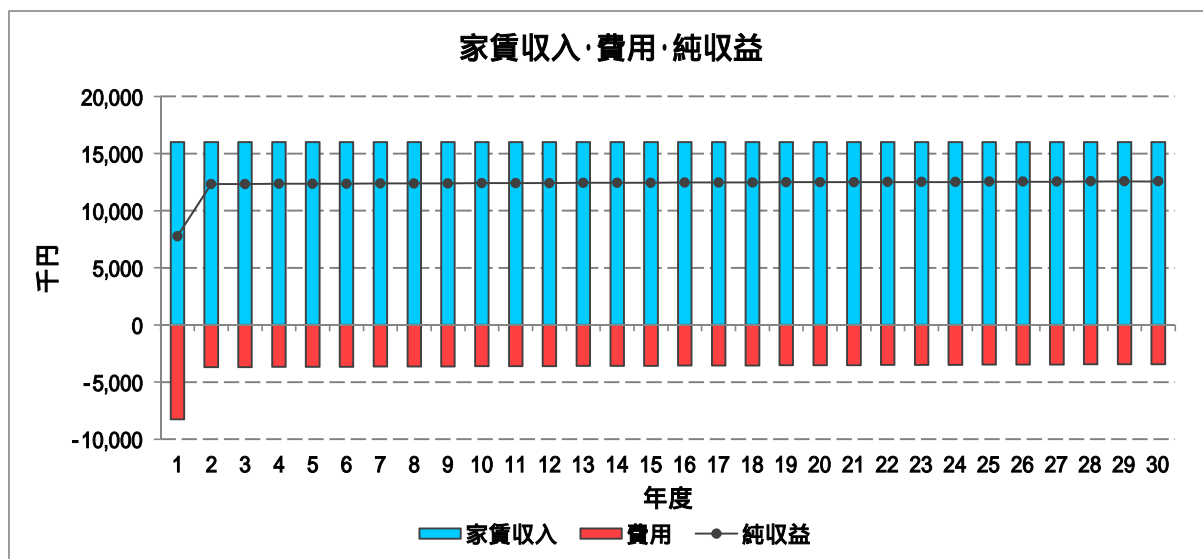
	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度
[1] 家賃収入(共益費込)	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000
費用	固定資産税等	0	1,600	1,600	1,571	1,571	1,571	1,543	1,543	1,543
	管理費	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280
	修繕費	800	800	800	800	800	800	800	800	800
	小規模									
	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】

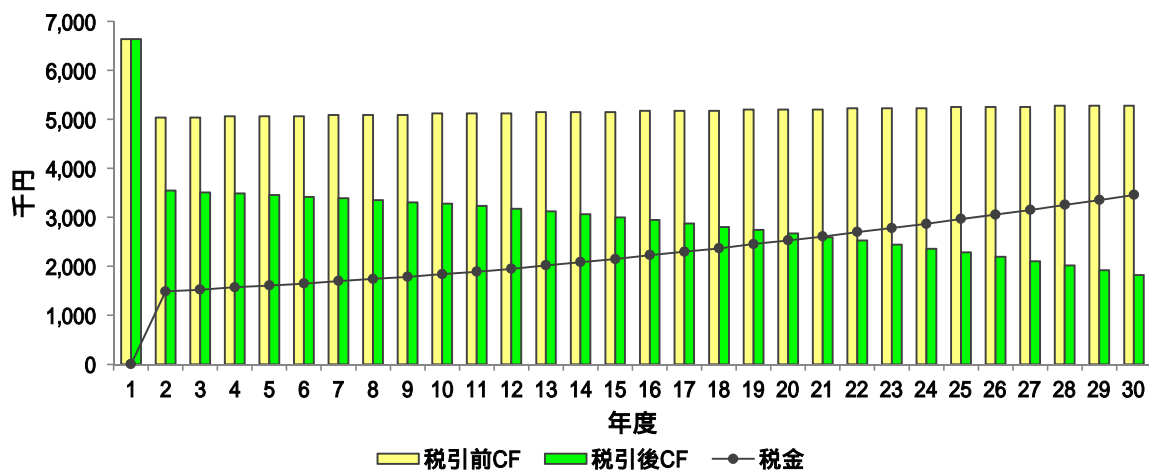
2011年(平成23年) 8月 3日



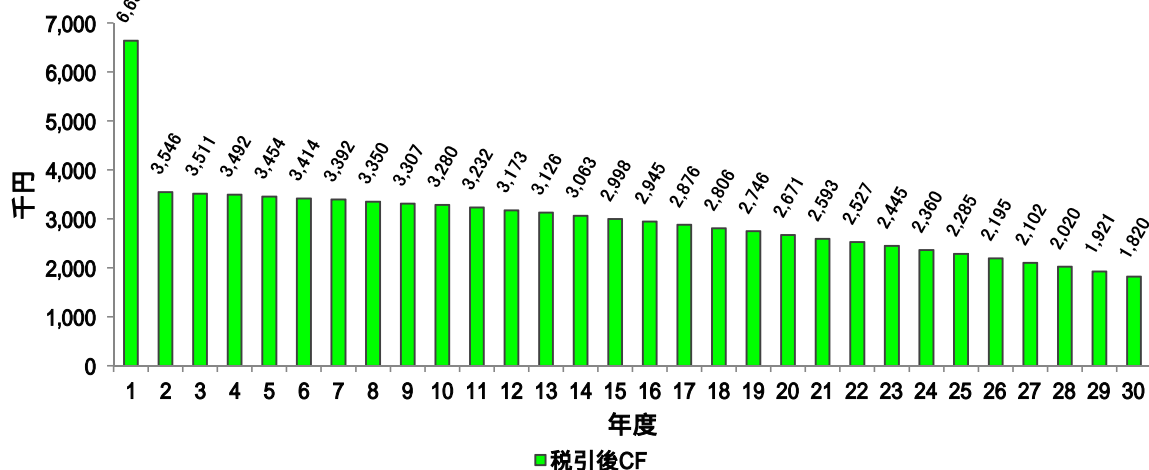
キャッシュフロー(CF) 【グラフ】

2011年(平成23年) 8月 3日

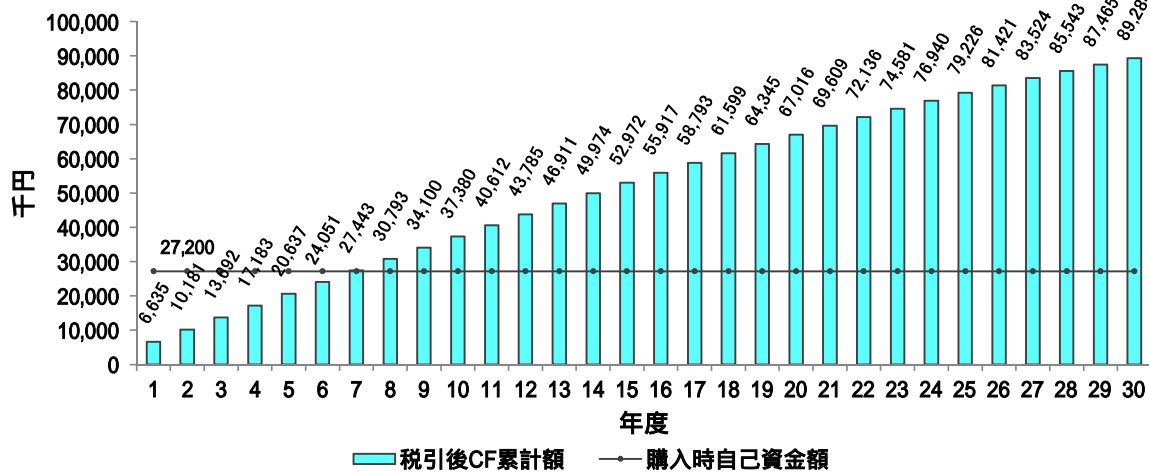
税引前CF・税引後CF・税金



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]

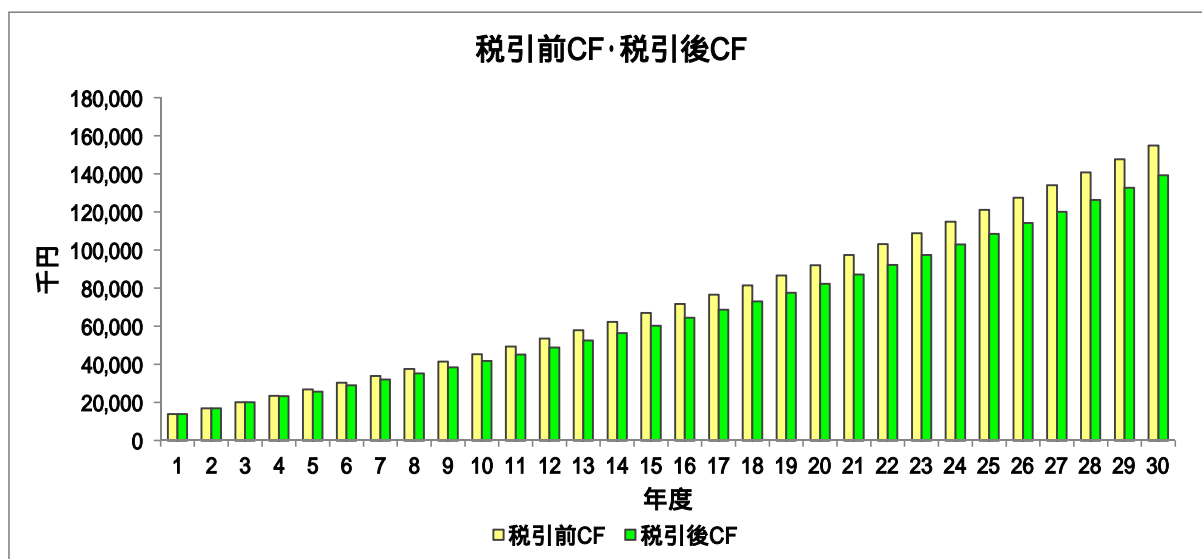
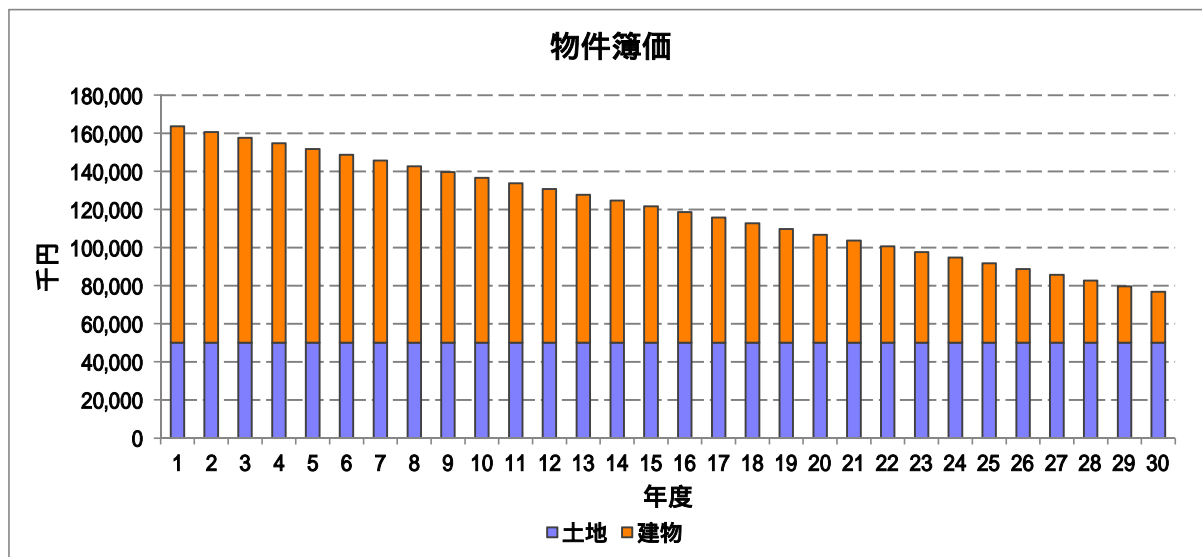
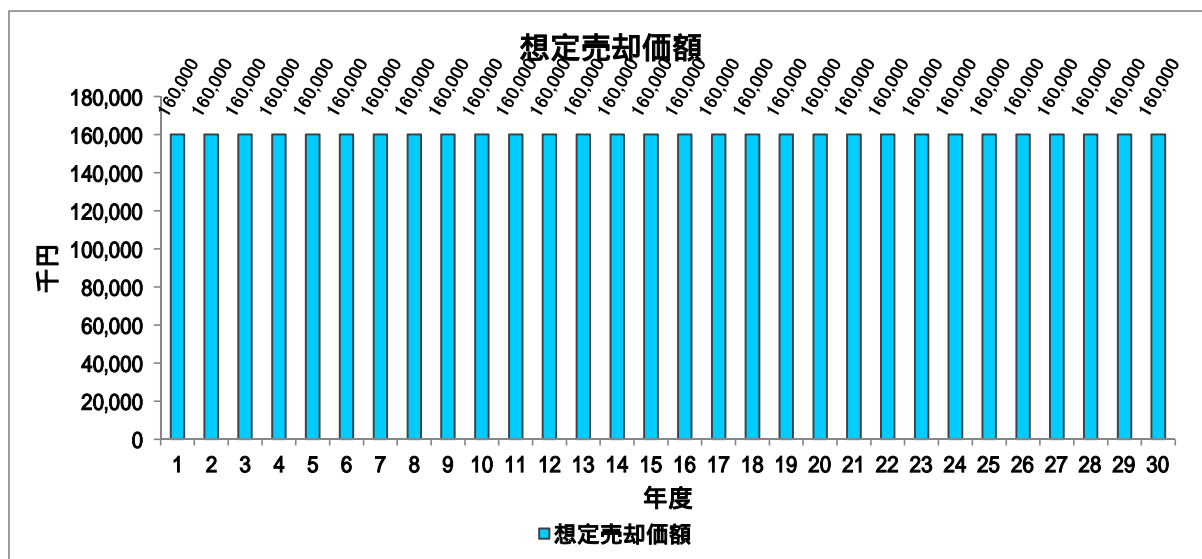
	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	
想定売却利回り [%]	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
[1] 想定売却価額	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	
費用	仲介手数料	5,103	5,103	5,103	5,103	5,103	5,103	5,103	5,103	5,103	
	売買契約書印紙税	100	100	100	100	100	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

