

# (仮称)玉津1丁目RC賃貸住宅

事業計画参考資料

作成者：R-space

基本情報 借入検討・固定資産・取得税・登録免許税・諸費用・管理諸費用

金融機関		売買価格(参考土地)	¥69,000,000
借入額	¥316,331,000	売買価格(参考建物)	¥236,290,000
借入金利	2	総戸数	24
借入期間	30	初年度稼働月数	4
諸費用計①+②+③+④	¥4,922,454	建物構造	RC9F
自己資金	¥10,000,000	法定対応年数	47

【固定資産評価額】

土地評価額	¥32,000,000
-------	-------------

建物評価額	¥100,000,000	実績率計算
-------	--------------	-------

【不動産取得税】

土地不動産取得税	
----------	--

建物不動産取得税		小計①	
----------	--	-----	--

【登記関係】

土地所有権移転登記関係	¥200,000		
建物所有権移転関係	¥521,000		
抵当権設定費用等	¥1,771,454		
		小計②	¥2,492,454

【諸費用】

ローン手数料	¥100,000		
ローン保証料	¥0		
仲介手数料	¥2,130,000		
金融機関収入印紙	¥60,000		
売買契約書印紙	¥60,000		
住宅総合保険	¥80,000		
		小計③	¥2,430,000

【固定資産佳計画税】

固資・都計税(初年度)土地	¥149,333
固資・都計税(初年度)建物	¥466,667

【その他費用】

監理雑費	¥0		
防犯カメラネット設備	¥0		
		小計④	¥0

【維持管理諸費用】

管理手数料	-	定期清掃代	18000
共用光熱費	16000	振込手数料	525
E/V維持管理費	26000	ごみ処理費用	20400

所在地：大阪市東成区玉津1丁目
構造・規模：柱式RC9F
交通：
設備：別紙参照

## Rent Roll

5F	501	502	503	10F			
	76500	76500	77500				
4F	401	402	403	9F	901	902	903
	76000	76000	77000		78500	78500	79500
3F	301	302	303	8F	801	802	803
	75500	75500	76500		78000	78000	79000
2F	201	202	203	7F	701	702	703
	75000	75000	76000		77500	77500	78500
1F				6F	601	602	603
					77000	77000	78000

駐車場	なし
BK置場	要調整
自販収入	15000/月
水道収入	各戸2000円/月
共益費	上記家賃に含む各階7500円

月收入	
	¥1,913,000
年收入	
	¥22,956,000

既存家屋解体工事代	¥2,500,000
売買代金(土地参考)	¥69,000,000
売買代金(建物参考)	¥250,000,000
諸費用計	¥4,922,454
取得総額	¥326,422,454

表面利回	
	7.20%
実質利回	
	7.03%

物件名	構造	満室月收入	入居率(1~5年)	入居率(6~10年)	
	RC8F	¥1,913,000	100~98%	95%	
法定対応年数	初年度稼働月数				
	4				
借入額	借入年数	返済回数	金利%	月返済額	年額返済
¥316,331,000	30	360	1.6	1106966	¥13,283,588

### 収支計算表

入居率※		100%	100%	100%	98%	98%
		初年度	2年目	3年目	4年目	5年目
①賃料収入	月額	¥1,913,000	¥1,913,000	¥ 1,913,000	¥ 1,874,740	¥ 1,874,740
	年額	¥ 7,652,000	¥ 22,956,000	¥ 22,956,000	¥ 22,496,880	¥ 22,496,880
銀行返済額	月額	¥ 368,989	¥ 1,106,966	¥ 1,106,966	¥ 1,106,966	¥ 1,106,966
	年額	¥ 1,475,954	¥ 13,283,588	¥ 13,283,588	¥ 13,283,588	¥ 13,283,588
管理料(月額) 管理料(年額)	3%	¥ 57,390	¥ 57,390	¥ 57,390	¥ 56,242	¥ 56,242
	年額	¥ 573,900	¥ 688,680	¥ 688,680	¥ 674,906	¥ 674,906
EV維持管理費	月額	¥ 26,000	¥ 26,000	¥ 26,000	¥ 26,000	¥ 26,000
	年額	¥ 260,000	¥ 312,000	¥ 312,000	¥ 312,000	¥ 312,000
ゴミ処理費用	月	¥ 20,400	¥ 20,400	¥ 20,400	¥ 20,400	¥ 20,400
	年額	¥ 204,000	¥ 244,800	¥ 244,800	¥ 244,800	¥ 244,800
共用水道電気代	月額	¥ 16,000	¥ 16,000	¥ 16,000	¥ 16,000	¥ 16,000
	年額	¥ 160,000	¥ 192,000	¥ 192,000	¥ 192,000	¥ 192,000
振込手数料	月額	¥ 525	¥ 525	¥ 525	¥ 525	¥ 525
	年額	¥ 5,250	¥ 6,300	¥ 6,300	¥ 6,300	¥ 6,300
定期清掃代(週1回)	月額	¥ 18,000	¥ 18,000	¥ 18,000	¥ 18,000	¥ 18,000
	年額	¥ 180,000	¥ 216,000	¥ 216,000	¥ 216,000	¥ 216,000
②支払総額	月額	¥ 507,304	¥ 1,245,281	¥ 1,245,281	¥ 1,244,133	¥ 1,244,133
	年額	¥ 2,859,104	¥ 14,943,368	¥ 14,943,368	¥ 14,929,594	¥ 14,929,594
差引手残額 ①-②	月額	¥ 1,405,696	¥ 667,719	¥ 667,719	¥ 630,607	¥ 630,607
	年額	¥ 4,792,896	¥ 8,012,632	¥ 8,012,632	¥ 7,567,286	¥ 7,567,286
固定資産税 都市計画税	年額	¥ 448,000	¥ 537,600	¥ 526,848	¥ 516,311	¥ 505,985
	年額	¥ 1,400,000	¥ 1,680,000	¥ 1,646,400	¥ 1,613,472	¥ 1,581,203
合計						
※都計税は毎年時価の減少値を2%で算出						
実質残額(余剰金)	年額	¥ 2,944,896	¥ 5,795,032	¥ 5,839,384	¥ 5,437,503	¥ 5,480,098

※入居率について5年までは空室が出て空室期間を1か月で計算する。

※入居率について5年以降は空室がでて空室期間を2か月で計算する。

※11年目以降は管理会社の管理実績をもとに算出し90%とする。

物件名	構造	満室月收入	入居率(1~5年)	入居率(6~10年)	
	RC8F	¥1,913,000	100~98%	95%	
法定対応年数	初年度稼働月数				
	4				
借入額	借入年数	返済回数	金利%	月返済額	年額返済
¥316,331,000	30	360	1.6	1106966	¥13,283,588

### 収支計算表

入居率※		96%	96%	94%	94%	90%
		6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
①賃料収入	月額	¥ 1,836,480	¥ 1,836,480	¥ 1,798,220	¥ 1,798,220	¥ 1,721,700
	年額	¥ 22,037,760	¥ 22,037,760	¥ 21,578,640	¥ 21,578,640	¥ 20,660,400
銀行返済額	月額	¥ 1,106,966	¥ 1,106,966	¥ 1,106,966	¥ 1,106,966	¥ 1,106,966
	年額	¥ 13,283,588	¥ 13,283,588	¥ 13,283,588	¥ 13,283,588	¥ 13,283,588
管理料(月額) 管理料(年額)	3%	¥ 55,094	¥ 55,094	¥ 53,947	¥ 53,947	¥ 51,651
	年額	¥ 661,133	¥ 661,133	¥ 647,359	¥ 647,359	¥ 619,812
EV維持管理費	月額	¥ 26,000	¥ 26,000	¥ 26,000	¥ 26,000	¥ 26,000
	年額	¥ 312,000	¥ 312,000	¥ 312,000	¥ 312,000	¥ 312,000
ごみ処理費用	月	¥ 20,400	¥ 20,400	¥ 20,400	¥ 20,400	¥ 20,400
	年額	¥ 244,800	¥ 244,800	¥ 244,800	¥ 244,800	¥ 244,800
共用水道電気代	月額	¥ 16,000	¥ 16,000	¥ 16,000	¥ 16,000	¥ 16,000
	年額	¥ 192,000	¥ 192,000	¥ 192,000	¥ 192,000	¥ 192,000
振込手数料	月額	¥ 525	¥ 525	¥ 525	¥ 525	¥ 525
	年額	¥ 6,300	¥ 6,300	¥ 6,300	¥ 6,300	¥ 6,300
定期清掃代(週1回)	月額	¥ 18,000	¥ 18,000	¥ 18,000	¥ 18,000	¥ 18,000
	年額	¥ 216,000	¥ 216,000	¥ 216,000	¥ 216,000	¥ 216,000
②支払総額	月額	¥ 1,242,985	¥ 1,242,985	¥ 1,241,837	¥ 1,241,837	¥ 1,239,542
	年額	¥ 14,915,821	¥ 14,915,821	¥ 14,902,047	¥ 14,902,047	¥ 14,874,500
差引手残額 ①-②	月額	¥ 593,495	¥ 593,495	¥ 556,383	¥ 556,383	¥ 482,158
	年額	¥ 7,121,939	¥ 7,121,939	¥ 6,676,593	¥ 6,676,593	¥ 5,785,900
固定資産税 都市計画税	年額	¥ 495,865	¥ 485,948	¥ 476,229	¥ 466,704	¥ 457,370
	年額	¥ 1,549,579	¥ 1,518,587	¥ 1,488,215	¥ 1,458,451	¥ 1,429,282
合計						
※都計税は毎年時価の減少値を2%で算出						
実質残額(余剰金)	年額	¥ 5,076,496	¥ 5,117,404	¥ 4,712,149	¥ 4,751,438	¥ 3,899,248

※入居率について5年までは空室が出ても空室期間を1か月で計算する。

※入居率について5年以降は空室がでて空室期間を2か月で計算する。

※11年目以降は管理会社の管理実績をもとに算出し90%とする。

経費計算表						
収入項目		初年度	2年目	3年目	4年目	5年目
賃料収入	年額	¥ 7,652,000	¥ 22,956,000	¥ 22,956,000	¥ 22,496,880	¥ 22,496,880

経費項目		初年度	2年目	3年目	4年目	5年目
管理料	年額	¥ 573,900	¥ 688,680	¥ 688,680	¥ 674,906	¥ 674,906
共用光熱費	年額	¥ 160,000	¥ 192,000	¥ 192,000	¥ 192,000	¥ 192,000
E V維持管理費	年額	¥ 260,000	¥ 312,000	¥ 312,000	¥ 312,000	¥ 312,000
ごみ処理費用	年額	¥ 204,000	¥ 244,800	¥ 244,800	¥ 244,800	¥ 244,800
定期清掃料	年額	¥ 180,000	¥ 216,000	¥ 216,000	¥ 216,000	¥ 216,000
振込手数料	年額	¥ 5,250	¥ 6,300	¥ 6,300	¥ 6,300	¥ 6,300
借入利息	年額	¥ 1,757,394	¥ 5,272,183	¥ 5,272,183	¥ 5,272,183	¥ 5,272,183
固定資産税	年額	¥ 448,000	¥ 537,600	¥ 526,848	¥ 516,311	¥ 505,985
固定資産税	年額	¥ 1,400,000	¥ 1,680,000	¥ 1,646,400	¥ 1,613,472	¥ 1,581,203
減価償却(建物)	年額	¥ 2,365,232	¥ 7,095,696	¥ 7,095,696	¥ 7,095,696	¥ 7,095,696
減価償却(設備)	年額	¥ 1,505,218	¥ 4,515,654	¥ 4,515,654	¥ 4,515,654	¥ 4,515,654
その他	年額	¥ 50,000	¥ 60,000	¥ 60,000	¥ 60,000	¥ 60,000
火災地震保険	年額	¥ 80,000	¥ 80,000	¥ 80,000	¥ 80,000	¥ 80,000
経費合計	年額	¥ 8,988,994	¥ 20,900,913	¥ 20,856,561	¥ 20,799,323	¥ 20,756,727

税務上損益	年額	¥ -1,336,994	¥ 2,055,087	¥ 2,099,439	¥ 1,697,557	¥ 1,740,153
-------	----	--------------	-------------	-------------	-------------	-------------

借入金残金	年額	¥303,047,412	¥289,763,824	¥276,480,236	¥263,196,648	¥249,913,060
-------	----	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

※ごみ処理量は戸当たり850円の週6日収集

※固定資産税の減価率を年あたりマイナス2%に設定

※減価償却は建物躯体をRC47年で ¥177,217,500.00

※減価償却は建物設備を 14年で ¥59,072,500.00

※その他経費は、交際費等を含むマンション運営上の最低限の必要経費（防犯カメラ運営、町会費等）

※部屋付け斡旋時の広告料は上記に含まれません

経費計算表						
収入項目		6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
賃料収入	年額	¥ 22,037,760	¥ 22,037,760	¥ 21,578,640	¥ 21,578,640	¥ 20,660,400

経費項目		6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
管理料	年額	¥ 661,133	¥ 661,133	¥ 647,359	¥ 647,359	¥ 619,812
共用光熱費	年額	¥ 192,000	¥ 192,000	¥ 192,000	¥ 192,000	¥ 192,000
E V維持管理費	年額	¥ 312,000	¥ 312,000	¥ 312,000	¥ 312,000	¥ 312,000
ごみ処理費用	年額	¥ 244,800	¥ 244,800	¥ 244,800	¥ 244,800	¥ 244,800
定期清掃料	年額	¥ 216,000	¥ 216,000	¥ 216,000	¥ 216,000	¥ 216,000
振込手数料	年額	¥ 6,300	¥ 6,300	¥ 6,300	¥ 6,300	¥ 6,300
借入利息	年額	¥ 5,272,183	¥ 5,272,183	¥ 5,272,183	¥ 5,272,183	¥ 5,272,183
固定資産税	年額	¥ 495,865	¥ 485,948	¥ 476,229	¥ 466,704	¥ 457,370
固定資産税	年額	¥ 1,549,579	¥ 1,518,587	¥ 1,488,215	¥ 1,458,451	¥ 1,429,282
減価償却(建物)	年額	¥ 7,095,696	¥ 7,095,696	¥ 7,095,696	¥ 7,095,696	¥ 7,095,696
減価償却(設備)	年額	¥ 4,515,654	¥ 4,515,654	¥ 4,515,654	¥ 4,515,654	¥ 4,515,654
その他	年額	¥ 60,000	¥ 60,000	¥ 60,000	¥ 60,000	¥ 60,000
火災地震保険	年額	¥ 80,000	¥ 80,000	¥ 80,000	¥ 80,000	¥ 80,000
経費合計	年額	¥ 20,701,210	¥ 20,660,301	¥ 20,606,437	¥ 20,567,148	¥ 20,501,097

税務上損益	年額	¥ 1,336,550	¥ 1,377,459	¥ 972,203	¥ 1,011,492	¥ 159,303
-------	----	-------------	-------------	-----------	-------------	-----------

借入金残金	年額	¥236,629,472	¥223,345,884	¥210,062,296	¥196,778,708	¥183,495,120
-------	----	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

※ごみ処理量は戸当たり850円の週6日収集

※固定資産税の減価率を年あたりマイナス2%に設定

※減価償却は建物躯体をRC47年で ¥177,217,500.00

※減価償却は建物設備を 14年で ¥59,072,500.00

※その他経費は、交際費等を含むマンション運営上の最低限の必要経費（防犯カメラ運営、町会費等）

※部屋付け斡旋時の広告料は上記に含まれません