

キャッシュフローシミュレーション

単位：千円

保有条件	賃料下落率	0.5%	(0 年経過後より)
	インフレ率	0%	
	税率		

投資パフォーマンス	20 年収支累計 (税引前)	41,360	
	(税引後)	41,360	
	最終利回り	24.44%	収支累計／年数／頭金
	NPV	11,318	キャップレート 5.00%
	IRR (税引前)	11.65%	
	IRR (税引後)	11.65%	

売却条件	時期	20 年後				
	売却価格	27,200	※任意入力		ローン残債	0
	受領 内訳 (土地 (建物	27,200			支払 抵当権抹消費	30
	計	27,200			計	30
	売却時手取額(税引前)					27,170
譲渡税 譲渡益 -5,769 の						
売却時手取額(税引後)					27,170	

※所得(法人)税は考慮していません
 ※取得時期によらず1年目も1年分を計上しています

(年)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30			
キャッシュイン	2DK	3,283	3,267	3,251	3,234	3,218	3,202	3,186	3,170	3,154	3,139	3,123	3,107	3,092	3,077	3,061	3,046	3,031	3,016	3,001	2,986												
	駐車場	259	258	257	255	254	253	252	250	249	248	247	245	244	243	242	240	239	238	237	236												
	売却時手取り																													27,170			
	キャッシュイン計	3,542	3,525	3,507	3,490	3,472	3,455	3,438	3,421	3,403	3,386	3,370	3,353	3,336	3,319	3,303	3,286	3,270	3,254	3,237	30,391												
キャッシュアウト	頭金	8,462																															
	ローン元本	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200																	
	利息	608	566	524	482	441	399	357	315	273	232	190	148	106	64	23																	
	固定資産税(土地)	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36											
	固定資産税(建物)	64	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57											
	新築建物軽減額																																
	都市計画税(土地)	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16											
	都市計画税(建物)	14	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12											
	賃貸管理手数料																																
	建物管理費																																
	火災保険料	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73											
	維持修繕費	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51											
	共用部電気料金	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24											
	共用部水道料金																																
AD	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90												
キャッシュアウト計	11,638	3,126	3,084	3,042	3,001	2,959	2,917	2,875	2,833	2,792	2,750	2,708	2,666	2,624	2,583	360	360	360	360	360	360												

年キャッシュフロー	367	399	423	447	472	496	521	545	570	595	620	645	670	695	720	2,926	2,910	2,894	2,877	30,031
キャッシュフロー累計	-8,096	-7,697	-7,274	-6,827	-6,355	-5,859	-5,338	-4,793	-4,223	-3,628	-3,008	-2,364	-1,694	-999	-278	2,648	5,558	8,452	11,329	41,360