

| | | |
|--------|---|-----------------------|
| 物件名 | : | エイルⅢ上荒田グランシス603号 |
| 物件購入価格 | : | 29,500,000 円 ※購入時経費別途 |

※実際のご返済額・収支額は、諸条件によって異なりますので、あくまで目安としてご利用ください。

※借入の試算は借入期間中を通して借入れ利率は変わらないものとし、ご返済額を元利均等方式（元金と利息を合計した、毎月の返済額が同じ）で計算しております。金利はあくまで試算金利で実行金利ではありません。

※利回りの試算は年間想定収入は満室時を想定して算出しております。

※収益物件の想定利回り(年間)は、右の数式により算出したもので

$$\text{想定利回り} = \frac{\text{年間想定年収 賃料} \times 12 \text{ヶ月}}{\text{物件購入価格}} \times 100$$

※想定利回りは、現在の賃料に基づき算出した数値であり、将来に渡り確実に得られることを保証するものではありません。

※想定利回りは、その他当該物件を維持するために必要な費用（公租公課、賃貸管理費、修繕積立金など）の控除前の賃料で算出しています。

※入居時の仲介手数料は借主負担として経費に計上しておりません。

[まとめ] 賃料－返済 49,177 円/毎月
賃料－返済－支出 2,977 円/毎月

[資金] 自己資金 15,500,000 円
借入額 47.5 % 14,000,000 円 期間 20 年・試算金利 2.000 %として

(借入返済計画例)

| 借入先 | 借入額(万円) | | | | 当初返済(円) | | |
|-------|---------|-------|------|----|---------|--------|---------|
| | 合計 | 毎月 | ボーナス | 年 | 金利 | 毎月返済額 | ボーナス返済額 |
| 事業ローン | 1,400 | 1,400 | 0 | 20 | 2.00 | 70,823 | 0 |

[収入] 年間収入*満室時 1,440,000 円 賃料 120,000 円/月

[支出] 固定資産税等(年額) 120,000 円 参考目安とします。

賃貸管理委託費(年額) 79,200 円 管理費 6,600 円/月 賃料の5%として

建物管理費(年額) 73,200 円 管理費 6,100 円/月

修繕積立金(年額) 138,000 円 積立金 11,500 円/月

駐車場代(年額) 24,000 円 駐車場代 2,000 円/月

火災保険(一括額) 100,000 円 5 年一括 (概算)

火災保険(年額相当) 20,000 円 ※一括払い分を案分計上

[算出] ①返済額(月額) 70,823 円

②返済額(年額) 849,876 円

③返済総額 16,997,520 円 ②返済額(年額) × 借入期間

④家賃収入(年額) 1,440,000 円 *満室時

⑤諸経費(年額) 554,400 円 固定資産税、賃貸管理費、建物管理費、修繕積立金等

⑥年間支出 1,404,276 円 返済額(年額) + ⑤諸経費(年額)

⑦年間手取り 885,600 円 *満室時 ④家賃収入(年額) - ⑥年間支出

⑧表面利回り 4.88 % *満室時 ④家賃収入(年額) ÷ 物件価格

・表面利回り七掛評価 3.42 % *満室時 ④家賃収入(年額)*70% ÷ 物件価格

⑨実質利回り 3.00 % *満室時 (④家賃収入(年額) - ⑤諸経費(年額)) ÷ 物件価格

⑩返済時利回り 0.12 % *満室時 (④家賃収入(年額) - ⑥年間支出) ÷ 物件価格

⑪投資利回り 5.71 % *満室時 ⑦年間手取り ÷ 自己資金