

不動産所得の計算 (1~10年目)		2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度		
① 売上	住宅	家賃	3,515	41,924	41,505	41,090	40,679	40,272	39,869	39,470	39,075	38,684	
		共益費	359	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320
		礼金	120	1,426	1,412	1,398	1,384	1,370	1,356	1,342	1,329	1,316	
	店舗	賃料	30	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
		共益費											
		礼金											
	駐車場	79	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	
	その他												
売上合計		4,103	48,980	48,547	48,118	47,693	47,272	46,855	46,442	46,034	45,630		
② 販売費及び一般管理費	管理費	182	2,162	2,140	2,119	2,098	2,077	2,056	2,035	2,015	1,995		
	広告宣伝費	88	1,048	1,038	1,027	1,017	1,007	997	987	977	967		
	修繕費	17	2,425	2,913	2,887	2,862	2,836	2,811	2,787	2,762	2,738		
	水道光熱費	90	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080		
	エレベータ保守費	24	288	288	288	288	288	288	288	288	288		
	共用部清掃費	24	288	288	288	288	288	288	288	288	288		
	火災設備等管理費	28	336	336	336	336	336	336	336	336	336		
	火災・地震保険料	11	130	130	130	130	130	130	130	130	130		
	その他経費	1,867	20,443	20,443	20,443	20,443	20,443	20,443	20,443	20,443	20,443		
	固定資産税・都市計画税	137	1,319	1,493	1,493	1,493	1,493	1,493	1,493	1,493	1,493		
	司法書士手数料	180											
	登録免許税	4,699											
	不動産取得税	4,019											
	法人事業税			1,139	882	931	903	701	698	677	659		
減価償却費	165	1,990	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100			
販売費及び一般管理費合計	11,531	31,509	33,880	33,073	33,066	32,981	32,723	32,665	32,589	32,517			
③営業利益[① - ②]		-7,428	17,471	14,667	15,045	14,627	14,291	14,132	13,777	13,445	13,113		
④支払利息		786	4,646	4,519	4,390	4,259	4,126	3,992	3,855	3,716	3,575		
⑤経常利益[③ - ④]		-8,214	12,825	10,148	10,655	10,368	10,165	10,140	9,922	9,729	9,538		
⑥固定資産売却益		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
⑦税引前純利益[⑤ + ⑥]		-8,214	12,825	10,148	10,655	10,368	10,165	10,140	9,922	9,729	9,538		
⑧法人税・法人住民税		0	3,126	2,579	2,702	2,623	2,372	2,366	2,306	2,253	2,202		
⑨税引後純利益[⑦ - ⑧]		-8,214	9,699	7,569	7,953	7,745	7,793	7,774	7,616	7,476	7,336		

不動産所得の計算 (11~20年目)		2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度	2034 年度	
① 売上	住宅	家賃	38,297	37,914	37,535	37,160	36,788	36,420	36,056	35,695	35,338	34,985
		共益費	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320
		礼金	1,303	1,290	1,277	1,264	1,251	1,238	1,226	1,214	1,202	1,190
	店舗	賃料	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
		共益費										
		礼金										
	駐車場	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	
	その他											
売上合計	45,230	44,834	44,442	44,054	43,669	43,288	42,912	42,539	42,170	41,805		
② 販売費及び一般管理費	管理費	1,975	1,955	1,936	1,916	1,897	1,878	1,859	1,841	1,822	1,804	
	広告宣伝費	957	948	938	929	920	910	901	892	883	875	
	修繕費	3,166	3,138	3,111	3,084	3,057	3,030	3,004	2,978	2,952	2,926	
	水道光熱費	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	
	エレベータ保守費	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	
	共用部清掃費	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	
	火災設備等管理費	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	
	火災・地震保険料	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	
	その他経費	20,443	20,443	20,443	20,443	20,443	20,443	20,443	20,443	20,443	20,443	
	固定資産税・都市計画税	1,493	1,493	1,493	1,493	1,493	1,493	1,493	1,493	1,493	1,493	
	司法書士手数料											
	登録免許税											
	不動産取得税											
	法人事業税	641	569	504	493	493	493	493	493	493	493	
減価償却費	2,100	2,100	2,540	2,540	2,540	2,540	2,540	2,540	2,540	2,540		
販売費及び一般管理費合計	32,897	32,768	33,087	33,020	32,965	32,910	32,856	32,802	32,749	32,696		
③営業利益[① - ②]	12,333	12,066	11,355	11,034	10,704	10,378	10,056	9,737	9,421	9,109		
④支払利息	3,545	3,948	3,776	3,600	3,422	3,299	3,397	3,191	2,980	2,766		
⑤経常利益[③ - ④]	8,788	8,118	7,579	7,434	7,282	7,079	6,659	6,546	6,441	6,343		
⑥固定資産売却益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
⑦税引前純利益[⑤ + ⑥]	8,788	8,118	7,579	7,434	7,282	7,079	6,659	6,546	6,441	6,343		
⑧法人税・法人住民税	1,997	1,815	1,688	1,656	1,624	1,578	1,484	1,459	1,435	1,413		
⑨税引後純利益[⑦ - ⑧]	6,791	6,303	5,891	5,778	5,658	5,501	5,175	5,087	5,006	4,930		

不動産所得の計算 (21~25年目)		2035 年度	2036 年度	2037 年度	2038 年度	2039 年度	
① 売上	住宅	家賃	34,635	34,289	33,946	33,607	33,271
		共益費	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320
		礼金	1,178	1,166	1,154	1,142	1,131
	店舗	賃料	360	360	360	360	360
		共益費					
		礼金					
	駐車場	950	950	950	950	950	
	その他						
売上合計	41,443	41,085	40,730	40,379	40,032		
② 販売費及び一般管理費	管理費	1,786	1,768	1,751	1,733	1,716	
	広告宣伝費	866	857	849	840	832	
	修繕費	2,901	2,876	2,851	2,827	2,802	
	水道光熱費	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	
	エレベータ保守費	288	288	288	288	288	
	共用部清掃費	288	288	288	288	288	
	火災設備等管理費	336	336	336	336	336	
	火災・地震保険料	130	130	130	130	130	
	その他経費	20,443	20,443	20,443	20,443	20,443	
	固定資産税・都市計画税	1,493	1,493	1,493	1,493	1,493	
	司法書士手数料						
	登録免許税						
	不動産取得税						
	法人事業税	493	493	493	493	493	
減価償却費	2,540	2,540	2,980	2,980	2,980		
販売費及び一般管理費合計	32,644	32,592	32,981	32,931	32,881		
③営業利益[① - ②]	8,799	8,493	7,749	7,448	7,151		
④支払利息	2,649	2,908	2,629	2,343	2,050		
⑤経常利益[③ - ④]	6,150	5,585	5,120	5,105	5,101		
⑥固定資産売却益	0	0	0	0	-59,285		
⑦税引前純利益[⑤ + ⑥]	6,150	5,585	5,120	5,105	-54,184		
⑧法人税・法人住民税	1,370	1,245	1,141	1,138	0		
⑨税引後純利益[⑦ - ⑧]	4,780	4,340	3,979	3,967	-54,184		

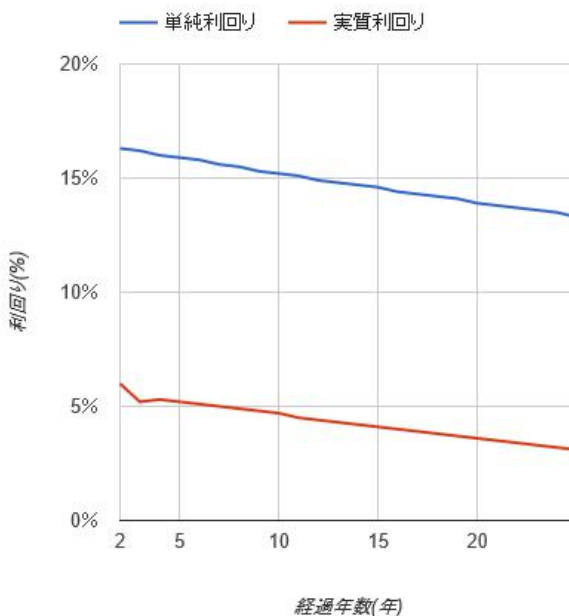
キャッシュフローの計算 (1~10年目)		2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
イン	売上	4,103	48,980	48,547	48,118	47,693	47,272	46,855	46,442	46,034	45,630
	敷金	60	720	720	720	720	720	720	720	720	720
	長期借入金	315,000									
	物件売却価格										
	⑩イン合計	319,163	49,700	49,267	48,838	48,413	47,992	47,575	47,162	46,754	46,350
アウト	販売費及び一般管理費 (減価償却費を除く)	11,366	29,519	31,780	30,973	30,966	30,881	30,623	30,565	30,489	30,417
	支払利息	786	4,646	4,519	4,390	4,259	4,126	3,992	3,855	3,716	3,575
	法人税・法人住民税		3,126	2,579	2,702	2,623	2,372	2,366	2,306	2,253	2,202
	敷金返金	60	720	720	720	720	720	720	720	720	720
	大規模修繕費			5,000							
	長期借入金元金返済	1,389	8,409	8,536	8,665	8,796	8,927	9,051	9,188	9,327	9,468
	物件購入費・諸経費	314,357									
	物件売却時諸費用										
	次年度法人事業税(物件売却時)										
	⑨アウト合計	327,958	46,420	53,133	47,450	47,363	47,025	46,751	46,634	46,504	46,382
年間キャッシュフロー[⑩-⑨]	-8,795	3,280	-3,866	1,388	1,050	967	824	528	250	-32	
年間キャッシュフロー累計	-8,795	-5,515	-9,381	-7,993	-6,943	-5,976	-5,152	-4,624	-4,374	-4,406	

キャッシュフローの計算 (11~20年目)		2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度	2034 年度
イン	売上	45,230	44,834	44,442	44,054	43,669	43,288	42,912	42,539	42,170	41,805
	敷金	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720
	長期借入金										
	物件売却価格										
	⑩イン合計	45,950	45,554	45,162	44,774	44,389	44,008	43,632	43,259	42,890	42,525
アウト	販売費及び一般管理費 (減価償却費を除く)	30,797	30,668	30,547	30,480	30,425	30,370	30,316	30,262	30,209	30,156
	支払利息	3,545	3,948	3,776	3,600	3,422	3,299	3,397	3,191	2,980	2,766
	法人税・法人住民税	1,997	1,815	1,688	1,656	1,624	1,578	1,484	1,459	1,435	1,413
	敷金返金	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720
	大規模修繕費			20,000							
	長期借入金元金返済	9,562	9,479	9,651	9,827	10,005	10,160	10,222	10,428	10,639	10,853
	物件購入費・諸経費										
	物件売却時諸費用										
	次年度法人事業税(物件売却時)										
	⑨アウト合計	46,621	46,630	66,382	46,283	46,195	46,126	46,138	46,060	45,982	45,907
年間キャッシュフロー[⑩-⑨]	-671	-1,076	-21,220	-1,509	-1,806	-2,118	-2,506	-2,801	-3,092	-3,382	
年間キャッシュフロー累計	-5,077	-6,153	-27,373	-28,882	-30,688	-32,806	-35,312	-38,113	-41,205	-44,587	

キャッシュフローの計算 (21~25年目)		2035 年度	2036 年度	2037 年度	2038 年度	2039 年度
イン	売上	41,443	41,085	40,730	40,379	40,032
	敷金	720	720	720	720	720
	長期借入金					
	物件売却価格					250,000
	⑩イン合計	42,163	41,805	41,450	41,099	290,752
アウト	販売費及び一般管理費 (減価償却費を除く)	30,104	30,052	30,001	29,951	29,901
	支払利息	2,649	2,908	2,629	2,343	2,050
	法人税・法人住民税	1,370	1,245	1,141	1,138	
	敷金返金	720	720	720	720	720
	大規模修繕費			20,000		
	長期借入金元金返済	11,024	11,035	11,314	11,600	87,445
	物件購入費・諸経費					
	物件売却時諸費用					7,660
	次年度法人事業税(物件売却時)					
	⑨アウト合計	45,867	45,960	65,805	45,752	127,775
年間キャッシュフロー[⑩-⑨]		-3,704	-4,155	-24,355	-4,653	162,977
年間キャッシュフロー累計		-48,291	-52,446	-76,801	-81,454	81,523

自己資金比率	2.6%	総資本(資本+借入)のうち自己資本が占める割合を示す指標
--------	------	------------------------------

利回り	年度(経過年数)	単純 (グロス)	実質 (ネット)	利回り推移グラフ
	2015年度(1年目)	1.4%	-2.3%	
2016年度(2年目)	16.3%	6.0%		
2017年度(3年目)	16.2%	5.2%		
2018年度(4年目)	16.0%	5.3%		
2019年度(5年目)	15.9%	5.2%		
2020年度(6年目)	15.8%	5.1%		
2021年度(7年目)	15.6%	5.0%		
2022年度(8年目)	15.5%	4.9%		
2023年度(9年目)	15.3%	4.8%		
2024年度(10年目)	15.2%	4.7%		
2025年度(11年目)	15.1%	4.5%		
2026年度(12年目)	14.9%	4.4%		
2027年度(13年目)	14.8%	4.3%		
2028年度(14年目)	14.7%	4.2%		
2029年度(15年目)	14.6%	4.1%		
2030年度(16年目)	14.4%	4.0%		
2031年度(17年目)	14.3%	3.9%		
2032年度(18年目)	14.2%	3.8%		
2033年度(19年目)	14.1%	3.7%		
2034年度(20年目)	13.9%	3.6%		
2035年度(21年目)	13.8%	3.5%		
2036年度(22年目)	13.7%	3.4%		
2037年度(23年目)	13.6%	3.3%		
2038年度(24年目)	13.5%	3.2%		
2039年度(25年目)	13.3%	3.1%		



キャッシュ フロー	年度(経過年数)	キャッシュ イン	キャッシュ アウト	キャッシュフロー推移グラフ
	2015年度(1年目)	319,163	327,958	
	2016年度(2年目)	49,700	46,420	
	2017年度(3年目)	49,267	53,133	
	2018年度(4年目)	48,838	47,450	
	2019年度(5年目)	48,413	47,363	
	2020年度(6年目)	47,992	47,025	
	2021年度(7年目)	47,575	46,751	
	2022年度(8年目)	47,162	46,634	
	2023年度(9年目)	46,754	46,504	
	2024年度(10年目)	46,350	46,382	
	2025年度(11年目)	45,950	46,621	
	2026年度(12年目)	45,554	46,630	
	2027年度(13年目)	45,162	66,382	
	2028年度(14年目)	44,774	46,283	
	2029年度(15年目)	44,389	46,195	
	2030年度(16年目)	44,008	46,126	
	2031年度(17年目)	43,632	46,138	
	2032年度(18年目)	43,259	46,060	
	2033年度(19年目)	42,890	45,982	
	2034年度(20年目)	42,525	45,907	
	2035年度(21年目)	42,163	45,867	
	2036年度(22年目)	41,805	45,960	
	2037年度(23年目)	41,450	65,805	
	2038年度(24年目)	41,099	45,752	
2039年度(25年目)	290,752	127,775		

