

収支シミュレーション（例）

【物件概要】

- 物件価格：16,700万円
- 表面利回：7%
- 建物構造：木造3階建
- 築年数：築7年

【融資想定】

- 融資金額：16,700万円(100%融資)
- 融資金利：2.1%
- 融資期間：32年
- 自己資金総額：1,100万円

付随費用(概算)

登録免許税	1,700,000円
司法書士報酬	100,000円
ローン手数料	1,837,000円
火災保険料	700,000円
仲介手数料	5,326,823円
不動産取得税	1,300,000円
その他(印紙代等)	36,177円
-	-
-	-
-	-
-	-
B：付随費用合計	11,000,000円

～インカムゲイン～

・家賃年収△0.5%で計算・稼働率を95%で計算

～税引前キャッシュフロー表(単位・金額千円)～

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
① GPI：満室時家賃収入/年	11,676	11,618	11,560	11,502	11,444	11,387	11,330	11,273	11,217	11,161
② EGI：実効収入/年	11,092	11,037	10,982	10,927	10,872	10,818	10,764	10,710	10,656	10,603
③ OPEX：賃貸経営運営経費(下記合計)	(1,912)	(1,909)	(1,906)	(1,903)	(1,900)	(1,897)	(1,894)	(1,891)	(1,888)	(1,885)
RETAX：固定資産税/都市計画税	(602)	(602)	(602)	(602)	(602)	(602)	(602)	(602)	(602)	(602)
PM：管理委託費用	(610)	(607)	(604)	(601)	(598)	(595)	(592)	(589)	(586)	(583)
BM：定期清掃費等	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)
U：共用部水道電気等光熱費	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)
その他：修繕積立費概算	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)
その他：原状回復費概算	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)
その他：WIFI,CAVTV等	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)
その他：該当無	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
④ NOI：実質収益(不動産所得：② - ③)	9,180	9,128	9,075	9,024	8,972	8,921	8,869	8,819	8,768	8,718
⑤ ADS：年間返済額	(7,172)	(7,172)	(7,172)	(7,172)	(7,172)	(7,172)	(7,172)	(7,172)	(7,172)	(7,172)
⑥ BTCFo (税引前キャッシュフロー：④ - ⑤)	2,008	1,956	1,904	1,852	1,800	1,749	1,698	1,647	1,596	1,546
⑦ 〃 累計	2,008	3,964	5,868	7,720	9,520	11,269	12,967	14,614	16,211	17,757

不動産所得

10年後税前CF累計：1,775万円

不動産所得

～課税所得計算表～

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
⑧ NOI：実質収益(不動産所得：② - ③)	9,180	9,128	9,075	9,024	8,972	8,921	8,869	8,819	8,768	8,718
⑨ 必要経費合計(概算)	(14,621)	(9,605)	(9,562)	(9,519)	(9,474)	(9,288)	(9,242)	(9,194)	(9,146)	(9,097)
建物利息	(1,734)	(1,694)	(1,654)	(1,613)	(1,572)	(1,529)	(1,486)	(1,441)	(1,396)	(1,350)
減価償却費 減価償却△525万円	(5,254)	(5,254)	(5,254)	(5,254)	(5,254)	(5,254)	(5,254)	(5,254)	(5,254)	(5,254)
登録免許税	(1,700)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
司法書士報酬	(100)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ローン手数料	(1,837)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
火災保険料	(140)	(140)	(140)	(140)	(140)	0	0	0	0	0
仲介手数料×建物比率	(158)	(158)	(158)	(158)	(158)	(158)	(158)	(158)	(158)	(158)
不動産取得税概算	(1,300)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他(印紙代等)	(36)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RETAX：固定資産税/都市計画税	(602)	(602)	(602)	(602)	(602)	(602)	(602)	(602)	(602)	(602)
PM：管理委託費用	(610)	(607)	(604)	(601)	(598)	(595)	(592)	(589)	(586)	(583)
BM：定期清掃費等	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)
U：共用部水道電気等光熱費	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)
その他：WIFI,CAVTV等	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)
その他(原復は一括計上・資本的支出は減価償却)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)
青色申告(5棟以上or10室以上不動産保有者対象)	(650)	(650)	(650)	(650)	(650)	(650)	(650)	(650)	(650)	(650)
⑩ 課税所得額 (⑧ + ⑨)	(5,441)	(478)	(487)	(495)	(502)	(368)	(372)	(376)	(378)	(379)

課税所得金額 (⑧NOI－⑨必要経費合計) = 損益通算対象金額

～給与所得税 計算表～

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
A 給所得 (概算)	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000
B 所得税率	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
C 所得税控除額	(1,536)	(1,536)	(1,536)	(1,536)	(1,536)	(1,536)	(1,536)	(1,536)	(1,536)	(1,536)
D 所得税 (A×B－C)	3,744	3,744	3,744	3,744	3,744	3,744	3,744	3,744	3,744	3,744
E 住民税 (A×10%＋均等割5,000円)	1,605	1,605	1,605	1,605	1,605	1,605	1,605	1,605	1,605	1,605

給与所得(可処分所得)1,600万円(年収2,000万円×80%で概算計算)の場合の所得税・住民税

～給与所得＋不動産所得～

A 給所得 (概算)	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000
⑩ 課税所得額 (⑧＋⑨)	(5,441)	(478)	(487)	(495)	(502)	(368)	(372)	(376)	(378)	(379)
F 給与所得＋⑩ 課税所得	10,559	15,522	15,513	15,505	15,498	15,632	15,628	15,624	15,622	15,621
G Fに対する所得税率	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
H Fに対する控除額	(1,536)	(1,536)	(1,536)	(1,536)	(1,536)	(1,536)	(1,536)	(1,536)	(1,536)	(1,536)
i Fに対する所得税 (F×G)－H	1,948	3,586	3,583	3,581	3,578	3,623	3,621	3,620	3,619	3,619
J Fに対する住民税 (F×10%＋5,000円)	1,061	1,557	1,556	1,555	1,555	1,568	1,568	1,567	1,567	1,567

給与所得と課税所得を合算した場合の所得税・住民税

～税金 (概算) ～

K 所得税節税効果(概算)：D－i	1,796	158	161	163	166	121	123	124	125	125
L 住民税節税効果(概算)：E－J	544	48	49	50	50	37	37	38	38	38

節税効果 (所得税及び住民税の還付金対象金額)

～ 税引前キャッシュフロー表(単位・金額千円) ～

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
① GPI：満室時家賃収入/年	11,676	11,618	11,560	11,502	11,444	11,387	11,330	11,273	11,217	11,161
② EGI：実効収入/年	11,092	11,037	10,982	10,927	10,872	10,818	10,764	10,710	10,656	10,603
③ OPEX：賃貸経営運営経費(下記合計)	(1,912)	(1,909)	(1,906)	(1,903)	(1,900)	(1,897)	(1,894)	(1,891)	(1,888)	(1,885)
RETAX：固定資産税/都市計画税	(602)	(602)	(602)	(602)	(602)	(602)	(602)	(602)	(602)	(602)
PM：管理委託費用	(610)	(607)	(604)	(601)	(598)	(595)	(592)	(589)	(586)	(583)
BM：定期清掃費等	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)
U：共用部水道電気等光熱費	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)
その他：修繕積立費概算	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)
その他：原状回復費概算	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)
その他：WIFI,CAVTV等	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)
その他：該当無	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
④ NOI：実質収益(不動産所得：② - ③)	9,180	9,128	9,075	9,024	8,972	8,921	8,869	8,819	8,768	8,718
⑤ ADS：年間返済額	(7,172)	(7,172)	(7,172)	(7,172)	(7,172)	(7,172)	(7,172)	(7,172)	(7,172)	(7,172)
⑥ BTCFo (税引前キャッシュフロー：④ - ⑤)	2,008	1,956	1,904	1,852	1,800	1,749	1,698	1,647	1,596	1,546
⑦ 〃 累計	2,008	3,964	5,868	7,720	9,520	11,269	12,967	14,614	16,211	17,757



～ 税金 (概算) ～

K 所得税節税効果(概算)：D－i	1,796	158	161	163	166	121	123	124	125	125
L 住民税節税効果(概算)：E－J	544	48	49	50	50	37	37	38	38	38



～税引後CF：インカムゲイン(個人)～

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
⑰ 税引後CF(ATCFo：⑥ +K+L+⑭+⑮+⑯)	4,348	2,161	2,113	2,065	2,016	1,907	1,858	1,809	1,759	1,709
⑱ 税引後CF累計：インカムゲイン	4,348	6,509	8,623	10,688	12,704	14,611	16,469	18,277	20,036	21,745

10年後税後 CF累計：2,174万円

～キャピタルゲイン～

- ・ 家賃年収 ÷ 期待利回 = 売却価格
- ・ 売却価格 - 諸費用 = 売却益

10年後の家賃年収 1,116万円想定

10年後の期待利回り 7.7%想定

～売却時 税引前キャッシュフロー表～

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
① GPI (満室時家賃年収)	11,676	11,618	11,560	11,502	11,444	11,387	11,330	11,273	11,217	11,161
② 期待利回り (Caprate)	7.00%	7.00%	7.00%	7.10%	7.20%	7.30%	7.40%	7.50%	7.60%	7.70%
③ 譲渡価格 (① GPI ÷ ② 期待利回り)	166,800	165,966	165,136	161,996	158,948	155,986	153,109	150,312	147,593	144,948
④ 譲渡費用 (③ × 4%)	(6,672)	(6,639)	(6,605)	(6,480)	(6,358)	(6,239)	(6,124)	(6,012)	(5,904)	(5,798)
⑤ ローン残債	(163,300)	(159,521)	(155,663)	(151,722)	(147,698)	(143,589)	(139,393)	(135,107)	(130,731)	(126,262)
⑥ 税引前譲渡益 (BTCFs : ③ + ④ + ⑤)	(3,172)	(194)	2,868	3,794	4,891	6,158	7,592	9,193	10,958	12,888

10年後の売却予想価格
家賃年収 1,116万円 ÷ 期待利回り 7.7% = 14,494万円

10年後の売却利益
売却価格 - 譲渡費用 - 残債 = 1,288万円

～TOTAL利益～

- ・ インカムゲイン＋キャピタルゲイン＝利益
- ・ 投下自己資金－利益＝純利益

10年後

「売却益(キャピタル)＋CF累計(インカム)」＝3,243万円

～キャピタルゲイン・インカムゲイン(個人)～

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
③⑤ 税引後譲渡益：キャピタルゲイン	(3,172)	(194)	2,868	3,377	4,212	4,997	5,933	7,019	9,307	10,694
⑬ 税引後CF累計：インカムゲイン	4,348	6,509	8,623	10,688	12,704	14,611	16,469	18,277	20,036	21,745
③⑥ キャピタルゲイン＋インカムゲイン	1,176	6,315	11,491	14,065	16,916	19,607	22,401	25,297	29,343	32,439
③⑦ 投下自己資金	(11,000)	(11,000)	(11,000)	(11,000)	(11,000)	(11,000)	(11,000)	(11,000)	(11,000)	(11,000)
③⑧ 投下自己資金－(キャピタル＋インカム)	(9,824)	(4,685)	491	3,065	5,916	8,607	11,401	14,297	18,343	21,439
CCR/ROI：(キャピタル＋インカム)÷投下自己資金	▲89.3%	▲42.6%	4.5%	27.9%	53.8%	78.2%	103.6%	130.0%	166.8%	194.9%

投下自己資金△1,100万円

10年後TOTAL利益3,243円－自己資金1,100万円＝2,143万円

投資効率
194.9%