

不動産収益事業計画書

1. 立地情報

建物名称 XXXXXXXXXXXXXXXX
所在地 XXXXXXXXXXXXXXXX
最寄駅 XXXXXXXXXXXXXXXX

2. 土地概要

敷地面積 XXXXXXXXXXXXXXXX 0 m²

用途地域 第一種住居地域
地目 宅地
建ぺい率 80%
容積率 200%

3. 建物概要

構造 鉄骨造 陸屋根 4階建
建築年月 00年00月 築00年00月
床面積
1階 0.00 m²
2階 0.00 m²
3階 0.00 m²
4階 0.00 m²
計 0.00 m²

4. 建築物の面積、高さ、敷地内空地の制限

建ぺい率制限 $(0.00\text{m}^2 - 0.00) \times 80\% = \text{約}0.00\text{m}^2$ (土地面積 - 道路負担面積 x 建ぺい率 = 制限対象面積)
容積率制限 $(0.00\text{m}^2 - 0.00) \times 200\% = \text{約}0.00\text{m}^2$ (土地面積 - 道路負担面積 x 容積率 = 制限対象面積)
高さの制限 道路斜線制限、隣地斜線制限、日影による建築物の高さの制限

5. 建築基準法に基づく敷地と道路の関係

道路の方向 公道xm
路線名 XXXXXXXXXXXX
道路等の種類 法42条1項1号(道路法による道路)
私道負担 なし

6. 価格 53,000,000 (内建物相当額12,000,000)

7. 表面利回り 10.23%

8. 賃貸計画

	家賃	敷金/礼金	解約払戻金
X号	60,000	350,000	50,000
X号	57,000	150,000	0
X号	53,000	250,000	50,000
X号	57,000	150,000	0
X号	57,000	300,000	0
X号	60,000	300,000	0
X号	78,000	300,000	0
駐車場	30,000	0	0
月額	452,000		
年額	5,424,000	1,800,000	100,000

不動産収益事業計画書

物件価格	53,000,000円	(00年 築00年00ヶ月)
諸費用	5,300,000円	(10% 仲介手数料、登録免許税、司法書士手数料、不動産取得税、火災保険、収入印紙等)
借入金	40,810,000円	(70% 融資条件 金利3.35% 5年固定 元金均等払い)
自己資金	17,490,000円	(手付金 3,000,000、仲介手数料 1,716,000 支払済 残12,774,000)
元金返済年数	15年	
固定資産税	290,000円	(固定資産税、都市計画税の土地、建物計)
修繕費	265,000円	(物件価格に対して5%)
管理費	271,200円	(家賃収入に対して5%)
家賃収入	4,881,600円	(空室率 10%を加味。通常20%の所を駅徒歩3分を考慮。収入内訳は概要シート参照)
家賃低下率(%)	1.0%	(建物老朽化に伴う賃料低下)
借入金上昇率	0.3%	(上限5%)
表面利回り	10.23%	
実質利回り	9.30%	

経過年数	平成	築年数	年齢	家賃収入	元金返済額	利率	支払利息	固定資産税	修繕費	管理料	キャッシュフロー	キャッシュフロー合計	借入金残額
1	18	19	37	4,881,600	2,720,667	3.35	1,367,135	290,000	265,000	244,080	-5,282	-5,282	38,089,333
2	19	20	38	4,832,784	2,720,667	3.35	1,275,993	290,000	265,000	241,639	39,485	34,204	35,368,667
3	20	21	39	4,784,456	2,720,667	3.35	1,184,850	290,000	265,000	239,223	84,716	118,920	32,648,000
4	21	22	40	4,736,612	2,720,667	3.35	1,093,708	290,000	265,000	236,831	130,406	249,327	29,927,333
5	22	23	41	4,689,245	2,720,667	3.35	1,002,566	290,000	265,000	234,462	176,551	425,877	27,206,667
6	23	24	42	4,642,353	2,720,667	3.65	993,043	290,000	265,000	232,118	141,525	567,403	24,486,000
7	24	25	43	4,595,929	2,720,667	3.95	967,197	290,000	265,000	229,796	123,269	690,672	21,765,333
8	25	26	44	4,549,970	2,720,667	4.25	925,027	290,000	265,000	227,499	121,778	812,450	19,044,667
9	26	27	45	4,504,471	2,720,667	4.55	866,532	290,000	265,000	225,224	137,048	949,498	16,324,000
10	27	28	46	4,459,426	2,720,667	4.85	791,714	290,000	265,000	222,971	169,074	1,118,572	13,603,333
11	28	29	47	4,414,832	2,720,667	5.00	680,167	290,000	265,000	220,742	238,257	1,356,829	10,882,667
12	29	30	48	4,370,683	2,720,667	5.00	544,133	290,000	265,000	218,534	332,349	1,689,178	8,162,000
13	30	31	49	4,326,976	2,720,667	5.00	408,100	290,000	265,000	216,349	426,861	2,116,039	5,441,333
14	31	32	50	4,283,707	2,720,667	5.00	272,067	290,000	265,000	214,185	521,788	2,637,827	2,720,667
15	32	33	51	4,240,870	2,720,667	5.00	136,033	290,000	265,000	212,043	617,126	3,254,953	0※3
16	33	34	52	4,198,461	0	5.00	0	290,000	265,000	209,923	3,433,538	6,688,491	0
17	34	35	53	4,156,476	0	5.00	0	290,000	265,000	207,824	3,393,652	10,082,143	0
18	35	36	54	4,114,911	0	5.00	0	290,000	265,000	205,746	3,354,166	13,436,309	0
19	36	37	55	4,073,762	0	5.00	0	290,000	265,000	203,688	3,315,074	16,751,383	0
20	37	38	56	4,033,025	0	5.00	0	290,000	265,000	201,651	3,276,374	20,027,757	0※4
21	38	39	57	3,992,695	0	5.00	0	290,000	265,000	199,635	3,238,060	23,265,817	0
22	39	40	58	3,952,768	0	5.00	0	290,000	265,000	197,638	3,200,129	26,465,946	0
23	40	41	59	3,913,240	0	5.00	0	290,000	265,000	195,662	3,162,578	29,628,524	0
24	41	42	60	3,874,107	0	5.00	0	290,000	265,000	193,705	3,125,402	32,753,926	0
25	42	43	61	3,835,366	0	5.00	0	290,000	265,000	191,768	3,088,598	35,842,524	0
26	43	44	62	3,797,013	0	5.00	0	290,000	265,000	189,851	3,052,162	38,894,686	0
27	44	45	63	3,759,043	0	5.00	0	290,000	265,000	187,952	3,016,090	41,910,777	0
28	45	46	64	3,721,452	0	5.00	0	290,000	265,000	186,073	2,980,380	44,891,156	0
29	46	47	65	3,684,238	0	5.00	0	290,000	265,000	184,212	2,945,026	47,836,182	0
30	47	48	66	3,647,395	0	5.00	0	290,000	265,000	182,370	2,910,026	50,746,207	0
計				40,810,000			12,508,265						

※3：借入金返済

※4：自己資金回収(所得税、住民税支払は除く)