

# 収益不動産キャッシュフローシミュレーション

単位:千円

項目/年度	稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	賃料ダウン率	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
取得時		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
賃料収入(共益込)		9,816	9,816	9,816	9,816	9,816	9,816	9,816	9,816	9,816	9,816
合計		<b>9,816</b>	<b>9,816</b>	<b>9,816</b>	<b>9,816</b>	<b>9,816</b>	<b>9,816</b>	<b>9,816</b>	<b>9,816</b>	<b>9,816</b>	<b>9,816</b>
管理費		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
修繕積立		500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
火災保険		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
公租公課(固都税)		335	335	335	335	335	335	335	335	335	335
減価償却費		2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300
借入金利息返済		882	843	803	763	722	680	638	595	552	508
合計		<b>4,417</b>	<b>4,378</b>	<b>4,338</b>	<b>4,298</b>	<b>4,257</b>	<b>4,215</b>	<b>4,173</b>	<b>4,130</b>	<b>4,087</b>	<b>4,043</b>
経常損益		<b>5,399</b>	<b>5,438</b>	<b>5,478</b>	<b>5,518</b>	<b>5,559</b>	<b>5,601</b>	<b>5,643</b>	<b>5,686</b>	<b>5,729</b>	<b>5,773</b>
納税引当金	40.0%	2,160	2,175	2,191	2,207	2,224	2,240	2,257	2,274	2,292	2,309
納税後利益		<b>3,239</b>	<b>3,263</b>	<b>3,287</b>	<b>3,311</b>	<b>3,335</b>	<b>3,360</b>	<b>3,386</b>	<b>3,411</b>	<b>3,437</b>	<b>3,464</b>

税引後償却前利益		5,539	5,563	5,587	5,611	5,635	5,660	5,686	5,711	5,737	5,764
借入金	60,000千円										
合計		<b>5,539</b>	<b>5,563</b>	<b>5,587</b>	<b>5,611</b>	<b>5,635</b>	<b>5,660</b>	<b>5,686</b>	<b>5,711</b>	<b>5,737</b>	<b>5,764</b>
借入元本返済	0千円	2,592	2,631	2,671	2,711	2,752	2,794	2,836	2,879	2,922	2,967
合計		<b>2,592</b>	<b>2,631</b>	<b>2,671</b>	<b>2,711</b>	<b>2,752</b>	<b>2,794</b>	<b>2,836</b>	<b>2,879</b>	<b>2,922</b>	<b>2,967</b>

税引後Cashflow		<b>2,947</b>	<b>2,932</b>	<b>2,916</b>	<b>2,899</b>	<b>2,883</b>	<b>2,866</b>	<b>2,850</b>	<b>2,832</b>	<b>2,815</b>	<b>2,797</b>
Cashflow累計		<b>2,947</b>	<b>5,879</b>	<b>8,794</b>	<b>11,694</b>	<b>14,577</b>	<b>17,443</b>	<b>20,293</b>	<b>23,125</b>	<b>25,940</b>	<b>28,738</b>
投資Cashflow		<i>2,947</i>	<i>2,932</i>	<i>2,916</i>	<i>2,899</i>	<i>2,883</i>	<i>2,866</i>	<i>2,850</i>	<i>2,832</i>	<i>2,815</i>	<i>2,797</i>
税引前投資Cashflow	0	<b>5,107</b>	<b>5,107</b>	<b>5,107</b>	<b>5,107</b>	<b>5,107</b>	<b>5,107</b>	<b>5,107</b>	<b>5,107</b>	<b>5,107</b>	<b>5,107</b>
借入金残高		57,408	54,777	52,106	49,394	46,642	43,848	41,012	38,133	35,211	32,244
借入残NOI利回り		<b>15%</b>	<b>16%</b>	<b>16%</b>	<b>17%</b>	<b>18%</b>	<b>20%</b>	<b>21%</b>	<b>23%</b>	<b>24%</b>	<b>27%</b>

弊社のお客様には、所有不動産のキャッシュフローシミュレーションを作成し、毎年手元にいくら残るか、数年後売却した場合にいくら手元に資金が返ってくるか、また銀行から見た担保評価はどういう状況になっているか等、色々な角度でご説明させていただきます。それによって、金利引き下げの提案や新規物件投資の際の調達方法もご提案させていただきます。