

物件名	イズキマンション	
物件価格	230,000,000	円
(満室時総収入)	15,928,560	円
入居率98%時総収入	15,609,989	円

【入居率98%の場合のシミュレーション】

ローン条件

ローン額	230,000,000	円
金利	1.3	%
期間	25	年
種類	元利均等返済	

※税金の計算はしていません。

入居率98%の場合	1年後	10年後	15年後
キャッシュフロー累計 (維持管理費、返済金を引いた額)	4,356,209	43,562,090	65,343,135
借入金残高	215,497,752	142,443,954	98,011,672

(A)

(売却時利回り)

11.18%

16.25%

※賃料変動は計算していません。

※購入時諸費用7%、自己資金2,300万円で試算。

※年間の支出を総収入の7%と想定。

・15年後に満室賃料を現在の95%、入居率を95%、各想定利回りで売却した場合。

賃料	入居率	利回り	売却想定金額
¥14,832,132	95%	8.5%	¥165,770,887
〃	95%	10.0%	¥140,905,254
〃	95%	11.5%	¥122,526,308

(B)

・総収入: キャッシュフロー(A)+売却想定金額(B)

65,343,135 + ¥140,905,254 = ¥206,248,389

・総収入-借入残金 = 126,987,028円

¥206,248,389 - 98,011,672 = ¥108,236,717

※15年後の売却で、10,823万円の想定キャッシュを生む物件である。