



プロが最も信頼した 不動産とお金の診断ツール

# My HyAA

## 6)-4 収益物件購入（ずっと保有）



ずっと保有し続けることを前提に、収益物件の購入を検討中です。

購入後のキャッシュフローはどうか？最終的にはどれ位の資産（土地＋建物）が手元に残ることになるでしょうか？自己資金や借入期間・空室率などいろいろ変えて検証してみましょう。そして他の金融商品の利回りともぜひ比較してみましょう。

▶ 購入価格は・・・	7000 万円
▶ 取得時経費率は・・・	8.00 % (対取得費)
▶ 自己資金は・・・	3000 万円
▶ 借入金利は・・・	3.00 %
▶ 借入期間は・・・	20 年
▶ 年間家賃収入(満室時)は・・・	500.0 万円/年
▶ 毎年の諸経費率は・・・	20.00 % (対満室時賃料)
▶ 空室率は・・・	10 % (対満室時賃料)
▶ 賃貸事業可能年数は・・・	30 年
▶ 賃貸事業終了後の最終残存価値は・・・	3000 万円

### 購入後のキャッシュフローは・・・

ローン返済期間中	47万円/年	3.9万円/月
ローン返済終了後	350万円/年	29.2万円/月

### 最終的に得られた資産額は・・・（賃貸事業終了時）

現金収支（累計）	4,430万円	148万円/年
不動産の最終価値	3,000万円	
合計	7,430万円(A)	248万円/年(B)

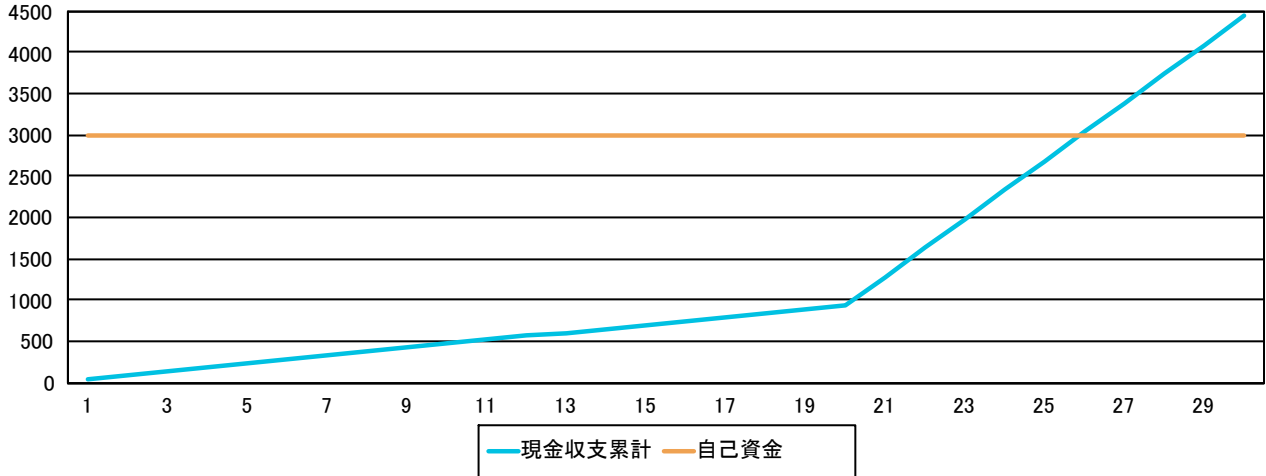
### 収益不動産への投資分析数値は・・・

表面利回り	7.14%
実質利回り	5.00%
ローンを考慮した利回り	0.66%
コストパフォーマンス((A)÷購入価格)	1.1倍
對自己資本収益率((A)÷自己資金)	2.5倍
自己資金運用利回り	4.92%(年)

### 投資分析指標は・・・

債務回収比率(DSCR)	1.15
融資比率(LTV)	65.14%

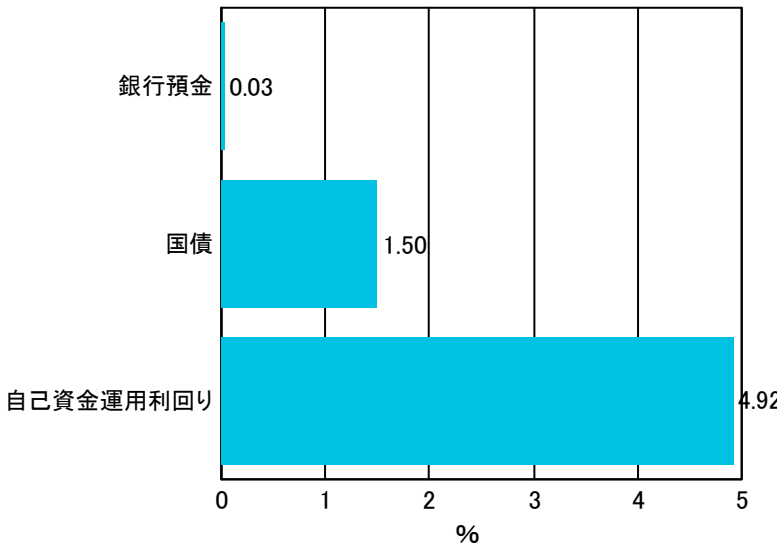
## 長期事業収支グラフ【概算】



■現金収支累計は、毎年の現金収支（満室時家賃収入－空室減少分－年間固定経費（固定資産税・修繕費・管理料等）－ローン返済額）を累計したもので、右肩上がりになるほど現金収支が増加ことを示し、反対に右肩下がりになるほど現金収支が減少することを表しています。不動産所得に対する所得税・住民税は各人ごとに異なるため考慮しておりません。

■自己資金のラインは、当初出した自己資金が何年目で回収できるかを把握するためのものです。回収年が早いほど事業の安定性が高いことを表します。

### 自己資金運用利回り比較（対預金・国債）



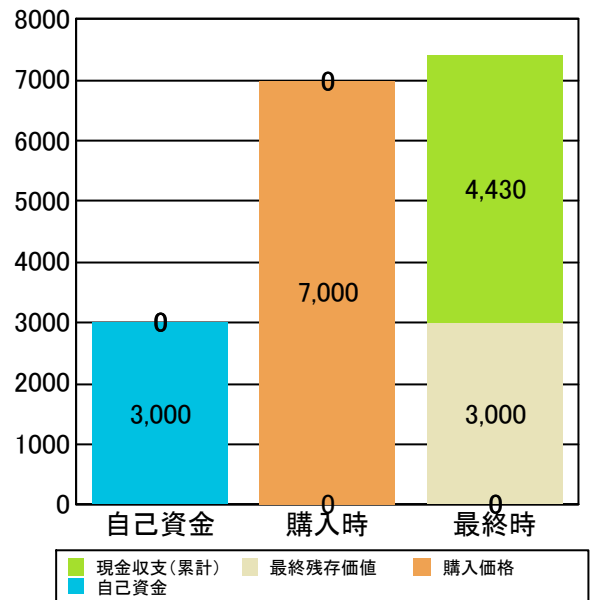
■最初に出した自己資金が年率何%で運用されているかを示すグラフです。銀行預金や国債と比較すると分かりやすくなります。

■ここでの自己資金運用利回りは、1年当り資産増加額の自己資金に対する割合を表わしています。

$$\text{自己資金運用利回り} = \frac{(A) - \text{自己資金}}{\text{自己資金}} \times 100$$

※ A = 賃貸期間中の現金収支累計 + 賃貸事業終了時点における不動産の最終価値（ほぼ土地代）

### 投下した自己資金と、その後の資産の増減比較



最初に出した自己資金が最終的にはどれだけ増えていくかを確認しておきましょう。