ご依頼主様

投資不動産分析レポート

Tax accountant office WELLTAX
税理士事務所 ウェルタックス

令和　〇年　〇月 〇日

SAMPLE

【目次】

1.前提条件の概要

2-1.キャッシュフロー分析(不動産売却なし)

3-1.キャッシュフロー分析(不動産売却後，借入金一括返済)

4-1.分析対象不動産に係る損益および税金

5-1.借入残高および返済比率

6-1.売却価格のCF損益分岐点

7-1.表面利回りおよび実質利回り

SAMPLE

1.前提条件の概要

購入者情報	申告の種類		個人(青色10万円)
	収入所得	給与収入	450 万円
		事業所得	50 万円
		分析対象以外の不動産所得	100 万円
		その他(分析対象を除く)	100 万円
	所得控除	社会保険料	63 万円
		小規模企業共済等	60 万円
		生命保険	8 万円
		地震保険	1 万円
		寡婦・ひとり親	0 万円
		勤労学生・障害者	0 万円
		配偶者控除	38 万円
		扶養控除	38 万円
資金調達	自己資金		300 万円
	借入額		2,925 万円
	金利		1.90 %
	借入期間		35 年
	返済方法		元利均等
購入物件	物件価格		3,000 万円
	うち建物		1,800 万円
	うち建物附属設備		200 万円
	物件構造		鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ(RC)造
	用途		住宅用
	築年数		7 年
購入時諸費用	仲介手数料・登記費用等		225 万円

家賃収入	満室時想定年収	180 万円
	想定入居率	90.0 %
家賃下落率	10年目まで	1.0 %
	11～20年目まで	0.8 %
	21～30年目まで	0.5 %
	31年目以降	0.2 %
維持管理費	委託管理費用	5.0 %
	管理費・固定資産税等	27 万円
大規模修繕	10年目	25 万円
	20年目	25 万円
	30年目	25 万円
	40年目	25 万円
		万円
売却時期・価格	32年目	1,300 万円
売却時諸費用	仲介手数料・登記費用等	83 万円

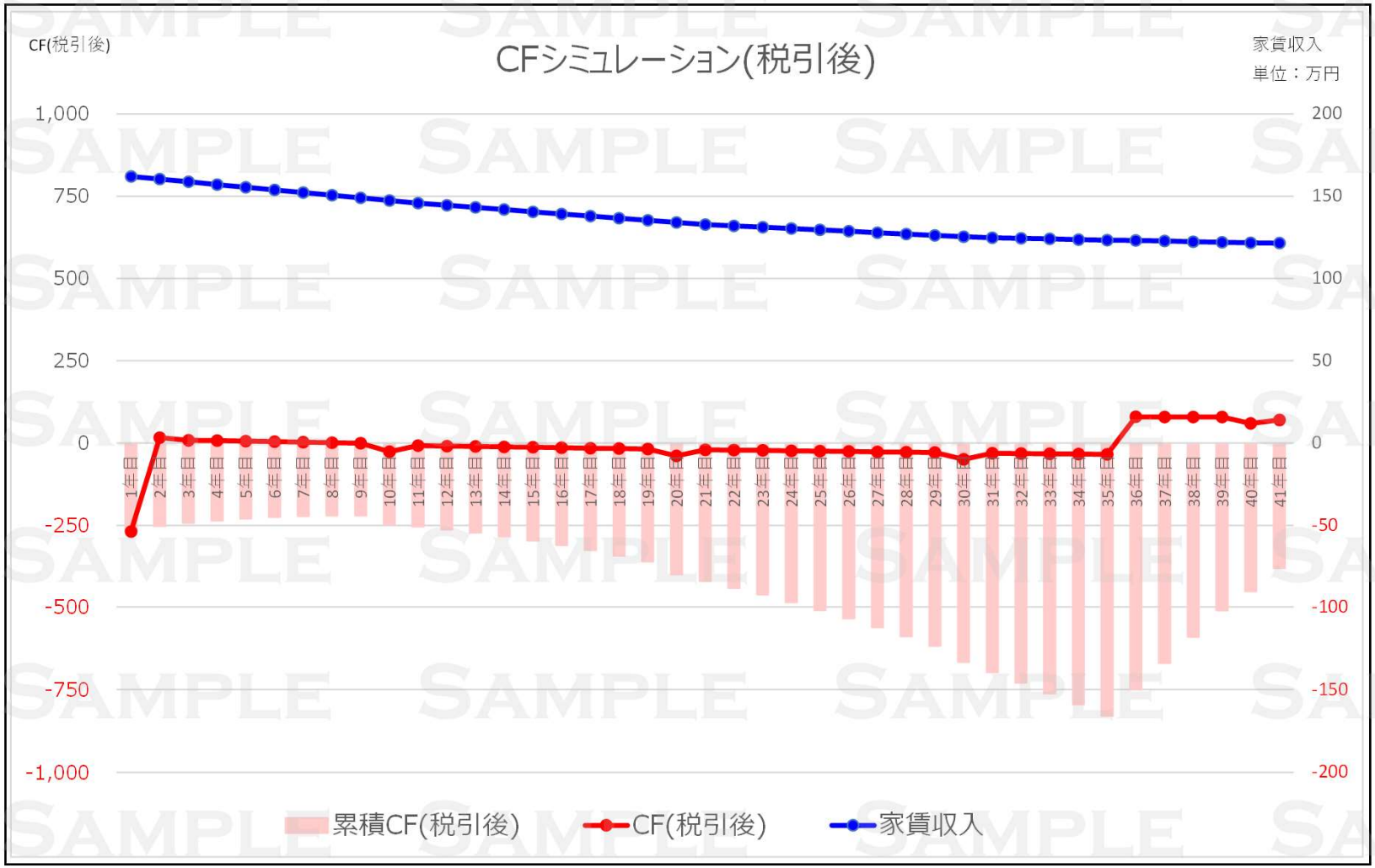
※大規模修繕は全て経費として計上するものとする。
また事業税を考慮しない。

(注)一定の前提条件をもとに計算しており、将来収益等を保証するものではありません。

SAMPLE

Tax accountant office WELLTAX
税理士事務所 ウェルタックス

2-1.キャッシュフロー分析(不動産売却なし)



＜備考＞

SAMPLE

2-2.キャッシュフロー分析(不動産売却なし)

<1年目～20年目>

(単位：万円)

年数	家賃収入	自己資金	ﾗｰﾆﾝｸﾞｺｽﾄ	大規模修繕	返済金額		支出　計	分析不動産に係る税金等	CF (税引後)	累積CF (税引後)
					元本	利息				
1年目	162.0	-300.0	-35.1	0.0	-59.4	-55.1	-449.6	18.9	-268.7	-268.7
2年目	160.4	0.0	-35.0	0.0	-60.6	-53.9	-149.5	5.6	16.5	-252.2
3年目	158.8	0.0	-34.9	0.0	-61.7	-52.8	-149.4	-0.4	9.0	-243.2
4年目	157.1	0.0	-34.9	0.0	-62.9	-51.6	-149.3	-0.3	7.5	-235.7
5年目	155.5	0.0	-34.8	0.0	-64.1	-50.4	-149.3	-0.2	6.0	-229.7
6年目	153.9	0.0	-34.7	0.0	-65.3	-49.2	-149.2	-0.2	4.5	-225.2
7年目	152.3	0.0	-34.6	0.0	-66.6	-47.9	-149.1	-0.1	3.1	-222.1
8年目	150.7	0.0	-34.5	0.0	-67.9	-46.6	-149.0	-0.1	1.6	-220.5
9年目	149.0	0.0	-34.5	0.0	-69.2	-45.3	-148.9	0.0	0.1	-220.4
10年目	147.4	0.0	-34.4	-25.0	-70.5	-44.0	-173.9	0.4	-26.1	-246.5
11年目	145.8	0.0	-34.3	0.0	-71.8	-42.7	-148.8	-4.5	-7.5	-253.9
12年目	144.5	0.0	-34.2	0.0	-73.3	-41.2	-148.7	-4.6	-8.8	-262.7
13年目	143.2	0.0	-34.2	0.0	-74.6	-39.9	-148.6	-4.6	-10.0	-272.8
14年目	141.9	0.0	-34.1	0.0	-76.0	-38.5	-148.6	-4.6	-11.3	-284.0
15年目	140.6	0.0	-34.0	0.0	-77.5	-37.0	-148.5	-4.7	-12.6	-296.7
16年目	139.3	0.0	-34.0	0.0	-79.0	-35.5	-148.4	-4.7	-13.8	-310.5
17年目	138.0	0.0	-33.9	0.0	-80.5	-34.0	-148.4	-4.8	-15.2	-325.7
18年目	136.7	0.0	-33.8	0.0	-82.1	-32.4	-148.3	-4.8	-16.4	-342.1
19年目	135.4	0.0	-33.8	0.0	-83.6	-30.9	-148.3	-4.9	-17.8	-359.8
20年目	134.1	0.0	-33.7	-25.0	-85.2	-29.3	-173.2	0.0	-39.1	-398.9

<備考>

SAMPLE

2-3.キャッシュフロー(不動産売却なし)

<21年目～40年目>

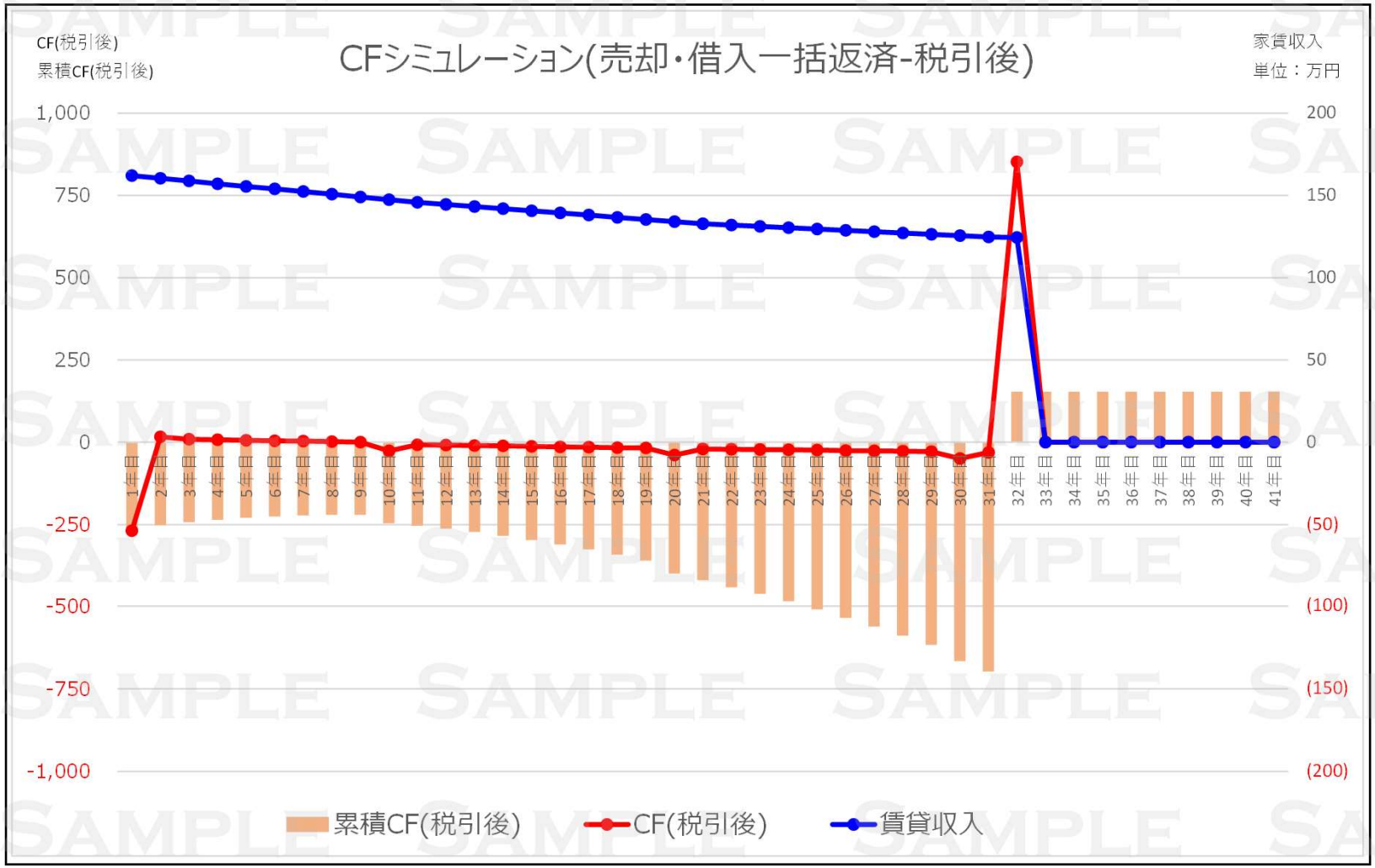
(単位：万円)

年数	家賃収入	自己資金	ﾗｰﾆﾝｸﾞｺｽﾄ	大規模修繕	返済金額		支出　計	分析不動産に係る税金等	CF (税引後)	累積CF (税引後)
					元本	利息				
21年目	132.8	0.0	-33.6	0.0	-86.9	-27.6	-148.1	-5.1	-20.4	-419.4
22年目	132.0	0.0	-33.6	0.0	-88.5	-26.0	-148.1	-5.2	-21.3	-440.6
23年目	131.2	0.0	-33.6	0.0	-90.2	-24.3	-148.0	-5.4	-22.2	-462.9
24年目	130.4	0.0	-33.5	0.0	-92.0	-22.5	-148.0	-5.6	-23.2	-486.1
25年目	129.6	0.0	-33.5	0.0	-93.7	-20.8	-148.0	-5.8	-24.2	-510.2
26年目	128.8	0.0	-33.4	0.0	-95.5	-19.0	-147.9	-6.1	-25.2	-535.5
27年目	127.9	0.0	-33.4	0.0	-97.3	-17.1	-147.9	-6.4	-26.4	-561.8
28年目	127.1	0.0	-33.4	0.0	-99.2	-15.3	-147.8	-6.7	-27.4	-589.3
29年目	126.3	0.0	-33.3	0.0	-101.1	-13.4	-147.8	-7.0	-28.5	-617.8
30年目	125.5	0.0	-33.3	-25.0	-103.0	-11.4	-172.8	-1.9	-49.2	-666.9
31年目	124.7	0.0	-33.2	0.0	-105.0	-9.5	-147.7	-7.8	-30.8	-697.7
32年目	124.4	0.0	-33.2	0.0	-107.0	-7.5	-147.7	-8.2	-31.5	-729.2
33年目	124.1	0.0	-33.2	0.0	-109.1	-5.4	-147.7	-8.8	-32.4	-761.6
34年目	123.7	0.0	-33.2	0.0	-111.2	-3.3	-147.7	-9.3	-33.3	-794.9
35年目	123.4	0.0	-33.2	0.0	-113.3	-1.2	-147.7	-9.9	-34.2	-829.0
36年目	123.1	0.0	-33.2	0.0	-0.2	0.0	-33.3	-10.1	79.7	-749.3
37年目	122.8	0.0	-33.1	0.0	0.0	0.0	-33.1	-10.0	79.7	-669.7
38年目	122.4	0.0	-33.1	0.0	0.0	0.0	-33.1	-10.0	79.3	-590.4
39年目	122.1	0.0	-33.1	0.0	0.0	0.0	-33.1	-9.8	79.2	-511.2
40年目	121.8	0.0	-33.1	-25.0	0.0	0.0	-58.1	-3.5	60.2	-451.0

<備考>

SAMPLE

3-1.キャッシュフロー分析(不動産売却後，借入金一括返済)



＜備考＞

最終累積キャッシュフロー　**154.1**　万円

Tax accountant office WELLTAX
税理士事務所 ウェルタックス

3-2.キャッシュフロー分析(不動産売却後，借入金一括返済)

<1年目～20年目>　　(単位：万円)

年数	賃貸収入	売却内訳(前提：年末売却)					CF (税引後)	累積CF (税引後)
		譲渡価格	譲渡費用	税金(譲渡)	借入返済	計		
1年目	162.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-268.7	-268.7
2年目	160.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	16.5	-252.2
3年目	158.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	9.0	-243.2
4年目	157.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	7.5	-235.7
5年目	155.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	6.0	-229.7
6年目	153.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.5	-225.2
7年目	152.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.1	-222.1
8年目	150.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.6	-220.5
9年目	149.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	-220.4
10年目	147.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-26.1	-246.5
11年目	145.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-7.5	-253.9
12年目	144.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-8.8	-262.7
13年目	143.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-10.0	-272.8
14年目	141.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-11.3	-284.0
15年目	140.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-12.6	-296.7
16年目	139.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-13.8	-310.5
17年目	138.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-15.2	-325.7
18年目	136.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-16.4	-342.1
19年目	135.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-17.8	-359.8
20年目	134.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-39.1	-398.9

<備考>

最終累積キャッシュフロー　**154.1**　万円

SAMPLE

3-3.キャッシュフロー分析(不動産売却後，借入金一括返済)

<21年目～40年目>

(単位：万円)

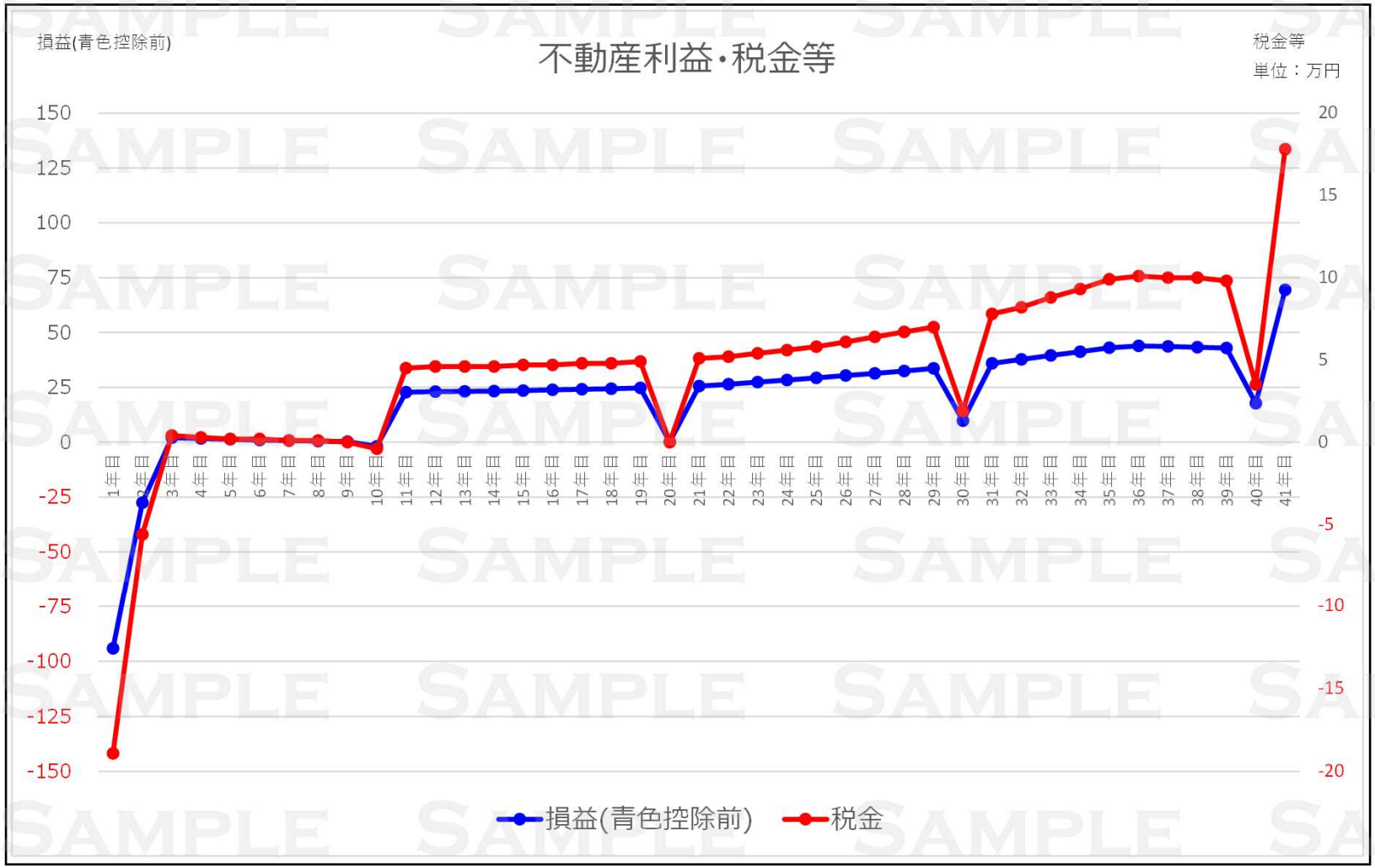
年数	賃貸収入	売却内訳(前提：年末売却)					CF (税引後)	累積CF (税引後)
		譲渡価格	譲渡費用	税金(譲渡)	借入返済	計		
21年目	132.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-20.4	-419.4
22年目	132.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-21.3	-440.6
23年目	131.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-22.2	-462.9
24年目	130.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-23.2	-486.1
25年目	129.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-24.2	-510.2
26年目	128.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-25.2	-535.5
27年目	127.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-26.4	-561.8
28年目	127.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-27.4	-589.3
29年目	126.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-28.5	-617.8
30年目	125.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-49.2	-666.9
31年目	124.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-30.8	-697.7
32年目	124.4	1,300.0	-83.0	0.0	-333.7	883.3	851.8	154.1
33年目	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	154.1
34年目	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	154.1
35年目	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	154.1
36年目	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	154.1
37年目	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	154.1
38年目	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	154.1
39年目	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	154.1
40年目	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	154.1

<備考>

最終累積キャッシュフロー **154.1** 万円

SAMPLE

4-1.分析対象不動産に係る損益および税金



＜備考＞

前提：

・大規模修繕は全て経費として計上する

・事業税は考慮しない

※「税金」がマイナスの場合、分析対象物件による節税効果を意味します。

Tax accountant office WELLTAX
税理士事務所 ウェルタックス

4-2.分析対象不動産に係る損益および税金

<1年目～20年目>　　(単位：万円)

年数	家賃収入	ｲﾆｼｬﾙｺｽﾄ		ﾗｰﾆﾝｸﾞｺｽﾄ	大規模修繕	支払利息	減価償却費	経費　計	損益 (青色控除前)	税金
		購入諸費用	不動産取得税							
1年目	162.0	-97.0	0.0	-35.1	0.0	-55.1	-69.0	-256.2	-94.2	-18.9
2年目	160.4	0.0	-30.0	-35.0	0.0	-53.9	-69.0	-188.0	-27.6	-5.6
3年目	158.8	0.0	0.0	-34.9	0.0	-52.8	-69.0	-156.7	2.1	0.4
4年目	157.1	0.0	0.0	-34.9	0.0	-51.6	-69.0	-155.4	1.7	0.3
5年目	155.5	0.0	0.0	-34.8	0.0	-50.4	-69.0	-154.2	1.3	0.2
6年目	153.9	0.0	0.0	-34.7	0.0	-49.2	-69.0	-152.8	1.1	0.2
7年目	152.3	0.0	0.0	-34.6	0.0	-47.9	-69.0	-151.5	0.8	0.1
8年目	150.7	0.0	0.0	-34.5	0.0	-46.6	-69.0	-150.1	0.6	0.1
9年目	149.0	0.0	0.0	-34.5	0.0	-45.3	-69.0	-148.8	0.2	0.0
10年目	147.4	0.0	0.0	-34.4	-25.0	-44.0	-46.0	-149.4	-2.0	-0.4
11年目	145.8	0.0	0.0	-34.3	0.0	-42.7	-46.0	-123.0	22.9	4.5
12年目	144.5	0.0	0.0	-34.2	0.0	-41.2	-46.0	-121.5	23.0	4.6
13年目	143.2	0.0	0.0	-34.2	0.0	-39.9	-46.0	-120.1	23.1	4.6
14年目	141.9	0.0	0.0	-34.1	0.0	-38.5	-46.0	-118.6	23.3	4.6
15年目	140.6	0.0	0.0	-34.0	0.0	-37.0	-46.0	-117.0	23.6	4.7
16年目	139.3	0.0	0.0	-34.0	0.0	-35.5	-46.0	-115.4	23.9	4.7
17年目	138.0	0.0	0.0	-33.9	0.0	-34.0	-46.0	-113.9	24.1	4.8
18年目	136.7	0.0	0.0	-33.8	0.0	-32.4	-46.0	-112.3	24.4	4.8
19年目	135.4	0.0	0.0	-33.8	0.0	-30.9	-46.0	-110.6	24.8	4.9
20年目	134.1	0.0	0.0	-33.7	-25.0	-29.3	-46.0	-134.0	0.1	0.0

<備考>

前提：
・大規模修繕は全て経費として計上する
・事業税は考慮しない

※「税金」がマイナスの場合、分析対象物件による節税効果を意味します。

SAMPLE

4-3.分析対象不動産に係る損益および税金

<21年目～40年目>　　(単位：万円)

年数	家賃収入	ｲﾆｼｬﾙｺｽﾄ		ﾗｰﾆﾝｸﾞｺｽﾄ	大規模修繕	支払利息	減価償却費	経費　計	損益 (青色控除前)	税金
		購入諸費用	不動産取得税							
21年目	132.8	0.0	0.0	-33.6	0.0	-27.6	-46.0	-107.3	25.6	5.1
22年目	132.0	0.0	0.0	-33.6	0.0	-26.0	-46.0	-105.6	26.4	5.2
23年目	131.2	0.0	0.0	-33.6	0.0	-24.3	-46.0	-103.8	27.4	5.4
24年目	130.4	0.0	0.0	-33.5	0.0	-22.5	-46.0	-102.0	28.4	5.6
25年目	129.6	0.0	0.0	-33.5	0.0	-20.8	-46.0	-100.2	29.4	5.8
26年目	128.8	0.0	0.0	-33.4	0.0	-19.0	-46.0	-98.4	30.4	6.1
27年目	127.9	0.0	0.0	-33.4	0.0	-17.1	-46.0	-96.5	31.4	6.4
28年目	127.1	0.0	0.0	-33.4	0.0	-15.3	-46.0	-94.6	32.5	6.7
29年目	126.3	0.0	0.0	-33.3	0.0	-13.4	-46.0	-92.7	33.6	7.0
30年目	125.5	0.0	0.0	-33.3	-25.0	-11.4	-46.0	-115.7	9.8	1.9
31年目	124.7	0.0	0.0	-33.2	0.0	-9.5	-46.0	-88.7	36.0	7.8
32年目	124.4	0.0	0.0	-33.2	0.0	-7.5	-46.0	-86.7	37.7	8.2
33年目	124.1	0.0	0.0	-33.2	0.0	-5.4	-46.0	-84.6	39.5	8.8
34年目	123.7	0.0	0.0	-33.2	0.0	-3.3	-46.0	-82.5	41.2	9.3
35年目	123.4	0.0	0.0	-33.2	0.0	-1.2	-46.0	-80.4	43.0	9.9
36年目	123.1	0.0	0.0	-33.2	0.0	0.0	-46.0	-79.2	43.9	10.1
37年目	122.8	0.0	0.0	-33.1	0.0	0.0	-46.0	-79.1	43.7	10.0
38年目	122.4	0.0	0.0	-33.1	0.0	0.0	-46.0	-79.1	43.3	10.0
39年目	122.1	0.0	0.0	-33.1	0.0	0.0	-46.0	-79.1	43.0	9.8
40年目	121.8	0.0	0.0	-33.1	-25.0	0.0	-46.0	-104.1	17.7	3.5

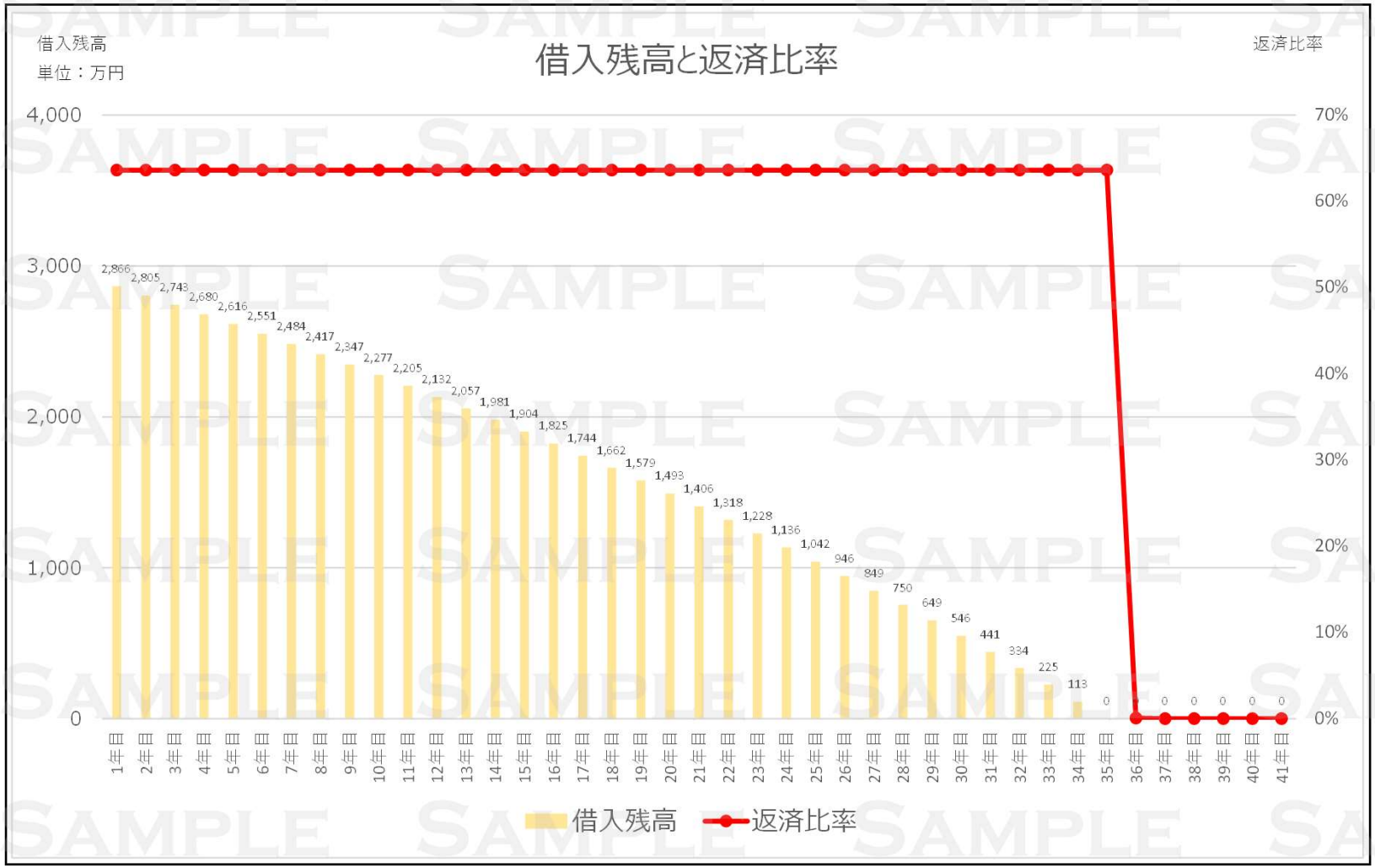
<備考>

前提：
・大規模修繕は全て経費として計上する
・事業税は考慮しない

※「税金」がマイナスの場合、分析対象物件による節税効果を意味します。

SAMPLE

5-1.借入残高および返済比率



＜備考＞

返済比率
＝返済額÷満室時家賃収入

SAMPLE

5-2.借入残高および返済比率

(単位：万円)

年数	家賃収入(満室時)	返済額	借入残高	返済比率
1年目	180.0	114.5	2,865.6	63.60%
2年目	180.0	114.5	2,805.0	63.60%
3年目	180.0	114.5	2,743.3	63.60%
4年目	180.0	114.5	2,680.4	63.60%
5年目	180.0	114.5	2,616.3	63.60%
6年目	180.0	114.5	2,551.0	63.60%
7年目	180.0	114.5	2,484.4	63.60%
8年目	180.0	114.5	2,416.5	63.60%
9年目	180.0	114.5	2,347.4	63.60%
10年目	180.0	114.5	2,276.9	63.60%
11年目	180.0	114.5	2,205.0	63.60%
12年目	180.0	114.5	2,131.8	63.60%
13年目	180.0	114.5	2,057.2	63.60%
14年目	180.0	114.5	1,981.2	63.60%
15年目	180.0	114.5	1,903.7	63.60%
16年目	180.0	114.5	1,824.7	63.60%
17年目	180.0	114.5	1,744.2	63.60%
18年目	180.0	114.5	1,662.1	63.60%
19年目	180.0	114.5	1,578.5	63.60%
20年目	180.0	114.5	1,493.3	63.60%

(単位：万円)

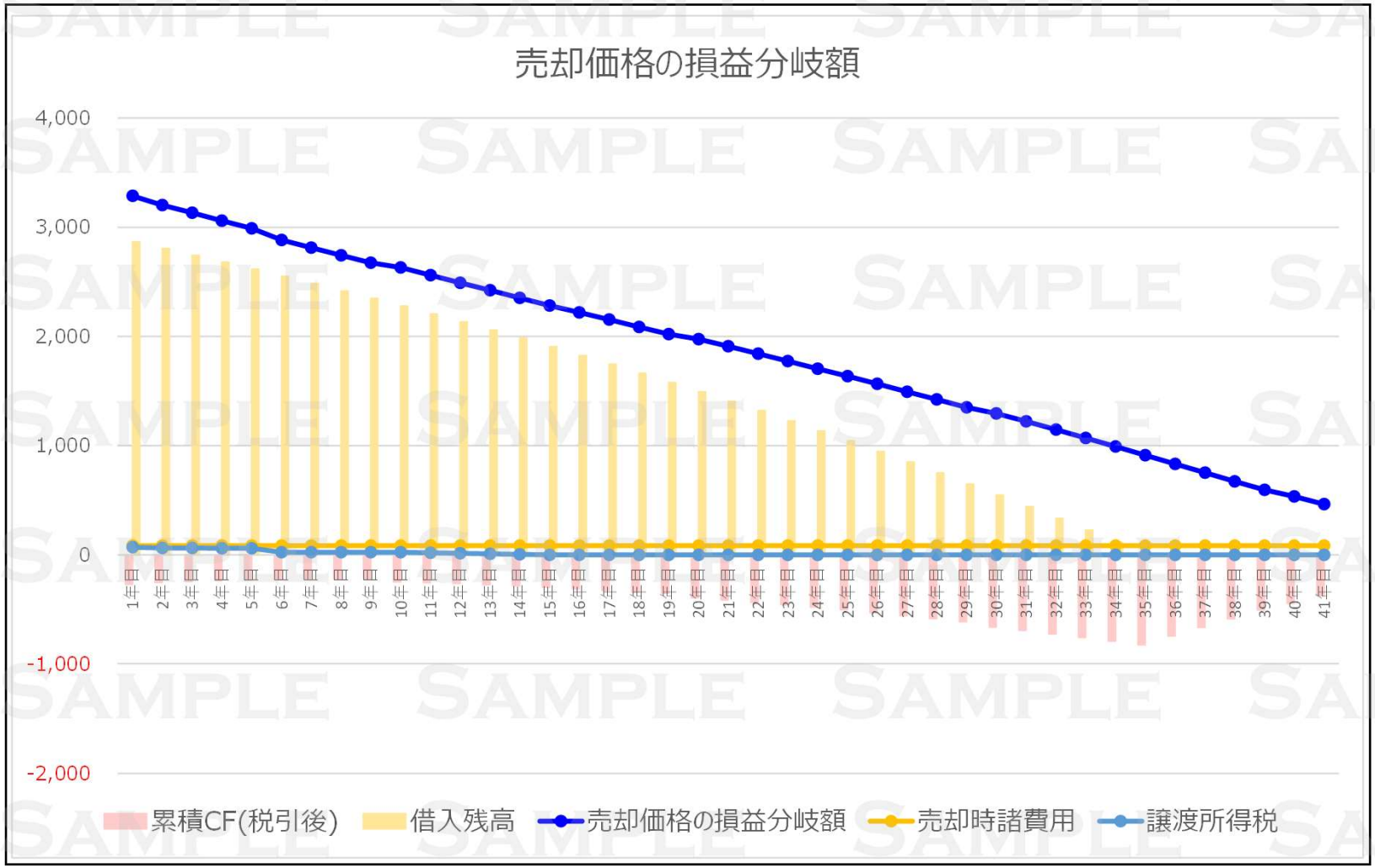
年数	家賃収入(満室時)	返済額	借入残高	返済比率
21年目	180.0	114.5	1,406.4	63.60%
22年目	180.0	114.5	1,317.9	63.60%
23年目	180.0	114.5	1,227.7	63.60%
24年目	180.0	114.5	1,135.7	63.60%
25年目	180.0	114.5	1,042.0	63.60%
26年目	180.0	114.5	946.5	63.60%
27年目	180.0	114.5	849.1	63.60%
28年目	180.0	114.5	749.9	63.60%
29年目	180.0	114.5	648.8	63.60%
30年目	180.0	114.5	545.8	63.60%
31年目	180.0	114.5	440.8	63.60%
32年目	180.0	114.5	333.7	63.60%
33年目	180.0	114.5	224.6	63.60%
34年目	180.0	114.5	113.5	63.60%
35年目	180.0	114.5	0.2	63.60%
36年目	180.0	0.2	0.0	0.09%
37年目	180.0	0.0	0.0	0.00%
38年目	180.0	0.0	0.0	0.00%
39年目	180.0	0.0	0.0	0.00%
40年目	180.0	0.0	0.0	0.00%

＜備考＞

返済比率
＝返済額÷満室時家賃収入

SAMPLE

6-1.売却価格のCF損益分岐点



＜備考＞

※「売却価格の損益分岐額」より高い金額で売却できた場合、最終的な手許キャッシュはプラスになります。

SAMPLE

6-2.売却価格のCF損益分岐点

<1年目～20年目>　　(単位：万円)

年数	累積CF (税引後)	借入残高	売却時 諸費用	譲渡 所得税	売却価格の 損益分岐額	下落率
1年目	-268.7	2,865.6	83.0	69.0	3,286.0	9.53%
2年目	-252.2	2,805.0	83.0	63.0	3,203.0	6.77%
3年目	-243.2	2,743.3	83.0	62.0	3,132.0	4.40%
4年目	-235.7	2,680.4	83.0	61.0	3,060.0	2.00%
5年目	-229.7	2,616.3	83.0	60.0	2,989.0	-0.37%
6年目	-225.2	2,551.0	83.0	23.0	2,882.0	-3.93%
7年目	-222.1	2,484.4	83.0	23.0	2,813.0	-6.23%
8年目	-220.5	2,416.5	83.0	23.0	2,743.0	-8.57%
9年目	-220.4	2,347.4	83.0	23.0	2,674.0	-10.87%
10年目	-246.5	2,276.9	83.0	23.0	2,630.0	-12.33%
11年目	-253.9	2,205.0	83.0	19.0	2,561.0	-14.63%
12年目	-262.7	2,131.8	83.0	14.0	2,491.0	-16.97%
13年目	-272.8	2,057.2	83.0	9.0	2,422.0	-19.27%
14年目	-284.0	1,981.2	83.0	4.0	2,353.0	-21.57%
15年目	-296.7	1,903.7	83.0	0.0	2,283.4	-23.89%
16年目	-310.5	1,824.7	83.0	0.0	2,218.3	-26.06%
17年目	-325.7	1,744.2	83.0	0.0	2,153.2	-28.23%
18年目	-342.1	1,662.1	83.0	0.0	2,087.2	-30.43%
19年目	-359.8	1,578.5	83.0	0.0	2,021.3	-32.62%
20年目	-398.9	1,493.3	83.0	0.0	1,975.3	-34.16%

<備考>

※「売却価格の損益分岐額」より高い金額で売却できた場合、最終的な手許キャッシュはプラスになります。

SAMPLE

6-3.売却価格のCF損益分岐点

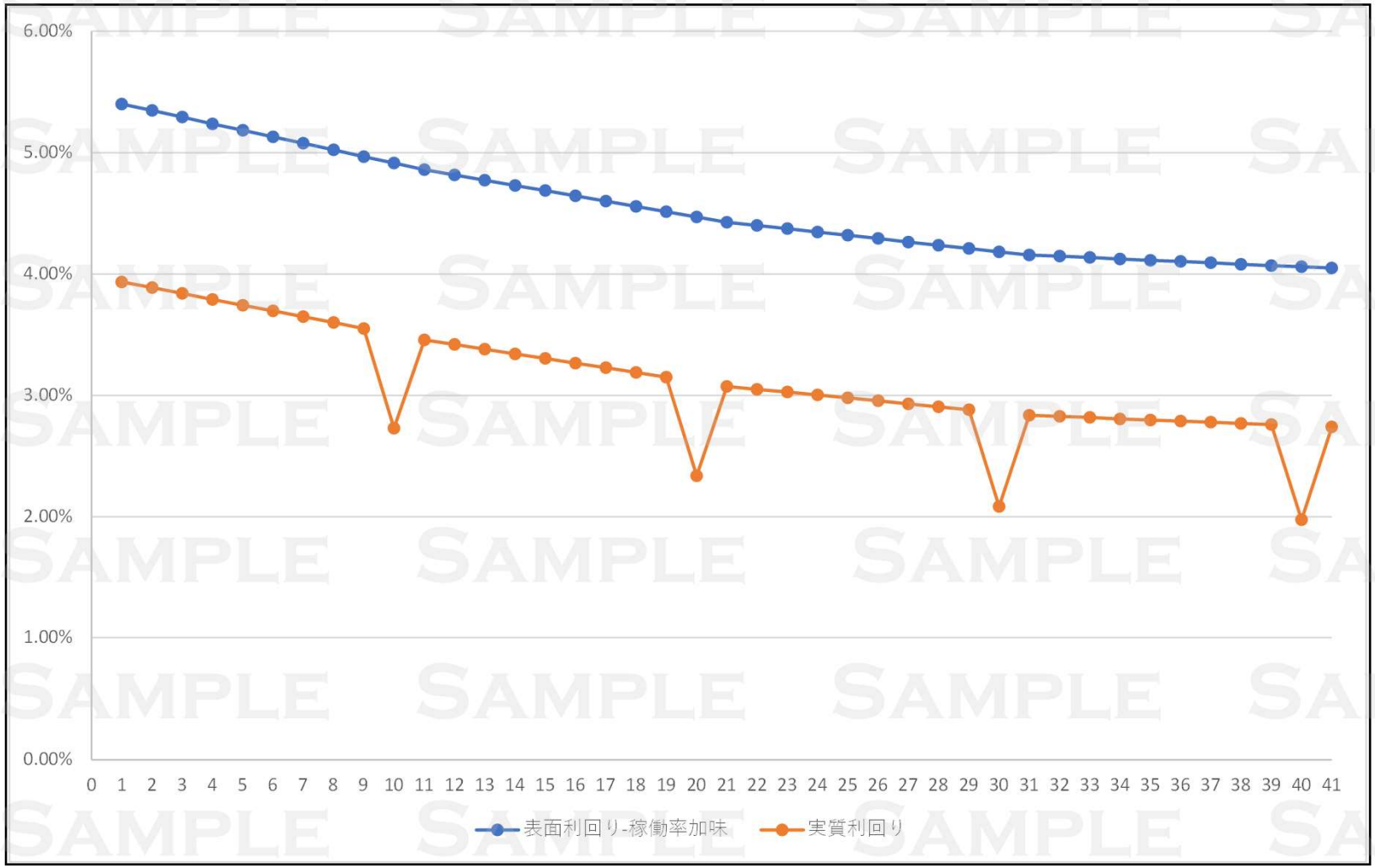
<21年目～40年目>　　(単位：万円)

年数	累積CF (税引後)	借入残高	売却時 諸費用	譲渡 所得税	売却価格の 損益分岐額	下落率
21年目	-419.4	1,406.4	83.0	0.0	1,908.6	-36.38%
22年目	-440.6	1,317.9	83.0	0.0	1,841.9	-38.60%
23年目	-462.9	1,227.7	83.0	0.0	1,773.6	-40.88%
24年目	-486.1	1,135.7	83.0	0.0	1,704.5	-43.18%
25年目	-510.2	1,042.0	83.0	0.0	1,635.3	-45.49%
26年目	-535.5	946.5	83.0	0.0	1,564.6	-47.85%
27年目	-561.8	849.1	83.0	0.0	1,493.9	-50.20%
28年目	-589.3	749.9	83.0	0.0	1,422.4	-52.59%
29年目	-617.8	648.8	83.0	0.0	1,349.4	-55.02%
30年目	-666.9	545.8	83.0	0.0	1,295.4	-56.82%
31年目	-697.7	440.8	83.0	0.0	1,221.5	-59.28%
32年目	-729.2	333.7	83.0	0.0	1,146.0	-61.80%
33年目	-761.6	224.6	83.0	0.0	1,068.9	-64.37%
34年目	-794.9	113.5	83.0	0.0	991.1	-66.96%
35年目	-829.0	0.2	83.0	0.0	912.4	-69.59%
36年目	-749.3	0.0	83.0	0.0	832.1	-72.26%
37年目	-669.7	0.0	83.0	0.0	752.7	-74.91%
38年目	-590.4	0.0	83.0	0.0	673.2	-77.56%
39年目	-511.2	0.0	83.0	0.0	594.5	-80.18%
40年目	-451.0	0.0	83.0	0.0	534.2	-82.19%

<備考>

SAMPLE

7-1.表面利回りおよび実質利回り



＜備考＞

【購入初年度利回り】

満室時想定利回り：　**6.00%**

表　面　利　回　り：　**5.40%**　※稼働率を加味

実　質　利　回　り：　**4.19%**　※諸費用等を加味

Tax accountant office WELLTAX
税理士事務所 ウェルタックス

7-2.表面利回りおよび実質利回り

SAMPLE

年数	表面利回り -稼働率加味	実質利回り
1年目	5.40%	3.93%
2年目	5.35%	3.89%
3年目	5.29%	3.84%
4年目	5.24%	3.79%
5年目	5.18%	3.74%
6年目	5.13%	3.70%
7年目	5.08%	3.65%
8年目	5.02%	3.60%
9年目	4.97%	3.55%
10年目	4.91%	2.73%
11年目	4.86%	3.46%
12年目	4.82%	3.42%
13年目	4.77%	3.38%
14年目	4.73%	3.34%
15年目	4.69%	3.30%
16年目	4.64%	3.27%
17年目	4.60%	3.23%
18年目	4.56%	3.19%
19年目	4.51%	3.15%
20年目	4.47%	2.34%

年数	表面利回り -稼働率加味	実質利回り
21年目	4.43%	3.07%
22年目	4.40%	3.05%
23年目	4.37%	3.03%
24年目	4.35%	3.00%
25年目	4.32%	2.98%
26年目	4.29%	2.96%
27年目	4.26%	2.93%
28年目	4.24%	2.91%
29年目	4.21%	2.88%
30年目	4.18%	2.08%
31年目	4.16%	2.84%
32年目	4.15%	2.83%
33年目	4.14%	2.82%
34年目	4.12%	2.81%
35年目	4.11%	2.80%
36年目	4.10%	2.79%
37年目	4.09%	2.78%
38年目	4.08%	2.77%
39年目	4.07%	2.76%
40年目	4.06%	1.98%

＜備考＞

【購入初年度利回り】

満室時想定利回り： **6.00%**

表 面 利 回 り： **5.40%** ※稼働率を加味

実 質 利 回 り： **4.19%** ※諸費用等を加味

Tax accountant office WELLTAX
税理士事務所 ウェルタックス