

キャッシュフロー・シミュレーション (STEP2)

《はじめに》

前提

この《キャッシュフロー・シミュレーション(STEP2)》では、別紙《デュデリジェンス・レポート(STEP1)》をベースとして物件保有～売却までの将来の収支予測を行っています。投資対象物件の事業計画案の一つとしてご利用下さい。

なお、本書面は不動産投資顧問業(国土交通大臣 一般-第000410号)として、専門的かつ中立的に投資物件の評価を行う事で、投資家の投資判断の一助となる事を目的として作成しております。

※本書は不動産鑑定評価に関する法律による鑑定評価書ではありません。

※本書はその作成に当たり、多くの見積予測を含むため、確実な利益実現をお約束するものではありません。

目次

キャッシュフロー・シミュレーション I 《NOI》

⇒ポイント解説① 《NOI》

キャッシュフロー・シミュレーション II 《NCF》

⇒ポイント解説② 《NCF》

キャッシュフロー・シミュレーション I

《NOI》

単位:1千円(千円未満四捨五入)

NOI(運営収支)	初期投資	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	合計
賃料収入		30,366	30,366	30,366	30,366	30,366	30,366	30,366	30,366	30,366	30,366	303,657
減価調整率5%		(276)	(552)	(828)	(1,104)	(1,380)	(1,656)	(1,932)	(2,208)	(2,484)	(2,761)	(15,183)
空室率6%		(1,805)	(1,789)	(1,772)	(1,756)	(1,739)	(1,723)	(1,706)	(1,689)	(1,673)	(1,656)	(17,308)
収入(A)		28,284	28,025	27,765	27,506	27,246	26,987	26,727	26,468	26,208	25,949	271,166
<固定費>												
固定資産税		(1,887)	(1,887)	(1,887)	(1,887)	(1,887)	(1,887)	(1,887)	(1,887)	(1,887)	(1,887)	(18,873)
物件管理費		(1,007)	(1,007)	(1,007)	(1,007)	(1,007)	(1,007)	(1,007)	(1,007)	(1,007)	(1,007)	(10,074)
損害保険料		(107)	(107)	(107)	(107)	(107)	(107)	(107)	(107)	(107)	(107)	(1,067)
その他		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<変動費>												
修繕費等		(1,256)	(1,256)	(1,256)	(1,256)	(1,256)	(1,256)	(1,256)	(1,256)	(1,256)	(1,256)	(12,558)
CaPex		(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(20,000)
リーシングフィー	※テナント回転率10%	(251)	(248)	(246)	(244)	(242)	(239)	(237)	(235)	(232)	(230)	(2,404)
その他		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
運営コスト(B)		(6,508)	(6,506)	(6,503)	(6,501)	(6,499)	(6,496)	(6,494)	(6,492)	(6,490)	(6,487)	(64,976)
<NOI(A)-(B)>		21,776	21,519	21,262	21,005	20,748	20,490	20,233	19,976	19,719	19,462	206,190
<CapRate>		5.4%	5.4%	5.3%	5.3%	5.2%	5.1%	5.1%	5.0%	4.9%	4.9%	<u>Ave.5.2%</u>

キャッシュフロー・シミュレーションⅡ

《NCF》

単位：1千円(千円未満四捨五入)

NCF(純収支)	初期投資	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	合計
<NOI>		21,776	21,519	21,262	21,005	20,748	20,490	20,233	19,976	19,719	19,462	206,190
物件取得価格	(400,000)											(400,000)
取得コスト	(7,738)											(7,738)
出口価格	※表面利回り7.5%										368,070	368,070
売却コスト											(11,514)	(11,514)
<NCF>	(407,738)	21,776	21,519	21,262	21,005	20,748	20,490	20,233	19,976	19,719	376,017	155,008 利益率38.0%
<IRR>	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	-25.9%	-20.7%	-16.6%	-13.5%	4.0%	
NCF ii	初期投資	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	合計
<NCF>	(407,738)	21,776	21,519	21,262	21,005	20,748	20,490	20,233	19,976	19,719	376,017	155,008
資金調達LTV60%	240,000											240,000
元利均等24年		(7,416)	(7,602)	(7,792)	(7,987)	(8,187)	(8,392)	(8,602)	(8,817)	(9,038)	(166,167)	(240,000)
変動金利2.475%		(5,856)	(5,671)	(5,480)	(5,285)	(5,085)	(4,880)	(4,670)	(4,455)	(4,234)	(4,008)	(49,626)
<NCF ii>	(167,738)	8,504	8,247	7,990	7,732	7,475	7,218	6,961	6,704	6,446	205,843	105,382 利益率62.8%
<IRR ii>	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	-27.9%	-22.8%	-18.8%	-15.7%	5.9%	

