

資金計画

物件名: REMP レジデンス

10 世帯

所在地: 高松市木太町

総投資額

物件売出価格	105,000,000
申込契約価格	100,000,000
諸費用(概算)	5,000,000
合計	105,000,000

資金計画

自己資金	15,000,000
金融機関	REMP銀行
借入額	90,000,000
金利	2.00%
借入期間(年)	20
月額返済	455,295

固定資産・都市計画税合計(概算)	500,000
不動産取得税額(概算)	1,650,000

※想定賃料とは、新築プレミアム家賃等を控除した次回に賃貸できる家賃

※NOIとは、実質的な投資全体から生じる純粋な利益

※FCRとは、総収益率のことで投資物件の実質利回り

投資分析・投資指標

現況賃料(月額)		想定賃料(月額)	
現況賃料	1,050,000	GPI(想定賃料)	1,000,000
空室損		▲空室損	50,000
収入合計	1,050,000	収入合計	950,000
支出の部(月額)		支出の部(月額)	
管理費	56,700	管理費	51,300
共益費	50,000	共益費	50,000
修繕費(資本的支出除く)	0	修繕費(資本的支出除く)	35,000
固定資産税	41,667	固定資産税	41,667
その他	0	その他	0
支出合計	148,367	支出合計	177,967
収支(年額)		収支(年額)	
GPI	12,600,000	EGI	11,400,000
▲OPEX	1,780,400	▲OPEX	2,135,600
NOI	10,819,600	NOI	9,264,400
▲ADS	5,463,540	▲ADS	5,463,540
CF	5,356,060	CF	3,800,860
投資分析		投資分析	
LTV	90.00%	LTV	90.00%
CCR	35.71%	CCR	25.34%
FCR	10.30%	FCR	8.82%
表面利回り	12.60%	表面利回り	12.00%
K%	6.07%	K%	6.07%
レバレッジ	+	レバレッジ	+
BE%	57.49%	BE%	63.33%
最低稼動戸数	5.75	最低稼動戸数	6.33
DCR	1.98	DCR	1.70
PB(資本回収期間)	2.80	PB(資本回収期間)	3.95