

■ 事業費構成 (単位:千円)

正味事業予算	24,967 [A]
消費税	2,413
その他予算	0
事業予算合計	27,380

■ 調達資金構成 (単位:千円)

自己資金(投資金)	4,000 [B]
その他 借入金等	23,380
調達資金合計	27,380

■ 基準年・損益構成 (単位:千円/年、消費税別)

満室家賃(共益費込)	2,280 [a]
空室損控除後家賃	2,280 [b]
共益費、業務委託費、修繕維持費、保険料、機械保守費	24
地代、固定資産税、都市計画税	194
基準年 管理コスト	218 [c]
純収益 基準年 NOI (Net Operating Income)	2,062 [d]=[b]-[c]
追加投資積立金 CAPEX (Capital Expenditure)	52 [e]
税引前純収益 基準年 NCF (Net Cash Flow)	2,010 [f]=[d]-[e]

* NOI、NCFはプロジェクトの収益性指標のため、借入元利返済は反映されません。

■ 収益性の判定 (目安)

指標	判定基準	算定値	判定
----	------	-----	----

表面利回り	7.00 % ~ 10.00 % ○	9.13 %	○
	5.00 % ~ 7.00 % △		

実質利回り (追加投資後) CAP	6.00 % ~ 8.00 % ○	8.05 %	◎
	4.00 % ~ 6.00 % △		

投資収益率 (10年度) ROI	6.00 % ~ 8.00 % ○	7.80 %	○
	4.00 % ~ 6.00 % △		

内部収益率 (10年間) IRR	- % ~ - % ○	-	-
	- % ~ - % △		

* 内部収益率は収益性検証の指標として採用していません。

税引前 負債清算可能年	13年 ~ 16年 ○	13年	○
	17年 ~ 19年 △		

税引前 投資回収可能年	15年 ~ 18年 ○	16年	○
	19年 ~ 23年 △		

総合評価			
------	--	--	--

■ 収益性検証の指標 (単位:千円)

表面利回り	9.13 %	$\frac{\text{満室家賃 [a]}}{\text{正味事業予算 [A]}} = \frac{2,280}{24,967}$	<ul style="list-style-type: none"> 不動産の収益性を示す最も簡便な指標です。 空室損や管理コストを考慮していません。
-------	--------	--	---

追加投資前 実質利回り CAP (Capitalization Rate)	8.26 %	$\frac{\text{基準年・NOI [d]}}{\text{正味事業予算 [A]}} = \frac{2,062}{24,967}$	<ul style="list-style-type: none"> 基準年のNOIで不動産の収益性を示す指標です。 他の不動産との比較に用いることが容易です。
--	--------	---	--

追加投資後 実質利回り CAP (Capitalization Rate)	8.05 %	$\frac{\text{基準年・NCF [f]}}{\text{正味事業予算 [A]}} = \frac{2,010}{24,967}$	<ul style="list-style-type: none"> 基準年のNCFで不動産の収益性を示す指標です。 他の不動産との比較に用いることが容易です。
--	--------	---	--

投資収益率 ROI (Return on Investment)	(5年度)	8.17 %	$\frac{\text{5年度・NCF}}{\text{正味事業予算 [A]}} = \frac{2,039}{24,967}$	<ul style="list-style-type: none"> 事業期間中に期待されるNCFと事業予算からプロジェクトの収益性を判定する指標で他の金融商品との比較にも用いられます。 時間価値を反映しないため、IRR等の指標と総合的に判断する必要があります。 NCF(税引前純収益) = (家賃 + 礼金 + 更新料) - (管理コスト + 追加投資積立金)
	(10年度)	7.80 %	$\frac{\text{10年度・NCF}}{\text{正味事業予算 [A]}} = \frac{1,947}{24,967}$	
	(15年度)	7.85 %	$\frac{\text{15年度・NCF}}{\text{正味事業予算 [A]}} = \frac{1,959}{24,967}$	

内部収益率 IRR (Internal Rate of Return)	(5年間)	- %	5年度・土地譲渡価額 = 0 5年度・建物譲渡価額 = 0	<ul style="list-style-type: none"> IRRは、事業期間中の税引前純剰余金が自己資金[B]と等しくなる割引率を表し期待利回りとの比較により投資可否を判断します。 本計画では、事業最終年度に土地建物を左記価額で譲渡し、負債を清算します。 控除外繰延消費税を譲渡収入に加えています。 税引前純剰余金 = 税引前剰余金 - (剰余金運用益 + 他の所得)
	(10年間)	- %	10年度・土地譲渡価額 = 0 10年度・建物譲渡価額 = 0	
	(15年間)	- %	15年度・土地譲渡価額 = 0 15年度・建物譲渡価額 = 0	

* 内部収益率は収益性検証の指標として採用していません。

税引前 負債清算可能年	13年	税引前剰余金累計 > 負債残高	<ul style="list-style-type: none"> 剰余金で負債を清算(返済)できる年度です。 負債 = 借入金 + 預り金 - 積立金
----------------	-----	-----------------	---

税引前 投資回収可能年	16年	税引前剰余金累計 > 自己資金 + 負債残高	<ul style="list-style-type: none"> 剰余金で負債を清算したうえ自己資金[B]を回収できる年度です。
----------------	-----	------------------------	---