

## 物件別に例を挙げて分析!

賃貸アパート収支計画 🔵 木造(築20年)、2DK×12戸、家賃設定:1部屋4万円								
購入価格 (諸費用込み)	頭金	借入 金額	支払い 金利	支払い 回数	年間の家賃収入	表面 利回り	実質 利回り	30年間合計の 実質収入
5,100 <b>万円</b>	1,000 <b>万円</b>	4,100 <b>万円</b>	1.5 %	240 <b>□</b>	○満室時=576万円 ○空室率10%=518万4,000円	11.3 %	8.0 %	3,534 <b>万円</b>

\*写真はイメージです。

## 30年間のキャッシュフローの推移

-122

-2

1,016

1,157

1,295

1,429

1,559

1,685

1,808

1.927

2,043

2,155

2,263

2.368

2,470

2.568

2,900

3,229

3,554

3,876

4,195

4,511

4.823

5,133

5.439

の魅力はあります。

1,070

1,175

1,205

1,230

1,253

1.272

1,287

1,299

1,307

1.312

1.314

1,312

1,544

1,774

2,002

2,228

2,451

2.672

2.890

3,107

3.321

単位(万円)

3.923

3,743

3,561

3,375

3.187

2 996

2,802

2,606

2,406

2,203

1,998

1,789

1,577

1.361

1,143

年間収益と累計収益になります。 ポイントになるのは、

> 2035年は 皮

益は、3534万円と3年間物件を所有した、 3534万円となります。

O 5.742 3,534 \*収支計算は『夢のらしんばん』にて実施。収支計画では空室率10%、 年間賃料下落率1%、管理費率5 修繕費率15% 借入金の返済方式は元利均等を想定。減価償却は定額法を採用しています(償却期間は任意で見積もることが可能で今回は10年間としていま

らがD えば、 険料、 なランニングコストを、 りを増やすためには以上 があるのです。ですから、 必要になったり、入居を決める ながら少しでも安価になるよう 繕などは、 件で発生しやすい だけ抑える必要があります。 も状況によっては増える可能性 ケースがあります。さらに、 ための広告費など出費がかさむ 築古物件の場合は大規模修繕 に見込んではいますが、 に努力することが大切です。 2繕費などの諸経費もそれなり ただし、上記の収支計画では 共用電気費、 IYで直したり、 簡単な補修は大家さん 業者さんの協力を得 水まわ 清掃費など ŋ 古 できる のよう 手 方の 物 自 例 残

件をご紹介していますが けることは可能です。 まだ探せば掘り出しものを見 は少なくなっています。 ともあり、地方の高利回り物件 物件を入手できれば投資として 需要があるエリアでこのような 現在は不動産市況が活況なこ 表面利回り11・3%の 今回 しかし、 0)



解説 石原博光さん 日本で賃貸事業にて 成功を収め、現在は

米国に在住。カリフ ォルニア州にて、不 動産投資事業を行う。

抑えて収益を上げ

る





