

マンション価格	1420 万			金利																
家賃収入	9.2 万/月	表面%	7.77%	1	-	5 年目	2.5 %													
管理費	0.6 万/月	実質%	6.93%	6	-	10 年目	2.5 %													
修繕積立金	0.4 万/月			11	-	15 年目	2.5 %													
管理委託料	0 万/月			16	-	20 年目	2.5 %													
リフォーム費用	4 万/回			21	-	25 年目	2.5 %													
固定/都市税	4 万/年			26	-	30 年目	2.5 %													
価値下落率	1 %/年																			
賃貸下落率	0.5 %/年																			
仲介手数料	53.46 万			15年CF合計		647 万		25年CF合計		1353 万										
登記費用	17 万			IRR		6.1%		IRR		6.2%										
金融機関費用	12.3 万			投資総額		392 万		投資総額		397 万										
火災保険	1 万	10年		20年CF合計		1007 万		30年CF合計		1690 万										
地震保険	0.5 万/年	5年毎(諸費用)		IRR		6.1%		IRR		6.2%										
不動産取得税	12 万			投資総額		395 万		投資総額		400 万										
借入年数	15 年																			
頭金	300 万																			
初期費用	1518.28 万	地震保険5年分																		

年数	月数	頭金	繰上返済	購入諸費用	家賃収入	管理費等	金利	支払金利	支払元本	ローン返済	租税公課	修繕	単月収支	売却想定額	売却費用	売却残債	売却時出入金	15年CF	20年CF	25年CF	30年CF
1	1	300.0		86.3	9.2	1.0	2.5						8.2	1,420.0	48.6	1,218.3	153.1	-378.1	-378.1	-378.1	-378.1
	2				9.2	1.0	2.5	2.5	5.6	8.2			-0.0	1,418.8	48.6	1,212.7	157.6	-0.0	-0.0	-0.0	-0.0
	3				9.2	1.0	2.5	2.5	5.6	8.2			-0.0	1,417.6	48.5	1,207.0	162.1	-0.0	-0.0	-0.0	-0.0
	4				9.2	1.0	2.5	2.5	5.6	8.2			-0.0	1,416.5	48.5	1,201.4	166.6	-0.0	-0.0	-0.0	-0.0
	5				9.2	1.0	2.5	2.5	5.7	8.2			-0.0	1,415.3	48.5	1,195.7	171.1	-0.0	-0.0	-0.0	-0.0
	6				9.2	1.0	2.5	2.5	5.7	8.2	4.0		-4.0	1,414.1	48.4	1,190.0	175.6	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0
	7				9.2	1.0	2.5	2.5	5.7	8.2	12.0		-12.0	1,412.9	48.4	1,184.4	180.2	-12.0	-12.0	-12.0	-12.0
	8				9.2	1.0	2.5	2.5	5.7	8.2			-0.0	1,411.7	48.4	1,178.7	184.7	-0.0	-0.0	-0.0	-0.0
	9				9.2	1.0	2.5	2.5	5.7	8.2			-0.0	1,410.6	48.3	1,173.0	189.3	-0.0	-0.0	-0.0	-0.0
	10				9.2	1.0	2.5	2.4	5.7	8.2			-0.0	1,409.4	48.3	1,167.3	193.9	-0.0	-0.0	-0.0	-0.0
	11				9.2	1.0	2.5	2.4	5.7	8.2			-0.0	1,408.2	48.2	1,161.5	198.4	-0.0	-0.0	-0.0	-0.0
	12			0.0		9.2	1.0	2.5	2.4	5.7	8.2			-0.0	1,407.0	48.2	1,155.8	203.0	-0.0	-0.0	-0.0