

タイプA: 4戸

宮古島市上野字宮国1184 729.00㎡ 分筆予定

物件情報はこちら→ <http://sis-container.com>

販売価格					36,474,000円				
(内訳)	土地代金	2,130,000円	2,922円/㎡	9,642円/戸					
	建物代金	34,344,000円	8,586,000円/画						
	(消費税)			3,122,182円					
延床面積	56.70㎡								

条件	
部屋数	4部屋(戸)
1部屋あたりの宿泊/日額(税込)	8,140円
(税抜き 7,400円)	

収支予測		月收入	年收入
稼働率	75%	742,775円	8,913,300円
稼働率	65%	643,738円	7,724,860円

	表面利回り	実質利回り
稼働率 75%	24.44%	7.57%
稼働率 65%	21.18%	6.36%

※本シミュレーションは宿泊費設定は 2年 毎に 3.8% ずつ低下し9年で 15% 低下する予測収支です。10年目以降はスライドです。

■収支予測		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	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	合計	
参考	{1部屋あたりの宿泊費/税込}	8,140	8,140	7,831	7,831	7,521	7,521	7,212	7,212	6,903	6,903	6,903	6,903	6,903	6,903	6,903	6,903	6,903	6,903	6,903	6,903	6,903	
	稼働率 75%	8,913,300	8,913,300	8,574,595	8,574,595	8,235,889	8,235,889	7,897,184	7,897,184	7,558,478	7,558,478	7,558,478	7,558,478	7,558,478	7,558,478	7,558,478	7,558,478	7,558,478	7,558,478	7,558,478	7,558,478	7,558,478	157,943,676
収入	稼働率 65%	7,724,860	7,724,860	7,431,315	7,431,315	7,137,771	7,137,771	6,844,226	6,844,226	6,550,681	6,550,681	6,550,681	6,550,681	6,550,681	6,550,681	6,550,681	6,550,681	6,550,681	6,550,681	6,550,681	6,550,681	6,550,681	136,884,520
	消費税還付		3,122,182	※消費税還付を受けるにはある一定の条件があり、適用できない場合もございます。																			3,122,182
	予測収入合計	7,724,860	10,847,042	7,431,315	7,431,315	7,137,771	7,137,771	6,844,226	6,844,226	6,550,681	6,550,681	6,550,681	6,550,681	6,550,681	6,550,681	6,550,681	6,550,681	6,550,681	6,550,681	6,550,681	6,550,681	6,550,681	140,006,701
経費	不動産取得税(土地)	-32,805	※不動産取得税は概算で算出しております。課税評価額㎡3,000円で算出しております。不動産の取得後に所有者の登記住所へ納付書が送付されます。																			-32,805	
	不動産取得税(建物)	-170,112	※不動産取得税は概算で算出しております。課税評価㎡あたり100,000円で算出しております。不動産の取得後に所有者の登記住所へ納付書が送付されます。																			-170,112	
	固定資産税(土地)	-15,309	-15,309	-15,309	-15,309	-15,309	-15,309	-15,309	-15,309	-15,309	-15,309	-15,309	-15,309	-15,309	-15,309	-15,309	-15,309	-15,309	-15,309	-15,309	-15,309	-15,309	-306,180
	固定資産税(建物)	-39,693	-39,693	-39,693	-79,386	-79,386	-79,386	-78,314	-78,314	-78,314	-77,257	-77,257	-77,257	-76,214	-76,214	-76,214	-75,185	-75,185	-75,185	-74,170	-74,170	-74,170	-1,426,482
	※管理費 売上×63%	-4,866,662	-4,866,662	-4,681,729	-4,681,729	-4,496,796	-4,496,796	-4,311,862	-4,311,862	-4,126,929	-4,126,929	-4,126,929	-4,126,929	-4,126,929	-4,126,929	-4,126,929	-4,126,929	-4,126,929	-4,126,929	-4,126,929	-4,126,929	-4,126,929	-86,237,247
	火災保険	-240,000	※火災保険は最長5年一括払いの概算で算出しております。																			-240,000	
	地震保険	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	全塗装	0	※全塗装した場合現在の価格で算出しております。高性能塗料で算出しております→																			-600,000	
	設備予備費	-40,000	-40,000	-40,000	-40,000	-40,000	-40,000	-40,000	-40,000	-40,000	-1,640,000	-40,000	-40,000	-40,000	-40,000	-40,000	-40,000	-40,000	-40,000	-40,000	-40,000	-1,640,000	-4,000,000
	予測経費合計	-5,404,581	-4,961,664	-4,776,730	-4,816,423	-4,631,490	-4,871,490	-4,445,485	-4,445,485	-4,260,552	-6,459,495	-4,499,495	-4,259,495	-4,258,452	-4,258,452	-4,258,452	-4,497,423	-4,257,423	-4,257,423	-4,256,408	-6,456,408	-94,332,826	
収支	キャッシュフロー	2,320,279	5,885,378	2,654,585	2,614,892	2,506,281	2,266,281	2,398,741	2,398,741	2,290,129	91,186	2,051,186	2,291,186	2,292,229	2,292,229	2,292,229	2,053,258	2,293,258	2,293,258	2,294,273	94,273	45,673,875	

減価償却	17年	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	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目
減価償却(定額法)		-2,020,235	-2,020,235	-2,020,235	-2,020,235	-2,020,235	-2,020,235	-2,020,235	-2,020,235	-2,020,235	-2,020,235	-2,020,235	-2,020,235	-2,020,235	-2,020,235	-2,020,235	-2,020,235	-2,020,235	0	0	0
事業収支		300,044	3,865,143	634,350	594,657	486,045	246,045	378,505	378,505	269,894	-1,929,049	30,951	270,951	271,994	271,994	271,994	33,023	273,023	2,293,258	2,294,273	94,273

融資利用目安(80%)		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	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	合計	
融資額	13年返済	2,713,389	2,713,389	2,713,389	2,713,389	2,713,389	2,713,389	2,713,389	2,713,389	2,713,389	2,713,389	2,713,389	2,713,389	2,713,389	0	0	0	0	0	0	0	0	35,274,057
2,918万円	15年返済	2,418,074	2,418,074	2,418,074	2,418,074	2,418,074	2,418,074	2,418,074	2,418,074	2,418,074	2,418,074	2,418,074	2,418,074	2,418,074	2,418,074	2,418,074	0	0	0	0	0	0	36,271,116
金利	3.0%	20年返済	1,941,926	1,941,926	1,941,926	1,941,926	1,941,926	1,941,926	1,941,926	1,941,926	1,941,926	1,941,926	1,941,926	1,941,926	1,941,926	1,941,926	1,941,926	1,941,926	1,941,926	1,941,926	1,941,926	1,941,926	38,838,514
融資額	13年返済	2,882,145	2,882,145	2,882,145	2,882,145	2,882,145	2,882,145	2,882,145	2,882,145	2,882,145	2,882,145	2,882,145	2,882,145	2,882,145	0	0	0	0	0	0	0	0	37,467,879
2,918万円	15年返済	2,590,020	2,590,020	2,590,020	2,590,020	2,590,020	2,590,020	2,590,020	2,590,020	2,590,020	2,590,020	2,590,020	2,590,020	2,590,020	2,590,020	2,590,020	0	0	0	0	0	0	38,850,303
金利	4.0%	20年返済	2,121,843	2,121,843	2,121,843	2,121,843	2,121,843	2,121,843	2,121,843	2,121,843	2,121,843	2,121,843	2,121,843	2,121,843	2,121,843	2,121,843	2,121,843	2,121,843	2,121,843	2,121,843	2,121,843	2,121,843	42,436,851

稼働率	投資金額	20年間経費	20年間予測売上	20年間予測利益	資金回収(実質利回計算)
65%	-36,474,000円	-94,332,826円	136,884,520円	6,077,694円	15.97年
75%		-107,600,095円	157,943,677円	13,869,582円	13.64年

※本予測収支は売上や推移など、利益や計画を保証したものではありません。税金や経費は概算です。
 ※設備予備費は必ず発生するものではありません。
 ※管理費は光熱費、清掃費、アメニティ、客付けサイト、宿泊対応等管理一式を含みます。
 ※管理費は成果×概算63%となります。内訳は実費と固定がございます。
 ※20年目以降の収支予測は作成していません。