

タイプA: 4戸

宮古島市下地字与那覇76-2 292.00㎡

物件情報はこちら→

<http://sis-container.com>

販売価格		37,316,000円			
(内訳)	土地代金	3,080,000円	10,548円/㎡	34,808円/戸	
	建物代金	34,236,000円	8,559,000円/㎡		
	(消費税)	3,112,364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)	8,470円
(税抜き 7,700円)	

収支予測		月收入	年收入
稼働率	75%	772,888円	9,274,650円
稼働率	65%	669,836円	8,038,030円

	表面利回り	実質利回り
稼働率 75%	24.85%	7.83%
稼働率 65%	21.54%	6.61%

※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	8,470	8,470	8,148	8,148	7,826	7,826	7,504	7,504	7,183	7,183	7,183	7,183	7,183	7,183	7,183	7,183	7,183	7,183	7,183	7,183	7,183		
	稼働率 75%	9,274,650	9,274,650	8,922,213	8,922,213	8,569,777	8,569,777	8,217,340	8,217,340	7,864,903	7,864,903	7,864,903	7,864,903	7,864,903	7,864,903	7,864,903	7,864,903	7,864,903	7,864,903	7,864,903	7,864,903	7,864,903	164,346,799	
	稼働率 65%	8,038,030	8,038,030	7,732,585	7,732,585	7,427,140	7,427,140	7,121,695	7,121,695	6,816,249	6,816,249	6,816,249	6,816,249	6,816,249	6,816,249	6,816,249	6,816,249	6,816,249	6,816,249	6,816,249	6,816,249	6,816,249	142,433,892	
収入	消費税込		3,112,364	※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。																			3,112,364	
	消費税還付																							
	予測収入合計	8,038,030	11,150,394	7,732,585	7,732,585	7,427,140	7,427,140	7,121,695	7,121,695	6,816,249	6,816,249	6,816,249	6,816,249	6,816,249	6,816,249	6,816,249	6,816,249	6,816,249	6,816,249	6,816,249	6,816,249	6,816,249	145,546,255	
経費	不動産取得税(土地)	-13,140	※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。																			-13,140		
	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)	-6,132	-6,132	-6,132	-6,132	-6,132	-6,132	-6,132	-6,132	-6,132	-6,132	-6,132	-6,132	-6,132	-6,132	-6,132	-6,132	-6,132	-6,132	-6,132	-6,132	-6,132	-122,640	
	固定資産税(建物)	-39,693	-39,693	-39,693	-79,386	-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	-1,426,482	
	※管理費 売上×63%	-5,063,959	-5,063,959	-4,871,528	-4,871,528	-4,679,098	-4,679,098	-4,486,668	-4,486,668	-4,294,237	-4,294,237	-4,294,237	-4,294,237	-4,294,237	-4,294,237	-4,294,237	-4,294,237	-4,294,237	-4,294,237	-4,294,237	-4,294,237	-4,294,237	-4,294,237	-89,733,352
	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	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	-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	-5,573,036	-5,149,784	-4,957,353	-4,997,046	-4,804,616	-5,044,616	-4,611,113	-4,611,113	-4,418,683	-6,617,626	-4,657,626	-4,417,626	-4,416,583	-4,416,583	-4,416,583	-4,416,583	-4,655,554	-4,415,554	-4,415,554	-4,414,539	-6,614,539	-97,625,726	
収支	キャッシュフロー	2,464,994	6,000,610	2,775,232	2,735,539	2,622,524	2,382,524	2,510,581	2,510,581	2,397,566	198,624	2,158,624	2,398,624	2,399,667	2,399,667	2,399,667	2,160,695	2,400,695	2,400,695	2,401,710	201,710	47,920,530		

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)		-2,013,882	-2,013,882	-2,013,882	-2,013,882	-2,013,882	-2,013,882	-2,013,882	-2,013,882	-2,013,882	-2,013,882	-2,013,882	-2,013,882	-2,013,882	-2,013,882	-2,013,882	-2,013,882	-2,013,882	0	0	0
事業収支		451,112	3,986,728	761,349	721,656	608,642	368,642	496,699	496,699	383,684	-1,815,259	144,741	384,741	385,784	385,784	385,784	146,813	386,813	2,400,695	2,401,710	201,710

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	2,776,027	2,776,027	2,776,027	2,776,027	2,776,027	2,776,027	2,776,027	2,776,027	2,776,027	2,776,027	2,776,027	2,776,027	2,776,027	0	0	0	0	0	0	0	36,088,356
2,985万円	15年返済	2,473,895	2,473,895	2,473,895	2,473,895	2,473,895	2,473,895	2,473,895	2,473,895	2,473,895	2,473,895	2,473,895	2,473,895	2,473,895	2,473,895	2,473,895	0	0	0	0	0	37,108,432
金利	3.0%	20年返済	1,986,755	1,986,755	1,986,755	1,986,755	1,986,755	1,986,755	1,986,755	1,986,755	1,986,755	1,986,755	1,986,755	1,986,755	1,986,755	1,986,755	1,986,755	1,986,755	1,986,755	1,986,755	1,986,755	39,735,099
融資額	13年返済	2,948,679	2,948,679	2,948,679	2,948,679	2,948,679	2,948,679	2,948,679	2,948,679	2,948,679	2,948,679	2,948,679	2,948,679	2,948,679	0	0	0	0	0	0	0	38,332,822
2,985万円	15年返済	2,649,811	2,649,811	2,649,811	2,649,811	2,649,811	2,649,811	2,649,811	2,649,811	2,649,811	2,649,811	2,649,811	2,649,811	2,649,811	2,649,811	2,649,811	0	0	0	0	0	39,747,160
金利	4.0%	20年返済	2,170,825	2,170,825	2,170,825	2,170,825	2,170,825	2,170,825	2,170,825	2,170,825	2,170,825	2,170,825	2,170,825	2,170,825	2,170,825	2,170,825	2,170,825	2,170,825	2,170,825	2,170,825	2,170,825	43,416,503

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%	-37,316,000円	-97,625,726円	142,433,892円	7,492,167円	15.57年
75%		-111,430,857円	164,346,799円	15,599,942円	13.32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。