

タイプA: 4戸

宮古島市平良字大浦 430.30㎡ 分筆予定

物件情報はこちら→

<http://sis-container.com>

販売価格					36,900,000円				
(内訳)	土地代金	4,500,000円	10,458円/㎡	34,511円/戸					
	建物代金	32,400,000円	8,100,000円/戸						
	(消費税)				2,945,455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)	8,250円
(税抜き 7,500円)	

収支予測		月收入	年收入
稼働率	75%	752,813円	9,033,750円
稼働率	65%	652,438円	7,829,250円

	表面利回り	実質利回り
稼働率 75%	24.48%	7.65%
稼働率 65%	21.22%	6.45%

※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	8,250	8,250	7,937	7,937	7,623	7,623	7,310	7,310	6,996	6,996	6,996	6,996	6,996	6,996	6,996	6,996	6,996	6,996	6,996	6,996	6,996		
	稼働率 75%	9,033,750	9,033,750	8,690,468	8,690,468	8,347,185	8,347,185	8,003,903	8,003,903	7,660,620	7,660,620	7,660,620	7,660,620	7,660,620	7,660,620	7,660,620	7,660,620	7,660,620	7,660,620	7,660,620	7,660,620	7,660,620	160,078,059	
収入	稼働率 65%	7,829,250	7,829,250	7,531,739	7,531,739	7,234,227	7,234,227	6,936,716	6,936,716	6,639,204	6,639,204	6,639,204	6,639,204	6,639,204	6,639,204	6,639,204	6,639,204	6,639,204	6,639,204	6,639,204	6,639,204	6,639,204	138,734,311	
	消費税還付		2,945,455	※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。																			2,945,455	
	予測収入合計	7,829,250	10,774,705	7,531,739	7,531,739	7,234,227	7,234,227	6,936,716	6,936,716	6,639,204	6,639,204	6,639,204	6,639,204	6,639,204	6,639,204	6,639,204	6,639,204	6,639,204	6,639,204	6,639,204	6,639,204	6,639,204	141,679,765	
経費	不動産取得税(土地)	-19,364	※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。																			-19,364		
	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)	-9,036	-9,036	-9,036	-9,036	-9,036	-9,036	-9,036	-9,036	-9,036	-9,036	-9,036	-9,036	-9,036	-9,036	-9,036	-9,036	-9,036	-9,036	-9,036	-9,036	-9,036	-180,726	
	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%	-4,932,428	-4,932,428	-4,744,995	-4,744,995	-4,557,563	-4,557,563	-4,370,131	-4,370,131	-4,182,699	-4,182,699	-4,182,699	-4,182,699	-4,182,699	-4,182,699	-4,182,699	-4,182,699	-4,182,699	-4,182,699	-4,182,699	-4,182,699	-4,182,699	-87,402,615	
	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	-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	-5,450,632	-5,021,157	-4,833,724	-4,873,417	-4,685,985	-4,925,985	-4,497,481	-4,497,481	-4,310,049	-6,508,991	-4,548,991	-4,308,991	-4,307,949	-4,307,949	-4,307,949	-4,307,949	-4,546,920	-4,306,920	-4,306,920	-4,305,905	-6,505,905	-95,359,299	
収支	キャッシュフロー	2,378,618	5,753,548	2,698,014	2,658,321	2,548,242	2,308,242	2,439,235	2,439,235	2,329,155	130,213	2,090,213	2,330,213	2,331,255	2,331,255	2,331,255	2,092,284	2,332,284	2,332,284	2,333,299	133,299	46,320,466		

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)		-1,905,882	-1,905,882	-1,905,882	-1,905,882	-1,905,882	-1,905,882	-1,905,882	-1,905,882	-1,905,882	-1,905,882	-1,905,882	-1,905,882	-1,905,882	-1,905,882	-1,905,882	-1,905,882	-1,905,882	0	0	0
事業収支		472,736	3,847,666	792,132	752,439	642,360	402,360	533,352	533,352	423,273	-1,775,670	184,330	424,330	425,373	425,373	425,373	186,402	426,402	2,332,284	2,333,299	133,299

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	2,745,080	2,745,080	2,745,080	2,745,080	2,745,080	2,745,080	2,745,080	2,745,080	2,745,080	2,745,080	2,745,080	2,745,080	2,745,080	0	0	0	0	0	0	0	35,686,042
2,952万円	15年返済	2,446,316	2,446,316	2,446,316	2,446,316	2,446,316	2,446,316	2,446,316	2,446,316	2,446,316	2,446,316	2,446,316	2,446,316	2,446,316	2,446,316	2,446,316	0	0	0	0	0	36,694,746
金利	3.0%	20年返済	1,964,607	1,964,607	1,964,607	1,964,607	1,964,607	1,964,607	1,964,607	1,964,607	1,964,607	1,964,607	1,964,607	1,964,607	1,964,607	1,964,607	1,964,607	1,964,607	1,964,607	1,964,607	1,964,607	39,292,131
融資額	13年返済	2,915,807	2,915,807	2,915,807	2,915,807	2,915,807	2,915,807	2,915,807	2,915,807	2,915,807	2,915,807	2,915,807	2,915,807	2,915,807	0	0	0	0	0	0	0	37,905,487
2,952万円	15年返済	2,620,271	2,620,271	2,620,271	2,620,271	2,620,271	2,620,271	2,620,271	2,620,271	2,620,271	2,620,271	2,620,271	2,620,271	2,620,271	2,620,271	2,620,271	0	0	0	0	0	39,304,058
金利	4.0%	20年返済	2,146,625	2,146,625	2,146,625	2,146,625	2,146,625	2,146,625	2,146,625	2,146,625	2,146,625	2,146,625	2,146,625	2,146,625	2,146,625	2,146,625	2,146,625	2,146,625	2,146,625	2,146,625	2,146,625	42,932,494

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 (実質利回り計算)
65%	-36,900,000円	-95,359,299円	138,734,311円	6,475,012円	15.93年
75%		-108,759,215円	160,078,051円	14,372,196円	13.61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おりません。