

■ 支 出

◎ 取得時経費

- ・ 売買契約印紙代 60,000 円 ・ 司法書士手数料 100,000 円
- ・ 仲介手数料 4,800,000 円 … (仲介業務委託の場合)
- ・ 登録免許税 (移転登記代) 33,623,150 円 (評価額) × 0.015 = 504,300 円
- ・ 取得税 33,623,150 円 (評価額) × 0.5 × 0.03 = 504,300 円

取得費経費小計 5,968,600 円 ⑤

◎ 運用経費 (OC)

- ・ 固定資産税・都市計画税 (住宅用軽減税率を受けた場合)

土 地 初年度予測固定資産税・都市計画税 = 95,200 円

固定資産税…固定資産税評価証明書 価格 (円) 33,623,150 × 1/6 × 0.014

都市計画税…固定資産税評価証明書 価格 (円) 33,623,150 × 1/3 × 0.003 × 1/2

2年目以降は、概ね公示価格と連動した場合の50年計 = 11,938,300 円

建 物 初年度予測固定資産税・都市計画税 推定額… 2,600 円/㎡ = 268,200 円

予測額は近年樋口建設が建設した同種建物事例で算出

2年目以降…償却率0.976%/年 50年後価格…初年度 × 0.3 = 780円/㎡

50年後も稼働の場合 (近年の類似中古住宅参考) 50年計 = 7,815,500 円

土地 (11,938,300 円) + 建物 (7,815,500 円) 50年小計 19,753,800 円

※ 会計上の減価償却費とは関係ありません

- ・ 損害保険料 初年度 28,000 円 (契約内容によって変わります)

2年目以降は、インフレ参照値2%/年連動で算出 50年計 = 2,368,000 円

- ・ 管理費 (人件費) 入金実績 × 4 % (弊社提携基準)

☆ 入居者管理 募集、入退室対応、マナー指導

☆ 財務管理 入金チェック、滞納対応 (主に保証会社) 報告・支払

☆ 建物管理 日常見回り、ゴミ出しチェック、清掃、メンテナンス・リフォーム助言

賃貸料収入連動で算出 50年計 = 16,245,700 円

- ・ 共用水道・光熱費 初年度 水道 1,400 円/月 電気 1,100 円/月 30,000 円/年

2年目以降は、インフレ参照値2%/年連動で算出 50年計 = 2,536,500 円

- ・ ケーブルテレビ利用料 初年度 1戸 1,485 円 × 8 戸 142,560 円/年

2年目以降は、インフレ参照値2%/年連動で算出 50年計 = 12,056,800 円

運用経費小計 52,960,800 円 ⑥

◎ 建物維持費（MC） 点検・保守・修繕費（大規模含）とインスペクション経費を含んだもの

2年目以降は、インフレ参照値2%/年連動で算出

15年までは樋口建設施工共同住宅650棟の実績によるもので、その後は樋口建設の予測

・ 1年目～12年目までの合計保守・修繕費	320,000 円	～	630,000 円
・ 12～15年後の点検・大規模修繕費	2,600,000 円	～	3,200,000 円

※ 以上は実績から得た予測、以下は樋口建設の予測

・ 12年目～25年目までの合計保守・修繕費	500,000 円	～	1,100,000 円
・ 25～27年後の点検・大規模修繕費	3,200,000 円	～	3,600,000 円
・ 25年目～37年目までの合計保守・修繕費	900,000 円	～	1,400,000 円
・ 37～40年後の点検・大規模修繕費	4,100,000 円	～	4,500,000 円
・ 37年目～50年目までの合計保守・修繕費	1,800,000 円	～	2,300,000 円

50年間の総点検・保守・修繕費（最大予測） **建物維持費小計 16,730,000 円 ⑦**

※ 対応費として、賃貸料収入の2～3%を積立金とすることをお勧めしています

◎ 建物解体工事代 50年後の価格 **5,800,000 円 ⑧**

現状価格（ 220 万円）にインフレ参照値2%/年連動で算出

◎ 売却時経費

・ 売買契約・領収証印紙代	922,700 円	… 現行法とインフレ参照値2%/年×50（年）
・ 仲介手数料他	15,908,400 円	… 現状×インフレ参照値2%/年×50（年）

売却時経費小計 16,831,100 円 ⑨

【収支計算】

■ 収 入

土地売却価格	530,280,000 円②
建物売却	0
総賃貸料収入（RI）	406,143,000 円③

計 936,423,000 円④

■ 支 出

土地建物取得価格	160,000,000 円①
取得時経費	5,968,600 円⑤
運用経費（OC）	52,960,800 円⑥
建物維持費（MC）	16,730,000 円⑦
建物解体工事代	5,800,000 円⑧
売却時経費	16,831,100 円⑨

計 258,290,500 円⑩

■ 収支差額 注…RI > (OC + MC)

936,423,000 円④ - 258,290,500 円⑩ = 678,132,500 円

◎ 50年間の平均年収（単純平均） 13,562,650 円…（ 678,132,500 円 ÷ 50 ）

◎ 当初投資額:元本 165,968,600 円（①+⑤）に対する**長期予測利回り… 8.2 %**

長期（50年）予測収入利回り… 8.2 %/年 > インフレ参照値 2 %/年

◎ 元本（初期経費込）…50年後一括回収 継続も選択肢の一つです

注：所有期間が短い場合は、取得・売却経費の割合が高くなるため利回りは下がります