

【長期所有をお考えの方への参考資料】

## 長期運用収支試算書（推定）

☆新築低層木造マンションを50年賃貸後、更地売却した場合☆

※ 取得後の金額は、インフレ参照値と一定の根拠によるものですが確定できるものではありません

※ 建物は、樋口建設木造共同住宅建築・販売650棟の実績に基づくものです

物件名 **アーバンプレイス南長崎** （国産ヒノキ造低層マンション）

所在地 東京都 豊島区南長崎6丁目 … 池袋直通西武池袋線「東長崎」駅近です

取得価格 土地＋建物（準耐火構造新世代型ワンルーム 8戸） = **165,000,000 円 ①**

内訳・・・ 土地 113,000,000 円 建物（消費税込） 52,000,000 円

### ■ 収 入

◎ 土 地（所有権・宅地） 84.51 m<sup>2</sup>（25.56 坪） SB他含む

売却価格 … 下記根拠による50年後の予測上昇率で算出 **593,250,000 円 ②**

※ 公示価格を根拠にした場合の予測上昇率は 5.25 倍となります

昭和51年本地近傍住宅（豊島区长崎3丁目）公示価格 144,000 円/m<sup>2</sup>

50年後(令和 8 年)本地近傍住宅地（豊島区南長崎6丁目）公示価格 756,000 円/m<sup>2</sup>

593,250,000 円 - 113,000,000 円 = 480,250,000 円… 土地譲渡益

◎ 建 物 合金メッキ鋼板葺き木造2階建共同住宅 延床面積 98.32 m<sup>2</sup>（29.74 坪）

地盤調査済 建築確認番号 第JAC-H25-10-0620号 検査済取得 済 令和 8 年 4 月完成

劣化対策等級2級(50年住宅)取得 無垢ヒノキ床 オートロック 防犯カメラ

常時換気システム 照明 ゴミ集積箱 宅配BOX インターネット1ギガ 他の設備付

オリジナル設備 … 浴室乾燥機付あさ風呂 踊り場階段付ロフト

50年後の価格 50年後解体（解体費等は別途支出勘定） **0 円**

◎ 賃貸料（RI）賃料は共益費込

初年度年収 574,000 円/月 × 12 **6,888,000 円**

初年度賃料は、取得時の売主満室保証額（入居状況事前確認）

2年目以降は、インフレ参照値2%/年と建物老朽化を考慮、平均上昇率1%/年で算出

稼働率 97% = 730/751 参考：昨年度稼働率99%/年（家賃保証契約定着）

稼働実績：2010～2025年平均入居期間730日 平均募集时空室期間21日

参考：都心部低賃料（10万円/月以下）物件の近年上昇率は4～6%/年

上記は、樋口建設が販売後管理委託した業者からの聞き取り調査

2年目～49年目 小計 413,140,000 円

50年目年収 明け渡し経費6ヵ月分減額（49年目賃料の1/2） 5,385,000 円

50年間の累計賃料収入 **425,413,000 円 ③**

◎ 土地売却価格 593,250,000 円 ② + 総賃貸料収入 425,413,000 円 ③

= **1,018,663,000 円 ④**

■ 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 4,950,000 円 … (仲介業務委託の場合)
- ・ 登録免許税 (移転登記代) 29,116,170 円 (評価額) × 0.015 = 436,700 円
- ・ 取得税 29,116,170 円 (評価額) × 0.5 × 0.03 = 436,700 円

**取得費経費小計 5,983,400 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 = 82,400 円  
 固定資産税…固定資産税評価証明書 価格 (円) 29,116,170 × 1/6 × 0.014  
 都市計画税…固定資産税評価証明書 価格 (円) 29,116,170 × 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 = 10,622,100 円

建 物 初年度予測固定資産税・都市計画税 推定額… 2,600 円/㎡ = 255,600 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 = 7,448,300 円

土地 ( 10,622,100 円) + 建物 ( 7,448,300 円) 50年小計 18,070,400 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 = 17,016,500 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 52,048,200 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）	<b>建物維持費小計</b>		<b>16,730,000 円 ⑦</b>

※ 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	17,797,500 円	… 現状×インフレ参照値2%/年×50（年）

**売却時経費小計 18,720,200 円 ⑨**

【収支計算】

■ 収 入

土地売却価格	<b>593,250,000 円②</b>
建物売却	<b>0</b>
総賃貸料収入（RI）	<b>425,413,000 円③</b>

■ 支 出

土地建物取得価格	<b>165,000,000 円①</b>
取得時経費	<b>5,983,400 円⑤</b>
運用経費（OC）	<b>52,048,200 円⑥</b>
建物維持費（MC）	<b>16,730,000 円⑦</b>
建物解体工事代	<b>5,800,000 円⑧</b>
売却時経費	<b>18,720,200 円⑨</b>
計	<b>264,281,800 円⑩</b>

計 **1,018,663,000 円④**

■ 収支差額 注…RI > (OC + MC)

**1,018,663,000 円④ - 264,281,800 円⑩ = 754,381,200 円**

◎ 50年間の平均年収（単純平均） 15,087,624 円…（ 754,381,200 円÷ 50 ）

◎ 当初投資額:元本 170,983,400 円（①+⑤）に対する**長期予測利回り… 8.8 %**

長期（50年）予測収入利回り… 8.8 %/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