

【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(仮想)

☆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、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 **アーバンプレイス高田馬場W** (国産ヒノキ造低層マンション)

所在地 東京都新宿区下落合4丁目…高台の高級住宅街と言われている地域です

取得価格 土地+建物(準耐火構造新世代型ワンルーム10戸) = **220,000,000円** ①

内訳 … 土地 154,000,000円 建物(消費税込) 66,000,000円

■収入

◎土地 (所有権・宅地) 108.43㎡(32.8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 **776,600,000円** ②

※公示価格を根拠にした場合の予測上昇率は5.039倍となります

昭和51年本地近傍住宅地(新宿区下落合3丁目)公示価格179,000円/㎡

50年後(令和8年)本地近傍住宅地(新宿区下落合4丁目)公示価格902,000円/㎡

776,600,000円-154,000,000円=622,600,000円 … 土地譲渡益

◎建物 メッキ鋼板葺き木造2階建共同住宅 延床面積126.66㎡(38.31坪)

地盤調査済,建築確認番号第JAC-H25-10-0631号 検査済証取得済 令和8年5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 734,000円/月×12 8,808,000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 平均募集時空室期間21日

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 537,672,000円

50年目年収 明け渡し経費6カ月分減額(49年目賃料の1/2) 6,887,000円

50年間の累計賃貸料収入 553,367,000円 ③

■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 6,600,000 円 … (仲介業務委託の場合)
- ・ 登録免許税(移転登記代) 50,169,600 円(評価額)×0.015=752,500 円
- ・ 取得税 50,169,600 円(評価額)×0.5×0.03=752,500 円

取得時経費小計 = 8,265,000 円 ⑤

◎運用経費 (OC)

- ・ 固定資産税・都市計画税 (住宅用軽減税率税率を受けた場合)

土 地 初年度予測固定資産税・都市計画税 = 154,600 円

固定資産税…固定資産税評価証明書 価格(円)50,169,600×1/6×0.014

都市計画税…固定資産税評価証明書 価格(円) 50,169,600×1/3×0.003×1/2

2年目以降は、概ね公示価格連動とした場合の 50年計 = 23,340,000 円

建 物 初年度予測固定資産税・都市計画税 推定額…2,600 円/m² = 329,300 円、

推定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/m²

50年後も稼働の場合(近年の類似中古住宅参考) 50年計= 10,700,000 円

土地(23,340,000 円)+建物(10,700,000 円) 50年小計 34,040,000 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 30,000 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=2,536,540 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=21,762,590 円

- ・ 共用水道・光熱費 初年度 水道 1,500 円/月 電気 1,200 円/月 32,400 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=2,739,500 円

- ・ ケーブルテレビ利用料 初年度 118,800 円

2年目以降 … インフレ参照値2%/年連動で算出 50年計=10,047,200 円

運用経費小計 = 71,125,830 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棟の実績よるもので、その後は樋口建設の予測です

- ・1年目～12年目までの合計保守・修繕費 350,000～700,000円
- ・12～15年後の点検・大規模修繕費 2,800,000～3,500,000円

※以上は実績から得た予測、以下は、樋口建設の予測です

- ・12年目～25年までの合計保守・修繕費 600,000円～1,200,000円
- ・25～27年後の点検・大規模修繕費 3,500,000～4,000,000円
- ・25～37年までの合計保守・修繕費 1,000,000～1,500,000円
- ・37～40年後の点検・大規模修繕費 4,500,000～5,000,000円
- ・37～50年後までの合計保守・修繕費 2,000,000～2,500,000円

50年間の総点検・保守・修繕費(最大予測) 建物維持費小計 18,400,000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 6,100,000円 ⑧

現状価格(230万円)にインフレ参照値2%/年連動で算出

◎売却時経費

- ・売買契約・領収書印紙代 922,700円 … 現行法とインフレ参照値2%/年×50(年)
- ・仲介手数料他 23,300,000円 … 現状×インフレ参照値2%/年×50(年)

売却時経費小計=24,222,700円 ⑨

【収支計算】

■収入

土地売却価格 776,600,000円 ②
 建物売却 0
 総賃貸料収入(RI) 553,367,000円 ③

■支出

土地建物取得価格 220,000,000円 ①
 取得時経費 8,265,000円 ⑤
 運用経費(OC) 71,125,830円 ⑥
 建物維持費(MC) 18,400,000円 ⑦
 建物解体工事代 6,100,000円 ⑧
 売却時経費 24,222,700円 ⑨

計 1,329,967,000円 ④

計 348,113,530円 ⑩

■収支差額

1,329,967,000円 ④ - 348,113,530円 ⑩ = 981,853,470円

注：RI > (OC+MC) であること