



試算表

更新日：2025/08/04 19:33

物件概要

物件名	春日部シェアハウス
備考	
所在地	春日部シェアハウス Map>>
構造	木造
築年	1974 年
概算償却残年数	4 年
土地面積	70 m ²
建物面積	80 m ²
路線価	65,000 千円/m ²

投資内容

購入価格	400.0 万円
内訳	土地：280.0 万円 / 建物：120.0 万円
保証金・敷金	0.0 万円
諸経費	28.0 万円
改装費用	400.0 万円
必要資金	828.0 万円

担保力

土地評価	455,000.0 万円
建物評価	0.0 万円
積算評価	455,000.0 万円
担保保全率	113,750%

収入計画

家賃／月	7.0 万円
家賃／年	84.0 万円
表面利回り	21.00%

資金調達

自己資金	578.0 万円
借入	250.0 万円
合計	828.0 万円

諸条件

借入金返済方法は元利均等返済となります
金利は借入当初2.9%として計算します
返済年数を10年に設定します
法人税率として800万以下は23%、800万超は30%に設定します
売却時のキャップレートを 10% とします



計画表

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	不動産 収入	ランニ ングコ スト	減価償 却費	支払利 息	納税	税引後 利益	返済元 金	インカ ムゲイ ン単年	インカ ムゲイ ン累計	借入残 高	残債利 回り	ROI	自己資 金回収 比率	自己資 金推移	売却時 (簿価)	売却時 (CASH)	売却時 キャッ シュフ ロー総 額	売却時 ROI	年平均 リター ン
比率	100.0 0%	10.95 %	35.71 %	8.29%	6.76%	45.05 %	26.03 %	-	-	-	-	-	-	-578.0	-	-	-	-	-
初年度 (月)	7.0	0.8	2.5	0.6	0.5	2.7	1.8	-	3.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
初年度 (年)	84.0	9.2	30.0	7.0	5.7	32.2	21.9	40.3	40.3	228.1	36.82 %	6.97%	6.97%	-537.7	-22.3	577.5	617.8	6.89%	6.89%
2年度	84.0	9.2	30.0	6.3	5.8	32.7	22.5	40.2	80.5	205.6	40.85 %	6.95%	13.93 %	-497.5	5.9	598.3	678.8	17.44 %	8.72%
3年度	84.0	9.2	30.0	5.7	5.9	33.3	23.2	40.1	120.6	182.4	46.04 %	6.94%	20.86 %	-457.4	29.0	614.6	735.2	27.19 %	9.06%
4年度	84.0	9.2	30.0	5.0	6.0	33.9	23.9	40.0	160.6	158.6	52.97 %	6.92%	27.78 %	-417.4	52.1	631.5	792.1	37.04 %	9.26%
5年度	84.0	9.2	0.0	4.3	10.6	59.9	24.6	35.4	196.0	134.0	62.67 %	6.12%	33.91 %	-382.0	52.1	656.1	852.1	47.41 %	9.48%
6年度	84.0	9.2	0.0	3.6	10.7	60.6	25.3	35.3	231.3	108.8	77.24 %	6.10%	40.01 %	-346.7	52.1	681.4	912.6	57.89 %	9.65%
7年度	84.0	9.2	0.0	2.8	10.8	61.2	26.0	35.2	266.4	82.7	101.5 2%	6.09%	46.10 %	-311.6	52.1	707.4	973.8	68.48 %	9.78%
8年度	84.0	9.2	0.0	2.0	10.9	61.8	26.8	35.1	301.5	56.0	150.1 2%	6.07%	52.16 %	-276.5	52.1	734.2	1,035. 6	79.18 %	9.90%
9年度	84.0	9.2	0.0	1.3	11.0	62.5	27.6	34.9	336.4	28.4	295.9 6%	6.04%	58.21 %	-241.6	52.1	761.7	1,098. 2	89.99 %	10.00 %
10年度	84.0	9.2	0.0	0.4	11.2	63.2	28.4	34.8	371.2	0.0	-	6.02%	64.23 %	-206.8	52.1	790.1	1,161. 4	100.9 3%	10.09 %
11年度	84.0	9.2	0.0	0.0	11.2	63.6	0.0	63.6	434.8	0.0	-	11.00 %	75.23 %	-143.2	52.1	790.1	1,224. 9	111.9 3%	10.18 %
12年度	84.0	9.2	0.0	0.0	11.2	63.6	0.0	63.6	498.4	0.0	-	11.00 %	86.23 %	-79.6	52.1	790.1	1,288. 5	122.9 3%	10.24 %
13年度	84.0	9.2	0.0	0.0	11.2	63.6	0.0	63.6	562.0	0.0	-	11.00 %	97.23 %	-16.0	52.1	790.1	1,352. 1	133.9 3%	10.30 %
14年度	84.0	9.2	0.0	0.0	11.2	63.6	0.0	63.6	625.6	0.0	-	11.00 %	108.2 3%	47.6	52.1	790.1	1,415. 7	144.9 3%	10.35 %
15年度	84.0	9.2	0.0	0.0	11.2	63.6	0.0	63.6	689.1	0.0	-	11.00 %	119.2 3%	111.1	52.1	790.1	1,479. 3	155.9 3%	10.40 %
16年度	84.0	9.2	0.0	0.0	11.2	63.6	0.0	63.6	752.7	0.0	-	11.00 %	130.2 3%	174.7	52.1	790.1	1,542. 8	166.9 3%	10.43 %
17年度	84.0	9.2	0.0	0.0	11.2	63.6	0.0	63.6	816.3	0.0	-	11.00 %	141.2 3%	238.3	52.1	790.1	1,606. 4	177.9 3%	10.47 %
18年度	84.0	9.2	0.0	0.0	11.2	63.6	0.0	63.6	879.9	0.0	-	11.00 %	152.2 3%	301.9	52.1	790.1	1,670. 0	188.9 3%	10.50 %

19年度	84.0	9.2	0.0	0.0	11.2	63.6	0.0	63.6	943.5	0.0	-	11.00 %	163.2 3%	365.5	52.1	790.1	1,733. 6	199.9 3%	10.52 %
20年度	84.0	9.2	0.0	0.0	11.2	63.6	0.0	63.6	1,007. 0	0.0	-	11.00 %	174.2 3%	429.0	52.1	790.1	1,797. 2	210.9 3%	10.55 %
21年度	84.0	9.2	0.0	0.0	11.2	63.6	0.0	63.6	1,070. 6	0.0	-	11.00 %	185.2 3%	492.6	52.1	790.1	1,860. 7	221.9 3%	10.57 %
22年度	84.0	9.2	0.0	0.0	11.2	63.6	0.0	63.6	1,134. 2	0.0	-	11.00 %	196.2 3%	556.2	52.1	790.1	1,924. 3	232.9 3%	10.59 %
23年度	84.0	9.2	0.0	0.0	11.2	63.6	0.0	63.6	1,197. 8	0.0	-	11.00 %	207.2 3%	619.8	52.1	790.1	1,987. 9	243.9 3%	10.61 %
24年度	84.0	9.2	0.0	0.0	11.2	63.6	0.0	63.6	1,261. 4	0.0	-	11.00 %	218.2 3%	683.4	52.1	790.1	2,051. 5	254.9 3%	10.62 %
25年度	84.0	9.2	0.0	0.0	11.2	63.6	0.0	63.6	1,324. 9	0.0	-	11.00 %	229.2 3%	746.9	52.1	790.1	2,115. 1	265.9 3%	10.64 %
26年度	84.0	9.2	0.0	0.0	11.2	63.6	0.0	63.6	1,388. 5	0.0	-	11.00 %	240.2 3%	810.5	52.1	790.1	2,178. 6	276.9 3%	10.65 %
27年度	84.0	9.2	0.0	0.0	11.2	63.6	0.0	63.6	1,452. 1	0.0	-	11.00 %	251.2 3%	874.1	52.1	790.1	2,242. 2	287.9 3%	10.66 %
28年度	84.0	9.2	0.0	0.0	11.2	63.6	0.0	63.6	1,515. 7	0.0	-	11.00 %	262.2 3%	937.7	52.1	790.1	2,305. 8	298.9 3%	10.68 %
29年度	84.0	9.2	0.0	0.0	11.2	63.6	0.0	63.6	1,579. 3	0.0	-	11.00 %	273.2 3%	1,001. 3	52.1	790.1	2,369. 4	309.9 3%	10.69 %
30年度	84.0	9.2	0.0	0.0	11.2	63.6	0.0	63.6	1,642. 8	0.0	-	11.00 %	284.2 3%	1,064. 8	52.1	790.1	2,433. 0	320.9 3%	10.70 %
31年度	84.0	9.2	0.0	0.0	11.2	63.6	0.0	63.6	1,706. 4	0.0	-	11.00 %	295.2 3%	1,128. 4	52.1	790.1	2,496. 5	331.9 3%	10.71 %
32年度	84.0	9.2	0.0	0.0	11.2	63.6	0.0	63.6	1,770. 0	0.0	-	11.00 %	306.2 3%	1,192. 0	52.1	790.1	2,560. 1	342.9 3%	10.72 %
33年度	84.0	9.2	0.0	0.0	11.2	63.6	0.0	63.6	1,833. 6	0.0	-	11.00 %	317.2 3%	1,255. 6	52.1	790.1	2,623. 7	353.9 3%	10.73 %
34年度	84.0	9.2	0.0	0.0	11.2	63.6	0.0	63.6	1,897. 2	0.0	-	11.00 %	328.2 3%	1,319. 2	52.1	790.1	2,687. 3	364.9 3%	10.73 %
35年度	84.0	9.2	0.0	0.0	11.2	63.6	0.0	63.6	1,960. 7	0.0	-	11.00 %	339.2 3%	1,382. 7	52.1	790.1	2,750. 9	375.9 3%	10.74 %