

金融商品購入と収益物件購入比較シミュレーション

金融商品	投資額	15,000,000
	金利	2.75%

収益マンション	購入額	50,000,000
	取得経費	4,000,000
	投入自己資金	15,000,000
	借入額	39,000,000
	利回り	15%
	空室リスク	10%
	ランニングコスト	20%
	金利	3.9%
	返済期間	15年
	返済額/年	2,962,260
CF(キャッシュフロー)	2,437,740	

所得税の実効税率を20%と仮定。
所得水準により実効税率を修正する必要があります。

	(ア) 金融商品 残高推移	(イ) 収益マンション 純賃料収入	(ウ) CF累積残高	(エ) ローン残高推移	(カ) 収益マンション 純賃料収入残高推移 (ローン完済後)	(キ) CF累積残高		
	15,000,000	15,000,000	実効税率20%		賃料収入	実効税率20%		
1年目	15,330,000	2,437,740	CF	1,950,192	37,048,018	CF	0	
2年目	15,667,260	4,875,480	CF	3,900,384	35,018,532	CF	0	
3年目	16,011,940	7,313,220	CF	5,850,576	32,908,466	CF	0	
4年目	16,364,202	9,750,960	CF	7,800,768	30,714,620	CF	0	
5年目	16,724,215	12,188,700	CF	9,750,960	28,433,669	CF	0	
6年目	17,092,148	14,626,440	CF	11,701,152	26,062,155	CF	0	
7年目	17,468,175	17,064,180	CF	13,651,344	23,596,477	CF	0	
8年目	17,852,475	19,501,920	CF	15,601,536	21,032,901	CF	0	
9年目	18,245,229	21,939,660	CF	17,551,728	18,367,542	CF	0	
10年目	18,646,624	24,377,400	CF	19,501,920	15,596,353	CF	0	
11年目	19,056,850	26,815,140	CF	21,452,112	12,715,135	CF	0	
12年目	19,476,101	29,252,880	CF	23,402,304	9,719,520	CF	0	
13年目	19,904,575	31,690,620	CF	25,352,496	6,604,966	CF	0	
14年目	20,342,475	34,128,360	CF	27,302,688	3,366,748	CF	0	
15年目	20,790,010	36,566,100	CF	29,252,880	0	CF	0	
16年目	21,247,390	39,003,840	CF	31,203,072	0	4,320,000	CF	3,456,000
17年目	21,714,833	41,441,580	CF	33,153,264	0	8,640,000	CF	6,912,000
18年目	22,192,559	43,879,320	CF	35,103,456	0	12,960,000	CF	10,368,000
19年目	22,680,795	46,317,060	CF	37,053,648	0	17,280,000	CF	13,824,000
20年目	23,179,773	48,754,800	CF	39,003,840	0	21,600,000	CF	17,280,000

10年目に投入自己資金の回収の目途がつく。

経過年数からくる建物劣化要因より賃料が20%ダウンしたとして試算
(空室率10%・ランニングコスト20%前提)

添付の表は1500万という自己資金運用について「金融商品購入と収益物件投資」を比較シミュレーションしたものです。

- 表の2列目(ア)の金融商品残高推移は仮に2.75%の劣後債を購入した場合の毎年の金利付加の自己資金残高の推移状況を表示しています。
- 表の3列目の(イ)収益マンション純賃料収入は売価5000万、現況利回り15%の1棟もの収益マンションを自己資金、1500万(8%の取得経費を含む)を投入、3900万を(調達金利3.9%、返済期間15年)にて借入れた場合を想定し、空室率10%、ランニングコスト20%の条件にて取得した場合の各年度の年間純賃料額を表示しています。
年間純賃料額の計算式は(5000万×15% - 5000万×10% - 5000万×20% - 年間ローン返済額)にて表示。
- 表の4列目の(ウ)は(イ)の純賃料収入を実効税率20%を仮定、所得税引き後のキャッシュフロー(純現金収入)の推移状況の残高推移を表示しています。(単純シミュレーションの為、減価償却は考慮しておりません)
- このシミュレーション表から解読できることは、実効税率20%の方ならばほぼ10年目にして投入自己資金の回収目途が立つということです。
- ローン返済期間の15年が終了した時点ではキャッシュフローの累積残高は¥29,252,880に達しますので、現時点で2.75%という高金利の金融商品の累積残高¥20,790,010を軽くオーバーしてしまいます。これは15年経過時点では自己資金を金融商品に投入するよりもはるかに有利に運用したことを意味し、更にローン残債ゼロの収益物件を丸ごと取得したことになります。
- 8年目に投入自己資金回収してしまえば、収益マンションは全く自己負担無しで自動マネー製造装置として機能することになります。
更に15年目のローン完済後は表列の7列目(キ)で経年劣化による賃料を20%減価したと仮定してキャッシュフローを実効税率20%にて試算していますが、税引き後年間¥3,456,000のキャッシュフローが得られることを意味しています。
- 表の列(イ)(ウ)(カ)(キ)の累積残高は預金金利は考慮していません。

以上のシミュレーション結果より適正な利回り水準の収益物件投資を取得することが、金融商品の購入に比して如何に有利であるかということを読み取ることができると思います。

HOMEへ <http://www.tiken-web.com/>