

Before

リノベーション前

NOI累計(10年間)

収入	過去	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	10年合計
実効総収入(EGI)	¥16,896,000	¥16,896,000	¥16,896,000	¥16,896,000	¥16,896,000	¥13,500,000	¥13,500,000	¥13,500,000	¥13,500,000	¥13,500,000	¥13,500,000	¥148,584,000

支出(運営費等)	過去	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	10年合計
電気代	¥2,682,852	¥2,682,852	¥2,682,852	¥2,682,852	¥2,682,852	¥2,682,852	¥2,682,852	¥2,682,852	¥2,682,852	¥2,682,852	¥2,682,852	¥26,828,520
ガス代	¥1,785,048	¥1,785,048	¥1,785,048	¥1,785,048	¥1,785,048	¥1,785,048	¥1,785,048	¥1,785,048	¥1,785,048	¥1,785,048	¥1,785,048	¥17,850,480
水道代	¥1,652,820	¥1,652,820	¥1,652,820	¥1,652,820	¥1,652,820	¥1,652,820	¥1,652,820	¥1,652,820	¥1,652,820	¥1,652,820	¥1,652,820	¥16,528,200
管理手数料	¥2,400,000	¥2,400,000	¥2,400,000	¥2,400,000	¥2,400,000	¥2,400,000	¥2,400,000	¥2,400,000	¥2,400,000	¥2,400,000	¥2,400,000	¥24,000,000
日常清掃費	¥300,000	¥300,000	¥300,000	¥300,000	¥300,000	¥300,000	¥300,000	¥300,000	¥300,000	¥300,000	¥300,000	¥3,000,000
定期清掃費	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
ゴミ処理費	¥127,008	¥127,008	¥127,008	¥127,008	¥127,008	¥127,008	¥127,008	¥127,008	¥127,008	¥127,008	¥127,008	¥1,270,080
エレベーター点検費	¥680,400	¥680,400	¥680,400	¥680,400	¥680,400	¥680,400	¥680,400	¥680,400	¥680,400	¥680,400	¥680,400	¥6,804,000
消防設備点検費	¥150,000	¥150,000	¥150,000	¥150,000	¥150,000	¥150,000	¥150,000	¥150,000	¥150,000	¥150,000	¥150,000	¥1,500,000
受水槽・水質検査費	¥108,000	¥108,000	¥108,000	¥108,000	¥108,000	¥108,000	¥108,000	¥108,000	¥108,000	¥108,000	¥108,000	¥1,080,000
仲介手数料・広告宣伝費	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
小規模修繕費用	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,500,000	¥1,500,000	¥1,500,000	¥2,000,000	¥2,000,000	¥2,000,000	¥2,000,000	¥2,000,000	¥16,500,000
保険料	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
その他	¥180,720	¥180,720	¥180,720	¥180,720	¥180,720	¥180,720	¥180,720	¥180,720	¥180,720	¥180,720	¥180,720	¥1,807,200
修繕積立金	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
総支出(運営費合計)	¥11,066,848	¥11,066,848	¥11,066,848	¥11,566,848	¥11,566,848	¥11,566,848	¥12,066,848	¥12,066,848	¥12,066,848	¥12,066,848	¥12,066,848	¥117,168,480

営業純利益(NOI)	¥5,829,152	¥5,829,152	¥5,829,152	¥5,329,152	¥5,329,152	¥1,933,152	¥1,433,152	¥1,433,152	¥1,433,152	¥1,433,152	¥1,433,152	¥31,415,520
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	-------------

NOI累計(10年間)	¥5,829,152	5,829,152	11,658,304	16,987,456	22,316,608	24,249,760	25,682,912	27,116,064	28,549,216	29,982,368	31,415,520
-------------	------------	-----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

After

リノベーション後

NOI累計(10年間)

収入	過去	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	10年合計
実効総収入(EGI)	¥16,896,000	¥18,623,000	¥21,857,000	¥24,036,000	¥26,616,000	¥28,150,000	¥26,758,000	¥25,000,000	¥25,000,000	¥24,500,000	¥24,500,000	¥245,540,000

支出(運営費等)	過去	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	10年合計
電気代	¥2,682,852	¥2,012,139	¥2,012,139	¥2,012,139	¥2,012,139	¥2,012,139	¥2,012,139	¥2,012,139	¥2,012,139	¥2,012,139	¥2,012,139	¥20,121,390
ガス代	¥1,785,048	¥1,785,048	¥1,785,048	¥1,785,048	¥1,785,048	¥1,785,048	¥1,785,048	¥1,785,048	¥1,785,048	¥1,785,048	¥1,785,048	¥17,850,480
水道代	¥1,652,820	¥1,652,820	¥1,652,820	¥1,652,820	¥1,652,820	¥1,652,820	¥1,652,820	¥1,652,820	¥1,652,820	¥1,652,820	¥1,652,820	¥16,528,200
管理手数料	¥2,400,000	¥931,150	¥1,092,850	¥1,201,800	¥1,330,800	¥1,407,500	¥1,337,900	¥1,275,000	¥1,250,000	¥1,225,000	¥1,225,000	¥12,277,000
日常清掃費	¥300,000	¥388,800	¥388,800	¥388,800	¥388,800	¥388,800	¥388,800	¥388,800	¥388,800	¥388,800	¥388,800	¥3,888,000
定期清掃費	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
ゴミ処理費	¥127,008	¥127,008	¥127,008	¥127,008	¥127,008	¥127,008	¥127,008	¥127,008	¥127,008	¥127,008	¥127,008	¥1,270,080
エレベーター点検費	¥680,400	¥388,800	¥388,800	¥388,800	¥388,800	¥388,800	¥388,800	¥388,800	¥388,800	¥388,800	¥388,800	¥3,888,000
消防設備点検費	¥150,000	¥108,000	¥108,000	¥108,000	¥108,000	¥108,000	¥108,000	¥108,000	¥108,000	¥108,000	¥108,000	¥1,080,000
受水槽・水質検査費	¥108,000	¥88,000	¥88,000	¥88,000	¥88,000	¥88,000	¥88,000	¥88,000	¥88,000	¥88,000	¥88,000	¥880,000
仲介手数料・広告宣伝費	¥0	¥600,000	¥500,000	¥600,000	¥300,000	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥2,000,000
小規模修繕費用	¥1,000,000	¥300,000	¥300,000	¥300,000	¥500,000	¥500,000	¥500,000	¥800,000	¥800,000	¥800,000	¥800,000	¥5,600,000
保険料	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
その他	¥180,720	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
修繕積立金	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
総支出(運営費合計)	¥11,066,848	¥8,381,765	¥8,443,465	¥8,652,415	¥8,681,415	¥8,458,115	¥8,388,515	¥8,625,615	¥8,600,615	¥8,575,615	¥8,575,615	¥85,383,150

営業純利益(NOI)	¥5,829,152	¥10,241,235	¥13,413,535	¥15,383,585	¥17,934,585	¥19,691,885	¥18,369,485	¥16,874,385	¥16,399,385	¥15,924,385	¥15,924,385	¥160,156,850
------------	------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------

NOI累計(10年間)	¥5,829,152	10,241,235	23,654,770	39,038,355	56,972,940	76,664,825	95,034,310	111,908,695	128,308,080	144,232,465	160,156,850
-------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	-------------	-------------	-------------	-------------