

## 回答

### 将来の賃料収入、売却価格の予測を行い、IRRを算出してみる。！！！！

売買価格	2,700,000
仲介手数料(注1)	147,000
登記費用	153,000
取得費合計	3,000,000

(注1)

売買金額	手数料割合(税込)
200万円以下の金額	5.25%
200万円超400万円以	4.20%
400万円超	3.15%

家賃	480,000	月額	40,000
固定資産税	60,000		
管理費・修繕積立金	144,000	月額	12,000
賃貸純収入	276,000		
空室損失	3年おきに家賃の1月分を見込む		
入居者募集費用	3年おきに家賃の1月分を見込む		
リフォーム費用	敷引き金で充当		

売却予想価格	1,616,590	年間予想下落率	-5%	とする
仲介手数料	84,871	5.25%		
売却収入	1,531,719			

#### ●3,000,000 円で上記ワンルームマンションを買った場合 ケース1

	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
-3,000,000	276,000	276,000	230,000	276,000	276,000	230,000	276,000	276,000	230,000	1,807,719 (注2)
IRR(内部収益率)	4.8% = IRR(B24:L24)			(注2)	276,000	+	1,531,719	=	1,807,719	

#### ●3,000,000 円で利回り 4.8% の元本保証の債権を買った場合 ケース2

	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
-3,000,000	144,000	144,000	144,000	144,000	144,000	144,000	144,000	144,000	144,000	3,144,000 (注3)
IRR(内部収益率)	4.8%			(注3)	144,000	+	3,000,000	=	3,144,000	

#### ●3,000,000 円で上記ワンルームマンションを買った場合で、年間予想下落 -3% の場合 ケース3

売却予想価格	1,991,045
仲介手数料	104,530
売却収入	1,886,515

	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
-3,000,000	276,000	276,000	230,000	276,000	276,000	230,000	276,000	276,000	230,000	2,162,515 (注4)
IRR(内部収益率)	5.9%			(注4)	276,000	+	1,886,515	=	2,162,515	

年間予想下落率 0% の場合 IRR **7.7%**