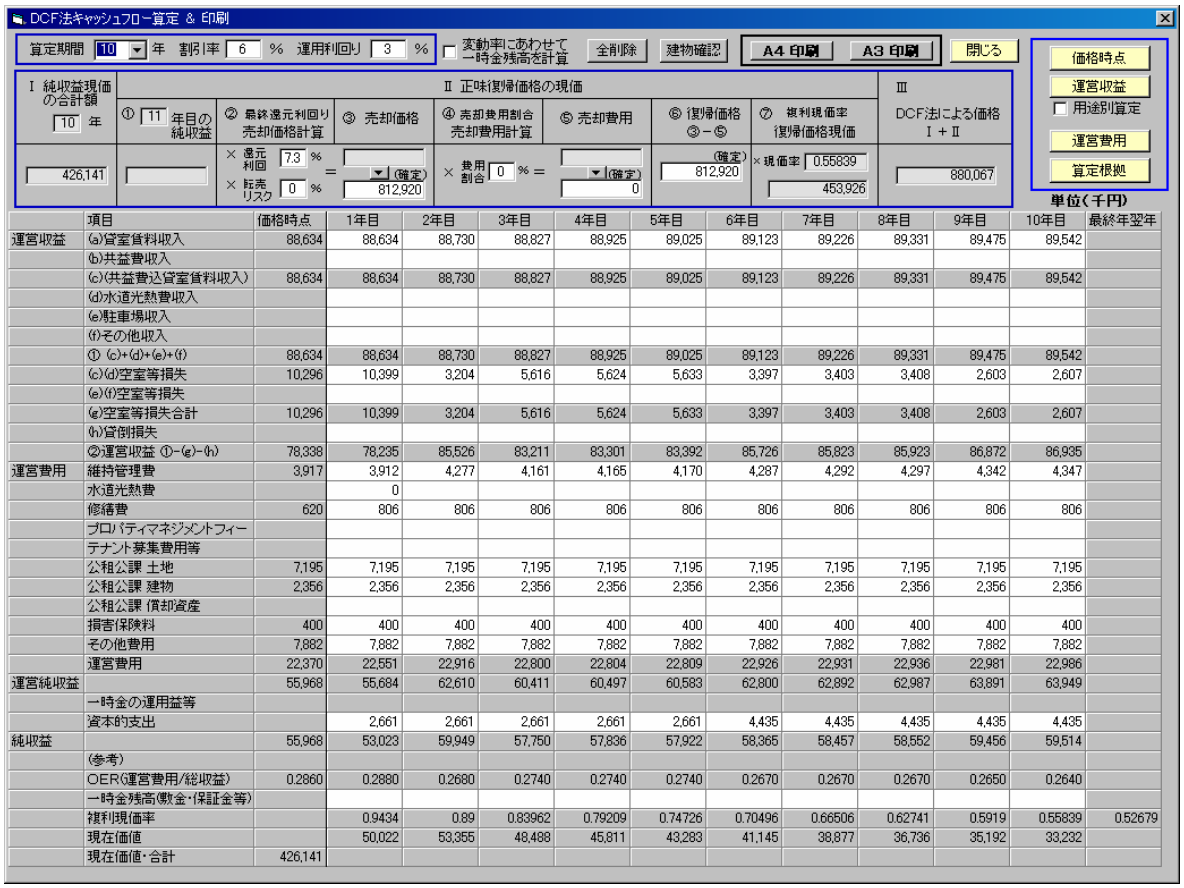
DCF 法



	項目	価格時点	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	最終年翌年
運営収益	(a)貸室賃料収入	88,634	88,634	88,730	88,827	88,925	89,025	89,123	89,226	89,331	89,475	89,542	
	(b)共益費収入												
	(c)(共益費込貸室賃料収入)	88,634	88,634	88,730	88,827	88,925	89,025	89,123	89,226	89,331	89,475	89,542	
	(d)水道光熱費収入												
	(e)駐車場収入												
	(f)その他収入												
	① (c)+(d)+(e)+(f)	88,634	88,634	88,730	88,827	88,925	89,025	89,123	89,226	89,331	89,475	89,542	
	(c)(d)空室等損失	10,296	10,399	3,204	5,616	5,624	5,633	3,397	3,403	3,408	2,603	2,607	
	(e)(f)空室等損失												
	(g)空室等損失合計	10,296	10,399	3,204	5,616	5,624	5,633	3,397	3,403	3,408	2,603	2,607	
	(h)貸倒損失												
	②運営収益 ①-(g)-(h)	78,338	78,235	85,526	83,211	83,301	83,392	85,726	85,823	85,923	86,872	86,935	
運営費用	維持管理費	3,917	3,912	4,277	4,161	4,165	4,170	4,287	4,292	4,297	4,342	4,347	
	水道光熱費		0										
	修繕費	620	806	806	806	806	806	806	806	806	806	806	
	プロパティマネジメントフィー												
	テナント募集費用等												
	公租公課 土地	7,195	7,195	7,195	7,195	7,195	7,195	7,195	7,195	7,195	7,195	7,195	
	公租公課 建物	2,356	2,356	2,356	2,356	2,356	2,356	2,356	2,356	2,356	2,356	2,356	
	公租公課 償却資産												
	損害保険料	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	
	その他費用	7,882	7,882	7,882	7,882	7,882	7,882	7,882	7,882	7,882	7,882	7,882	
	運営費用	22,370	22,551	22,916	22,800	22,804	22,809	22,926	22,931	22,936	22,981	22,986	
運営純収益		55,968	55,684	62,610	60,411	60,497	60,583	62,800	62,892	62,987	63,891	63,949	
	一時金の運用益等												
	資本的支出		2,661	2,661	2,661	2,661	2,661	4,435	4,435	4,435	4,435	4,435	
純収益		55,968	53,023	59,949	57,750	57,836	57,922	58,365	58,457	58,552	59,456	59,514	
	(参考)												
	OER(運営費用/総収益)	0.2860	0.2880	0.2680	0.2740	0.2740	0.2740	0.2670	0.2670	0.2670	0.2650	0.2640	
	一時金残高(敷金・保証金等)												
	複利現価率		0.9434	0.89	0.83962	0.79209	0.74726	0.70496	0.66506	0.62741	0.5919	0.55839	0.52679
	現在価値		50,022	53,355	48,488	45,811	43,283	41,145	38,877	36,736	35,192	33,232	
	現在価値・合計	426,141											