

購入条件 (年間)	
購入年	2021年
平均客単価※1	¥26,500
月日数	365
入住率	80%
住宿營收 (17棟計)	¥98,659,500
A棟接分(6.13%)	¥6,048,092
事業營運費用(60%)	¥3,628,855
業主飯店收入	¥2,419,237

土地租金(年間)	¥360,000
不動産取得税 ※3	¥633,600

運行成本	
土地租金	¥360,000
固定資産税 (初年度)	¥244,800
火災保険費	¥75,000

出資金額	¥24,000,000	折舊期
建築物	¥10,000,000	17年
温泉設備	¥4,900,000	15年
外観全套	¥4,200,000	15年
内装全套	¥4,900,000	15年
収益率	10.1%	
實質收益率第1年	4.61%	
第二年以後	7.25%	

各房層接分※2	
A棟 (2棟)	6.13%
B棟 (10棟)	5.87%
C棟 (1棟)	6.00%
D棟 (4棟)	5.75%

折舊明細 (年)	
建築物	¥588,235
設備	¥933,333

【備註】

- ※1 平均客単価以2.5人計算
- ※2 計算方法：出資額 (税抜) /39,150 (總接分額)
- ※3 由於建築物評估價值未定，因此按投資額的60%計算。
- ※4 自然災害+地震保險加味

年間模擬試算 (1-10年)										
年限	Year01 2022年	Year02 2023年	Year03 2024年	Year04 2025年	Year05 2026年	Year06 2027年	Year07 2028年	Year08 2029年	Year09 2030年	Year10 2031年
飯店收入	2,419,237	2,419,237	2,419,237	2,419,237	2,419,237	2,419,237	2,419,237	2,419,237	2,419,237	2,419,237
土地租金	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)
不動産取得税	(633,600)									
固定資産税 ※3	(244,800)	(244,800)	(244,800)	(¥226,800)	(¥226,800)	(¥226,800)	(¥208,800)	(¥208,800)	(¥208,800)	(¥190,800)
火災保險費※4	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)
建築物折舊費	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235
設備折舊費	933,333	933,333	933,333	933,333	933,333	933,333	933,333	933,333	933,333	933,333
年度現金流量(CF)	1,105,837	1,793,437	1,739,437	1,757,437	1,757,437	1,757,437	1,775,437	1,775,437	1,775,437	1,793,437
累計現金流量(CF)	1,105,837	2,845,274	4,584,710	6,342,147	8,099,584	9,857,021	11,632,457	13,407,894	15,183,331	16,976,768

年間模擬試算 (10-20年)										
年限	Year11 2032年	Year12 2033年	Year13 2034年	Year14 2035年	Year15 2036年	Year16 2037年	Year17 2038年	Year18 2039年	Year19 2040年	Year20 2041年
飯店收入	2,419,237	2,419,237	2,419,237	2,419,237	2,419,237	2,419,237	2,419,237	2,419,237	2,419,237	2,419,237
土地租金	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)
不動産取得税										
固定資産税 ※3	(190,800)	(190,800)	(172,800)	(172,800)	(172,800)	(154,800)	(154,800)	(154,800)	(102,000)	(102,000)
火災保險費※4	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)
建築物折舊費	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	0	0	0
設備折舊費	933,333	933,333	933,333	933,333	933,333	0	0	0	0	0
年度現金流量(CF)	1,793,437	1,793,437	1,811,437	1,811,437	1,811,437	1,829,437	1,829,437	1,829,437	1,882,237	1,882,237
累計現金流量(CF)	18,770,205	20,563,641	22,375,078	24,186,515	25,997,952	27,827,389	29,656,825	31,486,262	33,368,499	35,250,736

年間模擬試算 (20-30年)										
年限	Year21 2042年	Year22 2043年	Year23 2044年	Year24 2045年	Year25 2046年	Year26 2047年	Year27 2048年	Year28 2049年	Year29 2050年	Year30 2051年
飯店收入	2,419,237	2,419,237	2,419,237	2,419,237	2,419,237	2,419,237	2,419,237	2,419,237	2,419,237	2,419,237
土地租金	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)
不動産取得税										
固定資産税 ※3	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)
火災保險費※4	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)
建築物折舊費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
設備折舊費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
年度現金流量(CF)	1,882,237	1,882,237	1,882,237	1,882,237	1,882,237	1,882,237	1,882,237	1,882,237	1,882,237	1,882,237
累計現金流量(CF)	37,132,972	39,015,209	40,897,446	42,779,683	44,661,920	46,544,156	48,426,393	50,308,630	52,190,867	54,073,103

購入条件 (年間)	
購入年	2021年
平均客単価※1	¥26,500
月日数	365
入住率	80%
住宿營收 (17棟計)	¥98,659,500
B棟分(5.87%)	¥5,796,088
事業營運費用(60%)	¥3,477,653
業主飯店收入	¥2,318,435

土地租金(年間)	¥360,000
不動産取得税 ※3	¥607,200

運行成本	
土地租金	¥360,000
固定資産税 (初年度)	¥234,600
火災保険費	¥75,000

出資金額		
出資金額	¥23,000,000	折舊期
建築物	¥10,000,000	17年
温泉設備	¥4,600,000	15年
外観全套	¥3,500,000	15年
内装全套	¥4,900,000	15年
収益率	10.1%	
實質收益率第1年	4.53%	
第二年以後	7.17%	

各房層分※2	
A棟 (2棟)	6.13%
B棟 (10棟)	5.87%
C棟 (1棟)	6.00%
D棟 (4棟)	5.75%

折舊明細 (年)	
建築物	¥588,235
設備	¥866,667

【備註】

- ※1 平均客単価以2.5人計算
- ※2 計算方法：出資額(税抜)/39,150(總棟分額)
- ※3 由於建築物評估價值未定，因此按投資額的60%計算。
- ※4 自然災害+地震保險加味

年間模擬試算 (1-10年)										
年限	Year01 2022年	Year02 2023年	Year03 2024年	Year04 2025年	Year05 2026年	Year06 2027年	Year07 2028年	Year08 2029年	Year09 2030年	Year10 2031年
飯店收入	2,318,435	2,318,435	2,318,435	2,318,435	2,318,435	2,318,435	2,318,435	2,318,435	2,318,435	2,318,435
土地租金	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)
不動産取得税	(607,200)									
固定資産税 ※3	(234,600)	(234,600)	(234,600)	(¥216,600)	(¥216,600)	(¥216,600)	(¥198,600)	(¥198,600)	(¥198,600)	(¥180,600)
火災保險費※4	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)
建築物折舊費	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235
設備折舊費	866,667	866,667	866,667	866,667	866,667	866,667	866,667	866,667	866,667	866,667
年度現金流量(CF)	1,041,635	1,648,835	1,648,835	1,666,835	1,666,835	1,666,835	1,684,835	1,684,835	1,684,835	1,702,835
累計現金流量(CF)	1,041,635	2,690,470	4,339,306	6,006,141	7,672,976	9,339,811	11,024,647	12,709,482	14,394,317	16,097,152

年間模擬試算 (10-20年)										
年限	Year11 2032年	Year12 2033年	Year13 2034年	Year14 2035年	Year15 2036年	Year16 2037年	Year17 2038年	Year18 2039年	Year19 2040年	Year20 2041年
飯店收入	2,318,435	2,318,435	2,318,435	2,318,435	2,318,435	2,318,435	2,318,435	2,318,435	2,318,435	2,318,435
土地租金	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)
不動産取得税										
固定資産税 ※3	(180,600)	(180,600)	(162,600)	(162,600)	(162,600)	(144,600)	(144,600)	(144,600)	(102,000)	(102,000)
火災保險費※4	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)
建築物折舊費	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	0	0	0
設備折舊費	866,667	866,667	866,667	866,667	866,667	0	0	0	0	0
年度現金流量(CF)	1,702,835	1,702,835	1,720,835	1,720,835	1,720,835	1,738,835	1,738,835	1,738,835	1,781,435	1,781,435
累計現金流量(CF)	17,799,988	19,502,823	21,223,658	22,944,493	24,665,329	26,404,164	28,142,999	29,881,834	31,663,270	33,444,705

年間模擬試算 (20-30年)										
年限	Year21 2042年	Year22 2043年	Year23 2044年	Year24 2045年	Year25 2046年	Year26 2047年	Year27 2048年	Year28 2049年	Year29 2050年	Year30 2051年
飯店收入	2,318,435	2,318,435	2,318,435	2,318,435	2,318,435	2,318,435	2,318,435	2,318,435	2,318,435	2,318,435
土地租金	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)
不動産取得税										
固定資産税 ※3	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)
火災保險費※4	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)
建築物折舊費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
設備折舊費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
年度現金流量(CF)	1,781,435	1,781,435	1,781,435	1,781,435	1,781,435	1,781,435	1,781,435	1,781,435	1,781,435	1,781,435
累計現金流量(CF)	35,226,140	37,007,575	38,789,011	40,570,446	42,351,881	44,133,316	45,914,752	47,696,187	49,477,622	51,259,057

購入条件 (年間)	
購入年	2021年
平均客単価※1	¥26,500
月日数	365
入住率	80%
住宿營收 (17棟計)	¥98,659,500
C棟分(6.00%)	¥5,922,090
事業營運費用 (60%)	¥3,553,254
業主飯店收入	¥2,368,836

土地租金(年間)	¥360,000
不動産取得税 ※3	¥620,400

運行成本	
土地租金	¥360,000
固定資産税 (初年度)	¥239,700
火災保険費	¥75,000

出資金額		
建築物	¥10,000,000	17年
温泉設備	¥4,900,000	15年
外観全套	¥3,800,000	15年
内装全套	¥4,800,000	15年
収益率	10.1%	
實質收益率第1年	4.57%	
第二年以後	7.21%	

各房層分※2	
A棟 (2棟)	6.13%
B棟 (10棟)	5.87%
C棟 (1棟)	6.00%
D棟 (4棟)	5.75%

折舊明細 (年)	
建築物	¥588,235
設備	¥900,000

【備註】

- ※1 平均客単価以2.5人計算
- ※2 計算方法：出資額 (税抜) /39,150 (總按分額)
- ※3 由於建築物評估價值未定，因此按投資額的60%計算。
- ※4 自然災害+地震保險加味

年間模擬試算 (1-10年)										
年限	Year01 2022年	Year02 2023年	Year03 2024年	Year04 2025年	Year05 2026年	Year06 2027年	Year07 2028年	Year08 2029年	Year09 2030年	Year10 2031年
飯店收入	2,368,836	2,368,836	2,368,836	2,368,836	2,368,836	2,368,836	2,368,836	2,368,836	2,368,836	2,368,836
土地租金	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)
不動産取得税	(620,400)									
固定資産税 ※3	(239,700)	(239,700)	(239,700)	(¥221,700)	(¥221,700)	(¥221,700)	(¥203,700)	(¥203,700)	(¥203,700)	(¥185,700)
火災保險費※4	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)
建築物折舊費	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235
設備折舊費	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000
年度現金流量(CF)	1,073,736	1,694,136	1,694,136	1,712,136	1,712,136	1,712,136	1,730,136	1,730,136	1,730,136	1,748,136
累計現金流量(CF)	1,073,736	2,767,872	4,462,008	6,174,144	7,886,280	9,598,416	11,328,552	13,058,688	14,788,824	16,536,960

年間模擬試算 (10-20年)										
年限	Year11 2032年	Year12 2033年	Year13 2034年	Year14 2035年	Year15 2036年	Year16 2037年	Year17 2038年	Year18 2039年	Year19 2040年	Year20 2041年
飯店收入	2,368,836	2,368,836	2,368,836	2,368,836	2,368,836	2,368,836	2,368,836	2,368,836	2,368,836	2,368,836
土地租金	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)
不動産取得税										
固定資産税 ※3	(185,700)	(185,700)	(167,700)	(167,700)	(167,700)	(149,700)	(149,700)	(149,700)	(102,000)	(102,000)
火災保險費※4	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)
建築物折舊費	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	0	0	0
設備折舊費	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000	0	0	0	0	0
年度現金流量(CF)	1,748,136	1,748,136	1,766,136	1,766,136	1,766,136	1,784,136	1,784,136	1,784,136	1,831,836	1,831,836
累計現金流量(CF)	18,285,096	20,033,232	21,799,368	23,565,504	25,331,640	27,115,776	28,899,912	30,684,048	32,515,884	34,347,720

年間模擬試算 (20-30年)										
年限	Year21 2042年	Year22 2043年	Year23 2044年	Year24 2045年	Year25 2046年	Year26 2047年	Year27 2048年	Year28 2049年	Year29 2050年	Year30 2051年
飯店收入	2,368,836	2,368,836	2,368,836	2,368,836	2,368,836	2,368,836	2,368,836	2,368,836	2,368,836	2,368,836
土地租金	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)
不動産取得税										
固定資産税 ※3	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)
火災保險費※4	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)
建築物折舊費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
設備折舊費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
年度現金流量(CF)	1,831,836	1,831,836	1,831,836	1,831,836	1,831,836	1,831,836	1,831,836	1,831,836	1,831,836	1,831,836
累計現金流量(CF)	36,179,556	38,011,392	39,843,228	41,675,064	43,506,900	45,338,736	47,170,572	49,002,408	50,834,244	52,666,080

購入条件 (年間)	
購入年	2021年
平均客単価※1	¥26,500
月日数	365
入住率	80%
住宿營收 (17棟計)	¥98,659,500
D棟採分(5.75%)	¥5,670,986
事業營運費用 (60%)	¥3,402,052
業主飯店收入	¥2,268,034

土地租金(年間)	¥360,000
不動産取得税 ※3	¥594,000

運行成本	
土地租金	¥360,000
固定資産税 (初年度)	¥229,500
火災保険費	¥75,000

出資金額	¥22,500,000	折舊期
建築物	¥10,000,000	17年
温泉設備	¥4,900,000	15年
外観全套	¥3,300,000	15年
内装全套	¥4,300,000	15年
収益率	10.1%	
實質收益率第1年	4.49%	
第二年以後	7.13%	

各房層採分※2	
A棟 (2棟)	6.13%
B棟 (10棟)	5.87%
C棟 (1棟)	6.00%
D棟 (4棟)	5.75%

折舊明細 (年)	
建築物	¥588,235
設備	¥833,333

【備註】

- ※1 平均客単価以2.5人計算
- ※2 計算方法：出資額 (稅抜) /39,150 (總採分額)
- ※3 由於建築物評估價值未定，因此按投資額的60%計算。
- ※4 自然災害+地震保險加味

年間模擬試算 (1~10年)										
年限	Year01 2022年	Year02 2023年	Year03 2024年	Year04 2025年	Year05 2026年	Year06 2027年	Year07 2028年	Year08 2029年	Year09 2030年	Year10 2031年
飯店收入	2,268,034	2,268,034	2,268,034	2,268,034	2,268,034	2,268,034	2,268,034	2,268,034	2,268,034	2,268,034
土地租金	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)
不動産取得税	(594,000)									
固定資産税 ※3	(229,500)	(229,500)	(229,500)	(¥211,500)	(¥211,500)	(¥211,500)	(¥193,500)	(¥193,500)	(¥193,500)	(¥175,500)
火災保險費※4	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)
建築物折舊費	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235
設備折舊費	833,333	833,333	833,333	833,333	833,333	833,333	833,333	833,333	833,333	833,333
年度現金流量(CF)	1,009,534	1,603,534	1,603,534	1,621,534	1,621,534	1,621,534	1,639,534	1,639,534	1,639,534	1,657,534
累計現金流量(CF)	1,009,534	2,613,069	4,216,603	5,838,138	7,459,672	9,081,207	10,720,741	12,360,276	13,999,810	15,657,345

年間模擬試算 (10~20年)										
年限	Year11 2032年	Year12 2033年	Year13 2034年	Year14 2035年	Year15 2036年	Year16 2037年	Year17 2038年	Year18 2039年	Year19 2040年	Year20 2041年
飯店收入	2,268,034	2,268,034	2,268,034	2,268,034	2,268,034	2,268,034	2,268,034	2,268,034	2,268,034	2,268,034
土地租金	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)
不動産取得税										
固定資産税 ※3	(175,500)	(175,500)	(157,500)	(157,500)	(157,500)	(139,500)	(139,500)	(139,500)	(102,000)	(102,000)
火災保險費※4	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)
建築物折舊費	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	588,235	0	0	0
設備折舊費	833,333	833,333	833,333	833,333	833,333	0	0	0	0	0
年度現金流量(CF)	1,657,534	1,657,534	1,675,534	1,675,534	1,675,534	1,693,534	1,693,534	1,693,534	1,731,034	1,731,034
累計現金流量(CF)	17,314,879	18,972,414	20,647,948	22,323,483	23,999,017	25,692,552	27,386,086	29,079,621	30,810,655	32,541,690

年間模擬試算 (20~30年)										
年限	Year21 2042年	Year22 2043年	Year23 2044年	Year24 2045年	Year25 2046年	Year26 2047年	Year27 2048年	Year28 2049年	Year29 2050年	Year30 2051年
飯店收入	2,268,034	2,268,034	2,268,034	2,268,034	2,268,034	2,268,034	2,268,034	2,268,034	2,268,034	2,268,034
土地租金	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)	(360,000)
不動産取得税										
固定資産税 ※3	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)	(102,000)
火災保險費※4	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)
建築物折舊費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
設備折舊費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
年度現金流量(CF)	1,731,034	1,731,034	1,731,034	1,731,034	1,731,034	1,731,034	1,731,034	1,731,034	1,731,034	1,731,034
累計現金流量(CF)	34,272,724	36,003,759	37,734,793	39,465,828	41,196,862	42,927,897	44,658,931	46,389,966	48,121,000	49,852,034