# 『アセットランクシミュレーター ガイドブック』



本ガイドは、『アセットランクシミュレーター』を不動産投資に役立てる為の方法について書かれています。

## ※確認したいページをクリックすることで該当のページに遷移できます。

## 目次

1.	ログイン画面	3
2.	各種設定	4
3.	物件一覧画面	7
4.	ホームページ作成用コード画面	9
5.	公開範囲設定画面	. 10
6.	基本情報入力画面	. 13
7.	時系列情報入力	. 31
8.	分析結果画面	. 38
9.	詳細情報入力画面	. 53
10.	不動産購入価格査定情報入力画面	. 54
11.	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
12.	収支詳細画面	. 64
13.	物件合計分析機能	. 67
14.	物件合計分析機能結果画面	. 71
15.	月次収支入力画面	. 75
16.	物件取得詳細情報入力	. 81
17.	入居者情報入力画面	. 82
18.	支払個別入力画面	. 84
19.	項目詳細名変更画面	. 86
20.	年間集計画面	87

## 1. ログイン画面

アセットランクシミュレーターにログインする為の画面です。

https://www.assetrank.com/simulator/login/login.aspx にアクセスすると下記ログイン画面が表示されます。



#### ■ ログインに必要な情報

- ユーザーID メールアドレス等の任意に設定いただいたもの
- ・ パスワード 任意に設定したもの

ユーザーIDはこちらか取得できます。

https://assetranksimulator.com/?page\_id=94

万が一、パスワードをお忘れになった場合下記リンクよりご確認ください。

https://www.assetrank.com/simulator/login/confirm.aspx

## 2. 各種設定

各種基本設定が可能です。

ログイン後の各画面の右上に表示されている



にマウスを合わせます。



が表示されます。

### ■ ユーザー情報変更

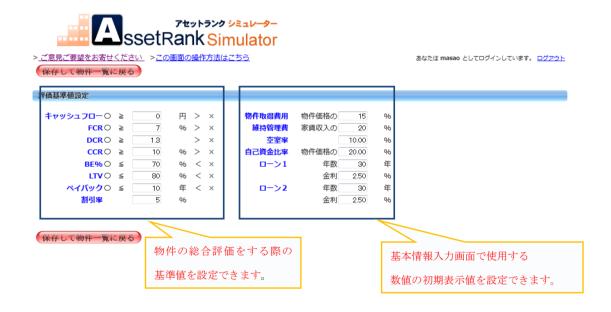


パスワード、メールアドレスについては、入力ミスを防ぐため、確認用にも同一 のパスワード・メールアドレスを入力してください。

#### ■ デフォルト設定

前の画面に戻ります。

分析に使用する数値の初期値をカスタマイズすることができます。



保存して物件一覧に戻るを押すことで、入力内容を保存後

#### ■ 物件マッチング設定

投資したいと考えている物件の希望範囲を登録しておくだけで、不動産会社が 新規の物件が登録した場合に、希望の物件の情報がメールで配信されます。



## 3. 物件一覧画面

登録物件の一覧が表示され、新規物件登録などアセットランクシミュレーター の起点となる画面です。

ログインが完了すると物件一覧画面に移行します。

最初のログインでは、物件一覧はありませんので

物件の新規登録をクリック、登録を開始します。

物件を登録することで登録済みの物件が一覧で表示されます。



## ■各ボタンの説明

#### 物件の新規登録

このボタンから物件の登録を開始します。

チェックした物件の合計金額を計算する

これまで、登録した物件を合計して

総合的な投資判断をする際に使用します。

チェックボックスにチェックをいれた物件が合計計算されます。

#### ■ 物件一覧の各ボタン・チェックボックス

選択	作成	管理画面	2019	サンプルシミュレーション2	196,215,080 2019/05/28 17:38	削除	コピー

選択

を押して登録済み物件の登録内容変更、確認を行えます。

作成 ホームページ・ブログなどにアセットランクシミュレーターで行った

分析内容・物件詳細情報を表示する際のコード作成に使用します。

合計■

□ に2物件以上チェックを入れ、 チェックした物件の合計金額を計算する を押すことで、チェックした物件を合計して投資分析が可能です。

削除を押すことで物件を削除できます。

**コピー** 物件の内容をコピーし基本情報入力画面に移行します。

管理画面 月次収支入力画面に遷移します。月次収支入力では物件取得後の様々な管理が可能です。

#### ■ 物件検索機能



物件名を入力、検索ボタンをクリックで物件検索が可能です

## 4. ホームページ作成用コード画面

ホームページ・ブログなどに、アセットランク.Com に公開されている分析結果・物件概要と同じ内容を貼り付けする為のコードが作成できます。

物件一覧画面の作成ボタンを押すことで表示可能です。



表示されているソースをコピー、ブログ・ホームページに貼り付けることで画面下に表示されている

投資分析・物件詳細情報をブログ・ホームページに表示させることが可能です。

また、URLからも分析結果を確認できます。

## 5. 公開範囲設定画面

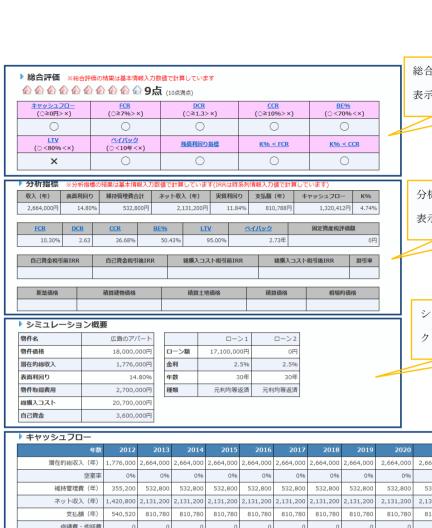
ホームページ作成用コードで公開する範囲を指定できます。

ホームページ作成用コード画面の 公開範囲設定 ボタンを押すことで 公開範囲設定画面へ移行します。



チェックボックスにチェックの入った項目がホームページ作成用コードを貼り付けた際に公開されます。

公開しない内容は、チックを外してください。



総合評価にチェックした場合に 表示される範囲

分析指標にチェックした場合に 表示される範囲

シミュレーション概要にチェックした場合に表示される範囲

キャッシュフローにチェックし た場合に表示される範囲

	2021	2020	2019	2010	'1' 2		2010	2013	2014	4	2013	2012	<del></del>
	2,664,000	2,664,000	2,664,000	,000	2,664	2,664,	2,664,000	64,000	64,000 2,	2,	2,664,000	1,776,000	潜在的総収入(年)
	0%	096	096	096	096		0%	0%	0%	,	0%	0%	空室率
	532,800	532,800	532,800	,800	300 532	532,	532,800	532,800	32,800		532,800	355,200	維持管理費(年)
	2,131,200	2,131,200	2,131,200	,200	200 2,131	2,131,	2,131,200	131,200	131,200 2,	2,	2,131,200	1,420,800	ネット収入(年)
	810,780	810,780	810,780	,780	780 810	810,	810,780	310,780	310,780		810,780	540,520	支払額 (年)
	0	0	0	0	0		0	0	0		0	0	修繕費・他経費
	1,320,420	1,320,420	1,320,420	,420	1,320	1,320,	1,320,420	320,420	320,420 1,	1,	1,320,420	880,280	キャッシュフロー
	191,677	189,896	186,588	,340	589 181	175,	169,249	162,224	154,402	2	145,652	0	所得税等税金
	1,128,743	1,130,524	1,133,832	,080	331 1,139	1,144,	1,151,171	158,196	166,018 1,	1,	1,174,768	880,280	税引き後キャッシュフロー
	11,207,441	10,078,698	8,948,175	,343	263 7,814	6,675,	5,530,432	379,261	221,066 4,	3,	2,055,048	880,280	税引き後キャッシュフロー累計
	311.32%	279.96%	248.56%	.07%	296 217.	185.4	153.62%	21.65%	89.47% 1	5	57.08%	24.45%	自己資金回収率
2031	2030	2029	2028	7	2027	2026	025	20	2024	23	2 202	2022	年数
2,664,000	2,664,000 2	2,664,000 2	664,000 2	2,6	2,664,000	4,000	000 2,66	2,664,	2,664,000	000	2,664,00	2,664,000	潜在的総収入(年)
0%	0%	0%	0%	b	0%	0%	0%		096	0%	o 0	0%	空臺率
532,800	532,800	532,800	532,800	) 5	532,800	2,800	800 53	532,	532,800	300	532,80	532,800	維持管理費(年)
2,131,200	2,131,200 2	2,131,200 2	131,200 2	2,1	2,131,200	1,200	200 2,13	2,131,	2,131,200	200	2,131,20	2,131,200	ネット収入(年)
810,780	810,780	810,780	810,780	) 8	810,780	0,780	780 81	810,	810,780	780	810,78	810,780	支払額 (年)
C	0	0	0	)	0	0	0		0	0	)	0	修繕費・他経費
,320,420	1,320,420 1	,320,420 1	320,420 1	1,3	1,320,420	0,420	420 1,32	1,320,	1,320,420	120	1,320,42	1,320,420	キャッシュフロー
233,758	231,472	229,242	227,067	5 2	224,946	1,432	263 20	199,	197,295	376	195,3	193,503	所得税等税金
,086,662	1,088,948 1	,091,178 1	093,353 1	1,0	1,095,474	8,988	157 1,11	1,121,	1,123,125	)44	7 1,125,04	1,126,917	税引き後キャッシュフロー
2,278,287	1,191,625 22	,102,677 21	011,498 20	19,0	7,918,145	2,671	683 16,82	15,703,	14,582,527	102	3 13,459,40	12,334,358	税引き後キャッシュフロー累計
618.84%	588.66%	558.41%	28.10%	б 5	497.73%	7.30%	21% 467	436.2	405.07%	7%	5 373.87	342.62%	自己資金回収率
2041	2040	2039	2038	7	2037	2036	035	20	2034	33	2 203	2032	年数
2,664,000	2,664,000 2	2,664,000 2	664,000 2	2,6	2,664,000	4,000	000 2,66	2,664,	2,664,000	000	2,664,00	2,664,000	潜在的総収入(年)
0%	0%	0%	0%	b	0%	0%	0%		096	0%	o 0	0%	空臺率
532,800	532,800	532,800	532,800	5	532,800	2,800	800 53	532,	532,800	300	532,80	532,800	維持管理費(年)
2,131,200	2,131,200 2	2,131,200 2	131,200 2	2,1	2,131,200	1,200	200 2,13	2,131,	2,131,200	200	2,131,20	2,131,200	ネット収入(年)
810,780	810,780	810,780	810,780	3 (	810,780	0,780	780 81	810,	810,780	780	810,78	810,780	支払額 (年)
C	0	0	0	)	0	0	0		0	0	)	0	修繕費・他経費
,320,420	1,320,420 1	,320,420 1	320,420 1	1,3	1,320,420	0,420	420 1,32	1,320,	1,320,420	120	1,320,42	1,320,420	キャッシュフロー
325,240	321,327	317,510	271,465	2 2	248,742	6,086	496 24	243,	240,970	06	2 238,50	236,102	所得税等税金
995,180	999,093	,002,910	048,955 1	3 1,0	1,071,678	4,334	924 1,07	1,076,	1,079,450	914	3 1,081,9	1,084,318	税引き後キャッシュフロー
,793,042	1,797,862 32	,798,769 31	795,859 30	1 29,7	8,746,904	5,227	893 27,67	26,600,	25,523,969	519	24,444,5	23,362,605	税引き後キャッシュフロー累計
910.92%	883.27%	855.52%	27.66%	h 8	798.53%	3.76%	196 768	738.9	709.00%	196	679.01	648.96%	自己資金回収率



チェックの入っていない項目は表示されません。

## 6. 基本情報入力画面

物件価格など、物件の基本の情報を入力する画面です。



赤枠内は入力必須項目です。

入力しない場合入力を促すメッセージが表示されます。

## 【初期設定】

物件名、取得年月、物件価格など基本情報を入力します。

一初期設定————————————————————————————————————
物件名 アイリス鴨川(投資用1棟マンション)
取得年度(西暦) 2014 年 5 ▼ 月
物件価格 118,000,000 円
物件構造(耐用年 数)
建築年(西暦) 1978 年 4 ▼ 月
和暦を西暦に変換
○昭和 ◎ 平成 年 変換
建物・設備の概算値を算入
(自動算入数値はあくまでも概算値です。
正確な数値ではありませんのでご了承ください。)
建物価格 ⑥
土地価格 🔘
設備価格
◎ 定率法を選択 ◎ 定額法を選択
路線価 円/mi
※ 路線価はこちらでチェックできます

## ■ 物件名

物件の名称を入力します。

#### ■ 取得年度

ここに入力された取得年月より、物件の分析が開始されます

#### ■ 物件構造

物件構造を<br/>
<u>木造</u>・<u>軽量鉄骨</u>・<u>重力鉄骨</u>・<u>RC、SRC</u>より選択します。

#### ■ 建築年

建築年月を入力します。

築年数は建築年からも計算できます。 建築年から計算する場合は昭和、平成 を選択後計算ボタンを押します。

#### ■ 建物・設備の概算値を参入

建物価格選択時に、ボタンを押すことで建物と設備の価格が自動で算入されます。

#### 建物価格 OR 土地価格

建物価格又は土地価格の選択し 価格を入力します。

建物価格を選択した場合は建物価格を 土地価格を選択した場合は土地価格を 入力します。

『物件価格 – 入力された価格』が 未選択部分の価格となります。

#### 例

物件価格 1,000 万円 土地価格選択 500 万円を入力した場合

1,000 万円 - 500 万円 =500 万円

建物価格は500万円となります。

入力がなかった場合はボタン選択のあった 価格が0として計算されます。

建物価格を選択した場合のみ設備価格について 入力可能ですので建物価格を選択されることを おすすめします。

#### ■ 設備価格

建物価格を入力した場合のみ入力可能です。 エレベーター、給水設備などの設備部分の価格を入力します。 設備部分の減価償却耐用年数は一律15年として計算されます。

#### ■ 定率法・定額法 選択ボタン

設備部分価格を定額法・定率法 どちらで償却するかを決定します。

- ・ 定率法とは ⇒減価償却の方法のうち、未償却残高に対して 一定の率で償却していく方法
- ・ 定額法とは ⇒減価償却の方法のうち、一定額で償却していく方法

#### ■ 路線価入力口

路線価を入力することによって固定資産税評価額が計算されます。 また、積算価格入力画面とも連動しているので、ここで入力した 路線価が積算価格入力画面にも代入されます。

路線価は、入力口の下のリンクより調べられます。

## 【収入(月)】

収入の合計値を入力します。



## ■家賃収入合計(月)

収入詳細画面からデーターを移行するか 家賃収入合計を手入力します。

#### ■共益費合計(月)

収入詳細画面からデーターを移行するか 共益費合計を手入力します。

## ■礼金合計(月)

収入詳細画面からデーターを移行するか 礼金合計値を手入力します

### ■更新料合計(月)

収入詳細画面からデーターを移行するか 更新料合計を手入力します

### ■駐車料合計(月)

収入詳細画面からデーターを移行するか 駐車料合計を手入力します

#### ■その他収入(月)

家賃収入合計(月)・共益費合計(月)・礼金合計(月) 更新料合計(月)・駐車料合計(月)に入力項目にない空室率の 考慮が必要な収入を入力します。

\* ここまでの収入合計が時系列分析画面の収入(年)項目に移行されます。

#### ■空室率

空室率を入力します。

家賃収入合計(月)・共益費合計(月)・礼金合計(月) 更新料合計(月)・駐車料合計(月)・その他収入(月) の空室率入力より上に入力口がある収入項目に入力した空室率が 適用されます。

初期値はデフォルト設定画面で登録が可能です。

#### \*ここより下の収入項目は

- 年額入力です。
- 時系列入力の収入(年)には加算されません。
- 鑑定結果の収入には加算されます。
- 空室率の影響は受けません。

#### ■敷金合計(年)

敷金を年額で入力します。

敷金は返金する必要がある収入の為 収入に含む・含まない の選択が可能です。

基本的には、含まないを選択することをお勧めします。

\* 敷金合計(年)は時系列入力の収入(年)には含まれません。また、空室率の影響を受けません。

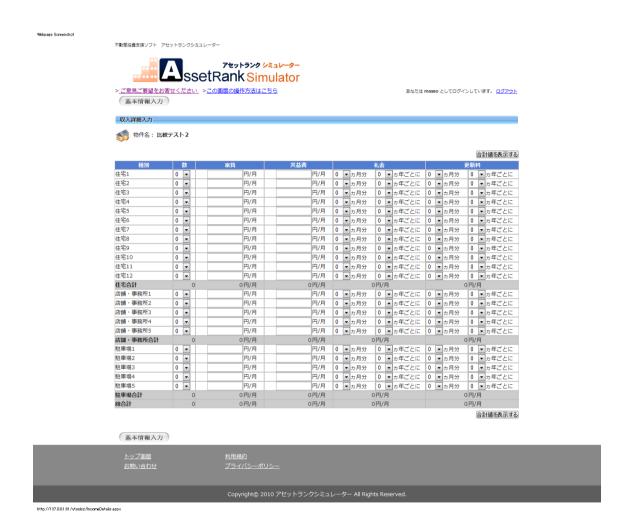
#### ■固定収入(年)

毎年変動の可能性が低く、空室率に影響されない 収入がある場合はこちらに入力します。 自販機収入などはこちらに入力することをお勧めします。

\* 固定収入(年)は時系列入力の収入(年)には含まれません。また、空室率の影響を受けません。

### 【収入詳細入力画面】

家賃収入の詳細情報を入力します。



【基本情報入力画面】の 収入詳細を入力する ボタンをクリックすることで 別画面に移行し

- ▼ 住宅 12 種類
- ▼ 店舗・事務所 5 種類
- ▼ 駐車場5種類
- の個別の収入を入力可能です。
- ▼礼金、更新料は○年ごとに○か月分と入力することによって

月単位の収入に自動換算されます。

例 10万円の家賃で 1カ年ごとに1カ月分を選択した場合

100,000÷12 カ月  $\mathbf{x}$  1 カ月  $\mathbf{=8,333}$  円 が月あたりの収入として表示されます。

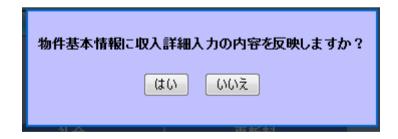
合計値を表示する をクリックすることによって それぞれの合計値欄に収入合計が表示されます。

\* 端数を切り捨てる処理をしていますので 合計金額で数円誤差がでる場合があります。

#### 基本情報入力

をクリックして基本情報画面にデーターを移行します。

#### その際



- 【はい】 を選択することによって基本情報入力画面の 各項目にデーターが移行されます。
- 【いいえ】 を選択した場合詳細入力に入力された <u>データー移行、数値保存されず</u>、基本情報入力画面に移行します。

### 【ローン設定】

自己資金額・ローンに関する情報を入力します。



- ●自己資金比率
- ●自己資金
- ●全額自己資金 を選択します。

### ■ 自己資金比率を選択した場合

物件価格の何%を自己資金として設定するかを入力します。 初期値はデフォルト設定画面で変更が可能です。

#### ■ 自己資金額を選択した場合

自己資金額を入力します。 自己資金額は、物件取得費用も含んだ額を入力します。

すべて借り入れで投資する場合は0を入力します。

- ◆ローン1・ローン2の選択が可能です。
- ▼ ローン1割合を100%にした場合 ローン1のみの借入となります。
- ▼ ローン1割合を 50%にした場合 ローン1で借入金の50% ローン2で借入金の50%を借り入れることになります。
- ローン1、2ともに ●元利均等返済 ●元金均等返済 を選択します。

#### ■ローン年数

1年~50年で選択します。 初期値はデフォルト設定画面で変更が可能です。

### ■ 全額自己資金を選択した場合

物件取得費用を含めた全額を 自己資金で投資した場合の金額を自動計算します。

#### ■ 金利

ローン1、ローン2に金利を入力します。小数点4位まで入力可能です。

初期値はデフォルト設定画面で変更が可能です。

#### 【物件取得費用】

物件取得時に必要な経費を入力します。

- ●自動設定 ●詳細設定を選択します。
- 自動設定の場合

物件購入価格に対して何%の取得費用がかかるかを入力します。 初期値は10%に設定してあります。

初期値はデフォルト設定画面で変更が可能です。

50%は初年度に損金計上され、50%は建物部分又は設備に含まれ 減価償却されます

#### 詳細設定の場合

手入力するか、概算値を自動算入するボタンを押します。 概算値は下記計算式で数値が入力されます。

◆ 印紙税 (不動産登記印紙税)

物件購入価格が

0万円をこえ100万円以下1,000円100万円をこえ500万円以下2,000円500万円をこえ1,000万円以下10,000円1,000万円をこえ5,000万円以下20,000円5,000万円をこえ1億円以下60,000円1億円をこえ5億円以下100,000円5億円こえ10億円以下200,000円

- ◆ 登録免許税 物件価格\*70%\*3%
- ◆ 不動産取得税 物件価格\*70%\*4%
- ◆ ローン関係手数料 (ローン契約印紙税) ローン関係手数料 = 31500円 (事務手数料) + 印紙税
- ◆ 仲介手数料 (下記価格に消費税 5%が付加されます。) 物件購入価格が
  - (1) 200 万円以下場合 物件購入価格 \* 5% = 仲介手数料
  - (2) 200 万円超 400 万円以下場合

①200 万 \* 5%

- ② (物件購入価格—200 万) \*4% ①+②=仲介手数料
- (3) 400 万円超 物件購入価格 \* 3% + 6 万円 = 仲介手数料

#### ◆ リフォーム・改装等費用

取得時に一括計上できない損金を入力します この欄に入力された費用は建物部分に含まれ 減価償却されます。

#### ◆ 損金に含む取得費用

上記項目にない取得費を入力します。 この項目に入力された費用は、 1年目に損金として計上されます。

◆ 資産計上する取得費用 取得費用として支払う必要があり この欄に入力された費用は建物部分に含まれ 減価償却されます

## 【経費(年)】

年間にかかる、維持管理費を入力します。

●自動設定
●詳細設定を選択します。

#### ■ 自動設定の場合

家賃収入合計(月)に対して何%かを入力します。 初期値は15%が入力されています。 初期値はデフォルト設定画面で変更が可能です。

#### 詳細設定の場合

手入力するか、概算値を自動算入するボタンを押します。 概算値は下記計算式で数値が入力されます。

- ◆ 管理費 家賃収入合計\*8%
- ◆ 修繕費 家賃収入合計 \* 5%
- ◆ 不動産屋管理費 家賃収入合計\*5%
- ◆ 火災・地震保険料 物件購入価格 \* 0.18%
- ◆ 固定資産税 物件価格 \* 0.7%
- ◆ 都市計画税 物件価格 \* 0.15 %
- ◆ その他経費 上記に含まれない月々経費を入力します。

#### 所得税率項目

- ■自動選択 所得税率を自動で計算します。
- 手動 入力した税率で税額を計算します。

## 【物件の売却】

物件の売却	-
◎売却予定なし ◎売却予定	あり
売却予定年度(西暦)	年 12 ▼月
◎売却額	円
○減価償却費から 売却額を割り出す	
◎家賃から	家賃 (年) / 10.0 %
売却額を割り出す	
(キャップレート)	
譲渡費用	
◎売却価格比	4 %
●金額入力	円
売却税率	
_	で個人を選択する必要があります。)
◎自動	
○入力	%

- ●売却予定なし ●売却予定あり を選択します。
- 売却予定なしを選択した場合

物件を売却せずに持ち続ける場合の分析が可能です。 取得年度より 50 年分の分析が行われます。

#### ■ 売却予定ありを選択した場合

売却する予定年月を入力します。 (西暦にて入力)

◆ 売却額入力ボタンを選択した場合

売却額を手入力します

◆ 減価償却から売却額を割り出すを選択した場合

『物件価格 - 売却年までの減価償却費の累計額』で 売却額が決定されます。

◆ 家賃から売却額を割り出す を選択した場合(キャップレート)

時系列情報入力上の家賃収入(年)を入力した%で割り戻します。

例 年間家賃 100万円の場合 空室率 15% 入力値 10%の場合

100 万円  $\mathbf{x}$  (100%-15%) ÷ 10% = 850 万円 850 万円が売却額となります。

#### ■ 譲渡費用

物件を売却する際にかかる費用を入力します。

- ◆ <u>売却価格比</u> 売却価格の何%かかるかを入力します。 初期値は4%が入力されています。
- ◆ 金額入力 譲渡費用を手入力します。

### ■ 売却税率

- ◆ 自動 売却税率を自動計算します。
- ◆ 入力 入力された税率で売却税額を計算します。

これで基本情報入力画面での入力はすべて終了です。

次へを押してください。

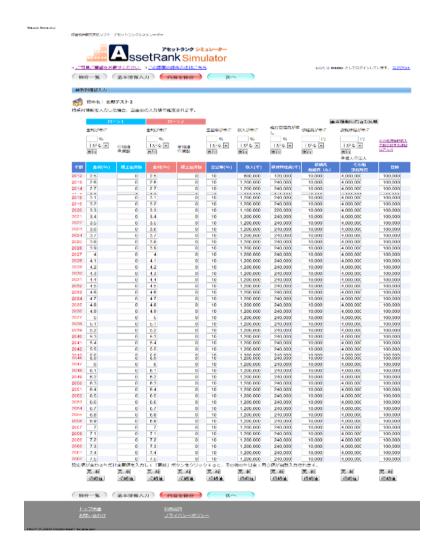
次へボタンを押すと、時系列分析画面に移行します。

## 7. 時系列情報入力

基本情報入力画面で入力した内容を 1 年毎に数値を変化させて、より、現実に 近い分析をする際に使用します。

### 【時系列情報画面】

各項目を1~50年 年毎に違う数値で入力可能です。 これまでの結果、今後の予測を正確に入力可能です。



## \*重要

#### 基本情報の内容を反映

をクリックすることによって基本情報入力画面で変更した 金利・空室率・収入(年)・維持管理費(年) が時系列入力画面に上書きされます。

ボタンを押す前は、基本情報入力で変更された数値は 時系列情報入力画面・鑑定後の時系列結果には反映されませんので ご注意ください。

#### ■ 金利

ローン1、ローン2ともに 取得年度より50年分入力可能です。

画面上部の金利が年に %上がる (下がる)を選択すると 毎年一定の%の金利が上・下します。

例 0.1%上がる入力すると3%が基準金利の場合 1年ごとに3.1% 3.2% 3.3%と入力値を 変化させられます。

## \* 画面下部の更新ボタンを使用した場合

例 2009 年に物件を購入、基本情報画面で入力した 金利が3%の場合

2015年に4% 2020年に5%に金利上昇した場合の分析をしたい時には、

2015年に4% 2020年に5%と入力して 更新ボタンを押すと下記のようになります。

更新前

更新後

2009	3%
2010	3%
2011	3%
2012	3%
2013	3%
2014	3%
<mark>2015</mark>	<mark>4%</mark>
2016	3%
2017	3%
2018	3%
2019	3%
<mark>2020</mark>	<mark>5%</mark>
2021	3%
2022	3%
2023	3%
2024	3%
2025	3%
2026	3%
222	201



2009	3%
2010	3%
2011	3%
2012	3%
2013	3%
2014	3%
<mark>2015</mark>	<mark>4%</mark>
2016	4%
2017	4%
2018	4%
2019	4%
<mark>2020</mark>	<mark>5%</mark>
2021	5%
2022	5%
2023	5%
2024	5%
2025	5%
2026	5%
2227	<b>-</b> 0/

上記表の黄色にした年にだけ、変化させたい金利を入力 更新ボタンを押すだけで思い通りの入力が可能です。

初期値ボタンを押すと、基本情報入力画面で入力した値に戻すことができます。

#### ■ 繰上返済額

借入金をローン年数途中で一括返済した場合のシミュレーションが可能です。

- 短縮 減額を選択
- ■短縮とは 返済額は、繰上げ前と同じ金額を支払い

繰上げた分はローン期間が短縮される支払い方式です。

■減額とは 月々のローン返済額を減額できます。

支払い期間は繰上前と変わりません。

画面下部の更新ボタン、初期値ボタンを使用した場合 は金利と同様の入力が可能です。

#### ■ 空室率

取得年度より50年分を毎年変化させることが可能です。

画面下部の更新ボタン、初期値ボタンを使用した場合 は金利と同様の入力が可能です。

■ 収入 (年)
月額の物件全体合計の家賃を入力します。 取得年度より 50 年分を毎年変化させることが可能です。
画面上部の家賃収入が月に に%上がる (下がる) を選択すると 毎年前年の家賃に対して一定%下がっていきます。
画面下部の更新ボタン、初期値ボタンを使用した場合 は金利と同様の入力が可能です。

#### ■ 維持管理費(年)

年間にかかる維持管理費を入力します。 取得年度より50年分を毎年変化させることが可能です。

画面上部の家賃収入が月に に%上がる(下がる)を選択すると毎年前年の家賃に対して一定%下がっていきます。

画面下部の更新ボタン、初期値ボタンを使用した場合 は金利と同様の入力が可能です。

■ 修繕費・その他経費
毎年、費用としてかかる修繕費など
費用化可能な経費を入力します。
画面上部の修繕費が月に 円 上がる (下がる) を選択すると 毎年一定額が上がって (下がって) いきます。
画面下部の更新ボタン、初期値ボタンを使用した場合
は金利と同様の入力が可能です。
■ 課税所得
● 個人 ●法人選択
不動産投資物件を個人で取得した場合は個人 法人で取得した場合は法人を選択します。
伝入し取付した物面は伝入を選択します。
◆ <u>個人又は法人選択した場合</u>
課税所得欄には、サラリーマンの収入などの税控除後の金額を入力します。
画面上部のその他課税所得が年に 円 上がる(下がる)を選択すると毎年一定額が上がって(下がって)いきます。
画面下部の更新ボタン、初期値ボタンを使用した場合 は金利と同様の入力が可能です。

控除

入力した金額分が課税所得から差し引かれます。

青色申告控除、損金繰越控除など課税所得から 差し引かれる控除額を入力してください。

画面上部の修繕費が月に 円 上がる (下がる) を選択すると 毎年一定額が上がって (下がって) いきます。

画面下部の更新ボタン、初期値ボタンを使用した場合 は金利と同様の入力が可能です。

\*注 税額控除には対応していません。

これで時系列情報画面の入力はすべて終了です。

次へ

を押してください。

# 8. 分析結果画面

これまで入力したデーターにもとづき計算された物件の分析結果を確認できます。

#### 【分析結果画面上部のボタン説明】



物件一覧画面に戻ります。

基本情報入力 基本情報入力画面に戻ります。

時系列情報入力 時系列入力画面に戻ります。

詳細情報入力 詳細情報入力画面へ遷移します

ローン計算表 ローンの月々支払額など詳細が確認できます。また、月次 収支入力で使用されるローンデータ作成時にも使用します。

収支詳細 損益、キャッシュフロー、ローン、売却の詳細の試算結果が 一覧表示されます。

グラフ表示がラフが表示されます。

#### 結果をExcelにエクスポート

鑑定結果を excel に書き出すことができます。

印刷画面に移行します。

# 【総合評価·分析指標】



# 物件名: 神戸のアパート 総合評価 ※総合評価の結果は基本情報入力数値で計算しています

#### ⑥ ⑥ ⑥ ⑥ ⑥ ⑥ ⑥ ⑥ ⑥ ⑥ 1点 (10点滴点)

<u>キャッシュフロー</u> (○≧0円>×)	<u>FCR</u> (⊜≧7%>×)	DCR (○≥1.3>×)	<u>CCR</u> (○≥10%>×)	<u>BE%</u> (○<70%<×)
0	×	×	×	×
<u>LTV</u> (○<80%<×)	<u>ペイバック</u> (○<10年<×)	残債利回り指標	K% < FCR	K% < CCR
×	×	×	×	×

※分析指標の結果は基本情報入力数値で計算しています(IRRは時系列情報入力値で計算しています)

収入 (年)	表面利回	1り 維持管	理費合計	ネット収入	(年)	実質利回り	支払額(年	≣)	キャッシュフロー	K%
2,664,000円	6.0	2%	532,800円	2,1	31,200円	4.82%	1,993,1	87円	138,013円	4.74%
ECR	DCR	CCR	BE06		LTV	NA.	(w/z		因定答產鉛種価額	

4	1.6	5 No. 10	144			manufacture and the second	
							-
7.1570	1.07	1.30%	54.0270	93.00%	04.124	1/3,0	0013
4 1006	1 07	1 5606	04 9206	05 0006	6/1 1 2 任	175.0	$\cap \cap \square$

口口只型板小的工厂	白山泉亜杭川坡山((	WASHA TO LANGUE TALL	がおりハコハーがいけなけん	引いま
0	0	0	0	0.05%

新築価格	積算建物価格	積算土地価格	積算価格	相場的価格
25,500,000円	4,250,000円	40,000,000円	44,250,000円	
		1装管 (基松 7	n 重計管 相提的無核不重計	質 ↑ページTon∧

#### 総合評価

- ×で物件の評価をします。
- ×の基準は 物件一覧画面のデフォルト設定ボタンより ご自分の評価基準を設定可能です。
- ×の基準は項目の下に記載されています。

下記説明文の評価基準は、評価基準設定画面『初期設定値』です。 評価基準設定画面で判定基準は変更可能です。

#### ■ 物件に対するコメント

シミュレーション結果で見落としがちな項目についてコメントで分析結果を確認できます。

#### ▶ 物件に対するコメント

- ●K% > FCR・K% > CCRである為、銀行からの借入(レバレッジ)は有効に働いていません。 借入について見直しが必要です。
- ●耐用年数がローン年数を超えていない為、銀行からの借入を行えない可能性があります。
- ●売却分析がされていません。10年後の売却を想定して分析して、売却年の 税引き後キャッシュフロー累計が自己資金を超えるか基本情報入力画面の 『物件の売却』を利用して確認してください。
- ●ネット収入に対する10年目の支払額が75%を上回っており、想定以上の空室率増加、 家賃下落が発生した場合にキャッシュアウトの発生する可能性があり注意が必要です。
- ●10年目の家賃収入から想定される、10年目の売却可能価格は5,769,231円です。
- ●修繕費が考慮された分析がされていません。修繕費を考慮した 分析をされることをお勧めします。
- ●税引き後キャッシュフローに赤字の年があり注意が必要です。
- 積算価格が計算されていません。物件価格が積算価格と比較して割高でないか こちらから計算されることをお勧めします。
- ●空室率が投資当初から一定です。空室率は年々上昇する可能性が高い為、<u>時系列分析画面</u>から 年1%程度の空室率上昇を見込んだ分析をされることをお勧めします。
- ●金利が投資当初から一定です。時系列分析画面から 5年後に1~2%程度の金利上昇を考慮した分析をされることをお勧めします。
- 5年目のBE%は385.36%とBE%のデフォルト設定 (<u>設定はこちらからできます</u>)された基準値外の為、 金利変動、空室率増加、家賃下落への許容範囲が小さい可能性があります。
- ●10年目の売却可能価格と10年目12月時点借入残高で計算したLTVは125.52%とデフォルト設定(<u>設定はこちらからできます</u>)された基準値を越えており安全性に問題がある可能性があります。

#### ■ 分析指標

不動産投資に重要な指標を一括確認可能です。
分析指標の詳細については下記ご確認ください。

# 【キャッシュフロー】

#### ▼計算式

『ネット収入(年) - 支払額(年)』

#### ◆説明文

税金支払い前の実際に手元に残る現金額です。

● 評価:0以上(プラスキャッシュフロー)で○判定します

#### [FCR(Free and Clear Return)]

#### ▼計算式

『ネット収入(年) / 総購入コスト \* 100』

#### ◆説明文

家賃収入とその他収入の合計値から維持管理費を 引いた額と購入時にかかった経費を割り利回化したものです。 実質収入と実質購入価格で計算されるため 利回り指標の中ではもっとも正確性が高い指標です。

● 評価:7以上で○の判定をします。

#### [DCR(Debt Coverage Ratio)]

#### ▼計算式

『ネット収入(年) / 支払額(年)』

#### ◆説明文

年間ネット収入を年間の元利返済額(ADS)で割り出した数値です。

不動産投資によるリスクを回避するための指標です。ローン返済額の何倍ぐらいの実質収入があるかを判断できます。

投資計画における安全性を確認する大きな目安となっています。 この数値は高い方がより安全性が高いと判断できます。

● 評価:1.3以上で○の判定をします。

# [CCR(Cash On Cash Return)]

#### ▼計算式

『キャッシュフロー / 自己資金 \* 100』

#### ◆説明文

投資した自己資金を手元に残る現金(キャッシュフロー)で割り 自己資金に対する投資効果を確認する指標です。

数値が高ければ高いほど自己資金に対する投資効果が高いです。

● 評価:10以上で○判定をします。

#### BE%

#### ▼計算式

『(維持管理費合計 + 支払額(年)) / 潜在的総収入 \* 100』

#### ◆説明文

損益分岐点のパーセンテージを求めることにより投資の 安全性が確認できます。

数値が低いほど安全性が高いといえます。

● 評価:70以下で○判定をします。

#### [LTV(Loan To Value)]

#### ▼ 計算式

『借入金 / 物件購入価格\*100』

#### ◆説明文

融資比率を表します。

物件の価値に対する借入金の比率を算出したものです。 数値が小さいほど元本の償還に対する安全性が

高いことになります。

●評価:70以下で○判定をします。

### 【ペイバック】

#### ▼計算式

『自己資金 / キャッシュフロー』

#### ◆説明文

自己投資額の回収にかかる期間をあらしています。何年後に自己資金が回収できるかが判断できます。

● 評価:10以下で○が表示されます。

#### 【残債利回り指標】

#### ◆説明文

購入3年目の残債と家賃収入を元に安全性を評価します。

3年目に購入時実質利回り+2%上乗せした利回りで 売却しても借入金を返済できるかを確認する指標です。

● 評価:3年目の残借入金額<家賃収入÷(実質利回り+2%) 以上は○、それ以外は×

#### K% < FCR

#### ◆説明分

K%とは 年間の返済額:ローン残高で求められます。

● 評価: K% < FCR ならば○ レバレッジの効果があると判定します。

### [K% < CCR]

● 評価: K% 〈 CCR ならば○ レバレッジの効果があると 判定します。

#### 【固定資産税評価額】

#### ◆説明文

基本情報入力画面で路線価を入力すると計算されます。 固定資産税など土地と建物にかかる税金の基準となる価格のことです。

# \* I R R は物件売却選択時のみ計算されます。

# 【自己資金税引前 IRR】

#### ◆説明文

購入から売却までの総投資利回りを表します。 税引前キャッシュフローの自己資金に対しての 投資効率を表しています。

数値が高いほどよい投資と言えます。

#### 【自己資金税引後 IRR】

#### ◆説明文

購入から売却までの総投資利回りを表します。 税引後キャッシュフローの自己資金に対しての 投資効率を表しています。

数値が高いほどよい投資と言えます。

#### 【総購入コスト税引前 IRR】

#### ◆説明文

購入から売却までの総投資利回りを表します。 税引前キャッシュフローの総購入コストに 対しての投資効率を表しています。

数値が高いほどよい投資と言えます。

### 【総購入コスト税引後 IRR】

### ◆説明文

購入から売却までの総投資利回りを表します。 税引後キャッシュフローの総購入コストに 対しての投資効率を表しています。

数値が高いほどよい投資と言えます。

下記指標については、『不動産購入価格査定情報入力』画面より 入力した場合のみ表示されます。

#### 【新築価格】

積算価格法入力画面で入力した場合のみ計算されます。 建物面積、実稼働部、㎡単価から新築時の価格を積算します。

#### 【積算建物価格】

新築価格より、耐用年数、築年数を考慮して、現在価格を算出します。

#### 【積算土地価格】

土地面積 X ㎡単価で土地部分の積算価格を計算します。

#### 【積算価格】

積算建物価格 + 積算土地価格 で現在の積算価格を評価します。

#### 【占有面積単価比較法】

購入を検討している物件と同様の物件を広さ、価格から 近隣の物件と比較して割高ではないかを確認します。

#### ▼計算式

(物件1価格/物件1広さ)~(物件7価格/物件7広さ)の平均値 X 購入予定物件広さ

積算価格で再計算で再計算ボタン

# 相場的価格で再計算で再計算ボタン

を押すと、自動的に基本情報入力の物件価格に代入され 基本情報入力画面に移ります。

積算価格、相場的価格を使って、収益還元法の シミュレーションを行う時にご利用ください。

#### 【時系列分析画面】

<u> ↑ページTopへ</u>

MESS:	90.7	3111/2	20.4	=
				nr
<b>USIS</b>	w	20	שיש	"

※金柱	机空室率、	豕貝	収入、修	糟實、	課柷所得は時	: 光列情報人	ガめ	値が懐先され	します
		ř					+		

			740 512	1 1 1 1 1	-51-5-0	-IXV (C FEMILE)	S BIODED VILLE LOSSES	DESCRIPTION.	(23-2	TIER ISOUTH	100.9		
<u>年数</u>	金 利 (%)	空室率多	<u>ネット収入</u> <u>(年)</u>	<u>支払額</u> <u>(年)</u>	修繕費	<u>キャッシュ</u> <u>フロー</u>	<u>キャッシュフ</u> ロー累計	<u>減価償</u> <u>却費</u>	売却額	課税所得	<u>所得税等</u> 税金	税引き後 キャッシュ フロー	<u>税引き後</u> <u>キャッシュフ</u> <u>ロー累計</u>
2009	0	0	10,666,666	1,152,036	0	9,514,630	9,514,630	2,500,000		5,466,666	1,212,500	8,302,130	8,302,130
2010	0	0	10,666,666	1,152,036	0	9,514,630	19,029,259	1,875,000		8,791,666	2,265,250	7,249,380	15,551,510
2011	0	0	10,666,666	1,152,036	0	9,514,630	28,543,889	1,406,250		9,260,416	2,445,979	7,068,651	22,620,161
2012	0	0	10,666,666	1,152,036	0	9,514,630	38,058,518	1,054,688		9,611,978	2,597,151	6,917,479	29,537,640
2013	0	0	10,666,666	1,152,036	0	9,514,630	47,573,148	791,016		9,875,650	2,710,529	6,804,100	36,341,740
2014	0	0	10,666,666	1,152,036	0	9,514,630	57,087,778	593,262		10,073,404	2,795,564	6,719,066	43,060,806
2015	0	0	10,666,666	1,152,036	0	9,514,630	66,602,407	444,946		10,221,719	2,859,339	6,655,290	49,716,096
2016	0	0	10,666,666	1,152,036	0	9,514,630	76,117,037	445,836		10,220,829	2,858,957	6,655,673	56,371,769
2017	0	0	10,666,666	1,152,036	0	9,514,630	85,631,666	445,836		10,220,829	2,858,957	6,655,673	63,027,442
2018	0	0	10,666,666	1,152,036	0	9,514,630	95,146,296	443,167		10,223,499	2,860,105	6,654,525	69,681,967
2019	0	0	10,666,666	1,152,036	0	9,514,630	104,660,926	0		10,666,666	3,050,666	6,463,963	76,145,930
2020	0	0	10,666,666	1,152,036	0	9,514,630	114,175,555	0		10,666,666	3,050,666	6,463,963	82,609,894
2021	0	0	10,666,666	1,152,036	0	9,514,630	123,690,185	0		10,666,666	3,050,666	6,463,963	89,073,857
2022	0	0	10,666,666	1,152,036	0	9,514,630	133,204,814	0		10,666,666	3,050,666	6,463,963	95,537,821
2023	0	0	10,666,666	1,152,036	0	9,514,630	142,719,444	0		10,666,666	3,050,666	6,463,963	102,001,784
2024	0	0	10,666,666	1,152,036	0	9,514,630	152,234,074	0		10,666,666	3,050,666	6,463,963	108,465,747
2025	0	0	10,666,666	1,152,036	0	9,514,630	161,748,703	0		10,666,666	3,050,666	6,463,963	114,929,711
2026	0	0	10,666,666	1,152,036	0	9,514,630	171,263,333	0		10,666,666	3,050,666	6,463,963	121,393,674
2027	0	0	10,666,666	1,152,241	0	9,514,425	180,777,757	0		10,666,666	3,050,666	6,463,758	127,857,433

### 【年数】

# ◆説明文

基本情報入力画面で入力した年数より50年分が計算されます。 売却選択があった際には、売却年までとなります。

# 【金利】

#### ◆説明文\_

時系列入力画面の入力値が表示されます。

# 【空室率】

# ◆説明文

時系列入力画面の入力値が表示されます。

### 【ネット収入】

#### ▼計算式

収入(年)X(100-空室率)+固定収入+ 敷金合計(収入に含むの場合)-維持管理費(年)

#### ◆説明文

ローン支払い前の実質手取り収入です。

#### 【支払額】

### ◆説明文

ローン計算表による、その年ごとの元金+利息の合計値です。 時系列情報入力画面の金利変動、繰上返済を考慮した数値が 表示されます。

### 【修繕費】

#### ◆説明文

時系列情報入力に入力された修繕費です。 また、修繕費以外の広告費など経費を入力 その年だけの経費考慮した分析が可能です。

#### 【キャッシュフロー (CF)】

### ▼計算式

ネット収入(年) - 支払額(年) - 修繕費

#### ◆説明文

1年間にのこる、税引前の実際の手取額です。

### 【キャッシュフロー(CF)累計】

### ◆説明文

キャッシュフローの累計値です。

# 【減価償却費】

# ◆説明文

建物価格分は、建物ごとの法定耐用年数を定額法にて。 設備部分は法定耐用年数15年で定額法、定率法 の選択された方法で償却計算を行います。

#### 【売却額】

#### ◆説明文

売却年のみに表示されます。

基本情報入力画面で選択した

- · 売却額選択 ⇒ 入力値
- · 減価償却選択 ⇒ 物件購入価格 減価償却
- キャップレート選択 ⇒ 売却年家賃額\*空室率/入力%

が売却額として表示されます。

#### 【課税所得】

#### ▼計算式

1年目のみ『物件取得費用が自動設定の場合』

ネット収入(年) - 利息分(ローン1とローン2の合計) - 修繕費 - 減価償却費 - 物件取得費用 \* 0.85

『物件取得費用が詳細設定の場合』

ネット収入(年) - 利息分(ローン1とローン2の合計) - 修繕費 -減価償却費 - 登録免許税 - 不動産取得税 - 印紙税 - 損金に含む取得費用

1年目以降

ネット収入(年) - 利息分 - 修繕費 - 減価償却費 ー 控除額

#### ◆説明文

不動産投資所得に対する課税対象所得が表示されます。 1年目のみ取得時経費を考慮した課税対象額となります。

#### 【所得税等税金】

#### ◆説明文

課税所得+時系列情報入力のその他課税所得で課税額を決定します。 不動産所得に対する課税額を、その他所得と案分して求めています。 売却年には売却分の税額についてもプラスされます。

基本情報入力で税率設定があった場合は 設定された税率で計算されます。

# 【税引後CF】

# ◆説明文

キャッシュフロー — 所得税等税金を引いた数値です。 売却年のみ売却額 — 残債した数値がプラスされます。

# 【税引後CF累計】

# ◆説明文

税引後CFの累計値。

売却年の累計値を自己資金と比較・確認することで キャッシュがいくら手元に残るかが確認可能です。

# 9. 詳細情報入力画面

分析結果画面から遷移することで物件の概要を入力することができます。



# 10. 不動産購入価格査定情報入力画面

積算価格・相場的価格を計算するための数値を入力します。

基本情報入力画面の

#### 積算価格法、相場的価格法入力

ボタンを押すことによって入力画面に移行します。

#### 【不動產購入価格入力画面】



■ 積算価格を計算する場合、計算するを選択します。 計算するを選択した場合、赤枠内は入力必須項目となります。

#### ■ 建物価格入力

- ◆ 建物面積 購入を検討している建物の面積を入力します。 (㎡単位)
- ◆ <u>内実稼動部</u>(レンタブル比) 共用部分、エレベーターなどを積算価格に含まず 計算する場合、賃貸部分だけの割合を入力します。
- ◆ <u>物件構造</u> 木造、軽量鉄骨、重量鉄骨、鉄筋コンクリートを 選択します。
- ◆ 耐用年数 木造、軽量鉄骨、重量鉄骨、鉄筋コンクリートによって 自動で年数が選択されます。自動選択以外の数値を入力 も可能です。
- ◆ <u>単価</u> 木造、軽量鉄骨、重量鉄骨、鉄筋コンクリートによって 自動で単価が選択されます。自動選択以外の数値を入力 も可能です。

#### ■土地価格入力

- ◆ <u>面積</u> m<sup>2</sup>単位で土地面積を入力します。 1 坪=約 3.3 m<sup>2</sup>
- ◆ <u>路線価</u> 基本情報画面上に路線価が入力されている場合 その路線価が表示されます。

入力がない場合は、入力口に直接入力可能です。

- ◆ <u>固定資産税評価額</u> 路線価より計算された固定資産税 評価額が表示されます。
- ◆ <u>自己入力</u> 取引事例価格などを利用し任意の ㎡単価の入力が可能です。
- ■相場的価格を計算する場合、計算する を選択します。 計算するを選択した場合、赤枠内は入力必須項目となります。
- ◆ 比較対象物件

購入を予定している物件と同等の物件の価格、広さを 7件に近づくようにできるだけ複数入力します。

- ◆ 物件1~7価格 購入予定物件と似た近隣物件の価格を入力します。
- ◆ <u>物件1~7広さ</u> 価格を入力した物件の面積を㎡単位で入力します。
- ◆ 購入予定物件面積 購入予定物件の面積を入力します。 (m²単位)

相場的価格法は下記計算式によって計算されます。

(物件1価格 / 物件1広さ) ~ (物件7価格 / 物件7広さ) の 平均値 \* 購入予定物件広さ

【注】ただし、物件平均値に対して上下20%を超える値の物件は 平均値計算に採用しない

# 11. グラフ画面

30年分の投資指標の推移をグラフで表示します。



鑑定結果画面の グラフ表示 ボタンをクリックすることによって グラフ画面がポップアップします。

# \*重要

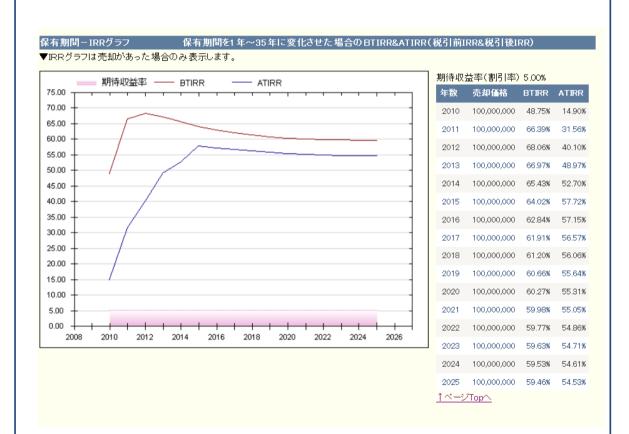
最初にお使いの際は、ポップアップブロックが働く場合があります。 ポップアップを許可して、再度クリックお願いします。

グラフは全部で8種類表示されます。 グラフの表示期間は**売却まで**、または**30年**となります。

#### ■保有期間-IRR グラフ

保有期間を1年~30年に変化させた場合のBTIRR&ATIRR (税引前 IRR&税引後 IRR)

\*このグラフは売却があった場合のみ表示します。

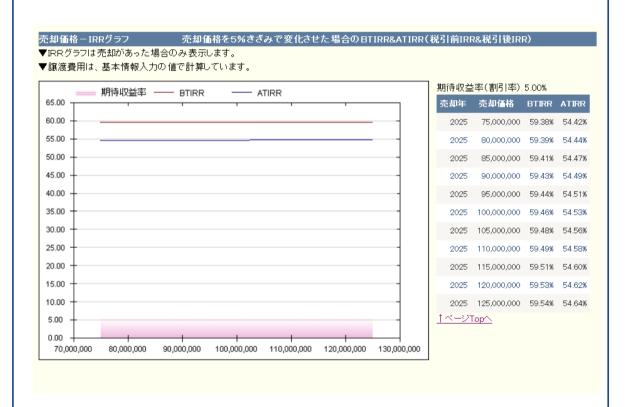


このグラフは、売却年によって IRR がどのように 変化していくかを表示するグラフです。 何年後に売却するのが有利かを判断する際に便利です。

#### ■売却価格-IRR グラフ

売却価格を5%きざみで変化させた場合のBTIRR&ATIRR (税引前 IRR&税引後 IRR)

\*このグラフは売却があった場合のみ表示します。



売却価格によって IRR にどのような影響があるかを表したグラフです。

\*どの売却価格の場合も譲渡費用は、 基本情報入力で入力された値で計算されます。

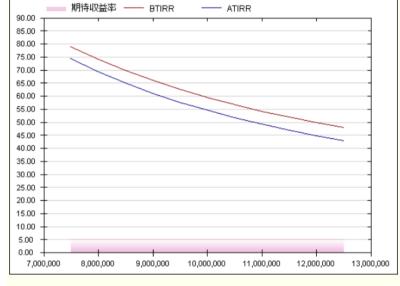
#### ■自己資金-IRR グラフ

自己資金を5%きざみで変化させた場合のBTIRR&ATIRR (税引前 IRR&税引後 IRR)

\*このグラフは売却があった場合のみ表示します。

#### 自己資金-IRRグラフ 自己資金を5%きまみで変化させた場合のBTIRR&ATIRR(税引前IRR&税引後IRR)

- ▼IRRグラフは売却があった場合のみ表示します。
- ▼時系列分析のキャッシュフローを基準に計算しています。



知可以	益率(割引率	5.00%	
年數	自己資本	BTIRR	ATIRR
2025	7,500,000	78.94%	74.36%
2025	8,000,000	74.06%	69.37%
2025	8,500,000	69.76%	64.99%
2025	9,000,000	65.94%	61.10%
2025	9,500,000	62.53%	57.64%
2025	10,000,000	59.46%	54.53%
2025	10,500,000	56.69%	51.74%
2025	11,000,000	54.17%	49.21%
2025	11,500,000	51.88%	46.91%
2025	12,000,000	49.78%	44.81%
2025	12,500,000	47.86%	42.89%
1べ-3	/Top∕\		

自己資金額によって IRR にどのような影響を与えるか 比較する為に使用します。

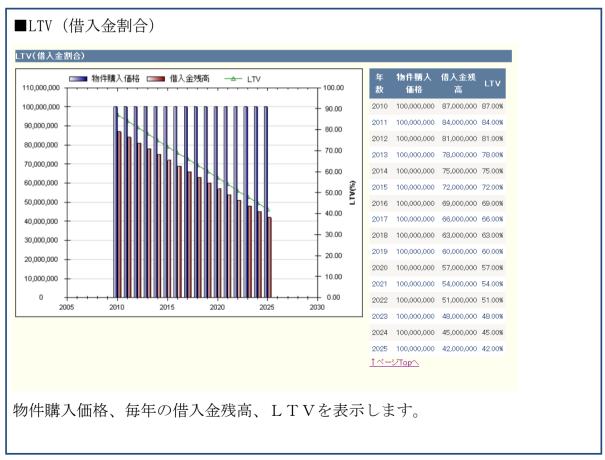
目標の IRR を達成させる為に どの程度の自己資金で投資するのがいいか判断できます。

\*時系列分析のキャッシュフローを基準に計算しています。

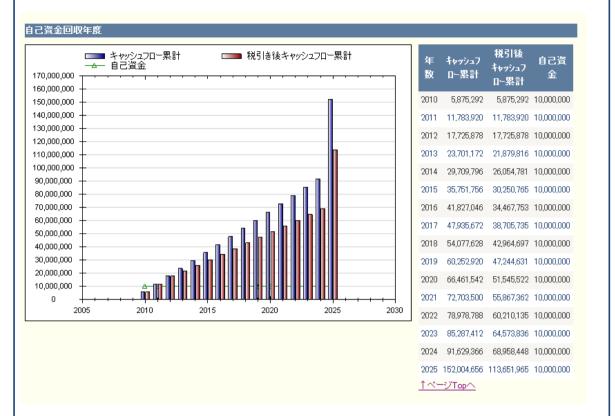








#### ■自己資金回収年度



線が表している自己資金部分を何年目に税引前キャッシュフロー 税引後キャッシュフロー累計が超えるかを確認できます。

# 12. 収支詳細画面

キャッシュフロー・損益・ローンなど分析の詳細内容を確認できます。

鑑定結果画面の収支詳細ボタンを押すことにより表示されます。

売却があった場合は売却年まで表示されます。

# 設定項目

物件名・ローン内容など基礎的な情報が表示されます。

物件名	東京マンション
物件購入価格	100,000,000円
潜在的総収入	11,628,000円
表面利回り	11.53%
物件取得费用	8,264,500円
総購入コスト	108,264,500円
自己资金	20,000,000円

	ローン1	ローン2
ローン額	44,132,250円	44,132,250円
金利	2.2%	1%
年数	25年	20年
種類	元利均等返済	元利均等返済

# キャッシュフロー

キャッシュフローに関する項目が表示されます。

年数	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
潜在的総収入(年)	1,776,000	2,664,000	2,664,000	2,664,000	2,664,000	2,664,000	2,664,000	2,664,000	2,664,000	2,664,000
空室率	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
維持管理費(年)	355,200	532,800	532,800	532,800	532,800	532,800	532,800	532,800	532,800	532,800
ネット収入(年)	1,420,800	2,131,200	2,131,200	2,131,200	2,131,200	2,131,200	2,131,200	2,131,200	2,131,200	2,131,200
支払額(年)	1,328,784	1,993,176	1,993,176	1,993,176	1,993,176	1,993,176	1,993,176	1,993,176	1,993,176	1,993,176
修繕費・他経費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
キャッシュフロー	92,016	138,024	138,024	138,024	138,024	138,024	138,024	138,024	138,024	138,024
所得税等税金	0	0	23,079	54,643	86,218	90,181	94,243	159,820	193,841	198,219
税引き後キャッシュフロー	92,016	138,024	114,945	83,381	51,806	47,843	43,781	-21,796	-55,817	-60,195
税引き後キャッシュフロー累計	92,016	230,040	344,985	428,366	480,171	528,015	571,796	549,999	494,182	433,987
自己資金回収率	1.04%	2.60%	3.90%	4.84%	5.43%	5.97%	6.46%	6.21%	5.58%	4.90%

# 損益

損益に関する項目が表示されます。

年数	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ネット収入(年)	1,420,800	2,131,200	2,131,200	2,131,200	2,131,200	2,131,200	2,131,200	2,131,200	2,131,200	2,131,200
利息分(年)	696,021	1,024,057	999,551	974,422	948,661	922,246	895,163	867,397	838,927	809,738
減価償却費	1,739,167	1,718,972	977,787	792,491	607,750	607,750	607,750	198,333	0	0
修繕費・他経費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
課税所得	-6,988,138	-611,829	153,862	364,287	574,789	601,204	628,287	1,065,470	1,292,273	1,321,462
その他課税所得	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
所得税率	自動	自動	自動	自動	自動	自動	自動	自動	自動	自動
控除	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
所得税等税金	0	0	23,079	54,643	86,218	90,181	94,243	159,820	193,841	198,219

# 売却

売却に関連する項目が表示されます。ただし、基本情報入力画面で 売却設定をし、時系列分析画面で個人設定をした場合のみ表示されます。

売却年月	2022年8月
売却価格	44,250,000円
譲渡費用	1,770,000円
借入金残高(ローン1+ローン2)	30,940,778円
売却キャッシュフロー	11,539,222円
総購入コスト	50,887,500円
減価償却費累計	7,250,000円
売却価格	44,250,000円
譲渡費用	1,770,000円
売却課税所得	-1,157,500円
<u>売却税率</u>	自動
売却税額	0円
売却税引きキャッシュフロー	11,539,222円

# ローソ

# ローンに関する情報が表示されます。

年数	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
元金分(年)	632,763	969,119	993,625	1,018,754	1,044,515	1,070,930	1,098,013	1,125,779	1,154,249	1,183,438
利息分(年)	696,021	1,024,057	999,551	974,422	948,661	922,246	895,163	867,397	838,927	809,738
繰上返済額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支払額(年)	1,328,784	1,993,176	1,993,176	1,993,176	1,993,176	1,993,176	1,993,176	1,993,176	1,993,176	1,993,176
借入金残高	41,404,737	40,435,618	39,441,993	38,423,239	37,378,724	36,307,794	35,209,781	34,084,002	32,929,753	31,746,315
ローン1金利	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
ローン2金利	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%

# 13. 物件合計分析機能

保存済みの物件を合計した場合の不動産投資分析が可能です。

- 1 不動産投資全体の収益性を確認できます。
- 2 物件の売却、購入などの戦略的入れ替えを分析できます。
- 3 借入れ金利の平均値、利回りの平均値などが計算できます。

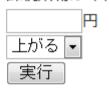
#### 【物件一覧画面】



- 1 まず、合計したい物件のチェックボックスにチェックを入れます。 (この機能を使用するには2つ以上の物件選択が必要です。)
- 2 チェックした物件の合計金額を計算する をクリックします。
- 3 合計金額計算用の課税所得画面に移ります。

### 【合計計算用課税所得入力画面】

#### 課税所得が年に



その他課税所得の入力額に関する疑問はこちら

	◎個人◎法人
年数	その他課税所得
2012	0
2013	0
2014	0
2015	0
2016	0
2017	0
2018	0
2019	0
2020	0
2021	0
2022	0
2023	0
2024	0
2025	0
2026	0
2027	0
2028	0
2029	0
2030	0

4 個人で不動産物件を所有しているか、法人で所有しているかを 選択します。

> (所有物件が個人、法人が混在している場合は、 個人、法人を別々に分析してください)

### ◆ 法人選択した場合

その他課税所得項目は入力不可となります。

### ◆ 個人選択した場合

課税所得欄には、サラリーマンの収入などの税控除後の 金額を入力します。

# 入力方法

画面上部の修繕費が月に 円 上がる(下がる)を選択すると 毎年一定額が上がって(下がって)いきます。

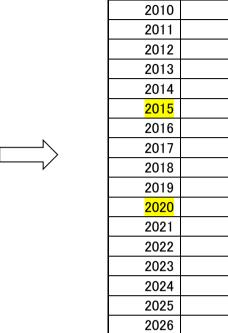
画面下部の更新ボタンを使用した場合 その他項目と同様に、入力値を変更した年より、 後の年は、変更した数値になります。

例 2009年~2014年 1,000,000円 2015年~2019年 2,000,000円

2020年~ 3,000,000円と入力した場合

更新前 更新後

2009	3%
2010	3%
2011	3%
2012	3%
2013	3%
2014	3%
2015	<mark>3%</mark>
2016	3%
2017	3%
2018	3%
2019	3%
<mark>2020</mark>	<mark>3%</mark>
2021	3%
2022	3%
2023	3%
2024	3%
2025	3%
2026	3%
2227	22/



2009

3%

3%

3%

3%

3%

3%

<mark>4%</mark> 4%

4%

4% 4%

<mark>5%</mark>

5%

5%

5%

5%

5%

5%

初期値ボタンを押すと、基本情報入力画面で入力した値に戻すことができます。

入力が済んだら合計値を計算するボタンを押します。

# 14. 物件合計分析機能結果画面

物件一覧画面で選択した物件を合計した場合の分析結果が表字されます。

#### 【合計分析結果画面】



### \*重要

個別物件で登録した控除額は、合計計算結果では 『控除額 0』の状態で計算されます。

#### ■項目別説明

- ◆ <u>収入(年)</u> チェックした物件の家賃収入、共益費、礼金、駐車料 などの収入の合計値を表示します。
- ◆ 管理維持費合計 チェックした物件の経費の合計値を表示します。
- ◆ ネット収入(年) 収入合計 管理維持費合計を表示します。
- ◆ <u>支払額(年)</u> チェックした物件の元金支払い額+利息支払い額 を表示します。
- ◆ 物件購入価格 チェックした物件の物件購入価格の合計を表示します。
- ◆ 自己資金 チェックした物件に投資した自己資金合計を表示します。
- ◆ <u>総購入コスト</u> チェックした物件の購入諸経費まで含めた 購入価格合計金額を表示します。

#### ■投資指標

- ◆ 表面利回り チェックした物件の全体平均の表面利回りを計算します。
- ◆ 実質利回り チェックした物件の全体平均の実質利回りを計算します。
- ◆ FCR チェックした物件の全体平均のFCRを計算します。
- ◆ <u>キャッシュフロー</u> チェックした物件のキャッシュフロー合計を 表示します。

#### ■IRR分析指標

チェックした物件すべてが売却されていた場合のみ計算されます。

◆ 自己資金税引前IRR 自己資金総額に対しての

税引前IRR(BTIRR)が表示されます。

◆ 自己資金税引後 I R R 自己資金総額に対しての

税引後IRR (ATIRR) が表示されます。

◆ 総購入コスト税引前 I R R 総購入コストに対しての税引前 I R R

(BTIRR) が表示されます。

◆ <u>総購入コスト税引後IRR</u> 総購入コストに対しての税引後IRR

(ATIRR) が表示されます。

# 【合計計算時系列分析画面】

年数	空室率 (%)	ネット収入 (年)	支払額 (年)	修籍費	キャッシュフ ロー	キャッシュフロ 一累計	減価償却 費	売却額	課税所得	所得税等 税金	税引き後キャッシ ュフロー	税引き後キャッシュ フロー累計
2012	10	840,000	450,432	10,000	379,568	379,568	111,500		-2,217,879	0	379,568	379,568
2013	10	1,680,000	903,744	10,000	766,256	1,145,824	214,156		986,561	147,984	618,272	997,840
2014	10	1,680,000	909,456	10,000	760,544	1,906,368	197,643		1,005,057	150,759	609,785	1,607,625
2015	10	1,680,000	915,036	10,000	754,964	2,661,332	183,326		1,021,988	153,298	601,666	2,209,291
2016	10	1,680,000	920,472	10,000	749,528	3,410,860	170,914		1,037,682	155,652	593,876	2,803,167
2017	10	1,680,000	2,902,011	10,000	-1,232,011	2,178,849	160,152		1,077,414	161,612	-1,393,623	1,409,544
2018	10	1,680,000	873,588	10,000	796,412	2,975,261	150,822		1,127,491	169,124	627,288	2,036,832
2019	10	1,680,000	877,992	10,000	792,008	3,767,269	142,733		1,143,133	171,470	620,538	2,657,370
2020	10	1,610,000	846,103	10,000	4,770,685	8,537,954	124,409	10,000,000	1,115,183	167,277	4,603,408	7,260,778
2021	10	840,000	450,432	0	389,568	8,927,522	0		655,902	98,385	291,183	7,551,960
2022	10	840,000	450,432	0	389,568	9,317,090	0		662,637	99,396	290,172	7,842,133
2023	10	840,000	450,432	0	389,568	9,706,658	0		669,542	100,431	289,137	8,131,270
2024	10	840,000	450,432	0	389,568	10,096,226	0		676,623	101,493	288,075	8,419,344

■<u>年数</u> チェックした物件の取得年度が一番古い年より

70年分が表示されます。

すべての物件で売却があった場合は

最後に物件が売却された年までが表示されます。

■金利 チェックした物件の平均金利が表示されます。

■空室率 チェックした物件の平均空室率が表示されます。

# ■<u>ネット収入</u> チェックした物件の合計ネット収入が 表示されます。

例

2009年に ネット収入 100万円の物件を取得

2011年に ネット収入 50万円の物件を取得

2013年に ネット収入 30万円の物件を取得

この場合は下記のように表示されます。

	ネット収
年数	入
2009	1,000,000
2010	1,000,000
2011	1, 500, 000
2012	1, 500, 000
2013	1, 800, 000

- <u>支払額年</u> チェックした物件の元金・利息分の支払い額合計 が表示されます。
- 修繕費 チェックした物件の毎年の修繕費合計が表示されます。
- <u>キャッシュフロー</u> チェックした物件の毎年の税引前キャッシュフロー 合計が表示されます。
- <u>キャッシュフロー累計</u> チェックした物件の税引前キャッシュフロー 累計値が表示されます。
- <u>減価償却費</u> チェックした物件の減価償却費の合計値が 表示されます。
- 売却額 チェックした物件に売却があった場合表示されます。 同一年に2物件以上の売却があった場合は 合計金額が表示されます。
- <u>課税所得</u> チェックした物件の不動産投資による課税対象所得の 合計額を表示します。 この金額に対して課税されます。

ただし、売却益に対する課税所得は反映されません。

- <u>所得税等税金</u> 『課税所得+その他課税所得』で算出された税額 を表示します。売却があった場合は、売却益に 対する税額も合計されます。
- <u>税引後キャッフロー</u> 『キャッシュフロー 所得税等税金』で 計算されます。 この金額が本当の手取り額となります。
- 税引後キャッシュフロー累計

税引後のキャッシュフローの累計額で 投資で得られたキャッシュの蓄積を確認できます。

# 15. 月次収支入力画面

月次の収支を入力し、そのデーターを使って様々な分析ができます。項目は、収入、維持管理費、修繕費、ローン、その他所得・その他控除項目に分かれています。

#### 【その他画面へのボタン動作】

物件取得詳細情報入力へ

入居者情報一覧へ

支払個別入力一覧へ

項目詳細名変更入力へ

- ■「物件取得詳細情報入力へ」⇒ 詳細な物件取得時の情報を入力することで、より、正確な減価償却計算可能です。
- ■「入居者情報一覧へ」⇒ 登録した物件に入居されている方の一覧を作成できます。
- ■「支払個別入力一覧へ」⇒ 維持管理費・修繕費等の支払が必要な項目が一覧で表示されます。
- ■「項目詳細名変更入力へ」⇒ 項目詳細の科目名を編集できます。

#### 【各ボタンの動作】

保存

年間集計

表示月のデーター削除

物件一覧画面^

- ■「保存」⇒ 登録した月次データーを保存できます。
- ■「年間集計」⇒登録されたデーターを年単位で集計できます。また、年間集計後にデーターを時系列画面へ転送できますので将来シミュレーションへ実績データーを利用できます。
- ■「表示月のデーター削除」⇒表示された月の登録済みのデーターを削除します。
- ■「物件一覧画面へ」⇒物件一覧画面へ戻ります。

#### 【コピー機能の動作】

表示内容のコピーを作成

をクリックすることで以下のように表示されます。

 $\Downarrow$ 

2019年 ▼ 1月 ▼

- ローン金額もコピー
- □□□ン金額はコピーせず自動計算の値を使用

コピーして保存

- ■年・月⇒現在表示されているデーターをコピーしたい年月を選択します。
- ■ローン金額のコピー⇒ローン金額は表示されたデーターをコピーするか、 自動計算されたものを使用するかを選択します。
- ■コピーして保存⇒コピーされた内容が保存されます。

# 【収入項目】

■15項目迄入力できます。

#### ▶収入 (月)

入居者情報から収入データー取得

項目	項目詳細	数	家賃額	≯ŧ	家賃額小計
家賃	家賃    ▼	1 ▼	1,000,119		1,000,119
共益費	共益費   ▼	1 ▼	1,000,119		1,000,119
駐車場	駐車場 ▼	1 ▼	1,000,119		1,000,119
その他(月次収入)	その他(月次収入) ▼	1 ▼	1,000,119		1,000,119
	収入 ▼	1 ▼	0		0
	収入 ▼	1 ▼	0		0
	収入 ▼	1 ▼	0		0
	収入 ▼	1 ▼	0		0
	収入 ▼	1 ▼	0		0
	収入 ▼	1 ▼	0		0
	収入 ▼	1 ▼	0		0
	収入 ▼	1 ▼	0		0
	収入 ▼	1 ▼	0		0
	収入 ▼	1 ▼	0		0
	収入 ▼	1 ▼	0		0
収入月合計					4,000,476

- 入居者情報から収入データー取得⇒ 入居者情報に入力された収入データーより、当該 月に収入になるデーターを取得し収入項目に自動で入力します。
- ■項目⇒自由に編集できますので、分かりやすい項目名を入力してください。
- ■項目詳細⇒収入の種類毎に分類を選択できます。また、項目名は項目詳細名変更入力画面より変更できます。
- ■数⇒必要な数を 1~15 まで選択できます。
- ■家賃額⇒毎月の家賃額を入力できます。
- ■メモ⇒メモ欄ですので、入金日等を自由に入力できます。

# 【維持管理費項目】

■10項目迄入力できます。

#### ▶維持管理費(月)

支払個別一覧から維持管理費・修繕費データー取得

項目	項目詳細		維持管理費	≯Ŧ
固定資産税等税金	固定資産税等税金	▼ [	1,111,111	
その他(維持管理費)	その他(維持管理費)	▼ [	5,555	
	維持管理費	▼	0	
	維持管理費	▼	0	
	維持管理費	▼	0	
	維持管理費	▼ [	0	
	維持管理費	▼	0	
	維持管理費	▼ [	0	
	維持管理費	▼	0	
	維持管理費	▼	0	
維持管理費用	自合計	Γ	1.116.666	

- ■支払個別一覧から維持管理費・修繕費データー取得⇒支払個別入力画面に入力された データーから必要なデーターを取得し維持管理費・修繕費項目に自動で入力します。
- ■項目⇒自由に編集できますので、分かりやすい項目名を入力してください。
- ■項目詳細⇒維持管理費の種類毎に分類を選択できます。また、項目名は項目詳細名変更 入力画面より変更できます。
- ■維持管理費⇒当該月の維持管理費を入力できます。
- ■メモ⇒メモ欄ですので、出金日等を自由に入力できます。

# 【修繕費項目】

■即費用化される修繕費8項目、資本的支出となる修繕費2項目迄入力できます。

#### ▶修繕費(月)



- ■項目⇒自由に編集できますので、分かりやすい項目名を入力してください。
- ■項目詳細⇒修繕費の種類毎に分類を選択できます。また、項目名は項目詳細名変更入力 画面より変更できます。
- ■維持管理費⇒その月に支払った維持管理費を入力できます。
- ■耐用年数⇒減価償却を行う耐用年数を選択します。
- ■償却開始月⇒何か月後から使用し、償却を開始するかを選択します。
- ■メモ⇒メモ欄ですので、出金日等を自由に入力できます。

※耐用年数が選択できる欄は資本的支出と判断される修繕費に為の項目です。選択され た年数で減価償却額が計算され、年間集計画面で集計されます。

### 【ローン項目】

■ローン計算表(分析結果画面のローン計算表ボタンをクリック)で 1 度ローン計算を 完了することで、自動計算されたローン額が表示されます。また、自動計算されたローン額を変更して保存することも可能です。「基本情報入力画面」「時系列情報入力画 面」で自己資金、金利などを変動させた場合には、その計算結果を反映するには、再 度ローン計算を行う必要があります。

#### ▶ローン(月)

項目	項目詳細	金額
ローン1月額支払	総支払額1 ▼	99,999,999
内: (元金分)	元金支払額1 ▼	19,999,999
内: (利息分)	利息支払額1 ▼	80,000,000
ローン2月額支払	総支払額2 ▼	99,999,999
内: (元金分)	元金支払額2 ▼	19,999,999
内: (利息分)	利息支払額2 ▼	80,000,000
ローン1繰上返済額	繰越返済額1 ▼	99,999,999
ローン2繰上返済額	利息支払額2 ▼	99,999,999
ローン月合計	399,999,996	

- ■項目⇒項目名は固定で変更できません。
- ■ローンの種類毎に分類を選択できます。また、項目名は項目詳細名変更入力画面より変更できます。
- ■金額⇒ローン1にはローン1で計算されたデーター、 ローン2にはローン2で計算されたデーターが表示されます。 利息分は、月額支払と元金分から自動で計算されます。
- ■繰上返済額⇒繰上返済がある場合はここに入力します。

## 【その他所得・その他控除項目】

### ▶その他所得・その他控除項目

項目	金額
その他所得	99,999,999
その他控除	99,999,999

- ■項目→その他所得に物件以外の所得を入力することで、年間集計時により正確な税金 計算が可能になります。
- ■その他控除⇒控除がある場合には入力します。
- ※控除後の課税所得額を入力する場合は控除欄への入力は不要です。控除前の所得額を

入力した場合には控除欄をご利用ください。

# 【月次キャッシュフロー項目】

- **▶月次キャッシュフロー** 900,729
- ■月次キャッシュフロー⇒収入、維持管理費、修繕費、ローンに入力された値を基に計算された月次 CF を確認できます。

# 16. 物件取得詳細情報入力

基本情報入力画面で入力された、建物価格、設備価格等を正確に入力することで、より正確な減価償却費計算が可能です。入力が無い場合は基本情報入力の値で計算されます。



保存 月次入力へ戻る

#### 物件取得詳細情報入力

#### ▶償却開始年月

2022年 ▼ 3月 ▼

#### ▶取得時償却資産

資産番号	資産名	法定耐用年数	金額	リフォーム費用が再調達価格の50%を
1番	建物部分	22年	999,999,999	● 超えない ○ 超える
2番	付帯設備(基本情報入力値)	15年 ▼	999,999,999	● 超えない ○ 超える
3番	付帯設備2	6年 ▼	999,999,999	◉ 超えない ○ 超える
4番	付帯設備3	5年 ▼	999,999,999	● 超えない ○ 超える
5番	付帯設備4	2年 ▼	999,999,999	● 超えない ○ 超える

#### ▶リフォーム費用

リフォーム名	法定耐用年数	金額	リフォーム対象資産番号
リフォーム・改装等費用	2年 ▼	999,999,999	- •
リフォーム名2	2年 ▼	999,999,999	- •
リフォーム名3	2年 ▼	999,999,999	- •
リフォーム名4	2年 ▼	999,999,999	- •
リフォーム名5	2年 ▼	999,999,999	- •

#### ▶物件取得費用(損金算入分)

物件取得費用名	金額
EDAGAR	999,999,999
登録免許税	999,999,999
不動産取得税	999,999,999
損金に含む取得費用	999,999,999
損金に含む取得費用2	999,999,999
損金に含む取得費用3	999,999,999
損金に含む取得費用4	999,999,999

#### ▶物件取得費用(資産計上分)

物件取得費用名	金額
ローン関係手数料	999,999,999
仲介手数料	999,999,999
資産計上する取得費用	999,999,999
資産計上する取得費用2	999,999,999
資産計上する取得費用3	999,999,999
資産計上する取得費用4	999,999,999

#### ▶売却控除額

売却時控除額 999,999,999

### ■ 賞却開始年月

減価償却の開始年月を設定できます。年間集計で減価償却費 が設定された年月より計算されます。

## ■▶取得時償却資産

取得時に決定された付帯設備 等の耐用年数及び金額を入力 します。

# ■▶リフォーム費用

取得時にリフォームを行った 場合に入力します。対象の資産 番号を選択することで、対象資 産に見合った耐用年数を自動 計算します。番号を選択しない 場合は入力された耐用年数で 償却計算されます。

- ■▶物件取得費用(損金算入分) 取得年に損金算入する取得費 を入力できます。
- ■▶物件取得費用(資産計上分) 資産計上され減価償却される 取得費を入力します。各資産の 金額で案分され見合った耐用 年数で償却されます。

#### ■▶売却控除額

基本情報入力画面で売却設定 された際に税額控除として計 算されます

# 17. 入居者情報入力画面

物件に入居する入居者の情報を入力します。また、契約開始日~契約終了日迄のデーターは 月次収支入力画面の収入として扱われます。



■コピーして新規データー作 成

コピーデーターを作成できま す

### ■上書き保存

編集したデーターを上書き保 存します。

#### ■一覧表を表示

入居者の一覧を表示します。

#### ■削除

表示中のデーターを削除しま す

#### ■▶部屋情報

部屋の情報を入力します。<u>現</u> 況には当日の日付基準で契約 開始日又は契約終了日の日付 と比較し契約前、契約中、契約 終了と表示されます。

#### ■▶入居者情報

入居者様の情報を入力します。

#### ■▶契約情報

各種契約情報を入力します。

- ・契約開始日⇒賃料が発生す る日を入力します。各種計算 に利用されます。
- ・契約終了日⇒賃料発生が終 了する日を入力します。 各種 計算に利用されます。
- ・入金日⇒毎月の入金日を選択します。メールにチェックを入れることで入金日にメールが配信されます。

### ■▶入居時収入

入居時に一時的に取得する収入を入力します。契約開始日、契約終了日を基準に必要な月に収入として月次収支入力画面へ反映できます。

### ■▶月次収入

毎月受取収入額を入力します。契約開始日、契約終了日を基準に入力された金額を月次収支入力画面へ反映できます。また、家賃、共益費、駐車場はカレンダーの日付で日割(31日の場合は31で日割り、30日の場合は30で日割り、28日の場合は28で日割り)計算され月次収支画面へ反映されます。

# 18. 支払個別入力画面

維持管理費・修繕費等発生する費用を入力できます。また、当該画面で入力されたデーターは月次収支入力画面へ反映できます。

# 支払個別入力 コピーして新規データー作成 上書き保存 削除 一覧表を表示 月次入力へ戻る ▶維持管理費・修繕費個別入力 購入日付 年 /月/日 支払日付 2022/03/03 繰返し月数 支払日付より 繰返さない(1回のみ支払) 支払先 111 項目名 項目詳細 固定資産税等税金 金額 1,111,111 出金口座 --口座種類-- $\blacktriangledown$ メモ

- ■コピーして新規データー作成 コピーデーターを作成できます。
- ■上書き保存

編集したデーターを上書き保存します。

■一覧表を表示

維持管理費の一覧を表示します。

■削除

表示中のデーターを削除します

### ■▶購入日付

購入(発生)日付を入力します

# ■▶支払日付

支払日を入力します。この支払日付を基準に月次収支入力画面の維持管理費、修繕費に金額が反映されます。

#### ■▶繰返し月数

支払が複数回発生する場合に選択します。選択することでデーターを毎月入力することなく月次収支入力へ反映できます。

### ■▶支払先

支払先名を入力します。

# ■▶項目名

支払を行った内容を記載します。

### ■▶項目詳細

項目の詳細名を選択します。また、項目名は項目詳細名変更入力画面より変更できます。

#### ■▶金額

金額を入力します。

### ■出金口座

出金口座を選択します。

# 19. 項目詳細名変更画面

各種項目詳細名を設定できます。この設定は入力中の物件だけではなく全物件で利用されます。管理番号が赤字の項目名は、入居者情報の項目名にそのまま利用され、集計も管理番号基準で合計されますので変更時には注意が必要です。



# 20. 年間集計画面

月次入力されたデーターを年間集計し、実績に基づいた収支を確認できます。また、データーを時系列入力画面へ転送し、将来シミュレーションを行うデーターとして活用できます。

# 【■個人】

期初月

1月 ▼



- 白色申告
- ●青色申告

# その他所得扱い

- その他所得を控除額・税額の計算に含まない
- その他所得を控除額・税額の計算に含む

# 税金計算種類

- その他所得を按分して不動産所得分のみの税額を計算する
- その他所得を按分しないで税額を計算する

# 税引後CF計算方法

- その他所得を税引後CFに含む
- ○その他所得を税引後CFに含まない

# 計算方法を保存して再計算する

#### 【計算方式の選択】

- ■個人・法人⇒時系列情報入力画面で選択した内容が表示され、税額計算等に利用されます。
- ■期初月⇒期初月を変更することで決算月を変更できます。法人の決算月に合わせるのに利用できます。
- ■申告種類⇒白色・青色により控除額計算に利用されます。

#### ■その他所得扱い

- ・その他所得を控除額・税額の計算に含まない⇒税額計算を月次収支入力画面へ入力され た物件からの収支のみで計算します。
- ・その他所得を控除額・税額の計算に含む⇒税額計算を月次収支入力画面へ入力された物件からの収支及び月次収支入力画面に入力されたその他所得、控除額を考慮して計算します。

### ■税金計算種類

- ・その他所得を按分して不動産所得分のみの税額を計算する⇒その他所得と不動産所得 との割合で案分し税額を計算します。
- ・その他所得を按分しないで税額を計算する⇒その他所得と不動産所得を合計した税額を計算します。

# ■税引後 CF 計算方法

- ・その他所得を税引後 CF に含む→その他所得を税引後の CF に含みます。
- ・その他所得を税引後 CF に含まない⇒その他所得を税引後 CF 含みません。

# ■計算方法を保存して再計算する

・選択した計算方式で年間集計を再度行います。

# 【キャッシュフロー表】

月次入力画面で入力されたデーターを年間集計します。入力が無い場合(全ての項目が0) は集計されません。また、基本情報入力画面で売却設定がされている場合は、その年まで 集計されます。

▶キャッシュフロー表

	2019年12月期:	2020年12月期:	2021年12月期:	2022年12月期	2023年12月期	2024年12月期	2025
家賃	3,006,197	10,001,240	1	11,001,239	1,240	1,240	
維持管理費	1,025	205	0	205	205	205	
修繕費	1,525	305	0	305	305	305	
(内:収益的支出分)	1,180	236	0	236	236	236	
(内:資本的支出分)	345	69	0	69	69	69	
ローン支払	884,777	523,728	33,264	478,678	100,000	100,000	
(内:元金分)	220,006	0	0	0	0	0	
(内:利息分)	604,671	393,728	33,264	388,678	30,000	30,000	
(内:繰上返済額)	60,100	130,000	0	90,000	70,000	70,000	
税引前CF	2,118,870	9,477,002	-33,263	10,522,051	-99,270	-99,270	
(内:インカム)	2,118,870	9,477,002	-33,263	10,522,051	-99,270	-99,270	
(内:売却)	0	0	0	0	0	0	
減価償却	1,317,537	2,635,090	2,635,068	2,635,037	2,635,040	2,635,040	2
課税所得額(控除前)	1,081,771	6,971,981	-2,668,331	7,977,083	-2,664,241	-2,664,241	-2
譲渡所得(売却)	0	0	0	0	0	0	
その他所得額	4	3	0	0	0	0	
控除額	6	4	0	0	0	0	
(内:その他控除額)	6	4	0	0	0	0	
(内:基礎控除額)	0	0	0	0	0	0	
(内:繰越損金控除額)	0	0	0	0	0	0	
課税所得額(控除後)	1,081,765	6,971,977	-2,668,331	7,977,083	-2,664,241	-2,664,241	-2
所得税	162,264	1,664,751	0	1,996,437	0	0	
(内:インカム)	162,264	1,664,751	0	1,996,437	0	0	
(内:売却)	0	0	0	0	0	0	
税引後CF	1,956,606	7,812,251	-33,263	8,525,614	-99,270	-99,270	
税引後CF累計	1,956,606	9,768,857	9,735,594	18,261,208	18,161,938	18,062,668	17
自己資金回収率	1.96%	9.77%	9.74%	18.26%	18.16%	18.06%	
全てにチェック₹	€	•	€	•	•	•	

- ■家賃⇒月次収支入力画面で入力されたデーターの年間合計です。
- ■維持管理費⇒月次収支入力画面で入力されたデーターの年間合計です。
- ■修繕費⇒月次入力画面で入力されたデーターの年間合計です。 (費用化分) ⇒修繕費として費用化できる金額です。
  - (資本的支出分) ⇒減価償却が必要な金額です。
- ■ローン支払⇒月次収支入力画面で入力されたデーターの年間合計です。
- ■税引前 CF→年間の税引前のキャッシュフロー額です。
- ■減価償却⇒年間減価償却額です。
- ■課税所得額(控除前)⇒控除前の課税所得です。
- ■控除額⇒申告種類により控除額が計算されます。その他控除額には月次収支入力画面 で入力された控除額が集計されます。

- ■課税所得額(控除後)⇒控除後の課税所得額を表示します。この値が税金計算に利用されます。
- ■所得税⇒所得税が表示されます。
- ■税引後 CF⇒税引後キャッシュフローが表示されます
- ■税引後 CF 累計→税引後 CF の累計額が表示されます。
- ■自己資金回収率⇒自己資金の回収率を表示します。自己資金を反映するにはローン計算を分析結果画面のローン計算表ボタンより完了しておく必要あります。また、基本情報入力画面で自己資金額を変更した場合には都度、分析結果画面のローン計算表ボタンよりローン計算を完了する必要があります。
- ■チェック欄⇒時系列分析にデーターを転送する年を選択できます。

# 【減価償却費表】

年間減価償却額が表示されます。年間の減価償却額には建物(取得費含む)・設備(取得費含む)・リフォーム・月次収支入力画面の資本的支出の減価償却額の合計値が表示されます。

# ▶減価償却費表

年	減価償却額
2019	1,317,537
2020	2,635,090
2021	2,635,068
2022	2,635,037

### 【時系列入力画面への転送】

家賃・維持管理費・修繕費(収益的支出分)・繰上返済額・その他所得・控除額を時系列へ上書する

上記ボタンをクリックすることで、キャッシュフロー表にチェックされている年の「家賃合計」「維持管理費合計」「修繕費(費用化分)」「繰上返済」「その他課税所得」「控除額」を時系列情報画面にそれぞれ上書します。

※転送時の注意点あり

## 【イメージ】

■時系列入力画面(転送前)





# ■時系列入力画面(転送後)



このデーターを使用して分析を行うことで、実績値に基づいた将来予測の収益分析が可能になります。また、時系列情報入力の更新ボタンを利用することで実績入力が転送されていない年以降も実績値を利用したシミュレーションが可能になります。

#### ※転送時の注意点

- 1. 繰上返済は全て1月に行われたものとしてシミュレーションされます。
- 2. 減価償却費は年間集計表に表示された額ではなく、基本情報入力画面に入力されたデーターに基づいて計算されます。<u>(反映可能なように現在開発中です)</u>
- 3. 実績値に基づいた年間集計の計算方法と分析結果画面に表示される将来予測計算では 計算結果が若干異なる可能性があります。