

EstacsPlus

不動産購入時に役立つ
不動産収支のシミュレーションツール

紹介資料

EstacsPlusの概要と目的

- ①購入時に知りたい不動産収支を試算するツール
- ②不動産収支を、出口まで試算するツール

- 迅速かつ的確に不動産投資判断を支援！
 - マイソクなどの少ない情報だけで、短時間で物件の収益性を一次判断
 - 見落としやすいコスト項目をできる限り網羅し、平均的な基準で概算提案
 - 確定コストなどの情報入力により、収支の精度向上
 - 融資条件や空室率変化などを柔軟に変更することでシート全体が瞬時に再計算され、収益性の変化を即時に比較検討可能
- 物件の長期にわたる収支の可視化を支援
 - 対象物件の単年度の収支だけではなく、給与収入や既存物件の収支を合算し、本年度の確定申告後CFや将来のCF変化も算出
 - 融資の借り換えにおけるシミュレーションも対応
 - 売却時のキャピタルゲインに関するシミュレーションも対応
- 事業計画書として、金融機関への説明材料に！
 - 詳細な数値を示すことで事業主としての信頼性向上

最低限の手間で多くの情報を得る

シミュレーションに必要な最低限の情報

- 物件取得予定日
- 建物情報
 - ▣ 基本構造、階数、総戸数、延床面積、建築年月
- 所在地情報
 - ▣ 土地面積
- 資金計画
 - ▣ 売買価格、満室時総収入、想定融資条件
- 評価情報
 - ▣ 路線価もしくは固定資産税評価額

ほぼマイソクだけで完結

この手間だけで得られる情報

マイソク情報入力画面(簡易入力)

- ほぼマイソク情報だけの入力で、概算シミュレーションが可能
 - 薄黄色の項目が必須入力項目です。
 - 初期費用や運用費等は、ツールの機能で適切に補完されます。
 - 設備情報は、未入力であっても物件の階数が指定されていれば自動で付加されます。

物件情報入力画面(簡易入力)

物件名称

建物1	
物件種類	<input type="text" value="共同住宅"/>
基本構造	<input type="text" value="木造"/>
階数	<input type="text" value="2"/>
総戸数	<input type="text" value="12"/>
床面積(mi)	<input type="text" value="240.00"/>
建築年月日	<input type="text" value="1991/01/01"/> <small>新築</small>

資金計画	
物件売買価格	<input type="text" value="28,000,000"/>
金融機関	<input type="text" value="政策金融公庫"/>
融資金額	<input type="text"/>
融資期間	<input type="text" value="15"/>
融資金利(%)	<input type="text" value="2.500"/>

収入情報	
満室時総収入	<input type="text" value="3,800,000"/>

土地関連情報	
権利	<input type="text" value="所有権"/>
持分(%)	<input type="text" value="100"/>
土地1	<input type="text" value="200.00"/> <small>mi</small>
住所	<input type="text"/>
固定資産税路線価	<input type="text" value="60,000"/>
都市計画	<input type="text" value="市街化区域"/>
用途地域	<input type="text" value="第二種住居地域"/>
建蔽率 %	<input type="text" value="80"/>
容積率 %	<input type="text" value="200"/>

その他情報	
取得予定日	<input type="text" value="2016/11/15"/>
事業主略称	<input type="text" value="下記に指定"/>
	<input type="text" value="不動2"/>
事業主体	<input type="text" value="事業的規模"/>

設備/運用費関連	
下水道	<input type="text" value="浄化槽有"/>
貯水槽	<input type="text" value="未確認"/>
エレベータ	<input type="text" value="未確認"/>
区分のみ(年間) 修繕積立金/管理費	<input type="text"/>
情報登録日	<input type="text" value="2016/08/04"/>

西暦和暦対応表

最低限の入力で多くの情報を得る

最低限の手間で得られる情報

- 購入時に必要な諸費用明細の試算額、自己資金額
 - 各種印紙代、登録免許税、取得税、固都税調整額...
- 運用に必要な直接経費総額と明細(概算/想定)
 - 返済額、管理費(BM/PM)、修繕費、光熱費、保険料
 - 固都税額、入退去費用...
- 毎年変化する事業収支を35年間にわたり試算
 - 税引前、税引後のキャッシュフロー(物件単体)の毎年の変化
 - 収入、返済元金、返済利息、各種固定費、課税所得、所得税等、キャッシュフロー
 - 青色申告控除、土地利息、欠損金考慮済
 - 各年度の減価償却費(躯体、設備別)、固・都税
 - 売却(出口)後のトータル収支予想(売却までのインカムゲイン+売却損益+譲渡税)
 - 残債、帳簿価格、積算評価額の毎年の変化
 - 大規模修繕費、エレベータ交換費自動計上
- 損益分岐点、NOI、DSCR、ROI
- 解体費概算
- 10年後売却試算

※運用費は、平均的な値で補うものもありますが、付属設備が指定されないと加算されない経費もあり(例えばエレベータ点検費や貯水槽点検費は、建物の階数から判断し加味されます)

※この状態でも、将来収支のシミュレーション可能

追加情報入力画面(詳細画面)

- マイソク情報以外の追加情報
 - 最低限、**赤枠**の項目だけ入力すると、未確定情報は適切に補足され、概算シミュレーションが作成できます(簡易入力画面と同じ情報)
 - 赤枠以外の情報入力により、より詳細で正確なシミュレーションが完成
- 2棟一括物件、サブリース物件、区分、airbnb用物件、ロードサイド物件等幅広い事業に対応

その他具体的な物件情報がわかっている場合は、その情報を入力することで、詳細な収支が計算されます。

追加入力により、的確でさらに多くの情報を得る

追加入力で得られる情報

- 各運用費の実際のコ費用
 - 明確になった費用はその金額を直接入力し、提案金額を上書きすることで、シミュレーションを精緻化
- 設備情報指定により、
 - 「エレベータ1基」「浄化槽」などの設備指定で、概算運用費が自動追加(具体的な金額を指定することも可能)
 - 電気代や広告料、管理料、保険料などは、物件規模から概算金額自動算出(具体的な金額を指定することも可能)
- 2種類の家賃情報の入力により、
 - 「**現況家賃**」(現在の入居者が支払っている家賃)と、「**適正家賃**」(現時点で入居者を募集する場合の適正家賃)の2種類の設定で収益を算出、比較
 - 現況/適正家賃を部屋ごとにレントロール入力することで詳細な分析が可能
- 建蔽率、容積率、接道情報の入力により、
 - 幅員制限容積率も考慮した上で、非適法物件は入力時に警告
- 源泉徴収情報、法人情報、既存物件の収支情報の入力により、
 - 35年間にわたる、確定申告(決算)上の課税所得、所得税等、各期純利益
 - 35年間にわたる、事業主の総売上、総借入、総減価償却費、返済比率、売却時概算等の変化
 - 決算期を意識した計算を実施(初年度の減価償却費、返済金額などの経費調整、売上額調整など)
- さらに、試算ページでは各種運用パラメータ変更により、35年間にわたる収支の変化をシミュレーション可能

条件変更/指定で多彩なシミュレーション

- 借入金利が1.5%だったら
- 元金均等払いだったら
- 融資期間が20年だったら
- 融資金額が500万円減ったら
- 設備の減価償却が定額法だったら
- 減価償却期間を2年長くしたら
- 空室率が25%になったら
- 退去率が10%だったら
- 家賃下落が年間1%だったら
- 青色申告したら
- 法人で取得したら
- 将来金利が6%に上がったたら

- 給与と合算したら所得税はいくら増えるのか(還付はいくらになるのか)
- この物件を法人で買うのと個人で買うのとで、どちらが節税になるのか
- この物件を買くと、うちの法人の5年後のCFはどう変化するか
- 来年、都銀で金利1%に借り換えたらCFはどう変化するか
- 来年5月1日に、8000万円で売却したらいくら残るのか
- 既存所有5棟のうち、XXXXマンションを売却したら、来年以降、会社の収支はどう変化するか

：

ページ2：運用上の条件を指定し税引前収支算出

「ページ1」の入力情報より一旦自動表示

- 税引前の収支の長期シミュレーションを算出表示
- 各種評価額・評価指標算出表示
- 運用条件を変更することで、35年間の税引前収入・支出の変化を瞬時に再計算
 - 融資条件、空室率、退去率、家賃下落、修繕費、管理費、原価償却方式...

事業収支及び運用計画 1 EstactsPlus										物件名	木造中古例					
表面利回り (現況家賃ベース)	年間収入		年間現況収支		損益分岐点⇒		2017年	取得年月日	事業種別	建物と設備の減価償却				事業判断基準確認		
	満室想定収入	現況収入	現況入居率	現況利回り	入居率	空室数		2016年	事業主体	建物1償却年数	建物2償却年数	設備1償却年数	設備2償却年数	償却対象総費用	満室時DSCR	優良評価
13.57%	¥3,800,000	¥3,500,000	92.1%	12.50%	76.82%	2.8 部屋分		6/30	新規事業の開発	4		3		¥955,250	1.38	57.09%
事業費用					資金計画(新規融資)					資金計画(借換融資)						
物件価格(仮)	5±土地	5±建物(税込)	取得時修繕費	取得時贈費用	自己資金	借入金額	借入割合	借入期間	借入時金利	固定金利年数	最終金利設定	借入金額	借入期間	借換時金利	最終金利設定	
¥28,000,000	¥21,021,021	¥6,978,979	¥0	¥2,347,703	¥2,347,703	¥28,000,000	100.00%	15	2.500%	3	2.500%	¥20,000,000	15	1.000%	2.500%	
借入除外						借入考慮						出口関連				
NOI	満室	入居率90%	入居率80%	入居率70%	現況	BCF:税引前CF	満室	入居率90%	入居率80%	入居率70%	現況	解体費概算	売却時利回増	売却年月日	売却金額	
NOI利回り	11.05%	9.77%	8.48%	7.20%	10.04%	2.81%	1.63%	0.45%	-0.74%	1.88%	¥570,464	0.20%	-	-		
DSCR	1.38	1.22	1.06	0.90	1.25	CCR(ROI)	36.39%	21.08%	5.76%	-9.55%	24.30%	¥2,178,003				
物件評価額			運用リスク設定					修繕リスク設定								
固定資産税	固定資産税評	積算評価額	空室率設定	年間退去率	部屋別管理料	管理料率	専有広告料	家賃が下落しない年数の設定	家賃下落係数	修繕費ベース設定	修繕費増加係数設定	建物1次回修繕年(以後15年毎)	建物2次回修繕年(以後15年毎)	建物1エレベータ次回修繕年	建物2エレベータ次回修繕年	
-	¥15,984,000	¥13,714,286	13%	20%	¥0	5.00%	1.0	3	1.0%	0.50%	0.10%	2021	-	-		
収入			支出					税引前CF		DSCR		減価償却費				
経過年数	西暦	年齢	課税収入(税込)	非課税収入	管理費	修繕費見込み	課税分合計	非課税分合計	固定・都税	返済金額	想定金利	元金返済額	利息返済額	減価償却費(建物)	減価償却費(設備:定率)	
2016			¥0	¥1,928,500	¥104,139	¥0	¥1,824,361	¥1,824,361	¥13,833	¥1,306,907	2.500%	¥904,209	¥402,698	¥736,743	¥841,992	
1	2017	4	¥3,306,000	¥178,524	¥19,000	¥570,911	¥0	¥107,776	¥2,240,412	2.500%	¥1,581,051	¥659,360	¥386,902	¥1,262,988	¥882,087	
2	2018	4	¥3,306,000	¥178,524	¥22,800	¥574,711	¥0	¥107,776	¥2,240,412	2.500%	¥1,621,034	¥619,378	¥383,102	¥1,262,988	¥340,806	
3	2019	4	¥3,306,000	¥178,524	¥26,600	¥578,511	¥0	¥107,776	¥2,240,412	2.500%	¥1,662,027	¥578,384	¥379,302	¥1,262,988	¥100,237	
4	2020	4	¥3,333,040	¥176,730	¥20,400	¥580,525	¥0	¥107,776	¥2,240,412	2.500%	¥1,704,057	¥536,354	¥344,227	¥526,245	¥0	
5	2021	48	¥0	¥3,504,360	¥189,235	¥1,714,200	¥2,276,822	¥612,500	¥107,776	¥2,240,412	2.500%	¥1,747,150	¥493,261	¥-1,733,150	0.23	¥0
6	2022	49	¥0	¥3,471,300	¥176,450	¥38,000	¥598,837	¥0	¥107,776	¥2,240,412	2.500%	¥1,791,333	¥449,079	¥524,275	1.23	¥0
7	2023	50	¥0	¥3,438,240	¥166,500	¥41,800	¥600,852	¥0	¥107,776	¥2,240,412	2.500%	¥1,836,633	¥403,779	¥489,201	1.22	¥0
8	2024	51	¥0	¥3,405,180	¥145,600	¥602,866	¥0	¥0	0,412	2.500%	¥1,883,079	¥357,333	¥454,126	1.20	¥0	
9	2025	52	¥0	¥3,372,120	¥149,400	¥604,881	¥0	¥0	0,412	2.500%	¥1,930,699	¥309,713	¥419,051	1.19	¥0	
10	2026	53	¥0	¥3,339,060	¥153,200	¥606,896	¥0	¥0	0,412	2.500%	¥1,979,523	¥260,888	¥-228,524	0.90	¥0	
11	2027	54	¥0	¥3,306,000	¥157,000	¥608,911	¥0	¥0	0,412	2.500%	¥2,029,582	¥210,829	¥348,902	1.16	¥0	

背景赤は本年度

大規模修繕実施

背景橙は火災保険

ページ3：税引後CF(物件単独)等の算出

「ページ1」の入力情報より一旦自動表示

- 対象物件単独の税引前CFを算出表示（参考機能）
 - 経常利益(欠損金考慮前後)の算出(欠損金考慮前の経常利益の背景黄色の時はデッドクロス状態)
 - 前年度までの欠損金を考慮した所得税、一括比例配分消費税額の算出
 - 税引き後の最終キャッシュフロー金額の算出
- 資産性の数値化
 - 借入残高、帳簿価格、積算価格
- 売却(出口)時の収支試算
 - 特別損益額
 - 売却後の事業最終収支

経過年数	西暦	築年数	本物件単独の税引後キャッシュフロー計算							資産性試算			売却時試算(取得時修繕費用上乘せ)			
			課税所得		所得税住民(速算)	消費税(一括比例配分)(赤字は黒付)	キャッシュフロー		借入残高	帳簿価格(色は借入残高との差)	積算評価額(色は借入残高との差)	売却時税定利回り	売却想定額	譲渡益想定額(譲渡税計算後)	売却後の事業総合CF(税引後)	
			青色申告控除前/土地利得考慮前	青色控除/土地利得/欠損金考慮後			CF支払合計	各期CF								積算CF
0	2016	25	¥4,591,028	¥-2,662,528	¥0	¥0	¥3,921,702	¥-1,993,202	¥-1,993,202	¥27,095,791	¥27,376,515	¥13,714,286	13.57%			
1	2017	26	¥3,483,122	¥-177,122	¥0	¥5,200	¥2,924,298	¥381,702	¥-1,611,500	¥25,514,739	¥25,231,441	¥13,714,286	13.77%	¥27,596,224	¥574,279	¥-1,037,221
2	2018	27	¥2,905,658	¥400,342	¥0	¥5,200	¥2,928,098	¥377,902	¥-1,233,598	¥23,893,706	¥23,627,647	¥13,714,286	13.97%	¥27,201,145	¥1,336,644	¥103,046
3	2019	28	¥2,627,896	¥678,104	¥0	¥5,200	¥2,931,898	¥374,102	¥-859,496	¥22,231,678	¥22,264,422	¥13,714,286	14.17%	¥26,817,219	¥2,240,407	¥1,380,911
4	2020	29	¥1,750,901	¥1,522,039	¥872,039	¥138,186	¥3,066,899	¥206,041	¥-653,455	¥20,527,621	¥21,738,177	¥13,714,286	14.37%	¥26,179,541	¥3,362,848	¥2,709,393
5	2021	30	¥3						¥2,391,805	¥18,780,470	¥21,738,177	¥13,714,286	14.57%	¥27,645,848	¥5,975,465	¥3,583,660
6	2022	31	¥1						¥2,126,735	¥16,989,137	¥21,738,177	¥13,714,286	14.77%	¥27,014,218	¥8,217,824	¥6,091,089
7	2023	32	¥1						¥1,898,299	¥15,152,504	¥21,738,177	¥13,714,286	14.97%	¥26,388,468	¥10,558,588	¥7,990,291
8	2024	33	¥1,067,975	¥2,337,205	¥1,687,205	¥262,499	¥3,213,553	¥191,627	¥-1,706,672	¥13,269,425	¥21,738,177	¥13,714,286	15.17%	¥25,762,718	¥12,908,167	¥9,676
9	2025	34	¥1,022,370	¥2,349,750	¥1,699,750	¥264,412	¥3,217,481	¥154,639	¥-1,552,033	¥11,338,726	¥21,738,177	¥13,714,286	15.37%	¥25,147,000	¥15,250,800	¥15,752
10	2026	35	¥1,588,060	¥1,751,000	¥1,010,000	¥173,103	¥3,740,686	¥-401,626	¥-1,953,659	¥9,359,203	¥21,738,177	¥13,714,286	15.57%	¥24,531,282	¥17,602,482	¥3,980
11	2027	36	¥927,516	¥2,378,484	¥1,010,000	¥268,794	¥3,225,892	¥80,108	¥-1,873,551	¥7,329,621	¥21,738,177	¥13,714,286	15.77%	¥23,922,514	¥20,142,814	¥5,154
12	2028	37	¥878,206	¥2,394,734	¥1,010,000	¥271,272	¥3,230,385	¥42,555	¥-1,830,996	¥5,248,713	¥21,738,177	¥13,714,286	15.97%	¥23,313,746	¥22,714,286	¥8,832
13	2029	38	¥827,598	¥2,412,282	¥1,010,000	¥273,948	¥3,235,076	¥4,804	¥-1,826,192	¥3,115,183	¥21,738,177	¥14,286	16.17%	¥22,705,000	¥25,286,286	¥1,718
14	2030	39	¥775,659	¥2,431,161	¥1,010,000	¥276,827	¥3,239,970	¥-33,150	¥-1,859,342	¥927,699	¥21,738,177	¥14,286	16.37%	¥22,116,799	¥27,947,756	¥18,935,414
15	2031	40	¥1,343,052	¥1,830,708	¥1,180,708	¥185,258	¥2,456,009	¥717,751	¥-1,141,591	¥0	¥21,738,177	¥13,714,286	16.57%	¥22,015,691	¥21,237,583	¥20,095,992

本物件単独のキャッシュフローを計算

背景黄はデッドクロス

対残債額で色分け

設定した売却時の総低利回りから、売却時の収支を計算し、出口後のトータル収支を算出

ページ4：決算、確定申告でのCFの算出(参考機能)

「ページ1」の入力情報より一旦自動表示

- 事業主の「本業給与や既存物件の損益 + 新規物件の損益」を合算して計算し、**今後35年にわたるCFの算出**表示するページです。
 - 物件購入以降の課税所得金額、所得税等、純利益の各期の見積り
 - 物件購入効果(キャッシュフローの増減)や節税効果を確認
- その他、物件購入後の事業全体の財務情報も表示します。
 - 総売上、総借入残高、元金返済総額、利息返済総額、返済比率、総減価償却費、総積算評価額

※ EstacsPlus顧客情報ファイルに、本業給与所得や既存事業所得に関する収益情報の入力が必要となります。

経過 年数	西暦	確定申告(給与・既存事業合算)後キャッシュフロー計算							本物件と既存事業合算後の総額							
		課税所得		所得税+住民税		消費税	CF支払合計	各期CF	本物件取得によるCF増減額	総売上 (空室考慮)	総借入残高	元金返済総額 (黄:デッドクロス)	利息返済総額	返済比率 (空室考慮)	総減価償却費	総積算評価額
		青色申告控除前 土地利息控除前	青色控除/土地利 息/欠損金繰越	(速算)	課税前所得との 差額(追加税額)	(一律10%配分) (赤字は適用)										
0	2016	¥-6,372,401	¥0	¥5,200	¥-2,077,887	¥0	¥10,473,845	¥8,922,049	¥-1,988,002	¥6,636,070	¥121,210,170	¥1,789,830	¥2,886,534	70.5%	¥9,029,480	¥64,814,590
1	2017	¥1,301,913	¥0	¥5,200	¥-2,077,887	¥0	¥12,372,913	¥11,763,031	¥454,385	¥11,376,120	¥118,055,868	¥3,154,302	¥4,862,322	70.5%	¥10,560,620	¥63,116,717
2	2018	¥6,160,437	¥6,562,272	¥1,562,787	¥-520,299	¥0	¥13,927,063	¥10,208,881	¥653,847	¥11,376,120	¥114,789,309	¥3,266,559	¥4,750,065	70.5%	¥5,817,790	¥61,418,845
3	2019	¥8,388,387	¥8,162,065	¥2,083,087	¥0	¥0	¥14,443,925	¥9,692,019	¥379,301	¥11,376,120	¥111,406,161	¥3,383,148	¥4,633,476	70.5%	¥3,709,867	¥59,720,973
4	2020	¥10,069,747	¥9,419,747	¥2,543,241	¥460,154	¥0	¥14,860,351	¥9,161,831	¥-115,928	¥11,262,359	¥107,886,663	¥3,519,498	¥4,462,980	70.9%	¥2,094,823	¥58,023,100
5	2021	¥8,623,315	¥8,162,065	¥2,083,087	¥0	¥0	¥16,664,360	¥7,508,541	¥-1,733,150	¥11,413,078	¥104,226,398	¥3,660,265	¥4,289,173	69.7%	¥1,568,578	¥56,325,228
6	2022	¥10,988,763	¥10,338,763	¥2,940,715	¥857,628	¥0	¥15,187,994	¥8,871,146	¥-333,353	¥11,299,316	¥100,420,918	¥3,805,480	¥4,112,045	70.1%	¥1,568,578	¥54,627,356
7	2023	¥8,715,755	¥8,162,065	¥2,940,715	¥0	¥0	¥17,344,893	¥7,297,993	¥369,255	¥11,299,316	¥96,155,753	¥3,855,154	¥3,934,588	69.4%	¥1,568,578	¥52,939,483
8	2024	¥11,063,000	¥10,433,000	¥2,981,473	¥98,580	¥0	¥15,708,029	¥8,280,973	¥-954,030	¥11,247,778	¥85,057,300	¥4,431,133	¥3,370,302	69.4%	¥1,568,578	¥47,835,866
9	2025	¥11,778,393	¥11,128,393	¥3,282,230	¥1,199,143	¥0	¥15,367,855	¥8,525,985	¥-654,784	¥11,134,016	¥79,058,545	¥4,598,755	¥3,176,623	69.8%	¥1,568,578	¥46,137,994
10	2026	¥11,854,620	¥11,204,620	¥3,315,198	¥1,232,112	¥0	¥15,382,915	¥8,397,164	¥-702,884	¥11,020,255	¥74,287,709	¥4,770,836	¥2,979,701	70.3%	¥1,568,578	¥44,440,122
11	2027	¥11,934,050	¥11,284,050	¥3,349,552	¥1,266,465	¥0	¥15,400,590	¥8,265,728	¥-751,737	¥10,906,494	¥69,340,361	¥4,947,348	¥2,779,578	70.8%	¥1,568,578	¥42,742,249
12	2028	¥12,016,631	¥11,366,631	¥3,385,268	¥1,302,181	¥0	¥15,420,870	¥8,131,687	¥-801,347	¥10,792,733	¥66,595,555	¥5,155,255	¥2,576,302	71.4%	¥1,568,578	¥41,044,377
13	2029	¥11,481,609	¥10,831,609	¥3,153,871	¥1,070,784	¥0	¥14,480,886	¥8,957,909	¥111,227	¥10,678,972	¥63,406,406	¥2,378,131	¥2,378,131	59.7%	¥1,568,578	¥39,346,505
14	2030	¥12,131,897	¥11,481,897	¥3,435,120	¥1,352,034	¥0	¥13,203,219	¥10,121,815	¥1,369,911	¥10,565,210	¥61,539,539	¥2,219,649	¥2,219,649	51.3%	¥1,568,578	¥37,648,632
15	2031	¥12,165,391	¥11,515,391	¥3,449,607	¥1,366,520	¥0	¥13,206,076	¥10,005,197	¥1,350,006	¥10,451,449	¥60,166,666	¥2,065,460	¥2,065,460	51.7%	¥1,568,578	¥35,950,760
16	2032	¥12,200,275	¥11,550,275	¥3,464,694	¥1,381,607	¥0	¥13,210,830	¥9,886,682	¥1,330,100	¥10,337,688	¥59,477,477	¥1,909,882	¥1,909,882	52.1%	¥1,568,578	¥34,252,888
17	2033	¥12,236,417	¥11,586,417	¥3,480,325	¥1,397,239	¥0	¥13,217,434	¥9,766,317	¥1,310,196	¥10,223,927	¥46,575,166	¥3,618,353	¥1,753,047	52.5%	¥1,568,578	¥32,555,015

既存物件や給与を含めた事業主全体のキャッシュフローを計算

既存物件や給与を含めた事業主全体の事業規模を表示

背景黄は全物件合算時のデッドクロス

借換のシミュレーション

- すでに物件を運用中で、融資の借換を検討する場合、借り換え条件を指定することで、その後のCFがどう変化するかを試算できます。

物件情報入力画面

資金計画
 新規融資
 借換融資

返済方法: 元利均等

物件売買価格: 20,000,000
 金融機関: 政策金融公庫
 融資金額: 20,000,000
 融資期間: 15
 融資金利(%): 2.500

借換後の融資条件

金融機関: 都市銀行
 借換年月日: 2020/01/01
 融資金額: 20,000,000
 融資期間: 15
 返済手数料(%): 2.000
 融資金利(%): 1.000
 返済方法: 元利均等
 借換コンサル費: 0

「借換融資」を選択すると、「借換後の融資条件」の入力項目が現れます。ここに、借換時の条件を指定することで、「ページ2」以降の試算に反映されます。

試算シート

資金計画(新規融資)				資金計画(借換融資)			
借入割合	借入期間	借入時金利	固定金利年数	借入金額	借入期間	借換時金利	最終金利設定
100.00%	15	2.500%		¥20,000,000	15	1.000%	3.000%

画面下の「新規・借換切替」ボタンを押すことで、借換した場合としない場合で、シミュレーションが切りかわりExcelが自動で再表示しますので、画面上で瞬時に借換効果を比較することができます。

「借換年」で指定された年以降の返済条件が変わり、「ページ2」～「ページ4」にその結果が反映されます。固定費の背景青は、借換に必要な経費が追加されていることを示しています。金利の背景青は、その年以降、借換後の金利が適用されていることを示しています。

西暦	年齢	収入 (空室考慮現況家賃ベース)		支出関連							税引前CF (除:減価償却)		
		課税収入(税込)	非課税収入	固定費(課税分)変動項目				固・都税	返済:元利均等				
				管理費	修繕費見込み (費:大規模修繕)	課税分合計 (下部表固定費)	非課税分合計 (下部表固定費)		返済金額	想定金利		元金返済額	利息返済額
2016	43	¥0	¥1,928,500	¥104,139	¥0	¥1,380,950	¥1,388,338	¥73,838	¥1,306,907	2.500%	¥909,864	¥397,043	¥-2,221,532
2017	44	¥0	¥3,306,000	¥178,524	¥19,000	¥486,671	¥0	¥93,040	¥2,167,609	2.500%	¥1,509,083	¥658,527	¥558,680
2018	45	¥0	¥3,306,000	¥178,524	¥22,800	¥490,471	¥0	¥93,040	¥2,167,480	2.500%	¥1,547,152	¥620,327	¥555,010
2019	46	¥0	¥3,306,000	¥178,524	¥26,600	¥404,771	¥0	¥93,040	¥2,167,338	2.500%	¥1,586,174	¥581,164	¥551,354
2020	47	¥0	¥3,286,164	¥177,453	¥30,400	¥539,753	¥6,541,751	¥93,040	¥1,436,387	1.000%	¥1,242,168	¥194,219	¥-5,324,767
2021	48	¥0	¥3,266,328	¥176,382	¥34,200	¥499,728	¥612,500	¥93,040	¥1,443,442	1.071%	¥1,248,690	¥194,752	¥617,618
2022	49	¥0	¥3,246,492	¥175,311	¥38,000	¥502,457	¥0	¥93,040	¥1,450,026	1.143%	¥1,256,602	¥193,424	¥1,200,969
2023	50	¥0	¥3,226,656	¥174,239	¥41,800	¥505,186	¥0	¥93,040	¥1,456,134	1.214%	¥1,265,931	¥190,203	¥1,172,296

出口のシミュレーション 1

解体費概算

- 「試算シート」の出口関連欄で、解体費の目安金額を表示しています。
 - 建物構造や延べ床面積によって計算されています。

売却損益の試算

- 売却額を決定するため、本ツールでは売却時の表面利回りをベースにしています。
 - 売却時点の収入に対応した利回りです。
 - 購入時の表面利回りから、毎年少しずつ利回りを高く設定していきます。
- 「試算シート」の出口関連欄で、「売却時利回増加率」を設定できます。
 - この設定は、「売却時試算」欄の「売却時設定利回り」の列に反映され、毎年、設定した利回りを追加して売却時の表面利回りが決定されます。
- 「売却時設定利回り」も変更可能です。
 - これで設定した利回りから、毎年、「売却時利回り増加率」のぶんだけ利回りが増加していきます。

出口関連			
解体費概算	売却時利回増加率設定	売却年月日	売却金額
¥2,178,003	RS 0.20%	- RS	- RS

毎年、0.2%ずつ利回りが増加

資産性試算			RS	売却時試算(売却時修繕費用上乘せ)			経過年数	西暦
借入残高	帳簿価格 (色は借入残高との差)	積立評価額 (色は借入残高との差)	売却時設定利回り	売却想定額	譲渡益想定額 (譲渡税計算後)	売却後の事業総合CF(税引後)		
¥27,095,791	¥27,376,515	¥13,714,286	13.57%	¥27,596,224	¥574,279	¥-618,680	0	2016
¥25,514,739	¥25,231,441	¥13,714,286	13.77%	¥27,201,145	¥1,336,644	¥399,087	1	2017
¥23,893,706	¥23,627,647	¥13,714,286	13.97%	¥26,817,219	¥2,240,407	¥1,554,452	2	2018
¥22,231,678	¥22,264,422	¥13,714,286	14.17%	¥26,179,541	¥3,362,848	¥2,893,420	3	2019
¥20,527,621	¥21,738,177	¥13,714,286	14.37%	¥27,645,848	¥5,975,465	¥4,257,687	4	2020
¥18,780,470	¥21,738,177	¥13,714,286	14.57%	¥27,014,218	¥8,217,824	¥6,896,621	5	2021
¥16,989,137	¥21,738,177	¥13,714,286	14.77%	¥26,399,466	¥9,578,590	¥8,618,888	6	2022
¥15,152,504	¥21,738,177	¥13,714,286	14.97%				7	2023

出口のシミュレーション 2

○ 売却日付と価格を指定

- 売却の日付と価格を指定することで、その日にその価格で売却したときのキャッシュフローが計算され、それ以降の年の計算を中止します。
- 売却する年度は、売却日までの収入、支出が計算されます。そのインカムゲインに、売却損益が追加され、その年度のキャッシュフローが表示されます。
- 譲渡益(法人税)は、売却価格-帳簿価格-仲介手数料 を基準に計算されます。
 - この時の帳簿価格は、売却月の時点の帳簿価格を採用しています。
 - 個人事業の譲渡税は、5年以内は39%、それ以降は20%で計算しています。
 - 仲介手数料は、(売却価格*3%+60000)+消費税

出口関連			
解体費概算	売却時利回増加率設定	売却年月日	売却金額
¥2,178,003	RS 0.20%	2023年 5/30 RS	¥24,000,000 RS

経過年数	西暦	年齢	収入 (空室考慮現実家賃ベース)		支出関連							税引前CF (除:減価償却)	DSCR	減価償却費			
			課税収入(税込)	非課税収入	固定費(課税分)	変動項目 管理費 修繕費見込み (費:大規模修繕)	固定費合計 課税分合計 (下部設備定価費) 非課税分合計 (下部設備定価費)	固・都税	返済:元利均等					減価償却費 (建物)	減価償却費(設備:定率)		
0	2016	43	¥0	¥1,928,500	¥104,139	¥0	¥1,380,329	¥674,391	¥13,833	¥1,306,907	2.500%	¥904,209	¥402,698	¥-1,446,961	1.12	¥736,743	¥841,992
1	2017	44	¥0	¥3,306,000	¥178,524	¥19,000	¥570,911	¥122,500	¥107,776	¥2,240,412	2.500%	¥1,581,051	¥659,360	¥264,402	1.12	¥1,262,988	¥882,087
2	2018	45	¥0	¥3,306,000	¥178,524	¥22,800	¥574,711	¥122,500	¥107,776	¥2,240,412	2.500%	¥1,621,034	¥619,378	¥260,602	1.11	¥1,262,988	¥340,806
3	2019	46	¥0	¥3,306,000	¥178,524	¥26,600	¥578,511	¥122,500	¥107,776	¥2,240,412	2.500%	¥1,662,027	¥578,384	¥256,802	1.10	¥1,262,988	¥100,237
4	2020	47	¥0	¥3,272,940	¥176,739	¥30,400	¥580,525	¥122,500	¥107,776	¥2,240,412	2.500%	¥1,704,057	¥536,354	¥221,727	1.10	¥526,245	¥0
5	2021	48	¥0	¥3,504,360	¥189,235	¥1,714,200	¥2,276,822	¥122,500	¥107,776	¥2,240,412	2.500%	¥1,747,150	¥493,261	¥-1,243,150	0.45	¥0	¥0
6	2022	49	¥0	¥3,471,300	¥187,450	¥38,000	¥598,837	¥122,500	¥107,776	¥2,240,412	2.500%	¥1,791,333	¥449,079	¥401,775	1.18	¥0	¥0
7	2023	50	¥0	¥1,399,721	¥75,585	¥17,017	¥189,706	¥49,870	¥43,876	¥912,080	2.500%	¥747,700	¥164,380	¥204,189	1.22	¥0	¥0
8	2024	51	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	2.500%	¥0	¥0	¥0	-	¥0	¥0
9	2025	52	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	2.500%	¥0	¥0	¥0	-	¥0	¥0

経過年数	西暦	築年数	本物件単独の税引後キャッシュフロー計算						資産性試算			売却時試算(取得時修繕費用上乘せ)					
			計上経費合計	課税所得 青色申告控除前/ 土地利費等控除		青色控除/土地利 費/大規模修繕	所得税住民 (速算)	消費税 (一括比例配分) (赤字は黒字)	CF支払合計	キャッシュフロー 各期CF 積算CF		借入残高	帳簿価格 (色は借入残高との差)	積算評価額 (色は借入残高との差)	売却時税 定利回り	売却想定額	譲渡益想定額 (譲渡税計算後)
0	2016	25	¥4,049,987	¥-2,121,487	¥0	¥5,200	¥0	¥3,380,661	¥-1,452,161	¥-1,452,161	¥27,095,791	¥27,376,515	¥13,714,286	13.57%	¥27,596,224	¥574,279	¥-618,680
1	2017	26	¥3,605,622	¥-299,622	¥0	¥5,200	¥0	¥3,046,798	¥259,202	¥-1,192,959	¥25,514,739	¥25,231,441	¥13,714,286	13.77%	¥27,596,224	¥574,279	¥-618,680
2	2018	27	¥3,028,158	¥277,842	¥0	¥5,200	¥0	¥3,050,598	¥255,402	¥-937,557	¥23,893,706	¥23,627,647	¥13,714,286	13.97%	¥27,201,145	¥1,336,644	¥399,087
3	2019	28	¥2,750,396	¥555,604	¥0	¥5,200	¥0	¥3,054,398	¥251,602	¥-685,955	¥22,231,678	¥22,264,422	¥13,714,286	14.17%	¥26,817,219	¥2,240,407	¥1,554,452
4	2020	29	¥1,873,401	¥1,399,539	¥749,539	¥119,505	¥0	¥3,170,718	¥102,222	¥-583,733	¥20,527,621	¥21,738,177	¥13,714,286	14.37%	¥26,179,541	¥3,362,848	¥2,779,115
5	2021	30	¥3,000,359	¥504,001	¥0	¥5,200	¥0	¥4,752,710	¥-1,248,350	¥-1,832,083	¥18,780,470	¥21,738,177	¥13,714,286	14.57%	¥27,645,848	¥5,975,465	¥4,143,382
6	2022	31	¥1,278,191	¥2,193,109	¥1,543,109	¥240,524	¥0	¥3,310,049	¥161,251	¥-1,670,832	¥16,989,137	¥21,738,177	¥13,714,286	14.77%	¥27,014,218	¥8,217,824	¥6,546,992
7	2023	32	¥447,832	¥951,889	¥301,889	¥51,238	¥0	¥1,246,770	¥6,785,228	¥5,114,396	¥16,241,437	¥21,738,177	¥13,714,286	16.47%	¥24,000,000	¥6,632,278	¥5,114,396
8	2024	33	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
9	2025	34	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0

レントロール情報定義(オプション)

概要シートの右側の列

- 物件のレントロールを、「現況家賃」「適正家賃」の2種類定義可能
- 現在のレントロールによる試算、適正家賃による試算を比較検討可能

収入情報
 満室時総収入 3,800,000
 現況収入 3,500,000

収益性表示種別
 満室表示種別 満室想定収益 (現況家賃ベース)
 現況表示種別 満室想定収益 (現況家賃ベース)
 満室想定収益 (適正家賃ベース)

初期費用詳細入力
 火災・地震保険 612,500

取得予定日 2016/05/08 固都税調整方式 関東方式

家賃は、上の「物件情報入力画面」に合計額だけを入力する方法と、「ページ1」に1部屋単位で入力する方法の、2種類の指定方法がありますが、この戸別家賃の情報が入力されている場合は、「物件情報入力画面」で入力した収入情報は無視されます。

空室は、現況の賃料はゼロに。

デモアパート		部屋・入居者情報		現在の想定賃料収入						現況の賃料収入											
部屋番号	部屋タイプ	広さ(m ²)	入居者名	入居日	家賃(住居)	家賃(オフィス)	共益費(非課税)	駐車場(課税)	倉庫(非課税)	その他(課税)	m ² あたり賃料	合計	家賃(住居)	家賃(オフィス)	共益費	駐車場	自治会費	その他	合計		
101	1R	16.65	a		¥58,000		¥2,000				¥3,604	¥60,000	¥58,000	¥0	¥2,000	¥0	¥0	¥0	¥0	¥60,000	
102	1R	16.65	空室		¥57,000		¥2,000				¥3,544	¥59,000	¥57,000	¥0	¥2,000	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	
103	1R	16.65	c		¥58,000		¥2,000				¥3,604	¥60,000	¥58,000	¥0	¥2,000	¥0	¥0	¥0	¥0	¥60,000	
201	1R	16.65	d		¥60,000		¥2,000				¥3,724	¥62,000	¥60,000	¥0	¥2,000	¥0	¥0	¥0	¥0	¥62,000	
202	1R	16.65	e		¥59,000		¥2,000				¥3,664	¥61,000	¥59,000	¥0	¥2,000	¥0	¥0	¥0	¥0	¥61,000	
203	1R	16.65	f		¥60,000		¥2,000				¥3,724	¥62,000	¥60,000	¥0	¥2,000	¥0	¥0	¥0	¥0	¥62,000	
合計(月)							¥352,125	¥0	¥12,000	¥0	¥0	¥0	¥364,125	¥295,125	¥0	¥10,000	¥0	¥0	¥0	¥305,125	
合計(年)							¥4,225,500	¥0	¥144,000	¥0	¥0	¥0	¥4,369,500	¥3,541,500	¥0	¥120,000	¥0	¥0	¥0	¥0	¥3,661,500

入居者名に「空室」と入れることで、その部屋の収入は現況家賃の計算に反映されなくなります。

現在の賃料設定における満室時収入

現在の賃料設定における現況収入

引き直した適正賃料による現定の賃料収入								引き直した適正賃料による現況の賃料収入								0
家賃(住居)	家賃(オフィス)	共益費	駐車場	自治会費	その他	m ² あたり賃料	合計	家賃(住居)	家賃(オフィス)	共益費	駐車場	自治会費	その他	合計	部屋番号	
¥57,000		¥2,000				¥3,544	¥59,000	¥57,000	¥2,000					¥59,000	101	
¥57,000		¥2,000				¥3,544	¥59,000							¥0	102	
¥57,000		¥2,000				¥3,544	¥59,000	¥57,000		¥2,000				¥59,000	201	
¥57,000		¥2,000				¥3,544	¥59,000	¥57,000		¥2,000				¥59,000	202	
¥57,000		¥2,000				¥3,544	¥59,000	¥57,000		¥2,000				¥59,000	203	
¥342,000	¥0	¥12,000	¥0	¥0	¥0	¥0	¥354,000	¥285,000	¥0	¥10,000	¥0	¥0	¥0	¥295,000		
¥4,104,000	¥0	¥144,000	¥0	¥0	¥0	¥0	¥4,248,000	¥3,420,000	¥0	¥120,000	¥0	¥0	¥0	¥3,540,000		

引きなおした適正賃料における満室時収入

空室は、適正家賃の現況賃料もゼロに。

引きなおした適正賃料における現況収入

シミュレーションツール (EstacsPlus) の価格

販売価格(3年間ライセンス、3ヶ月サポート付) 58,000円(税別)
サブスクの料金(1ヶ月分) 5,000円(税別)

ページ1(概要シート)、ページ2(シミュレーションシート)、ページ3(出口試算情報)が対象です。
ページ3の税引き後試算およびページ4(既存物件を含めた税引き後試算)は参考情報・参考機能としています。

※本ツールの試算結果は参考値であり、実際と異なる場合があります。(特に地方税は、自治体が独自に設定している場合があります)

※本ツールは使用者の投資結果を保証するものではありません。

※本ツールでは、雑費・交通費・通信費等、間接的に必要となる費用は考慮しておりません。

※本ツールは、最新の法令に対応していない場合があります。

※サブスクは毎月ファイルの使用期限が切れ、そのファイルは使用できなくなるため、1ヶ月毎に新規ファイルを送付します。現在システム開発中です。

お問い合わせ：Mr.Suite.Info@gmail.com 090-6125-5100 (株) Mr.Suiteまで