Copyright © 2014 (同)S・テート All right reserved.

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



ツールバージョン v25.02

2018/11



Copyright © 2014 (同)S・テート All right reserved.

※個別事案全てに対して、正確なコストを自動で導くものではありません。



最低限の入力で多くの情報を得る

入力された最低限の情報に、未入力項目の情報を適切に自動で加味し、一旦、スピード重視で全体感が シミュレーションされます。

➡初期費用、各種運用費、将来の変化(家賃下落率、金利など)は平均的な値で補われます。

		3	stacsPlus 事業	
事業収支及び運用計画 1 EstercsPlus	物件名	木造中古例	物体存在 主法由于例	吉岡価格 V20 000 000 吉西利回り 12 57%
表面利回り 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 ほかほかす	建物と設備の減価償却	事業判断基準確認	初任石桥 木垣中古州	元貝個格 #28,000,000 衣面利回り 13.57%
(現況委員べ-ス) 満室語定収入 現況収入 現況入屋率 現況利回り 入屋率 空室数 2016年 事業主体 教	数 数 設備2價却年数	実初対象:諸費用 1.6以上 80%以上	建物関連情報	満室想定収益(現況家賃ベース)
13.5/% ¥3,800,000 ¥3,500,000 92.1% 12.50% 76.82% 2.8 部屋分 0,50 44 4	3	¥955,250 1.38 57.09%	物件種類 井同住字 堂業形態 賃貸	満室時総収入 ¥3,800,000 (取得時修繕貨等込) ▲ 13.57%
		資金計画(信換配資) 例2期間 - 信約時金利 - 集成会和認知		想定年間運用費 ¥3,132,432 NOI ¥2,907,980 10,39%
¥22,000,000 ¥21,021,021 ¥6,978,979 ¥0 ¥2,347,703 ¥2,347,703 ¥2,347,703 100,00% 15 2,500	% 3 2,500% ¥20,000,000	15 1.000% 2.500%	建 本備這 木垣 Z 階建 総尸奴 IZ 尸	年間キャッシュノリー ¥667,568 投下資本利益率 37.0%
借人除外 满茎 入居平90% 入居平80% 入居平70% 超況 借入考慮 満室 入居平90% 入居平80%	6 入居率70% 現況	出口閉連	延床面積 240.00 m1 (72.60 坪) 30/2 + 5 20.00 m1	(ROI)
NOT #3,094,685 #2,735,205 #2,375,725 #2,016,245 #2,810,876 間の完役目前CF #554,274 #494,794 #135,314 NOT評問目 11.0556 9-7776 8.4896 7.2096 11.0.046 FCR:設設問目 2.8196 11.6336 0.4556	<u> -0.74% 1.88% いたまでの 4570,464 新体質数算 -0.74% 1.88% いたまでの 570,464 新体質数算 570,464 </u>	元却時利回道 元却年月日 元却金額 加率設定	1 建築年月 1991/1/1 MAC時 25 年 検査済証 未確認	見積り収益(現況家資ベース) 人居率85% 利回り 41549/
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	0.20%	▲ <u> </u>	北正年間収入 ¥3,230,000 (取得時修繕費等込) ▲ 11.54% ハロ ¥2,368,760 ハロ ¥3,250,000 ハロ ¥3,250,0000 ハロ ¥3,250,00
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		ク設定	構造補足/ 坪単価 ¥96,129	想定年間運用費 ¥3,101,652 NOI利回り 8.46%
二七月二四の「二七月二四四」「四月月1日回日」「二日四日」「二日四日」」「二日四日」」「二日四日」」「二日四日」」「二日四日」」「二日四日」」「二日四日」」「二日四日」」「二日四日」」「二日三日」」」「二日三日」」」「二日三日」」」「二日三日」」」「二日三日」」」「二日三日」」」「二日三日」」」「二日三日」」」」「二日三日」」」」」「二日三日」」」」」」」」」」	2 ベース設定 増加係数設定 (以後15年年)	(SQ後15年年) 次回修繕年 回修繕年		(税引前) ¥128,348 仅下資本利益率 7.1%
- ¥15,984,000 ¥13,714,286 13% 20% ¥0 5.00% 1.0 3 1.0%	0.50% 0.10% 2021		初计性机 共同住宅 音樂///加密 貝貝	租決収益(租決家賃ベース)
	税引前CF	河価信却費	建本構造	現況年期収入 ¥3,500,000 和回り ▲ 12.50%
全波 西暦 キャンエキタに広めれる目で、ハービニタにかり、ためのデビントを注意した。 年数 普段のスペルント 建築加え、管理書 参連見込み 建築の分合計 非課題の分合計 し、都税 返済会語 想定会却	元金返済額 利息返済額 却)	DSCR ※個債却費 ※個債却費(碳 (違物) 備:定率)	如 延床面積 非面積 非面積	[取得時移植資本込] 相定任期運用費 ¥2,116,222 NOI ¥2,624,180
0 016 43 ¥0 ¥1,928,500 ¥104,139 ¥0 ¥1,380,329 ¥1,215,433 ¥13,833 ¥1,306,907 2.500	% ¥904,209 ¥402,698 ¥-1,988,002	¥736,743 ¥841,992	12 建築年月 勝人時 検査済証	352年間運用員 ¥3,110,232 NOI利回り 9.37% 年間1-19/27/1- 投下資本利益率
1 2017 44 ¥0 ¥3,306,000 ¥178,524 ¥19,000 ¥570,911 ¥0 ¥107,776 ¥2,240,412 2.500	% ¥1,581,051 ¥659,360 ¥386,902	1.17 ¥1,262,988 ¥882,087	4 一種類 動火住宅 未確認	(脱引前) ¥383,768 (ROI) 21.3%
2 2010 45 \$\$ \$\$ \$\$ \$\$,200,000 \$178,524 \$\$22,000 \$\$778,511 \$\$ \$\$ \$107,776 \$\$,240,412 2.500	% ¥1,662,027 ¥578,384 ¥379,302	1.17 ¥1,262,988 ¥100,237	福造補足/ 510月級 木明認	資金計画(新規融資)
4 2020 47 ¥0 ¥3,272,940 ¥176,739 ¥30,400 ¥580,525 ¥0 ¥107,776 ¥2,240,412 2.500	% ¥1,704,057 ¥536,354 ¥344,227	1.15 ¥526,245 ¥0	現況	物件売買価格および融資条件は、仮定にて計算しております
5/2021 45 \$\$ \$\$ \$\$ \$\$ \$\$ \$\$ \$\$ \$\$ \$\$ \$\$ \$\$ \$\$ \$\$	% ¥1,791,333 ¥449,079 ¥524,275	1.23 ¥0 ¥0	物件所在地情報	物件売買価格 ¥28,000,000 内.建物按分面格 ¥21,021,021
7 2023 50 ¥0 ¥3,438,240 ¥185,665 ¥41,800 ¥600,852 ¥0 ¥107,776 ¥2,240,412 2.500	% ¥1,836,633 ¥403,779 ¥400,201			取得時候補買用 (予定) ¥0 希望融資金額 ¥28,000,000
0 202-1 1	% ¥1,930,699 ¥309,713 ¥	い昇ン一ト ――――――――――――――――――――――――――――――――――――		取得時諸費用 · ¥1,802,113 その他資金 ¥0
10 2026 53 ¥0 ¥3,339,060 ¥180,309 ¥53,200 ¥606,866 ¥612,500 ¥107,776 ¥2,240,412 2.500	% ¥1,979,523 ¥260,888 ¥-		住居表示	合計(数算) ひ 白己造会((反) ひ ¥1,902,112)
11/202/3+ *0 *3,200,000 *176,524 *37,000 *000,911 *0 *107,770 *2,240,912 2.500 12/2028/55 *0 *3,272,940 *176,739 *60,800 *610,925 *0 *107,776 *2,240,412 2.500	% ¥2,029,582 ¥210,829 ¥	ヘーン2	(ハーン)	€0/10月 ¥0 日に発血(10X) ¥1,002,113
13 2029 56 YO X 7 30 880 X174 054 X64 600 X61 040 X61 040 X61 776 X 776 X 740 413 7 500	106 001 X707 757			総事業費(仮) ¥29,802,113 ¥
192051 77 本初作単独の税51後キャッシュフロー計算 152051 58 - 1920 第四日 1920 第四日 1920 1920 1920 1920 1920 1920 1920 1920	資産性試験	「「「「」」「」」「」」「」」「」」「」」「」」「」」「」」「」」「」」「」」	時時修繕費用上乗で) 持分 100.00%	希望融資対象 10人 新規融資実行日 2016/11/15 返済期間(仮) 15年 返済方法 元利均等
16 2032 59 経過 17 2003 56 年後 西暦 第十 計上経費合計 市在申審経際部/ 所を拉除/土地利 (油管) (一種比例配分) CF支払合計 久田のこ (本)	建始CE 借入残高 帳簿価格	積算評価額 売却時段 売却想定額 (濃度益想定額 売却後の事業税 濃度和計算(%) ☆○○(392)(%) 200.00 m 60.50 坪	金利(仮) 2,500% テール人ど一設定金額 ¥0
18 2034 61 0 1977 2 ×4 501 028 ×3 652 528 ×0 ×5 0 ×5 0 ×5 0 ×5 0 ×5 0 ×5 0 ×5 0	10 5 CI (Exigoration Contraction Contracti	E ¥13 714 786 13 57%		融資金額 金利(仮)
19 2035 62 0 2017 26 \$3,483,122 \$177,122 \$0 \$5,200 \$0 \$2,002,00 \$1,200 \$	¥-1,611,500 ¥25,514,739 ¥25,231,4	41 ¥13,714,286 13.77% ¥27,596,224	¥574,279 ¥-1,037,221 駐車場 未確認	返済期間(仮) 返済万法 元利均等
21 2037 64 2 2018 27 ¥2,905,658 ¥400,342 ¥0 ¥5,200 ¥0 ¥2,928,098 ¥377,902	¥-1,233,598 ¥23,893,706 ¥23,627,6	47 ¥13,714,286 13.97% ¥27,201,145	¥1,336,644 ¥103,046 駐輪場 未確認	固定資産税評価額
22 2038 65 3 2019 28 \$2,627,896 \$078,104 \$40 \$5,200 \$40 \$42,931,898 \$574,102 23 2038 66 4 2020 29 \$1,750.01 \$1,522.039 \$872.039 \$138.186 \$40 \$23,066.899 \$206.041	*-859,490 *22,231,678 *22,204,4 *-653,455 *20,527,621 *21,738,1	22 \$13,714,280 14.17% \$20,817,219 \$13,714,286 14.37% \$26,179,541	#2,240,407 #1,380,911 海抜 m ¥3,362.848 ¥2,709,393	回た 與想 # 「 面積 (土地1:前年度分) (土地2:前年度分)
24 2040 67 5 2021 30 ¥3,490,359 ¥14,001 ¥0 ¥5,200 ¥0 ¥5,242,710 ¥-1,738,350	¥-2,391,805 ¥18,780,470 ¥21,738,1	77 ¥13,714,286 14.57% ¥27,645.848	¥5.975.465 ¥3.583,660 m標道路(m接道 m接道	固定資産評価額 (確物1・前年度分) (確物2・前年度分)
252041 68 6 2022 31 ¥1,155,691 ¥2,315,609 ¥1,655,609 ¥259,205 ¥0 ¥3,206,230 ¥265,070 262042 69 72022 31 ¥1,155,691 ¥2,315,609 ¥1,655,629 ¥259,205 ¥0 ¥3,206,230 ¥265,070	¥-2,126,735 ¥16,989,137 ¥21,738,1 X-1 909 700 ¥15 157 504 ¥21 729 1	77 ¥13,714,286 14.77% ¥2 ×12,714,286 14.07% ¥2		固定資産評価額 相続税路線価/mi ¥68,571
27 2043 70 8 2024 33 ¥1,067,975 ¥2,337,205 ¥1,687,205 ¥262,499 ¥0 ¥3,213,553 ¥191,627	¥-1,706,672 ¥13,269,425 ¥21,738,1	77 ¥13,714,286 15.17% ¥2	シートン 1 11日間 11日間 11日間 11日間 11日間 11日間 11日間 1	(上現:積昇評価額、下段:固定資産評価額) #00,000 評価額試算(上段:積昇評価額、下段:固定資産評価額)
282044 /1 9 2025 34 ¥1,022,370 ¥2,349,750 ¥1,699,750 ¥264,412 ¥0 ¥3,217,481 ¥154,639	¥-1,552,033 ¥11,338,726 ¥21,738,1	77 ¥13,714,286 15.37% ¥2	°−≈°3 ¹⁵²	<u>土地 建物1 建物2 合計</u> ¥13 714 286 ¥0 ¥0 will ¥13 714 286
30 2046 73 11 2027 36 ¥927516 ¥2.378.484 ¥1.0728.484 ¥268.794 ¥0 ¥3.225.892 ¥80.108	*-1,953,059 *9,359,203 *21,/38,1 *-1.873.551 *7.329.621 *21.738.1	77 ¥13,714,286 15.57% ¥24,096,386	<u> 980</u> 第二種住居地域 ¥15.618.705 ¥13.745.154	¥12,000,000 ¥3,984,000 ¥0 ¥15,984,000
31 204/74 12 2028 37 単 確応 確定 単合に 15 12 2028 37 単 4 12 2028 37	計算	本物件と既存	事業合算後の総額 00%	取得時諸費用内訳(概算 合計: ¥1,856,453
33 2049 76 13 2029 38 巻き 24 307 37 14 2030 39 ¥2 経過 課税所得 所得税+住民税 消費税 app 14	ヘート クローク 本物件取得に き	完上	返清比率 加速度 加速度 加速度 200%	
<u>347 2030 / 78 15 2031 40 ¥1</u> , 年載 西暦 帝色中吉拉勝刻 (西田知)(北利 (速算) 業務収税組(の)(一緒に修理)) CF文払 35 2051 / 78 15 2031 40 ¥1, 年載	合計 各期CF よるCF増減額 (空	室考慮) ^{総借人残局} (黄:デッドクロス) ^利	リ思迩済総額 (空室考慮) 総添価償却費 総積算評価額	建物所有権移転登記 ¥79,600 固部税調整額:関東方式 ¥13,833
16/2032 41 ¥7 0 2016 ¥-6,372,401 ¥0 ¥5,200 ¥-2,077,887 ¥0 ¥10,47	73,845 ¥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 確認	3. 2017月復代け登記 半01401子数4工地建物中川 半972,000 批当権設定登記 ¥0 行政証明書/診断書等 ¥8,620
(4 ma) 18 2034 43 47 1 2017 ¥1,301,013 ¥0 ¥5,200 ¥-2,077,887 ¥0 ¥12,37 (4 ma) 18 2034 43 47 2 701 ¥1,301,013 ¥6 562 727 ¥1 662 787 ¥,570 700 ×10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 1	72,913 ¥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 ¥4,750,065 70,5% ¥5,817,700 ¥61,418,845	不動産取得税 ¥299,500 司法書士報酬 ¥168,400 印紙 工事時自認約 ¥0 水道局納付余 ¥0
19 2035 44 ¥7 3 2019 ¥8,388,387 ¥8,162,065 ¥2,083,087 ¥0 ¥0 ¥14,44	43,925 ¥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 @2	EP紙 物件売買契約 ¥10,000 銀行触資手数料(仮) ¥0
20/2030 45 ¥3,0 4/2020 ¥10,069,747 ¥9,419,747 ¥2,543,241 ¥460,154 ¥0 ¥14,86	50,351 ¥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 確認	※地方税は自治体が独自に制定している場合があります。 想定年間運用費内訳(満室時概算) 合計: ¥3,132,432
22 2038 47 ¥7 6 2022 ¥10 988 763 ¥10 33 763 ¥2 940 715 ¥857 628 ¥0 ¥15 18	94,300 #7,508,541 #-1,733,150 #13 37 994 ¥8 871 146 ¥-333 353 ¥11	799 316 ¥100 420 918 ¥3,000,205	*4,289,173 09.7% *1,508,578 *50,325,228 (確認 ¥4,12,045 70.1% ¥1.568,578 ¥54,627,356 (政府)	ローン返済額(元利均等 ¥2,240,412) 定期清掃代 ¥82,080 第205 200 はままは他の時間 ¥12,000
23 2039 48 ¥7 7 2023 ¥8,716,756 ¥8,162,065 ¥2,083,087 ¥0 ¥0 ¥17,04	41,802 ¥7,307,083 ¥369,255 ¥11	,589,061 ¥96,465,753 ¥3,955,164	¥3,931,588 68.1% ¥1,568,578 ¥52,929,483 Wills	修繕費(家賃0.5%) +205,200 法定点使10,76026 間 +12,000 修繕費(家賃の0.5%想 ¥19,000 駐車場借り上げ代 ¥0
24 2040 45 \$7 8 2024 \$11,526,359 \$10,876,359 \$3,173,225 \$1,090,139 \$0 \$15,36 25 2041 50 \$1,3 0,2025 \$1,600,270 \$10,050,370 \$2,000,088 \$1,136,002 \$20 \$15,36	2,744 ¥8,872,380 ¥-510,630 ¥11	,475,300 ¥92,356,422 ¥4,109,332	¥3,747,805 68.5% ¥1,568,578 ¥51,231,611 確認	共用部電気代 ¥48,960 (エレベータ点検費(年4回) ¥0 灯油/ガス代 ¥0 浄化槽点検波取費用 ¥103,680
26 2042 51 ¥7 10 2026 ¥11,009,279 ¥10,959,279 ¥3,209,000 ¥1,120,002 ¥0 ¥15,30 10 2026 ¥11,003,000 ¥10,433,000 ¥2,981,473 ¥898,386 ¥0 ¥15.70	08,629 ¥8,298,973 ¥-954,030 ¥11	,247,778 ¥83,657,300 ¥4,431.133	¥3,370,302 69.4% ¥1,568.578 ¥47.835.866	水道代家主負担 ¥0 防水槽点検費用 ¥0
27 2043 52 ¥7 11 2027 ¥11,778,393 ¥11,128,393 ¥3,282,230 ¥1,199,143 ¥0 ¥15,36	7,855 ¥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	ロリア32日(第二日前27) キリ(ス以保険1年分(非課税) キ30,100 インターネット ¥0 地震保険1年分(非課税) ¥54,340
29 2045 54 ¥7 13 2028 ¥11,854,620 ¥11,204,620 ¥3,315,198 ¥1,232,112 ¥0 ¥15,38 29 2045 54 ¥7 13 2029 ¥11 934 050 ¥11 284 050 ¥3 349 552 ¥1 266 465 ¥0 ¥15 40	32,915 ¥8,397,164 ¥-702,884 ¥11 00 590 ¥8 265 728 ¥-751 737 ¥10	020,255 ¥74,287,709 ¥4,770,836 906 494 ¥69 340 361 ¥4 947 348	¥2,979,701 70.3% ¥1.568.578 ¥44.440,122 ¥2,779,578 2 240	ケーブルテレビ 入退去費(退去率33% ¥209,000 借助権利(非課税) ¥0
30 2046 55 ¥1,3 14 2030 ¥12,016,631 ¥11,366,631 ¥3,385,268 ¥1,302,181 ¥0 ¥15,42	20,870 ¥8,131,687 ¥-801,347 ¥10	,792,733 ¥64,212,106 ¥5,128,255	*2,576,302 乱昇ンート 377	建設協力金リースパック ¥0 ·固・都税 ¥107,600
31 204/ 50 */ 15 2031 ¥11,481,609 ¥10,831,609 ¥3,153,871 ¥1,070,784 ¥0 ¥14,48 32 2048 57 ¥7 16 2032 ¥12,432,002 ¥11,401,002 ¥1,401,002 ¥1,402,002 ¥1,402,002 ¥1,402,002 ¥1,402,002 ¥1,402,002	30,886 ¥8,957,909 ¥111,227 ¥10	,678,972 ¥60,213,700 ¥3,998,406	¥2,378,131	
33 2049 58 ¥7 17 2033 ¥12,151,391 ¥11,481,897 \$3,435,120 \$1,352,034 \$0 \$13,20 33 2049 58 ¥7 17 2033 \$12,165,391 \$11,515,391 \$3,449,607 \$1,366,520 \$0 \$13,20	06,076 ¥10,005,197 ¥1,350,006 ¥10	,505,210 #57,010,101 #3,203,539 ,451,449 ¥53,670,995 ¥3,339.166	<u>¥2,065,460</u> ×2,065,460 ×2,065,460	特記事項/告知事項
34 2050 59 ¥7 18 2034 ¥12,200,275 ¥11,550,275 ¥3,464,694 ¥1,381,607 ¥0 ¥13,21	10,830 ¥9,886,682 ¥1,330,100 ¥10	,337,688 ¥50,193,518 ¥3,477,477	¥1,909,882 52.1% ¥1,568,578 ¥34,252,888	仲介葉者名
19 (13) (13) (12) (13) (12) (13) (12) (13) (13) (13) (13) (13) (13) (13) (13	L,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 ¥1,505,008 51,6% ¥1,568,578 ¥30,857,142	入居者賃貸契約関連情報 ヴールバージョン
21 2037 ¥12,562,084 ¥11,912,084 ¥3,621,176 ¥1,538,090 ¥0 ¥13,35	58,486 ¥9,662,222 ¥1,412,373 ¥10	,260,884 ¥38,906,241 ¥3,907,263	¥1,436,189 52.1% ¥1,568,578 ¥30,857,143	外国人 礼金 数金 更新料 滞納保障 賃貸契約形態 25.01

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 木道	造中古例			
- 建物1 物件種類 基本構造 階数	共同住宅 大造 ▼	 ● 資金計画 物件売買価格 金融機関 融資金額 	28,000,000 政策金融公庫 <	設備/運用費関連 下水道 浄化槽有 ▼
総戸数 床面積(mi) 建築年月日	12 240.00 1991/01/01 新築	融資期間 融資金利(%)	15 2.500	貯水槽 未確認 ▼ エレペータ
- 土地関連情報 - 権利 持分(%)	所有権 100 ▼	- 収入情報 満室時総収入 - その他情報	3,800,000	未確認 ▼ 区分のみ(年間) 修繕積立金/管理費
土地1 住所	200.00 m	事業主略称 事業主体	下記に指定 ▼ 不動2 事業的規模 ▼	「 情報登録日
固定資産税路線 都市計画 市街 用途地域 第二 建廠率 % 80	 值 60,000 前化区域 ▼ 重住居地域 ▼ 200 	西暦和暦対応	表 入力確認 Cancel	2010/08/04

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。

対応	物件名称 木造中古例 □ 建物1 建物2	シート名 木造中古 情報登録日 平 28/08/04 所在地情報		間運用費
	物件種類 共同住宅 ▼ 物件種類 共同	住宅 ▼ 地番	上水道 公営水道 🔹 🖗	
その他旦体的な物件	基本構造 大造 ▼ 基本構造	▲ 住所	下水道 净化槽1槽 ▼	□ 3.00 0 0.00 0 0.00 0 0.00 0 0.00 0 0.00 0 0.00 0 0.00 0 0.00 0 0.00 0 0.00 0 0.00 0
	構造補足構造補足	最寄駅1	ガス プロパン・特典未確・	
はまわがわかっていて担人	階数 2 階数 2	最寄駅2	貯水槽 未確認 💽	
「 「 報 か の か つ い つ ら ら つ い る 場 つ い つ い ら 場 つ い う	総戸数 12 総戸数	最寄駅3	エレベータ 未確認 ・	
	住戸種類		//ストイレ 三点ユニット ▼	
け その情報を入力する	末面積 240.00 床面積	権利 所有権 持分(%) 100 ▼	トイレ設備 未確認 <u>・</u> 」 ^{退Z}	去率% 20
は、しり月刊をノイノリック	建築年月日 1991/01/01 建築年月日		洗濯機罟場 未確認 ▼ 広告	
		1 地目 宅地 ▼ 現況	ケーノルIV 木催認 ▼ ぷ鳥	ma:≢+=/s 82.080
ことで、詳細な収支か		№		8月時代 12,000
	#音音語 未確, 借換の場合の融資	▲ 」 海抜(m) / パザードマップ 未確認	□7ト 未確認 ▼ 時間	
単格ナクナオ	条件も指定可能		エアコン 未確認 ・ エレ	
司昇C1になり。		#市計画 市街化区域 ▼ 建蔽率 % 80	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	比槽点検費 19,440
		用途地域 第二種住居地域 ▼ 容積率 % 200) その他設備 貯2	
			火約	^{災保険} 0
			、相続税路線価、固 ^{地調}	夏保険 0
	融資期間 15 建設協力金)とれかを入力(固定 ^{施設}	
	融資金利(%) 2.500 協力金返済期間	15 その他制限 資産評価額が	優先採用される)	氦代 48,960
		固定資産路線価 60,000 相続税路線価	7.1	
		固定員產計(個領(上地2)) 新築建物課税 固定資産評価額(建物1) 一種推進物定公	「入力確認」で基本的	ブルテレビ 0
		固定資産評価額(建物2) 都市中 ▼	な入力ミスを発見働	0
	」 」ID 3、作業市場		1 0////2//2/000	
	満室時総収入 <u>3,800,000</u> 満室表	「種類」 満室想定収益(現況家賃ベース) ▲ 「根本1人人」		
	現況収入 3,500,000 現況表	示種別 現況収益(現況家賃ペース) ・ 建物2 ◆		西暦和暦对応表
	初期費用詳細入力			シートに反映 Cancel
	火災·地震保険 5 年分 612,500 取得予定日	3 2016/06/30 □ 固都税調整方式 関東方式		
			礼金 ヶ月分	→ 滞納保証 未確認 💌
		情報ファイルと細付	敷金 ヶ月分	→ 契約形態 未確認 💌
Copyright © 2014 (同)S・テート All right re			更新料ク月分	→ 家賃相場確認

追加入力により、的確でさらに多くの情報を得る

各運用費の実際の費用

追加入力で得られる情報

□ 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
- 減価償却期間を2年長くしたら
 空室率が25%になったら
- □ 呈重率が25%になうにう
 □ 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
- この物件を買うと、うちの法人の5年 後のCFはどう変化するのか
- □ 来年、都銀で金利1%に借り換え たらCFはどう変化するのか
- 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のか

ページ1:	事業計画書(概要)	詳細版のマイソク □ 最低限 ◆ の入力のみ
	EstacsPlus 事業計画書 ^{初時版目 2016/8/4}	
	物件名称 木造中古例 売買価格 ¥28,000,000 表面利回り 13.57%	■ 本八刀頃日は 取りな 情報で適切に自動補足
建物関連情報 建物の基本情報	建物関連管報 高室型工収益 現況考古へース) 資件種類 共同住宅 営業 基本構造 木造 263建 基本構造 大造 263建 基本構造 大造 263建 並床面積 240.00 mi へ(72.60 坪) 158年前 建築年月 1991/1/1 第金港派 大確認 建築年月 1991/1/1 第本機器 第公子母 樹市電源 第公/98 末確認 電話電灯/ 第小母 ¥3,230,000 11.54% 地学 第小母 第公子母 東南語 11.54% 地学 第小母 ¥96,129 11.54% 物件種類 共同住宅 営賃 ¥128,348 投下電系形態	事業収支概要 1年目の満室時および指定の 入居率で2パターンの収支を 表示
2棟一括物件の登録も可能	基本構造 総戸数 現況単均 加床面積 1回単門目 遊床面積 1回単門目 建築年月 原人時 建築年月 原人時 使門種類 芳化時級 芳化時級 天備認 第四 第四 第四 第二 第四 第二 第二	
	物件所在地情報 物件所在地情報 物件所在地情報 第28,000,000 方 建制胶滑描描 ¥28,000,000 A #	 資金計画 物件+諸費用に対する資金 調達計画を表示 借換時融資条件も指定可能
物件所在地情報 対象の土地情報。 建蔽率・容積率のチェック機能	地橋 建物1.00 ⁺ 200.00 ml 建物200 ⁺ 設備 設備 設備 公司(図) 元利均等 地目 宅地 紅ヶ端 未確認 法通知間(位) 没有加(位) 没有加 現況 海抜 m 固定資産税評価額 (注電:前原原評価額) (注電:前原原評価額) 接面道路 m種道路(m修道 固定資産所価額 (注電:前原原門価額) (注電:前原原門価額) 接面道路 m種道路(m修道 固定資産所価額 (注電:前度前) ¥68,575 都市計画 市街化区域 北市街化区域 北市街(上) ¥60,000 ¥13,714,286 ¥00 ¥0 ¥13,714,286 用途地域 第二種生居地域 ¥12,000,000 ¥32,884,000 ¥0 ¥13,714,286 ¥0 ¥0 ¥13,714,286	資産評価 固定資産評価額、積算評価 額の概算を計算し表示。固定 資産評価額が未入力の場合、 新築建物課税標準価格から
	運廠率 建物1 200% 容積率 200% 道路福貴制限 40% 左記考慮後容積率 建物1 200% ¥0 白田佐 金融清算彩 ¥1,856,453 音積率 40% 左記考慮後容積率 建物1 200% ¥0 白田佐 金融清算彩 ¥20,00 高度地区 防火指定 生助所有種移転設記 ¥18,000 火災1+ 1 地局保険 地方式 ¥13,833 日時制限 道路計画 建物所有種な希設記 ¥10,000 米以1+ 1 地局保険 地方式 ¥13,833 工会的時間回途 114- 1 について 主体線列 ¥0 約1 表計 主地時保や小 ¥0.75,500 工具体設定合記 単18,851 単 13,833 単 148,830 ¥13,833 工会動時間線 114- 1 につい 工業備設定合記 ¥0 が15,851 ¥13,833 工具権設定合記 単 141,856,403 ¥13,833 148,840 ¥10,850 <t< th=""><th>見積もり 取得時諸費用内訳 登記費用、取得税、固都税調</th></t<>	見積もり 取得時諸費用内訳 登記費用、取得税、固都税調
設備情報 人気度やコスト性で色分け	ガス プロ/心・特現未確認 インターネット環境 末確認 規定年間運用費内設(満室時視算) 合計: ¥3,132,432 方水槽 未確認 インターホン 未確認 コーン滋満道(元利均場、 42,240,412 生期消費代 ¥32,080 ゴレハーター 未確認 ロフト 未確認 コーン滋満道(元利均場、 ¥2,240,412 生期消費代 ¥32,080 パストイッー 未確認 ロフト 未確認 第項のの5%6 ¥2,050 21/12 第消費 ¥12,000 パストイル 未確認 エアコン 未確認 単調のの5%6 ¥19,000 駐車場(14) ¥00 パストイル 未確認 期房設備 未確認 #目前電気パ ¥43,950 21/17 ¥00 パントム環境/計画 メーム環境/計画 メーム環境/計画 ダ0 第パ清価(14) ¥0 ※10,20 第に由 (14) ¥0 ¥0,20 ¥0,20 ¥0,20 ¥0,20 ¥0,20 ¥0,20 ¥0,20 ¥0,20 ¥0,20 ¥0,20 ¥10,20 ¥10,20 ¥10,20 ¥0,20 ¥0,20 ¥0,20 ¥0,20 ¥0,20 ¥0,20 ¥0,20 ¥0,20 ¥0,20 ¥0,20 ¥0,20 ¥0,	整額、印紙代など自動計算 運用費内訳 返済額、固都税、管理費、 入退去日等自動計算
Copyright © 2014 (同)S・テート /	学家告 小型の人型 ※准算用・運用員の背景風の注目は、初時値ではないその(実場値が入力された等) 住所 様式市線区希望台1-1-100 特記事項/告知事項 電話番号 080-1111-9999 特記事項/告知事項 メール abc目gmail.com 特記事項/告知事項 使介葉者名 アクルバージョン 取得予定作月日 大島てる 人口診療 (素損損 ペット 2016/11/15 未確認 未確認 未確認 25.01	

ページ2:運用上の条件を指定し税引前収支算出

- □ 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	を及び運用	計画 1	EstacsP	ALS .							物件名	6	木造	中古例	
表面利回り	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	必設備の減価	偏却		事業判断	基準確認
(現況家賃ペース)	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	運物1價却年 教	建物2便却年 数	設備1債到年 数	設備2償却年数	儀却対象諸費用	満直時DSCR 1.6以上	積算評価 80%以上
13.57%	¥3,800,000	¥3,500,000	92.1%	12.50%	76.82%	2.8 部屋分	6/30	和規學其的規	4		3	2	¥955,250	1.38	57.09%
-		事業費用			1		皆余調	十画/新規融管	6	·			香金計画	(借換融資)	
物件価格(仮)	うち土地	うち建物(税込)	取得時修繕恤費	取得時諸費用	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	把操 辞金利	是核会利設定
¥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%
借人降外	供奉	入居密90%	入居率80%	入居率70%	租況	供入老虐	法室	入居率90%	入居率80%	入居率70%	租況			期神	
NOI	¥3,094,685	¥2,735,205	¥2,375,725	¥2,016,245	¥2,810,876	BCF:税引前CF	¥854,274	¥494,794	¥135,314	¥-224,166	¥570,464	解体置概算	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%	FCR:総還利回	2.81%	1.63%	0.45%	-0.74%	1.88%	¥2 178 002	加率設定		
DSCR	1.38	1.22	1.06	0.90	1.25	CCR(ROI)	36.39%	21.08%	5.76%	-9.55%	24.30%	\$2,178,005	0.20%		1 (F)
Same and the two to out	物件評価額	and the second	Par conner a			日日リスク設定		100	A CONTRACT OF A CONTRACT	- ANTICARA A	a contra a	修繕	マク語定	20.00	
固定資産税	固定資産税評	積算評価額	空臺率設定	年間退去率	部屋割り管理料	管理料率	募集広告料	家賃が下落しな	家賃下 浯係	修繕費	修繕費	建物1次回修缮年	建物2次回像槽年	建物1エレベータ	建物2エレベータ次
評価額	価額試算額	(十地のみ)	(現況優先)	設定	(1部屋当り)	(総集金額比)	(7月分/1入后)	い年数の設定	数 設定	ペース設定	增加係数設定	(以後15年毎)	(以後15年毎)	次回修繕年	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		_	
														I	
	ų	X			a: 00.0390	支	出関連	2	104-530-21-546			税引前CF	3	減価	賞却費
經續 庄	収 (空室考慮現)	人 兄家賃ベース)	固定費(課税)	分)変動項目	固定額	支 哈計	出関連		返済:元	利均等		税引前CF (除:減価償	DSCR	減価 減価償却量	賞却費
経通 年数 西暦 齢	収 (空室考慮現) 課税収入(税込)	人 兄家賃ベース) 非課税収入	固定費(課税) 管理員	分)変動項目 修繕費見込み (億:大根議総劃)	固定者 課税分合計 (下部性属素量合)	支 電合計 	<u>出関連</u> 固·都税	返済金額	<mark>返済:元</mark> 想定金利	利均等 元金返済額	利息返済額	税引前CF (除:減価償 却)	DSCR	減価 減価償却費 (違物)	賞却費 減価償却費(殺 備:定率)
経通 年数 西暦 齢 (2016)7	収 (空室考慮現) 課税収入(税込) ×0	人 兄家 <u>賃ベース)</u> 非課税収入 ¥1,928,500	固定費(課税) 管理員 ¥104,139	分)変動項目 修繕買見込み (巻:大根編総約 ¥0	固定到 課税分合計 (下部地國主書會) ¥1,380,329	支 整合計 非課税分合計 (下勤他圖定●) ¥1,215,433	出関連 固·都税 ¥13,833	返済金額 ¥1,306,907	<mark>返済:</mark> 元 想定金利 2.500%	利均等 元金返済額 ¥904,209	利息返済額 ¥402,698	税引前CF (除:減価償 却) ¥-1,988,002	DSCR	減価 減価償却費 (違物) ¥736,743	<u>賞却費</u> 減価償却費(設 備:定率) ¥841,992
経通 年数 西暦 齢 2017 1 2017 4	収 (空室考慮現) 課税収入(税込) 1 音 景 赤 は	人 兄家 <u>賃ベース)</u> 非課税収入 ¥1,928,500 ¥3,306,000	固定貫(課税 管理員 ¥104,139 ¥178,524	分)変動項目 修繕買見込み (巻:大規構後期) ¥0 ¥19,000	固定器 課税分合計 (下部也僅定集合) ¥1,380,329 ¥570,911	支	<u>出関連</u> 固・都税 ¥13,833 ¥107,776	返済金額 ¥1,306,907 ¥2,240,412	<mark>返済:</mark> 元 想定金利 2.500% 2.500%	利均等 元金返済額 ¥904,209 ¥1,581,051	利息返済額 ¥402,698 ¥659,360	税引前CF (除:減価償 却) ¥-1,988,002 ¥386,902	DSCR	減価 減価償却費 (違物) ¥736,743 ¥1,262,988	<u>賞却費</u> 減価價却費(設 備:定率) ¥841,992 ¥882,087
経通 年数 西暦 齢 2017 1 2017 4 2 2018 4	収 (空室考慮現) 課親収入(税込) 背景赤は 本在在	人 兄家<u></u>賃ベース) 非課税収入 ¥1,928,500 ¥3,306,000 ¥3,306,000	固定貫(課税 管理員 ¥104,139 ¥178,524 ¥178,524	分)変動項目 修繕費見込み (巻:大根遺感動 ¥0 ¥19,000 ¥22,800	固定到 課税分合計 (下部地層進量合) ¥1,380,329 ¥570,911 ¥574,711	支 非課税分合計 (下新始回主电) ¥1,215,433 ¥0 ¥0 ¥0	<u>出関連</u> 固・都税 ^{¥13,833} ^{¥107,776} ^{¥107,776}	返済金額 ¥1,306,907 ¥2,240,412 ¥2,240,412	<u>返済: π</u> 想定金利 2.500% 2.500% 2.500%	利均等 元金返済額 ¥904,209 ¥1,581,051 ¥1,621,034	利息返済額 ¥402,698 ¥659,360 ¥619,378	税引前CF (除:減価償 却) ¥-1,988,002 ¥386,902 ¥383,102	DSCR 1.17 1.17	減価 減価(前費 (違物) ¥736,743 ¥1,262,988 ¥1,262,988	賞却費
経通 年数 西暦 齢 2017 2017 4 2 2018 3 2019 4	収 (空室考慮現) 課親収入(税込) 背景赤は 本年度	人 兄家賃ベース) 非課税収入 ¥1,928,500 ¥3,306,000 ¥3,306,000 ¥3,306,000	固定費(課税 管理費 ¥104,139 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524	分)変動項目 修繕買見込み (會:大規模型) ¥0 ¥19,000 ¥22,800 ¥26,600	固定	支 (下知他國走) ¥1,215,433 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0	<u>出関連</u> 固・都税 ^{¥13,833} ^{¥107,776} ^{¥107,776}	返済金額 ¥1,306,907 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412	返済:元 想定金利 2.500% 2.500% 2.500% 2.500%	利均等 元金返済額 ¥904,209 ¥1,581,051 ¥1,621,034 ¥1,662,027	利息返済額 ¥402,698 ¥659,360 ¥619,378 ¥578,384	税引前CF (除:減価償 却) ^{¥-1,988,002} ^{¥386,902} ^{¥383,102} ^{¥379,302}	DSCR 1.17 1.17 1.17	減価 減価償却 員 (違物) ¥736,743 ¥1,262,988 ¥1,262,988 ¥1,262,988 ¥1,262,988	<u>賞却費</u>
経通 年数 西暦 齢 2011 2017 4 2018 4 3 2019 4 2019 2019 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20	収 (空室考慮現) 課税収入(税込) 背景赤は 本年度	人 兄家賃ベース) 非課税収入 ¥1,928,500 ¥3,306,000 ¥3,306,000 ¥3,306,000 ¥3,306,000	固定員(課税) 管理員 ¥104,139 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524	分)変動項目 修繕買見込み (意:大規模効約) (意:大規模効約) (意:大規模効約) ¥19,000 ¥19,000 ¥22,800 ¥26,600 ¥20,400	固定書	支 非課税分合計 (下部他國述重) ¥1,215,433 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0	<u>出関連</u> 固・都税 ^{¥13,833} ^{¥107,776} ^{¥107,776} ^{¥107,776} ^{¥107,776}	返済金額 ¥1,306,907 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412	返済:元 想定金利 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500%	利均等 元金返済額 ¥904,209 ¥1,581,051 ¥1,621,034 ¥1,662,027 ¥1,704,057	利息返済額 ¥402,698 ¥659,360 ¥619,378 ¥578,384 ¥536,354	税引前CF (除:減価償 却) ¥-1,988,002 ¥386,902 ¥383,102 ¥379,302 ¥379,302 ¥344,227	DSCR 1.17 1.17 1.17 1.15	減価 減価償却 (違物) ¥736,743 ¥1,262,988 ¥1,262,988 ¥1,262,988 ¥526,245	賞却費
経通 年数 西暦 第 2011 2017 4 2 2018 4 3 2019 4 4 3030 4 5 2021 4 8	収 (空室考慮現) 課税収入(税込) 背景赤は 本年度 ¥0	人 兄家賃ベース) 非課税収入 ¥1,928,500 ¥3,306,000 ¥3,306,000 ¥3,306,000 ¥3,306,000 ¥3,306,000 ¥3,504,360	固定員(課税) 管理員 ¥104,139 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥189,235	分)変動項目 修繕買見込み (意:大規模効約) (意:大規模効約) (意:大規模効約) ¥19,000 ¥19,000 ¥22,800 ¥22,800 ¥22,400 ¥1,714,200	固定書	支 非課税分合計 (下部他國走●) ¥1,215,433 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥612,500 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0	<u>出関連</u> 固・都税 ^{¥13,833} ^{¥107,776} ^{¥107,776} ^{¥107,776} ^{¥107,776} ^{¥107,776}	返済金額 ¥1,306,907 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412	返済:元 想定金利 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500%	利均等 元金返済額 ¥904,209 ¥1,581,051 ¥1,621,034 ¥1,662,027 ¥1,704,057 ¥1,747,150	利息返済額 ¥402,698 ¥659,360 ¥619,378 ¥578,384 ¥536,354 ¥493,261 ¥493,261	税引前CF (除:減価償 却) ^{単-1,988,002} ^{単386,902} ^{単383,102} ^{単379,302} ^{単344,227} ^{単-1,733,150}	DSCR 1.17 1.17 1.17 1.15 0.23 1.23	減価 減価償却 (違物) ¥736,743 ¥1,262,988 ¥1,262,988 ¥1,262,988 ¥526,245 ¥0	
経通 年数 西暦 第 2017 2017 4 2018 4 3 2019 4 4 3000 4 4 3000 4 5 2021 48 6 0 2022 48 7 7 2023 50 50 50 50 50 50 50 50 50 50 50 50 50	収 (空室考慮現) 課税収入(税込) 背景赤は 本年度 ¥0	人 非課税収入	固定員(課税) 管理員 ¥104,139 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥189,235 ¥189,235 ¥189,235	分)変動項目 修繕買見込み (意:大規模効約) (意:大規模効約) ¥19,000 ¥19,000 ¥22,800 ¥26,600 ¥20,400 ¥1,714,200 ¥1,714,200 ¥38,000 ¥41,900	固定評	支 非課税分合計 (下部他國走●) ¥1,215,433 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥612,500 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0	<u>出関連</u> 固・都税 ^{¥13,833} ^{¥107,776} ^{¥107,776} ^{¥107,776} ^{¥107,776} ^{¥107,776} ^{¥107,776} ^{¥107,776} ^{¥107,776}	返済金額 ¥1,306,907 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412	返済:元 想定金利 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500%	利均等 元金返済額 ¥904,209 ¥1,581,051 ¥1,621,034 ¥1,662,027 ¥1,704,057 ¥1,747,150 ¥1,791,333 ¥1 836,632	利息返済額 ¥402,698 ¥659,360 ¥619,378 ¥578,384 ¥536,354 ¥493,261 ¥449,079 ¥403,270	税引前CF (除:減価償 却) ^{単-1,988,002} ^{単386,902} ^{単388,102} ^{単383,102} ^{単379,302} ^{単344,227} ^{単-1,733,150} ^{単524,275} ^{単489,251}	DSCR 1.17 1.17 1.17 1.15 0.23 1.23 1.23	減価 減価償却 (違物) ¥736,743 ¥1,262,988 ¥1,262,988 ¥1,262,988 ¥526,245 ¥0 ¥0 ¥0	
経過 年数 西暦 第 1 2017 2 2018 4 3 2019 4 4 3 2019 4 4 3 2019 4 4 3 2019 4 4 5 2021 48 6 2022 49 7 2023 50 8 2024 51 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	収 (空室考慮現) 課税収入(税込) 背景赤は 本年度 ¥0 ¥0	人 非課税収入 ¥1,928,500 ¥3,306,000 ¥3,306,000 ¥3,306,000 ¥3,306,000 ¥3,504,360 ¥3,504,360 ¥3,471,300 ¥3,438,240 ¥3,405,180	固定員(課税) 管理員 ¥104,139 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥189,235 ¥11 (450) ¥1665	分)変動項目 修繕買見込み (意:大規模効約) (意:大規模効約) ¥19,000 ¥19,000 ¥22,800 ¥22,800 ¥26,600 ¥20,400 ¥1,714,200 ¥38,000 ¥1,800 ¥41,800	固定理 課税分合計 (下部位置主量金) ¥1,380,329 ¥570,911 ¥574,711 ¥578,511 ¥580,525 ¥2,276,822 ¥598,837 ¥602,852 ¥602,852	支 (下新他面本●) (下新他面本●) (下新他面本●) (下新他面本●) (15,433 ¥0, ¥0, ¥0, ¥612,500 ¥0, ¥0, ¥0, ¥0, ¥0, ¥0, ¥0, ¥	出関連 首・都税 ¥107,776 ¥107,776 ¥107,776 ¥107,776 ¥107,776 ¥107,776 ¥107,776 ¥107,776	返済金額 ¥1,306,907 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412	返済:元 想定金利 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500%	利均等 元金返済額 ¥904,209 ¥1,581,051 ¥1,621,034 ¥1,662,027 ¥1,704,057 ¥1,747,150 ¥1,791,333 ¥1,836,63 ¥1 883,070	利息返済額 ¥402,698 ¥659,360 ¥619,378 ¥578,384 ¥536,354 ¥493,261 ¥449,079 ¥403,779 ¥357,332	税引前CF (除:減価償 却) ¥-1,988,002 ¥386,902 ¥383,102 ¥379,302 ¥344,227 ¥-1,733,150 ¥524,275 ¥489,201 ¥489,215	DSCR 1.17 1.17 1.17 1.15 0.23 1.23 1.22 1.20	減価 減価償却 (違物) ¥736,743 ¥1,262,988 ¥1,262,988 ¥1,262,988 ¥526,245 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0	
経通 年数 西暦 第 1 2017 年 2 2018 年 3 2019 年 4 2020 年 3 2019 年 4 2020 年 5 2021 年 5 2021 年 5 2021 年 5 2023 50 8 2024 51 9 2025 52	収 (空室考慮現) 課税収入(税込) 背景赤は 本年度 ¥0 ¥0 ¥0	人 家賃ペース) 非課税収入 ¥1,928,500 ¥3,306,000 ¥3,306,000 ¥3,306,000 ¥3,306,000 ¥3,304,360 ¥3,471,300 ¥3,438,240 ¥3,405,180 ¥3,472,120	■定員(課税 管理員 ¥104,139) ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥189,235 ¥11 (,450) ¥ (,665) ¥11 (,450) ¥ (,450)	分)変動項目 修繕買見込み (意:大線)(後) ¥19,000 ¥22,800 ¥22,800 ¥22,800 ¥22,800 ¥23,000 ¥1,714,200 ¥1,714,200 ¥1,714,200 ¥41,800 (修 ¥49,400	固定語 課税分合計 (下部也僅主●金) ¥1,380,329 ¥570,911 ¥574,711 ¥578,511 ¥580,525 ¥2,276,822 ¥598,837 ¥600,852 ¥602,866 ¥602,866 ¥602,881	支 (下部地面本。) (下部地面本。) (下部地面本。) (下部地面本。) ¥1,215,433 ¥0 ¥0 ¥0 ¥612,500 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0	出関連 固・都税 ^{¥13,833} ^{¥107,776} ^{¥107,776} ^{¥107,776} ^{¥107,776} ^{¥107,776} ^{¥107,776} ^{¥107,776} ^{¥107,776} ^{¥107,776}	返済金額 ¥1,306,907 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412	返済: 元 想定金利 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500%	利均等 元金返済額 ¥904,209 ¥1,581,051 ¥1,662,027 ¥1,704,057 ¥1,704,057 ¥1,747,150 ¥1,791,333 ¥1,836,633 ¥1,883,079 ¥1 930,699	利息返済額 ¥402,698 ¥659,360 ¥619,378 ¥578,384 ¥536,354 ¥493,261 ¥449,079 ¥403,779 ¥357,333 ¥309,713	税引前CF (除:減価償 却) ¥-1,988,002 ¥386,902 ¥383,102 ¥379,302 ¥379,302 ¥344,227 ¥-1,733,150 ¥524,275 ¥489,201 ¥454,126 ¥454,126	DSCR 1.17 1.17 1.17 1.15 0.23 1.23 1.22 1.20 1.19	減価 減価(単却量 (違物) ¥736,743 ¥1,262,988 ¥1,262,988 ¥1,262,988 ¥1,262,988 ¥526,245 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0	
経通 年数 西暦 第 1 2017 年 2 2018 年 3 2019 年 4 2029 年 5 2021 年 5 2021 年 5 2021 年 5 2021 年 5 2022 年 9 2025 52 10 2026 53	(空室考慮現込) 課税収入(税込) 背景赤は 本年度 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0	人 泉家信ベース) 非課税収入 ¥1,928,500 ¥3,306,000 ¥3,306,000 ¥3,306,000 ¥3,306,000 ¥3,306,000 ¥3,306,000 ¥3,404,360 ¥3,4405,180 ¥3,472,120 ¥3,372,120	■定員(課税 管理員 ¥104,139) ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥189,235 ¥11 (,450) ¥1 (分)変動項目 修繕費見込み (意:大編編後期) ¥19,000 ¥22,800 ¥22,800 ¥22,800 ¥22,600 ¥20,400 ¥1,714,200 ¥11,714,200 ¥14,800 ¥41,800 (修 ¥45,600 ¥9,400 ¥53,200		支 (下部地面太平) (下) (下) (下) (下) (下) (下) (下) (下	出関連 固·都税 ¥107,776 ¥107,776 ¥107,776 ¥107,776 ¥107,776 ¥107,776 ¥107,776 ¥107,776 ¥107,776 ¥107,776	返済金額 ¥1,306,907 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412	返済: 元 想定金利 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500%	利均等 元金返済額 ¥904,209 ¥1,581,051 ¥1,621,034 ¥1,662,027 ¥1,704,057 ¥1,704,057 ¥1,747,150 ¥1,791,333 ¥1,836,633 ¥1,833,079 ¥1,930,699 ¥1,979,523	利息返済額 ¥402,698 ¥659,360 ¥619,378 ¥578,384 ¥536,354 ¥493,261 ¥449,079 ¥403,779 ¥357,333 ¥309,713 ¥260,888	税引前CF (除:減価償 却) ¥-1,988,002 ¥386,902 ¥383,002 ¥379,302 ¥379,302 ¥344,227 ¥-1,733,150 ¥524,275 ¥489,201 ¥454,126 ¥419,051 ¥-228,524	DSCR 1.17 1.17 1.17 1.15 0.23 1.23 1.22 1.20 1.19 0.90	減価 減価(単却量 (違物) ¥736,743 ¥1,262,988 ¥1,262,988 ¥1,262,988 ¥526,245 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0	
経通 年数 西暦 命 1 2017 年 2 2018 年 2 2018 年 2 2018 4 3 2019 4 4 2019 4 4 2019 4 4 2019 4 5 2019 4 5 2019 4 4 2019 4 5 2022 5 5 2 1 0 2025 52 1 1 2027 54 5 2010 52 5 2 1 1 2027 54 5 2 5 2 5 2 5 2 5 2 5 2 5 2 5 2	マン (空室考慮現込) 課税収入(税込) 背景赤は 本年度 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0	人 泉家賃ベース) 非課税収入 ¥1,928,500 ¥3,306,000 ¥3,306,000 ¥3,306,000 ¥3,306,000 ¥3,504,360 ¥3,471,300 ¥3,438,240 ¥3,405,180 ¥3,372,120 ¥3,339,060 ¥3,306,000	固定員(課税) 管理員 ¥104,139 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥178,524 ¥16,235 ¥11 (450) ¥1 (450) ¥1 (450) ¥1 (450) ¥1 (450) ★1 (450) ★1 (450) ★1 (450) ★1 (450) ★1 (450) ★1 (450) ★1 (450) ★1 (450) ★1 (450) ★1 (450) ★1 ★1			支 (合計 非課税分合計 (下前地面走一) ¥1,215,433 ¥0 ¥0 ¥0 ¥012,500 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0	出関連 固·都税 ^{¥13,833} ^{¥107,776} ^{¥107,776} ^{¥107,776} ^{¥107,776} ^{¥107,776} ^{¥107,776} ^{¥107,776} ^{¥107,776} ^{¥107,776} ^{¥107,776}	返済金額 ¥1,306,907 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 ¥2,240,412 登は 0,412 天険 0,412 0,412	返済:元 想定金利 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500% 2.500%	利均等 元金返済額 ¥904,209 ¥1,581,051 ¥1,621,034 ¥1,662,027 ¥1,704,057 ¥1,747,150 ¥1,791,333 ¥1,836,633 ¥1,838,079 ¥1,930,699 ¥1,979,523 ¥2,029,582	利息返済額 ¥402,698 ¥659,360 ¥619,378 ¥578,384 ¥536,354 ¥493,261 ¥449,079 ¥403,779 ¥357,333 ¥309,713 ¥260,888 ¥210,829	税引前CF (除:)34(価償 却) ¥-1,988,002 ¥386,902 ¥383,002 ¥379,302 ¥379,302 ¥344,227 ¥-1,773,150 ¥524,275 ¥489,201 ¥454,126 ¥419,051 ¥-228,524 ¥348,902	DSCR 1.17 1.17 1.17 1.15 0.23 1.23 1.22 1.20 1.19 0.90 1.16	減価 減価(単却量 (違物) ¥736,743 ¥1,262,988 ¥1,262,988 ¥1,262,988 ¥526,245 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0 ¥0	

※背景の色

紫:Excellent 緑:Good 黄:Bad

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

_								-									-
2					本物件	単独の税引後	キャッシュフロ	−計算				資産性試算			売却時試算(取	(得時修繕費用	上乗せ)
释通	ā	織		課税	所得	所得税住民	消費税		キャッシ	170-	/# 3 5 ===	帳簿/而构	積質証/冊額	売却時設		讓渡益想定額	売却後の事業総
年雪	西暦	数	計上経費合計	青色申告控除前/ 土地利息考虑前	帝色控除/土地利 息/欠损金考慮後	(速算)	(一括比例記分) (赤字は運付)	CF支払合計	各期CF	積算CF	借人残局	(色は借入残落との差)	(色は俗入残落との差)	定利回り	売却想定額	(譲渡税計算後)	合CF(税引後)
. 1	2016	25	¥4,591,028	¥-2,662,528	¥0	¥5,200	¥0	¥3,921,702	¥-1,993,202	¥-1,993,202	¥27,095,791	¥27,376,515	¥13,714,286	13.57%			
8.3	1 2017	26	¥3,483,122	¥-177,122	¥0	¥5,200	¥0	¥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
. 3	2 2018	27	¥2,905,658	¥400,342	¥0	¥5,200	¥0	¥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
1	3 2019	28	¥2,627,896	¥678,104	¥0	¥5,200	¥0	¥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	¥0	¥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
6 1	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
. 1	5 2022	31	¥1		本物件里独	このキャッ:	シュフロー	-を計算		2,126,735	¥16,989,137	¥21,738,177	¥13,714,286	14.77%	¥27,014,218	¥8,217,824	¥6,091,089
1	7 2023	32	¥1,,						,	1,898,299	¥15,152,504	¥21,738,177	¥13,714,286	14.		end end	0,291
	8 2024	33	¥1,067,975	¥2,337,205	¥1,687,205	¥262,499	¥0	¥3,213,553	¥191,627	¥-1,706,672	¥13,269,425	¥21,738,177	¥13,714,286	15. _≕ .,	中レキョキ	ほう参加	Film (1,676
	9 2025	34	¥1,022,370	¥2,349,750	¥1,699,750	¥264,412	¥0	¥3,217,481	¥154,639	¥-1,552,033	¥11,338,726	¥21,738,177	¥13,714,286	15. 市文.	たし/こ元 ゴ	コロサリノルの「ビー	↑リ凹り 5,752
1	0 2026	35	¥1,588,060	¥1,751,000	101.000	¥173,103	¥0	¥3,740,686	¥-401,626	¥-1,953,659	¥9,359,203	¥21,738,177	¥13,714,286	15. かi	る、売却時の	の収支を計	「箪し」 3,980
1	1 2027	36	¥927,516	¥2,378,484	* 몯 붐너	¥268,794	¥0	¥3,225,892	¥80,108	¥-1,873,551	¥7,329,621	¥21 770 177	×12 714,286	15.			5,154
1	2 2028	37	¥878,206	¥2,394,734	月泉典10	¥271,272	¥0	¥3,230,385	¥42,555	¥-1,830,996	¥5,248,713	¥21	書館で 14,286	15.	口俊のトー	ダル収文な	と昇出 0,832
1	3 2029	38	¥827,598	¥2,412,282	「デッドクロ	ス ¥273,948	¥0	¥3,235,076	¥4,804	¥-1,826,192	¥3,115,183	¥21 72 1	14,286	16.			1,718
1	4 2030	39	¥775,659	¥2,431,161	\$1,701,101	¥276,827	¥0	¥3,239,970	¥-33,150	¥-1,859,342	¥927,699	¥21 色乡	ゴブ 14,286	16.37%	¥22,516,799	¥20,794,756	¥18,935,414
1	5 2031	40	¥1,343,052	¥1,830,708	¥1,180,708	¥185,258	¥0	¥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
	Con					Levier Jack Street		1				1000					

ページ4:決算、確定申告でのCFの算出(参考機能)

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

2				確定申告(新	i与·既存爭業合	う 算)後キャッう	シュフロー計算					本物件と既	存事業合算後	の総額		
経過 年数	西曆	課税列 寄色申告控除前/ 土地利息安克前	所得 寄色脑除/土地利 息/欠括金索南後	所得税- (速算)	+住民税 源泉徴収税額との 差額(追加税額)	消費税 (一括比例配分) (赤字は調(寸)	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	返濟比率 (空臺考慮)	総減価償却費	総積算評価額
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	¥O	¥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	¥8 716 756	VO 465 OFFI	¥2.002.007	Vol.	20	X17 041 003	V7 207 002	¥369,255	¥11 500.064	V06 465 353	VD OFF KEAL	V2 024 500	60 40/	V4 560 570L	9,483
8	2024	¥11 ¥11 既7	存物件や約	合与を含め	た事業主	全体のキー	ャッシュフロ	ーを計算	¥-510,630 ¥-558,169	¥1 既	存物件や給	与を含めた	:事業主全	体の事業	業規模を表	示 <u>1,611</u> 示 <u>3,739</u>
10	2026	¥11,005,000	±10,455,000	¥2,901,475	\$090,300	≠U	±15,/00,029	≠0,290,975	¥-954,030	¥11,247,770	\$83,057,300	±4,431,133	\$3,370,302	09.470	≠1,508,578	≠+7,85,866
11	2027	¥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
12	2028	¥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
13	2029	¥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
14	2030	¥12,016,631	¥11,366,631	¥3,385,268	¥1,302,181	¥0	¥15,420,870	¥8,131,687	¥-801,347	¥10,792,733	** 쾁롬畨	は全物 🛄	¥2,576,302	71.4%	¥1,568,578	¥41,044,377
15	2031	¥11,481,609	¥10,831,609	¥3,153,871	¥1,070,784	¥0	¥14,480,886	¥8,957,909	¥111,227	¥10,678,972			¥2,378,131	59.7%	¥1,568,578	¥39,346,505
16	2032	¥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	件合身	乳時の 39	¥2,219,649	51.3%	¥1,568,578	¥37,648,632
17	2033	¥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	<u> ギ</u> ッド		¥2,065,460	51.7%	¥1,568,578	¥35,950,760
18	2034	¥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	新レント	ノロハ <mark>477</mark>	¥1,909,882	52.1%	¥1,568,578	¥34,252,888
19	2035	¥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

※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。

」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。

借換のシミュレーション

ゆみきもっちます

_ 资全計画		初计前并	吸入刀画匠	1											
□新規/借換 ○ 新規融資	• 借换融資	返済方法	元利均等	•				試算シート							
物件売 <mark>買価格</mark>	00,000	購入時修繕費			資金	計画(新規融資)					資金計画(借換融資)		#19. /#14.	#19.444
金融機関	政策全部、庙	購入時 他 君田		0	借入到へ	借入期期	借入陆全利	周定全到任数 早**	-4	借入全額real	借り期間	供協陆会利	县约全利 纪宝	- 新規 借換	新规"借掇
融資金額	🔚 借換融資	資を選択					旧八吋亚州		-	18/TER LO		旧规制	现代亚州远风区	切替	UC# -
融資期間	15	建設協力金		0	100.00%	15 RS	2.500%		<u>A</u> R	¥20,000,000	<u>15</u> RS	1.000% RS	3.000% <u>R</u>		
融資全利(%)	2 500	位力全设落期間		15										11	
一借換後の融資	餐条件			_							面正	〒 トの「新き	規•借掏切	□巷 ボ	タンを押
金融機関	都市銀行 🚽	返済手数料(%)	2.0	00							च च र	とで 借換	いた場合が	レン	提合で
借換年月日	2020/01/01	融資金利(%)	1.0	00							シニ		いて参口で		るが白い
融資金額	20,000,000	返済方法	元利均等	-							ノー・	エレーノコノ	クリック1矢1 キオのズ		
融資期間	15	借換コンサル費		0							ション	円衣不し	よりので、	回田上	しいの時時
	15										に作	i換効果を	比戦するの	ことかでる	さより。
	1													2	
「借換融資	〕を選択すると	、「借換後の)融資条						「借	換年」で指	定された年	F以降の返	豆済条件カ	変わり	、[ペー
伴しの入力	」 項目が現れま	す。ここに、借	き換時の条						ジフ	ーージ	41にその約	吉果が反明	中されます。	周定	事の背
件を指定す	オスことで、「ペー	-ジ2 112 降の	の計算に反					1.000	목클	」 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一	「い要か紹	を書が追加	はわている	くことなき	
映されます		> =] >>(++*)	/				100		いま	す 全利の	皆暑害け	その在し	小路 借拗	後の全	利が
 ●資金利(%) ●借換後の融資 金融機関 借換年月日 融資期間 「借換融資 件」の入力 件を指定す 映されます 	13 2500 登集件 都市銀行 2020/01/01 20,000,000 15 夏」を選択すると 項目が現れます することで、「ペー	建設協力並 協力全波落期間 返済手数料(%) 融資金利(%) 返済方法 借換コンサル費 、「借換後の す。ここに、借 -ジ2」以降の	2.0 1.0 元利均等 の融資条 昔換時の条 の試算に反						「借: ジ2」 景 いま	換年」で指注 」~「ページ 肓は、借換に す。金利の	画 す シ 動 に 借 て た ぞ の 彩 に 得 て に で 得	直上の「新 たで、借換 シレーション た た 、 た の 返 時 と の 返 時 と の の の の に 新 た で、 代 キ ション し 、 た の 「 新 治 と で、 代 ー ション し 、 売 、 の 、 の の 、 の の 、 の の 、 の の 、 の の 、 の の 、 の	現・借換り した場合と が切り換れますので、 比較するこ 経たれます。 これている	」 替 」 ボ に つ り 臣 な い こ つ り 臣 太 に つ の 国 上 が で で う の し た い こ の の 医 太 に つ の 国 上 が で で う の し た い こ の の 医 本 に つ の 国 た が で で う の 西 た が で で う の 西 た が で で う の た が で で う の 西 た が で つ の 西 た が で う の し た が で う の た い こ の の の の の の の の の の の の の	タン合が瞬す。 「費 R 利 の し が

		収	Z	支出関連								税引前CF	
S	年	(空室考慮現)	兄家賃ベース)	固定費(課税)	分)変動項目	因定于	合計			返済:7	利均等	20	(除:減価償
西暦	韻	課税収入(税込)	非課税収入	管理員	修繕費見込み (黄:大規構修繕)	課税分合計 (下部他國定業會)	非課税分合計 (下部他國定書)	固·都税	返濟金額	想定金利	元金返濟額	利息返済額	却)
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	¥404 271	¥0	¥93,040	¥2,167,220	3.500%	¥1,596,174	¥E01,164	¥551,251
2020	47	¥0	¥3,286,164	¥177,453	¥30,40	¥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	¥012,500	¥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

適用されていることを示しています。

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。

	<u></u>	関連	
解体費概算	売却時利回増加	売却年月日	売却金額
¥2 178 003	率設定 RS	and the second	
+2,170,000	0.20%	RS	RS

	資産性試算			BSL	売却時試算/	得時修繕費用.	上乗 <mark>せ)</mark>	а) — с 40 — 243	
借入残高	帳簿価格 (色は借入残高との差)	積 (色は借	平価額 ^(高との差)	売却時設 定利回り	売却想。通	譲渡益想定額 (譲渡税計算後)	売却後の事業総 合CF(税引後)	経過 年数	西暦
¥27,095,791	¥27,376,515	¥13	4,286	13.57%				0	2018
¥25,514,739	¥25,231,441	¥13	3,71	13.77%	¥_,,596,224	¥574,279	¥-618,680	1	2017
¥23,893,706	¥23,627,647	¥13	3,71	13.97%	¥27,201,145	¥1,336,644	¥399,087	2	2018
¥22,231,678	¥22,264,422	¥13	3,714,286	14.17%	¥26,817,219	¥2,240,407	¥1,554,452	3	2019
¥20,527,621	¥21,738,177	¥13	3,714,286	14.37%	¥26,179,541	¥3,362,848	¥2,893,420	4	2020
¥18,780,470	¥21,738,177	¥13	3,714,286	14.57%	¥27,645,848	¥5,975,465	¥4,257,687	5	2021
¥16,989,137	¥21,738,177	¥13	3,714,286	14.77%	¥27,014,218	¥8,217,824	¥6,896,621	6	2022
¥15,152,504	¥21,738,177	¥13	3,714,286	14.97%	¥26,399,466	¥9,578,590	¥8,618,888	7	2023

毎年、0.2%ずつ利回りが増加

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	間運	
解体費概算	売却時利回増加	売却年月日	売却金額
¥2 178 003	率設定 RS	2023年	¥24 000 000
+2,170,003	0.20%	5/30 RS	#24,000,00 RS

			U. 10	٨.	3											減価	賞却費
423	2	任	(空室考慮現)	兄家賃ベース)	固定責(課税)	分)変動項目	固定	理合計			返済:デ	记利均等		(除:減価償 却)	DSCR	波備償却費	減価償却費(設
年	對西	齢	課税収入(税込)	非課税収入	管理員	修繕費見込み (第:大規構修繕)	課税分合計 (下部他國定豐會)	非課税分合計) (下部他國定會)	固・都税	返済金額	想定金利	元金返済額	利息返済額		Doort	(建物)	備:定率)
2	0 20	6 43	¥0	¥1,928,500	¥104,139	¥0	¥1,380,329	¥674,39	91 ¥13,833	¥1,306,907	2.500%	¥904,209	¥402,698	¥-1,446,961	Second Second	¥736,743	¥841,992
1	1 20	7 44	¥0	¥3,306,000	¥178,524	¥19,000	¥570,911	1 ¥122,50	00 ¥107,776	¥2,240,412	2 2.500%	¥1,581,051	¥659,360	¥264,402	1.12	¥1,262,988	¥882,087
	2 20	8 45	¥0	¥3,306,000	¥178,524	¥22,800	¥574,711	L ¥122,50	00 ¥107,776	¥2,240,412	2.500%	¥1,621,034	¥619,378	¥260,602	1.12	¥1,262,988	¥340,806
1	3 20	9 46	¥0	¥3,306,000	¥178,524	¥26,600	¥578,511	1 ¥122,50	00 ¥107,776	¥2,240,412	2.500%	¥1,662,027	¥578,384	¥256,802	1.11	¥1,262,988	¥100,237
2	4 202	0 47	¥0	¥3,272,940	¥176,739	¥30,400	¥580,525	5 ¥122,50	00 ¥107,776	¥2,240,412	2 2.500%	¥1,704,057	¥536,354	¥221,727	1.10	¥526,245	¥0
÷	5 202	1 48	¥0	¥3,504,360	¥189,235	¥1,714,200	¥2,276,822	2 ¥122,50	00 ¥107,776	¥2,240,412	2.500%	¥1,747,150	¥493,261	¥-1,243,150	0.45	¥0	¥0
	6 20	2 49	¥0	¥3.471.300	¥187.450	¥38.000	¥598.837	7 ¥122.50	00 ¥107.776	¥2.240.412	2.500%	¥1.791.333	¥449.079	¥401.775	1.18	¥0	¥O
	7 20	3 50	¥0	¥1,399,721	¥75,585	¥17,017	¥189,706	5 ¥49,87	70 ¥43,876	¥912,080	2.500%	¥747,700	¥164,380	¥204,189	1.22	¥0	¥0
	8 20	4 51	¥0	¥0	¥0	¥0	¥() ÷	€0 ¥0	¥O	2.500%	¥0	¥0	¥0) -	¥0	¥0
<u> </u>	9 203	5 52	¥0	¥0	¥0	¥0	¥() 4	€0 ¥0	¥O	2.500%	¥0	¥0	¥0	- (¥0	¥0
2							資産性試管	ī	売却時試質(取得時修繕費用上垂)								
973		44.44	-	課税	所得	所得税住民	消費税		キャッシュフロー					x ========	=±10+5%		<u>ニカ後の</u> 直業総
年	西西	雪数	計上経費合計	靑色申告垫除前/	靑色揸除/土地利	(速算)		F支払合計	各期CF	 着 管 C F	借入残高	「使得小川格 (色は借入残落とのま	【算异る千個後 注)(色は俗入残落との	夏 元10月1日 (2015年1月1日)	売却想定額	(譲渡税計算後)	合CF(税引後)
<u> </u>	0 70	6 7	X4 040 097	土地利息考慮可 メ 2 121 497	息/次損金考慮後	XE 200	(赤子五重何)	¥2 200 661	¥ 1 453 161	¥ 1 4E2 161	X27 005 701	¥37 376 E4	E X12 714	17 5794			L - (a stacy
⊢	1 20	7 7	¥7,049,907	¥ 200 622	+0	¥5,200	±0	¥2,046,709	¥250 202	¥ 1 102 0E0	¥27,095,791	¥27,570,51	1 \$12,714,	200 13.3770	¥27 E06 224	¥574 270	X 610 600
F	2 20	0 7	7 ¥2,005,022	+-299,022 X77 0/2	+0 ×0	+5,200	+0	¥2,040,798	¥259,202	¥ 027 EE7	+23,514,759	+23,231,44	7 ¥12 714	200 13.77%	¥27,390,224	¥1 226 644	¥200.097
⊢	2 20	0 20	×2 750 206	¥EEE 604	±0 ×0	¥5,200	¥0	¥2,050,598	¥255,402	¥-937,337	¥23,093,700	¥22,027,04	2 ¥12,714,	200 13.97%	\$26,201,145	¥7 240 407	¥1 EE4 4E7
⊢	4 20	0 70	¥1 077 401	¥1 200 E20	¥740 520	¥110 E0E	+0	¥2 170 710	¥102 222	¥ E07 777	¥20,231,070	¥22,204,42	Z ¥13,714,	200 14.17%	¥26,017,219	¥2,240,407	¥1,554,452
⊢	F 201	1 20	¥2 000 250	¥504.001	+/+5,555	+119,505	+0	¥4 752 710	¥ 1 749 750	+-505,755	¥10 700 470	¥21,730,17	7 ¥12,714,	200 14.57%	¥27,64E 040	¥E 07E 46E	¥4 142 202
	6 201	2 2	¥1 279 101	¥2 102 100	¥1 542 100	¥740 574	¥0	¥2 210 040	¥161 251	¥-1,670,827	¥16 080 127	¥21,730,17	7 ¥13,714,	286 14 77%	¥27,043,040	¥9 717 974	¥6 546 007
F	7 20	2 2	¥447.937	¥051 990	¥201 980	¥51 238	+0 ¥0	¥1 246 770	¥6 785 778	¥5 114 306	¥16 241 437	¥21,738,17	¥13,714,1	286 16 47%	¥74 000 000	¥6,632,278	¥5 114 306
	8 201	4 3	2 +447,032 2 ¥0	+951,009 ¥0	+301,009	+51,250	¥0	+1,2+0,770 ¥0	+0,703,220	¥0	+10,241,437	+21,750,17	+13,/14,	¥0 16	¥0	+0,032,270 ¥0	+5,114,590
F	0 20	5 2	40 ¥0	¥0	+0 ¥0	+0 ¥0	¥0	+0 ¥0	¥0	¥0	¥0		:0	¥0 1	+0 ¥0	¥0	¥0
L		nvr	ihht 🔿 🦻	<u>) 1 4 (F) 5</u> 6	┇╻╤_╼┝╶┣ ╵	right re	server	+	+-	+v	+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



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・フ	居者情報				現在の想定賃料収入					現況の賃料収入							
部屋留 部屋タイプ	(m)5辺	入居者名	入居日	家賃(住居)	家賃(オフィス)	も 益費(非課税	駐車場(課税)	会費(非	その他(課税)	miあたり賃料	合計	家賃(住居)	家賃(オフィス)	共益費	駐車場	目治会費	その他	合計	
101 1R	16.65	а	2	¥58,000		¥2,000	e e e	- (e)	C (K (K)	¥3,604	¥60,000	¥58,000	¥0	¥2,000	¥0	¥0	¥0	¥60,000	
102 1R	16.65	空室	20 A	¥57,000		¥2,000		· · · · ·		¥3,544	¥59,000	i and a second se	i i i				î.	¥C	
103 1R	16.65	C 🗼	8	¥58,000		¥2,000				¥3,604	¥60,000	¥58,000	¥0	¥2,000	¥0	¥0	¥0	¥60,000	
201 1R	16.65	d	52	¥60,000		¥2,000				¥3,724	¥62,000	¥60,000	¥0	¥2,000	¥0	¥O	¥O	¥62,000	
202 1R	16.65	e	6	¥59,000		¥2,000				¥3,664	¥61,000	¥59,000	¥0	¥2,000	¥0	¥0	¥0	¥61,000	
203 1R	16.65	f		¥60,000		¥2,000			ļ.	¥3,724	¥62,000	¥60,000	¥0	¥2,000	¥0	¥0	¥0	¥62,000	
合計 (月)				¥352,125	¥0	¥12,000	¥0	¥0	¥0	¥0	¥364,125	¥295,125	¥O	¥10,000	¥0	¥O	¥O	¥305,125	
合計(年)			19	¥4,225,500	¥0	¥144.000	¥0	¥0	¥G	¥O	¥4.369.500	¥3.541.500	¥O	¥120 000	¥0	¥Q	¥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

		12	5	はき直した適正賃料に	引き直した適正賃料による現況の賃料収入											
	家賃(住居)	家賃(オフィス)	共益書	駐車場	自治会費	その他	mi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
1	¥57,000		¥2,000				¥3,544	¥59,000	¥57.000		¥2 000				¥59.000	101
İ	¥57,000		¥2,000				¥3,544	¥59,000							¥0	102
	¥57,000		¥2,000		2		¥3,544	¥59,000	¥57,000		¥2,000				¥59,000	103
	¥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
Ĵ	¥342,000	¥0	¥12,000	¥0	¥0	¥0	¥0	¥354,000	¥285,000	¥0	¥10,000	¥0	¥0	¥C	¥295,000	19
	¥4,104,000	¥0	¥144,000	¥0	¥0	¥0	¥0	¥4,248,000	¥3,420,000	¥C	¥120,000	¥0	¥0	¥C	¥3,540,000	1.

引きなおした適正賃料における満 室時収入 Copyright © 2014 (同)S・テート All right reserved. 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: <u>Mr.Suite.Info@gmail.com</u> 090-6125-5100 (株)Mr.Suiteまで