

『不動産投資鑑定人！PRO パーフェクトガイド』



本ガイドでは、『不動産投資鑑定人！PRO』を簡単に使いこなす方法、不動産投資分析のポイントをまとめました。

まず、本ガイドを参考に不動産投資分析をしていただき、その後、ご自分なりの不動産投資分析のポイントを見つけていただければと思います。

目次

1. ログイン編	3 - 4
2 物件一覧画面編	5 - 6
3 基本情報入力画面編	7 - 22
4 時系列情報入力編	23 - 28
5 鑑定結果画面編	29 - 40
6 不動産購入価格査定情報編	41 - 44
7 物件合計分析機能入力編	45 - 48
8 物件合計分析機能結果画面編	49 - 53
9 評価基準設定画面編	54 - 55
10 終わりに	56

1. ログイン編

【ログイン画面】



ログイン

ユーザー名:

パスワード:

- ◆ ユーザー名はPay PaIでご登録いただいたメールアドレス
- ◆ パスワードはPay PaIでご登録いただいた郵便番号(ーはなし数字のみ)
パスワードはパスワード変更ボタンより変更可能です。

■ ログインに必要な情報

- ・ユーザー名は決済時に登録していただいた『メールアドレス』
- ・パスワードは決済時に登録していただいた『郵便番号』

初期状態は上記になっております。ユーザー名は、『不動産投資鑑定人！PRO』使用中の変更はありません。

パスワードは、パスワード変更ボタンより変更されることをお勧めします。その際、パスワード忘れがないようにメモをお願いします。

万が一、パスワードをお忘れになった場合、
下記リンクより当センターへお問い合わせください。

[質問フォーム](#)

ユーザー名、パスワードを入力したら、ログインボタンを押し
ログインします。



2 物件一覧画面編

【物件一覧画面】

	■	更新日時	登録日時	取得年	物件名	購入価格		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2009/07/26 14:45:19	2009/07/26 14:44:45	2009	合計計算(4)	50,000,000	<input type="button" value="削除"/>	<input type="button" value="コピーを作成"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2009/07/26 13:10:06	2009/07/25 10:19:21	2009	売却メルマガ用	30,000,000	<input type="button" value="削除"/>	<input type="button" value="コピーを作成"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2009/07/26 13:27:25	2009/06/28 11:00:32	2010	合計計算(3)	25,000,000	<input type="button" value="削除"/>	<input type="button" value="コピーを作成"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2009/07/26 13:26:49	2009/06/28 10:58:18	2013	合計計算(2)	80,000,000	<input type="button" value="削除"/>	<input type="button" value="コピーを作成"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2009/07/26 10:02:42	2009/06/28 10:53:47	2009	合計計算(1)	100,000,000	<input type="button" value="削除"/>	<input type="button" value="コピーを作成"/>

ログインが完了すると、物件一覧画面に移ります。
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。

各ボタンの説明

物件の新規登録 このボタンをクリックすると投資物件の基本的な情報を入力する画面へ移項します。

チェックした物件の合計金額を計算する これまで、登録した物件のすべて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に関して合計計算されます。

評価基準値設定

評価結果画面での。×の基準を入力できます。
ご自分の投資目標を入力保存できます。

物件検索画面

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



3 基本情報入力画面

【基本情報入力画面A】

ご意見ご要望をお寄せください

物件一覧 この物件を保存 入力前に戻る 鑑定する

時系列情報入力 詳細情報入力 積算価格法、相場の価格法入力

基本情報入力

物件情報を入力し、「鑑定する」ボタンをクリックしてください。背景色が赤の項目は入力必須です。

初期設定

物件名 横浜マンション

取得年度(西暦) 2009 年

物件購入価格 100,000,000 円

建物価格 47,000,000 円

土地価格 47,000,000 円

内設備部分 10,000,000 円

定率法を選択 定額法を選択

路線価 円/m²

※ 路線価はこちらでチェックできます

物件取得費用

※ リフォーム等費用は減価償却費に含まれます。
1年目に費用として計上する分は、その他取得費用に入力してください。

自動設定 購入価格の 15 %

詳細設定

概算値を自動算入する

(※ 概算値はあくまでも目安です。
正確な数値ではあり得ませんのでご了承ください。)

印紙税 円

登録免許税 円

不動産取得税 円

リフォーム・改装等費用 円

ローン関係手数料 円

仲介手数料 円

その他物件取得費用 円

家賃収入(月)

	家賃(月)	戸数
(1)	100,000 円/月	4 戸
(2)	90,000 円/月	5 戸
(3)	円/月	1 戸

★ 各入力口の詳細説明

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。

初期設定項目

- **物件名** 投資を検討、投資している物件名を入力します。
この際、同じ物件を色々な条件で検討する場合、その条件名を物件名の後ろに付け加えて管理すると便利です。

例 横浜マンション (個人保有)
横浜マンション (法人保有)
東京マンション (繰上返済なし)
東京マンション (繰上返済あり)

- 取得年度 購入を検討している、購入した年度を入力します。
物件合計計算の際にも使用しますので
正確に入力されることをお勧めします。

- 建物価格 OR 土地価格 建物価格又は土地価格の選択した
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
入力してください。

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 1000万円
土地価格選択500万円を入力した場合

1000万円 - 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
お勧めします。

■ 設備部分

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。

内設備部分の説明

設備部分入力値が設備部分として減価償却されます。

設備部分と建物価格がばらばらに表記されている資料では、
建物価格に建物価格＋設備部分価格を設備部分に設備価格を記入します。

■ 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

ワンポイントアドバイス 1

定率法と定額法を比較した場合、定率法は1～3年目位までの減価償却費が多くなります。それに対して、定額法は耐用年数期間一定額を償却します。物件購入後、すぐに節税を考えるならば定率法を選択することになります。

ワンポイントアドバイス 2

建物部分のうち、どの程度を設備分として考えればいいか分からない場合
3割程度を目安に入力します。

例 建物価格 5000万円の場合、1500万円～1700万円を目安に入力します。

『絶対大丈夫!』というわけではないようですが、税理士に聞いたところこの程度の範囲ならば設備部分として認められることが多いようです。

■ 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ため、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、入力口の下リンクより調べられます。

ワンポイントアドバイス 3

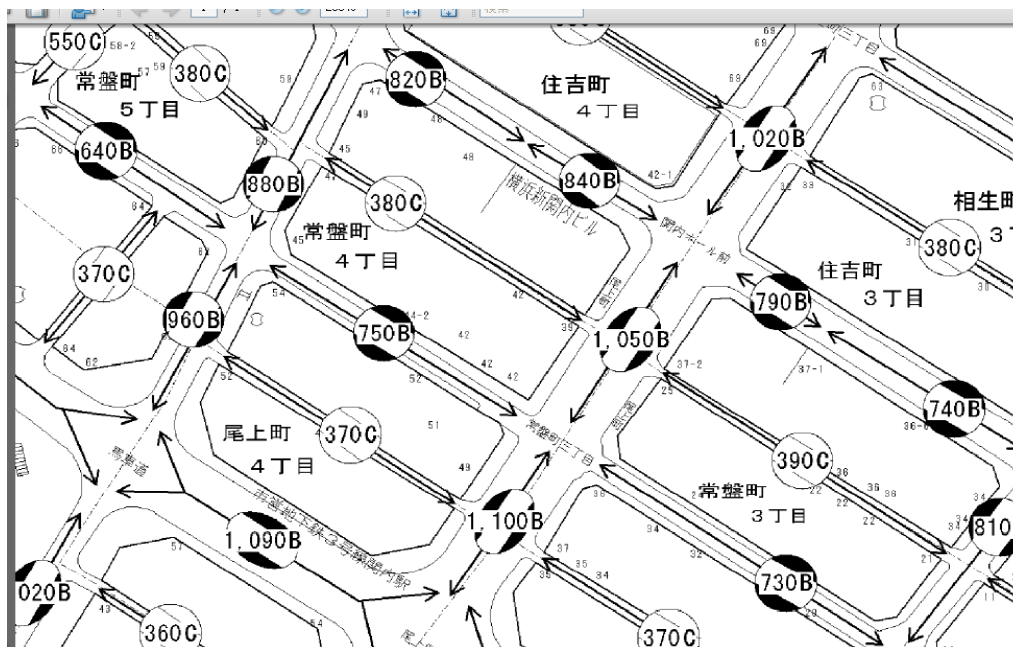
路線価図の見方

1100 = 110,000円/m²
後ろのBなどの記号 = 借地権割合

詳細説明は、こちらから確認できます。

http://www.rosenka.nta.go.jp/docs/ref_prcf.htm

【路線価図】



★ 各入力口の詳細説明（続き）

【基本情報入力画面B】

The screenshot displays a software interface for entering financial data. It is divided into several sections:

- 家賃収入(月)** (Monthly Rental Income): A table with 5 rows for different types of rental units. Each row has a text input for '円/月' and a dropdown for '戸数' (number of units). Below the table is a field for '空室率(全体平均)' (Vacancy rate) set to 0%.
- その他収入(月)** (Monthly Other Income): Fields for '共益費' (Common expenses), '駐車料' (Parking fee), '礼金' (Key money), and 'その他' (Other).
- ローン設定** (Loan Settings): Radio buttons for '自己資金' (Self-funding) and '全額自己資金' (Full self-funding). Options for '元利均等返済' (Equal principal and interest) and '元金均等返済' (Equal principal). Fields for 'ローン年数' (Loan term) and '金利' (Interest rate).
- 経費(年間)** (Annual Expenses): Radio buttons for '自動設定' (Automatic) and '詳細設定' (Detailed). A field for '家賃収入の' (Percentage of rental income) set to 20%. A button '概算値を自動算入する' (Automatically enter estimated values). A note: '(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。)' (Automatic entry values are only estimates. Please understand that they are not accurate values). Fields for '管理費' (Management fee), '修繕費' (Maintenance fee), '不動産屋管理費' (Real estate management fee), '火災・地震保険料' (Fire/earthquake insurance), '固定資産税' (Fixed asset tax), '都市計画税' (City planning tax), and 'その他経費' (Other expenses).
- 物件の売却** (Property Sale): Radio buttons for '売却予定なし' (No sale plan) and '売却予定あり' (Sale plan). A field for '売却予定年度(西暦)' (Sale plan year).

《家賃収入項目（月）》

■ 家賃入力

(1) ~ (5) まで、5種類の家賃を入力可能です。
また、1項目 30戸 まで戸数を選択できます。
月単位の家賃を入力してください。

(1) の赤入力枠のみ必須項目となります。

■ 空室率

空室率を%入力します。

稼働率80%の場合、20%と空室率に入力します。

ワンポイントアドバイス4

空室率に3種類ある！

◆【時点ベース】

空室数 ÷ 総戸数 × 100

例

10室のアパートを経営
そのうち、3室が空室

この場合

$$3 \div 10 = 30\%$$

時点ベース空室率30%を入力

◆【稼働ベース】

(空室数×空室期間) ÷ (総戸数×稼働期間) × 100

例

10室のアパートを経営
そのうち、2室が3ヶ月間空室

この場合、

$$(2 \text{ 室} \times 3 \text{ ヶ月}) \div (10 \text{ 室} \times 12 \text{ ヶ月}) \times 100 = 5\%$$

稼働ベース空室率5%を入力

◆【賃料ベースの空室率】

$(\text{予定賃料} - \text{実入金}) \div \text{予定賃料} \times 100$

10室 1室12万円で賃貸住宅を経営

この場合1ヶ月に満室で受け取る賃料は
12万円 \times 10室=120万円となります。

しかし、1室空室があったために
実際に受け取った賃料収入は
12万円 \times 9室=108万円でした。

$(120\text{万円} - 108\text{万円}) \div 120\text{万円}$

賃料ベースの空室率は10%と入力

部屋によって賃料が違う場合などは
賃料ベースの空室率で考えると、

15万円の部屋が1室空いているのと
7万円の部屋が1室空いているのでは
空室率が違ってきます。

《その他収入項目（月）》

・ 共益費

共益費（月）を入力します。
入力数値に家賃項目欄で選択した
戸数が掛け算されます

■ 駐車料

駐車料（月）を入力します。
台数を1～30台で選択可能です。

■ 礼金

家賃収入の何か月分を1年に1回受け取るかを入力します。
入力数値に家賃項目欄で選択した戸数が掛け算されます

■ その他収入項目

自動販売機の収入など、不動産投資の収益計算に加えたい
収入を月額で入力します。

《ローン設定項目》

自己資金 全額自己資金 のどちらかを選択します。

■ 自己資金を選択した場合

自己資金額を入力します。
自己資金額は、取得費用支払い分を含んだ額で
入力します。

■ 全額自己資金を選択した場合

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。

- 元利均等返済 元金均等返済 を選択します。

ワンポイントアドバイス5

- ・元利均等返済とは・・・

毎回の返済額となる元金と利息の合計が、返済開始から決められた期間の終了まで均等となる利息の計算方式です。毎回の返済額が一定であるため、無理の無い返済が可能です。最初のうちの返済額の利息の割合が多く、元金の減りが遅いです。そのため、元金均等返済と比較すると利息総額（＝返済総額）が多くなります

- ・元金均等返済とは・・・

毎回の返済額が元金を均等割にした額と利息の合計となる利息の算出方式です。最初のうちの返済額は多く、元金の減りに比例して利息分が減り返済額が小さくなります。元金が均等に減るため元利均等返済と比較すると利息総額（＝返済総額）が少なくなります。

- ・ローン年数

1年～50年で選択します。

ワンポイントアドバイス6

ローン年数決定のワンポイント

ローン年数は『耐用年数（法定耐用年数）－ 築年数』 以内で考える。

上記計算式以上の年数でローンを組んだ場合、次の投資の際に借入れしにくくなる恐れがあるので要注意です。

法定耐用年数は下記です。

鉄骨・鉄筋コンクリート (SRC) ・ (RC)	47年
重量鉄骨	34年
軽量鉄骨	27年
木造	22年

■ 金利

ローン金利を入力します。小数点まで入力可能です。

★ 各入力口の詳細説明 (続き)

【基本情報入力画面B】

■ 物件構造

物件構造を木造・軽量鉄骨・重力鉄骨・RC、SRCより選択します。

■ 築年数

築年数を入力します。

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西暦、昭和、平成を選択後
計算ボタンを押します。

★ 各入力口の詳細説明（続き）

【基本情報入力画面C】

基本情報入力

物件情報を入力し、「鑑定する」ボタンをクリックしてください。背景色が の項目は入力必須です。

初期設定		物件取得費用	
物件名	物件A	※ リフォーム等費用は減価償却費に含まれます。 1年目に費用として計上する分は、その他取得費用に入力してください。	
取得年度(西暦)	2005 年	<input checked="" type="radio"/> 自動設定	購入価格の <input type="text" value="15"/> %
物件購入価格	60,000,000 円	<input type="radio"/> 詳細設定	
建物価格	20,000,000 円	<input type="button" value="概算値を自動算入する"/>	
土地価格		<small>(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。)</small>	
内設備部分	6,000,000 円	印紙税	<input type="text"/> 円
<input checked="" type="radio"/> 定率法を選択 <input type="radio"/> 定額法を選択		登録免許税	<input type="text"/> 円
路線価	<input type="text"/> 円/㎡	不動産取得税	<input type="text"/> 円
※ 路線価はこちらでチェックできます		リフォーム・改装等費用	<input type="text"/> 円
		ローン関係手数料	<input type="text"/> 円
		仲介手数料	<input type="text"/> 円
		その他物件取得費用	<input type="text"/> 円

家賃収入(月)		
	家賃(月)	戸数
(1)	500,000 円/月	1 戸
(2)	<input type="text"/> 円/月	1 戸

《物件取得費用》

- 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15%に設定してあります。

- 詳細設定の場合

概算値を自動算入するボタンを押すと
下記計算式で数値が入力されます。

登録免許税 物件価格 * 70% * 3%
不動産取得税 物件価格 * 70% * 4%

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
5億円をこえ 10億円以下 200,000円

- 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(事務手数料) + 印紙税

■ 仲介手数料

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

結果に消費税5%が付加されます。

■ リフォーム・改装等費用

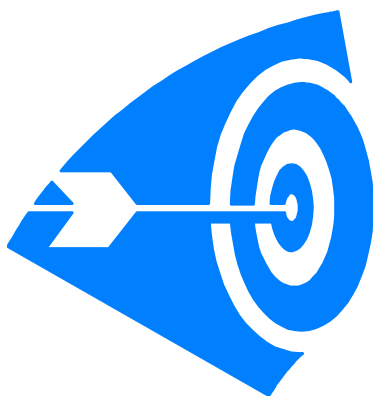
取得時に、一括計上できない費用を入力します

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。

■ その他物件取得費用

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年目に費用として計上されます。



各入力口の詳細説明（続き）

【基本情報入力画面D】

The screenshot displays a software interface for entering basic information. It is divided into several sections:

- Top Section:** Includes fields for (4) and (5) with units like 円/月 and 戸, and a field for '空室率(全体平均)' set to 0%.
- その他収入(月):** Fields for '共益費' (円/月・1戸あたり), '駐車料' (円/月・1台), '礼金' (0 万円/年), and 'その他' (円/月).
- ローン設定:** Radio buttons for '自己資金' and '全額自己資金', with '自己資金' selected. Fields for 'ローン年数' (25年) and '金利' (3%).
- 経費(年間):** Radio buttons for '自動設定' (selected) and '詳細設定'. A field for '家賃収入の' (20%). A button '概算値を自動算入する' is present. Below it, fields for '管理費', '修繕費', '不動産管理費', '火災・地震保険料', '固定資産税', '都市計画税', and 'その他経費', each with a unit (円/月 or 円/年).
- 物件の売却:** Radio buttons for '売却予定なし' and '売却予定あり'. Fields for '売却予定年度(西暦)', '売却額', and '家賃(年)' (10%).
- 物件構造(減価償却費計算用):** A dropdown for '物件構造(耐用年数)' set to '鉄骨コンクリート(RC造、SRC造の場合)', and a field for '築年数' (10年).

■ 経費(年間)

年間にかかる、維持経費を入力します。

自動設定の場合

家賃収入総額に対して 何%かを入力します。
初期値は20%が入力されています。

詳細設定の場合

概算値を自動参入するボタンを押すと下記計算にて
概算値が入力されます

- 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

物件の売却設定

売却予定なし・売却予定ありの選択ボタン

■ 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

売却する予定年度を入力します。
(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

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

ワンポイントアドバイス

キャップレートは、人気の土地ほど低い！！

東京都心のキャップレート（利回り）は5%程度です。
しかし、地方都市に行けば、15%という場所もでてきます。

では、同じ年間家賃収入額の物件があった場合に
東京と地方都市の売却可能価格を比較してみます。

100万円の年間、家賃収入だった場合

$100\text{万円} \div 5\% = 2000\text{万円}$

$100\text{万円} \div 15\% = 666\text{万円}$

つまり、空室率、家賃下落、物件価格下落のリスクを考慮して
キャップレートが決められるわけです。

これで基本情報入力画面での入力はすべて終了です。



を押してください。

鑑定ボタンを押すと、初回は時系列分析画面に飛びます。

2回目からは、鑑定画面へ直接移ります。

4. 時系列情報入力

【時系列情報画面】

時系列情報入力

物件名: 物件B

時系列情報を入力した場合には当画面の入力値で鑑定されます。

金利が年に %

空室率が年に %

家賃が月に 円

修繕費が年に 円

課税所得が年に 円 [その他課税所得の入力値に関する疑問はこちら](#)

個人 法人 短縮 減額

年数	金利(%)	空室率(%)	家賃収入(月)	修繕費・他経費	その他課税所得	繰上返済額
2005	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2006	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2007	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2008	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2009	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2010	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2011	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2012	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2013	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2014	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2015	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2016	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2017	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2018	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2019	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2020	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2021	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2022	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2023	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2024	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2025	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2026	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2027	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2028	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2029	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2030	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2031	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2032	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2033	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2034	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2035	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2036	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2037	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2038	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2039	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2040	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2041	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2042	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2043	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2044	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2045	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2046	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2047	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2048	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2049	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2050	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2051	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2052	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2053	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2054	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
2055	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="500,000"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>

設定値が変わる年だけ変更値を入力して「更新」ボタンをクリックすると、その後の年は全て同じ値が自動入力されます。

Copyright (C) 2008 投資ソフト開発センター. All Rights Reserved.

■ 金利

取得年度より50年分を入力可能です。

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 ← 『お薦め機能』

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
分析をした時には、
2015年に4% 2020年に5%と入力して更新ボタンを
押した場合、下記のようになります。

更新前

2009	3%
2010	3%
2011	3%
2012	3%
2013	3%
2014	3%
2015	4%
2016	3%
2017	3%
2018	3%
2019	3%
2020	5%
2021	3%
2022	3%
2023	3%
2024	3%
2025	3%
2026	3%

更新後

2009	3%
2010	3%
2011	3%
2012	3%
2013	3%
2014	3%
2015	4%
2016	4%
2017	4%
2018	4%
2019	4%
2020	5%
2021	5%
2022	5%
2023	5%
2024	5%
2025	5%
2026	5%

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。

■ 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。

画面上部の空室率が年 % 上がる（下がる）を選択すると毎年
一定の%の空室率が上がって（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。

■ 家賃収入(月)

月額 of 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。

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。

■ 修繕費・その他経費

毎年、費用としてかかる修繕費、入居者募集の広告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。

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。

ワンポイントアドバイス8

税額控除の収入とは源泉徴収票をお持ちの場合は、手元にお持ちください。

A 支払金額欄を見る 例 5,000,000

B 給与所得控除後の金額を見る 例 3,460,000

C 所得控除の額の合計額を見る 例 2,478,838

その他にも、配偶者控除、保険の控除などの項目があります。
この控除額の合計がCの所得控除額の合計に入っています。

源泉徴収票の控除欄プラス、すべての納税者に認められている
基礎控除額の38万円を合計した金額がCになっています。

これだけのデータがそろえば、ソフト内のその他課税所得に
記入する為のデータはそろいました。

ソフト内のその他課税所得に記入する金額は

B－Cということになります。

例で計算すると

$$3,460,000 - 2,478,838 = 983,162$$

983,162円がその他課税所得に記入する金額になります。

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。

■ 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、繰り上げ前と同じ金額を支払い
繰り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。

これで時系列情報画面の入力はすべて終了です。



を押してください。
いよいよ鑑定結果が表示されます。


5. 鑑定結果画面

【鑑定結果画面A】

鑑定結果

物件名: 物件B

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

 **3点** (10点満点)

キャッシュフロー	FCR	DCR	CCR	BE%
×	×	×	○	×
LTV	ペイバック	残値利回り指標	K% < FCR	K% < CCR
×	○	○	×	—

分析指標 ※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)	表面利回り	管理維持費合計	実質利回り	ネット収入(年)	支払額(年)	キャッシュフロー	K%
6,000,000円	6.00%	1,200,000円	4.80%	4,800,000円	6,544,116円	-1,744,116円	5.69%

FCR	DCR	CCR	BE%	LTV	ペイバック	IRR	固定資産税評価額
4.17%	0.73	∞	129.07%	115.00%	0.00年	—	10円

新築価格	積算建物価格	積算土地価格	積算価格	占有面積単価比較法
17,000,000円	11,333,333円	1,100円	11,334,433円	1円

[↑ページTopへ](#)

時系列分析 ※金利、空室率、家賃収入、修繕費、課税所得は時系列情報入力値が優先されます

■ 総合評価

- ×で物件の評価をします。
- ×の基準は 物件一覧画面の評価基準設定ボタンよりご自分の評価基準を設定可能です。

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。

■ 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)) / 収入(年) * 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。

【IRR】

◆説明文

将来のキャッシュフローの現在価値となる割引率、

一定期間における投資に対する収益率です。

利回りが高いほど、出口戦略を含めた

不動産投資運用がうまくいったと判断できます。

物件売却選択時のみ計算されます。

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に計算されます。

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 m²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

積算価格で再計算ボタン

相場的価格で再計算ボタン

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。

【鑑定結果画面B】

[↑ページTopへ](#)

時系列分析

※金利、空室率、家賃収入、修繕費、課税所得は時系列情報入力値が優先されます

年数	金利 (%)	空室率 (%)	ネット収入 (年)	支払額 (年)	修繕費	キャッシュフロー	キャッシュフロー累計	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
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

基本情報入力にのみ入力があった場合には基本情報入力の値を

時系列情報入力に入力があった場合には時系列情報入力の値を

優先して表示されます。

【空室率】

◆説明文

基本情報入力にのみ入力があった場合には基本情報入力の値を

時系列情報入力に入力があった場合には時系列情報入力の値を

優先して表示されます。

【ネット収入】

▼計算式

$(\text{家賃収入(時系列情報を優先)} + \text{その他収入}) \div \text{空室率(時系列情報を優先)} - \text{管理維持費の合計値}$

◆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、税引き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。

基本情報入力画面にて

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－修繕費－減価償却費－一件取得費用 *0.9

『物件取得費用が詳細設定の場合』

ネット収入(年)－利息分－修繕費－減価償却費－登録免許税－

不動産取得税－ローン関係手数料－その他物件取得費用

1年目以降

ネット収入(年)－利息分－修繕費－減価償却費

◆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。

【税引き後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—残債を引いた数値がプラスされます。

【税引き後CF累計】

◆説明文

税引き後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。

6. 不動産購入価格査定情報入力画面

【不動産購入価格入力画面】

あなたは test としてログインしています。ログアウト

ご意見・ご要望をお寄せください

物件一覧 基本情報入力 内容を保存 鑑定する

不動産購入価格査定情報入力

物件名: 物件B

積算価格法を 計算する 計算しない
※計算する場合は下記を入力してください。

相場的価格法を 計算する 計算しない
※計算する場合は下記を入力してください。

建物価格

建物面積 m²
建物面積
内実稼動部 %
物件構造
耐用年数 年 単価 円

土地価格

土地面積 m²
 路線価
 固定資産税評価額 円
 自己入力
※ 路線価はこちらでチェックできます

比較対象物件

物件	価格	円	広さ	m ²
物件1	<input type="text" value="10"/>	円	<input type="text" value="100"/>	m ²
物件2	<input type="text"/>	円	<input type="text"/>	m ²
物件3	<input type="text"/>	円	<input type="text"/>	m ²
物件4	<input type="text"/>	円	<input type="text"/>	m ²
物件5	<input type="text"/>	円	<input type="text"/>	m ²
物件6	<input type="text"/>	円	<input type="text"/>	m ²
物件7	<input type="text"/>	円	<input type="text"/>	m ²

購入予定物件 広さ m²

物件一覧 基本情報入力 内容を保存 鑑定する

Copyright (C) 2008 投資ソフト開発センター. All Rights Reserved.

- 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。
(m²単位)
- 内実稼動部 (レントブル比)
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。

- 物件構造 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。
- 単価 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。

ワンポイントアドバイス9

銀行が積算価格計算につかう、耐用年数は法定耐用年数とは違う！

銀行が融資を決定する際の重要な項目が『積算価格です。』
計算する際に耐用年数が重要になります。
多くの方が、耐用年数＝法定耐用年数だと思われています。

銀行の積算価格計算用耐用年数≠法定耐用年数です。

法定耐用年数は

鉄骨・鉄筋コンクリート (SRC) ・ (RC)	47年
重量鉄骨	34年
軽量鉄骨	27年
木造	22年

しかし、銀行の耐用年数は、各銀行によって異なります。

例えば、A銀行では、鉄骨・鉄筋コンクリート (SRC) ・ (RC)
は50年だけど、B銀行では、55年、C銀行では、45年
ということがおこります。

耐用年数については、各銀行の秘密事項ですので基本的には表に出ない情報です。

■ 土地価格入力

■ 面積 m^2 単位で土地面積を入力します。

1 坪＝約 3.3 m^2

■ 路線価 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。

■ 固定資産税評価額 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。

■ 自己入力 取引事例価格などを利用し任意の
 m^2 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。

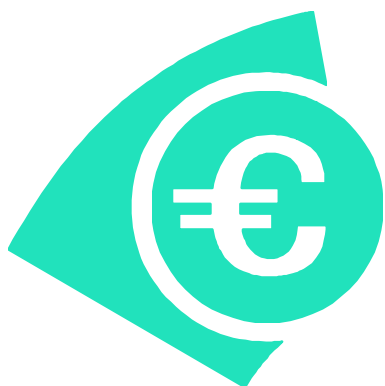
■ 物件1～7広さ 価格を入力した物件の面積を m^2 単位で入力します。

- 購入予定物件面積 購入予定物件の面積を入力します。（㎡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



7. 物件合計分析機能

物件一覧画面に保存してある物件を合計した場合の不動産分析が可能です。

これにより、

- 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】

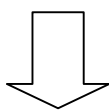
物件の新規登録 チェックした物件の合計金額を計算する 評価基準値設定

物件一覧
物件を選択してください。

物件の検索
物件名: 登録日時: 更新日時:

	<input type="checkbox"/>	更新日時	登録日時	取得年	物件名	購入価格		
<input type="button" value="選択"/>	<input type="checkbox"/>	2009/09/05 16:02:39	2009/09/05 16:02:39	2009	IRR2	10,000,000	<input type="button" value="削除"/>	<input type="button" value="コピーを"/>
<input type="button" value="選択"/>	<input type="checkbox"/>	2009/09/05 16:01:53	2009/09/05 16:01:53	2009	IRR	10,000,000	<input type="button" value="削除"/>	<input type="button" value="コピーを"/>
<input type="button" value="選択"/>	<input type="checkbox"/>	2009/09/04 15:31:46	2009/09/04 13:29:52	2009	金利上昇シミュレーション	50,000,000	<input type="button" value="削除"/>	<input type="button" value="コピーを"/>
<input type="button" value="選択"/>	<input type="checkbox"/>	2009/09/06 11:40:55	2009/08/09 13:23:39	2005	物件B	100,000,000	<input type="button" value="削除"/>	<input type="button" value="コピーを"/>
<input type="button" value="選択"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2009/09/06 12:51:21	2009/07/26 14:44:45	2009	合計計算(4)	50,000,000	<input type="button" value="削除"/>	<input type="button" value="コピーを"/>
<input type="button" value="選択"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2009/09/06 12:51:04	2009/06/28 11:00:32	2010	合計計算(3)	25,000,000	<input type="button" value="削除"/>	<input type="button" value="コピーを"/>
<input type="button" value="選択"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2009/09/06 14:18:12	2009/06/28 10:58:18	2013	合計計算(2)	80,000,000	<input type="button" value="削除"/>	<input type="button" value="コピーを"/>
<input type="button" value="選択"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2009/09/06 12:22:20	2009/06/28 10:53:47	2009	合計計算(1)	100,000,000	<input type="button" value="削除"/>	<input type="button" value="コピーを"/>

- 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うつります。



【合計計算用課税所得入力画面】

合計金額計算用その他課税所得入力

課税所得が年に
円
上がる ▼ [その他課税所得の入力値に関する疑問はこちら](#)
実行

個人 法人

年数	その他課税所得
2009	0
2010	0
2011	0
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

- 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。

入力する値についてはワンポイントアドバイス8をご確認ください。

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。

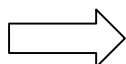
例	2009年～2014年	1,000,000円
	2015年～2019年	2,000,000円
	2020年～	3,000,000円と入力した場合

更新前

2009	3%
2010	3%
2011	3%
2012	3%
2013	3%
2014	3%
2015	3%
2016	3%
2017	3%
2018	3%
2019	3%
2020	3%
2021	3%
2022	3%
2023	3%
2024	3%
2025	3%
2026	3%

更新後

2009	3%
2010	3%
2011	3%
2012	3%
2013	3%
2014	3%
2015	4%
2016	4%
2017	4%
2018	4%
2019	4%
2020	5%
2021	5%
2022	5%
2023	5%
2024	5%
2025	5%
2026	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。

8. 物件合計分析機能結果画面

【合計分析結果画面】

収入(年)	管理維持費合計	ネット収入(年)	支払額(年)	物件購入価格	自己資金	総購入コスト				
25,170,000円	5,880,000円	19,290,000円	7,278,996円	255,000,000円	162,000,000円	293,250,000円				
表面利回り		実質利回り		FCR	キャッシュフロー					
9.87%		7.56%		6.58%	12,011,004円					
自己資金税引前IRR		自己資金税引後IRR		総購入コスト税引前IRR		総購入コスト税引後IRR				
13.83%		12.90%		2.16%		1.43%				
年数	金利 (%)	空室率 (%)	ネット収入 (年)	支払額 (年)	修繕費	キャッシュフロー	キャッシュフロー累計	減価償却費	売却額	課税所得
2009	2.20	13	11,130,000	2,079,036	30,000	9,020,964	9,020,964	4,156,952		-14,119,225
2010	1.10	12	12,810,000	3,166,536	40,000	9,603,464	18,624,428	4,057,217		4,553,664
2011	1.10	12	12,810,000	3,166,536	40,000	9,603,464	28,227,892	3,853,219		8,161,440
2012	1.10	12	12,810,000	3,166,536	40,000	9,603,464	37,831,356	3,082,954		8,961,120
2013	1.73	14	19,290,000	7,060,584	60,000	12,169,416	50,000,772	6,256,927		-658,734
2014	1.73	14	19,290,000	7,060,584	60,000	12,169,416	62,170,188	5,801,374	199,000,000	10,681,029
2015	2.20	15	2,730,000	2,079,036	30,000	620,964	62,791,152	464,286		1,602,017
2016	2.20	15	2,730,000	2,079,036	30,000	620,964	63,412,116	464,286	40,000,000	1,634,139
2017							63,412,116			
2018							63,412,116			

■ 項目別説明

■ 収入(年) 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。

■ 支払額(年) 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。

■ 総購入コスト 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。

■ キャッシュフロー 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IRR 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IRR 総購入コストに対しての税引前IRR
（BTIRR）が表示されます。

■ 総購入コスト税引後IRR 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	金利 (%)	空室率 (%)	ネット収入 (年)	支払額 (年)	修繕費	キャッシュフロー	キャッシュフロー累計	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
2009	2.20	13	11,130,000	2,079,036	30,000	9,020,964	9,020,964	4,156,952		-14,119,225	0	9,020,964	9,020,964
2010	1.10	12	12,810,000	3,166,536	40,000	9,603,464	18,624,428	4,057,217		4,553,664	938,599	8,664,865	17,685,829
2011	1.10	12	12,810,000	3,166,536	40,000	9,603,464	28,227,892	3,853,219		8,161,440	2,057,275	7,546,189	25,232,018
2012	1.10	12	12,810,000	3,166,536	40,000	9,603,464	37,831,356	3,082,954		8,961,120	2,321,170	7,282,294	32,514,312
2013	1.73	14	19,290,000	7,060,584	60,000	12,169,416	50,000,772	6,256,927		-658,734	0	12,169,416	44,683,728
2014	1.73	14	19,290,000	7,060,584	60,000	12,169,416	62,170,188	5,801,374	199,000,000	10,681,029	7,191,282	119,235,301	163,919,029
2015	2.20	15	2,730,000	2,079,036	30,000	620,964	62,791,152	464,286		1,602,017	240,303	380,661	164,299,690
2016	2.20	15	2,730,000	2,079,036	30,000	620,964	63,412,116	464,286	40,000,000	1,634,139	245,121	13,834,225	178,133,916
2017							63,412,116				0	0	178,133,916
2018							63,412,116				0	0	178,133,916
2019							63,412,116				0	0	178,133,916
2020							63,412,116				0	0	178,133,916
2021							63,412,116				0	0	178,133,916
2022							63,412,116				0	0	178,133,916
2023							63,412,116				0	0	178,133,916
2024							63,412,116				0	0	178,133,916
2025							63,412,116				0	0	178,133,916
2026							63,412,116				0	0	178,133,916

■ 年数 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。

■ ネット収入 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。

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

- 支払額年 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。
- キャッシュフロー 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。
- キャッシュフロー累計 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。
- 減価償却費 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。
- 課税所得 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。

- 所得税等税金 『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。

- 税引き後キャッシュフロー 『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。

- 税引き後キャッシュフロー累計

税引き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。

ワンポイントアドバイス10

一番の注目は税引き後CF累計、この数値と自己資金投資額を比較しよう！

税引き後CF累計が自己資金額をこえた時点で、資金回収が終了したことになります。その年が何年目になるかを確認することが重要です。

また、売却を考えたシミュレーションでは、税引き後CF累計が、不動産投資終了までに得られた金額となります。

自分が投資した自己資金が、いくらになって帰ってくる投資なのかひと目で確認ができます。

9. 評価基準設定画面

【物件一覧画面】

	■	更新日時	登録日時	取得年	物件名	購入価格		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2009/09/13 16:33:03	2009/09/09 6:59:48	2008	節税対策	11,900,000	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2009/09/05 16:02:39	2009/09/05 16:02:39	2009	IRR2	10,000,000	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2009/09/05 16:01:53	2009/09/05 16:01:53	2009	IRR	10,000,000	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2009/09/04 15:31:46	2009/09/04 13:29:52	2009	金利上昇シミュレーション	50,000,000	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2009/09/11 6:48:08	2009/08/09 13:23:39	2005	物件B	100,000,000	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2009/09/13 12:00:19	2009/07/26 14:44:45	2009	合計計算(4)	50,000,000	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2009/09/13 11:58:59	2009/06/28 11:00:32	2010	合計計算(3)	25,000,000	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2009/09/13 12:08:50	2009/06/28 10:58:18	2013	合計計算(2)	80,000,000	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2009/09/13 11:55:02	2009/06/28 10:53:47	2009	合計計算(1)	100,000,000	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

物件一覧画面の **評価基準値設定** をクリックする。

【評価基準設定画面】

評価基準値設定

キャッシュフロー
○ ≧ 99999999 円 > ×

FCR
○ ≧ 99.99 % > ×

DCR
○ ≧ 99.99 > ×

CCR
○ ≧ 99.99 % > ×

BE%
○ ≧ 99.99 % < ×

LTV
○ ≧ 99.99 % < ×

ペイバック
○ ≧ 999 年 < ×

評価基準値設定画面では、評価結果画面で表示される

○ × 基準を設定できます。

ご自分の設定基準を入力することにより、
その基準にあった物件かを評価結果画面で
一目で確認可能です。

それぞれの基準を入力しなおし、保存して物件一覧に戻るボタンを
押すと同一アカウントの物件評価では、保存した基準で評価されます。



10. 終わりに

『不動産投資鑑定人！PRO』の基本機能および、不動産投資分析のポイントについて解説をしてきました。

『不動産投資鑑定人！PRO』の機能をフルに使いこなすには

- 1 時系列入力にて、金利、空室率などを、現実の変化に即して細かく入力する。
- 2 売却価格を、数パターン入力し、IRRを計算
『インカムゲイン』と『キャピタルゲイン』のバランスのとれた不動産投資分析をする。
- 3 複数物件合計計算機能を使って、投資全体の収益計算をする。
- 4 税引き後キャッシュフロー累計が、自己資金を超えるのが何年後かを確認する。
- 5 物件購入後も、実際の収益にそったデーターを入力常に不動産投資分析を継続する。

1～5を中心に不動産投資分析を行うことをおすすめします。

最後に、『不動産投資鑑定人！PRO』が、あなたの不動産投資のお役に立つことを願っております。