

物件購入決断 PACK 説明書

—— その物件、出口が見えていますか？ ——

1. 物件検討表と物件損益分析表
2. 条件の登録と試算
3. その他の特長

1. 物件検討表と物件損益試算表

物件検討表							作成日: 2019/11/07	
物件名		1	2	3	4	5	6	
特定ランク		LL増和 B	TT増分 C	ABC大宮 A	AAA八王子 B	HH国立 A	TT日野 B	
物件購入価格	土地価格	68,000,000	48,000,000	58,000,000	58,000,000	40,000,000	78,000,000	
	所有権/借地権	所有権	借地権	所有権	所有権	所有権	所有権	
	建物価格	74,000,000	64,000,000	64,000,000	62,000,000	48,000,000	68,000,000	
	撤去費等	3,000,000	3,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	
	仲介料	4,260,000	3,450,000	4,320,000	3,600,000	2,640,000	4,440,000	
	不動産取得税	800,000	800,000	800,000	1,000,000	1,200,000	1,200,000	
	その他購入費	200,000	100,000	200,000				
購入先		LL増和	TT不動産	ABC不動産	HH不動産	TT不動産		
購入価合計		117,260,000	119,350,000	129,320,000	124,600,000	90,640,000	153,640,000	
融資	自己資金	30,000,000	28,000,000	30,000,000	25,000,000	20,000,000	30,000,000	
	融資額	117,260,000	90,550,000	100,000,000	98,600,000	70,640,000	122,440,000	
	利率%	1.200	1.400	1.100	1.400	1.200	1.200	
	返済期間(年)	30	30	30	30	30	30	
	返済種別	元金均等	元金均等	元金均等	元金均等	元金均等	元金均等	
	元金返済額	3,270,385	2,449,487	3,334,000	2,667,260	1,970,152	3,414,855	
	利息返済額	1,407,120	1,100,000	1,380,400	1,380,400	847,680	1,469,280	
年間収入/経費	年間返済額	4,677,505	3,717,197	4,434,000	4,047,660	2,817,832	4,884,135	
	月間返済額	389,792	309,766	369,500	337,305	234,819	407,011	
	金融機関	LL銀行	TT銀行	ABC銀行	AAA銀行	HH銀行	TT銀行	
	年間収入	9,200,000	7,800,000	9,800,000	8,600,000	8,600,000	9,800,000	
	管理費	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	
	修繕費	200,000	200,000	300,000	200,000	100,000	200,000	
	その他試算			160,000				
固定資産税		700,000	500,000	800,000	800,000	500,000	800,000	
その他		100,000	100,000	100,000			100,000	
年間経費合計		1,600,000	1,800,000	1,960,000	1,400,000	1,200,000	1,700,000	
年間損益		2,922,495	2,202,803	3,406,000	3,352,340	2,782,168	3,215,865	
平均月収		243,541	183,567	283,833	279,362	231,847	267,989	
収益率% (対購入額)		2.0	1.8	2.6	2.7	3.1	2.1	
物件情報	所在地	埼玉県南埼玉郡中央1-3	東京都中央区中央1-3	大宮市中央1-2-3	八王子市中央1-2-3	国立市中央1-2-3	日野市中央1-2-3	
	最寄駅1	与野駅	国分寺	大宮	八王子	国立	日野駅	
	所要時間(分)	徒歩 10分	徒歩 15分	徒歩 10分	徒歩、バス 30分	徒歩、バス 20分	徒歩 8分	
	最寄駅2		西国分寺					
	所要時間(分)		徒歩、バス 15分					
	築年数	新築	築8年	新築	築6年	築12年	築5年	
	構造	木造2階建	軽量鉄骨3階建	木造3階建	木造2階建	木造2階建	重量鉄骨3階建	
物件情報	建物延面積	240.0	200.0	250.0	260.0	180.0	240.0	
	戸数	8	9	9	8	8	9	
	間取り	1R	1K	1K	1K	1K	1K	
	戸面積	20 ~ 24	22	24 ~ 27	28	22	24	
	土地面積	200.0	180.0	200.0	220.0	150.0	190.0	
	現況	空室1室	空室1室	空室1室	満室	満室	満室	
	管理形態	委託 個別	委託 一括管理	委託 個別	委託 個別	委託 個別	委託 個別	
物件情報	管理委託先	LL不動産	TT不動産	ABC不動産	AAA不動産	HH不動産	TT不動産	
	最寄駅乗降客数	60,000	65,000	100,000	56,000	48,000	48,000	
	地域用途	住宅地	住宅地	住宅地	商業	商業	住宅地	
	路線価	280,000	240,000	250,000	260,000	200,000	320,000	
	土地評価額	56,000,000	43,200,000	50,000,000	57,200,000	30,000,000	60,800,000	
	固定資産税評価額土地	55,000,000	52,000,000	58,000,000	58,000,000	58,000,000	58,000,000	
	固定資産税評価額建物	48,000,000	48,000,000	48,000,000	48,000,000	20,000,000	68,000,000	
試算情報	建蔽率%	70	70	70	70	70	80	
	容積率%	100	200	200	280	200	240	
	災害情報	特になし	特になし	特になし	立川新厩	立川新厩	特になし	
	その他	隣がスーパーマーケット	近くにスーパー	コンビニの隣		コンビニ近く		
	建物減価償却取得額	62,000,000	52,000,000	54,000,000	54,000,000	40,000,000	58,000,000	
	耐用年数	22	27	22	22	22	34	
	償却種別	定額法	定額法	定額法	定額法	定額法	定額法	
試算情報	設備等減価償却取得額	12,000,000	12,000,000	10,000,000	8,000,000	8,000,000	12,000,000	
	耐用年数	15	15	15	15	15	15	
	償却種別	定率法	定額法	定率法	定率法	定率法	定額法	
	事業者	個人事業	個人事業	個人事業	個人事業	個人事業	個人事業	
	その他課税所得	5,000,000	4,000,000	3,000,000				
	税率%	18.0	10	20	16.0	20	25.0	
	売却年次	10	20	20	10	20	20	
判定項目	売却金額	120,000,000	90,000,000	110,000,000	110,000,000	100,000,000	100,000,000	
	判定項目の対象期間	20	20	20	20	20	20	
	損益試算書の作成	作成済	作成済	作成済	作成済	作成済	作成済	
	試算の対象期間	20年間	20年間	20年間	20年間	20年間	20年間	
	税引利益累計額	31,007,296	34,172,448	47,893,622	55,776,402	49,284,958	40,769,658	
	税引利益平均利回り	18.1	22.6	36.2	31.7	31.7	20.8	
	自己資金回収年次	19	16	12	9	8	15	
判定項目	融資利益返済終了年次	23	20	18	18	16	21	
	内部収益率 (IRR)	0.175	-0.712	1.207	1.172		-0.443	

「物件検討表」は、購入候補物件の概要の情報（マイソクレベル）を登録します。

◇比較検討しやすいように横に並び、見やすくするために、物件情報、試算情報、判定項目欄はいつでも表示/非表示を切り替えられます。

◇判定項目欄には、「物件損益試算表」作成後に、試算期間全体の分析項目を表示することができます。

「物件損益試算表」は、物件ごとの、将来の年度別損益の試算表です。

「物件検討表」から作成できます。

物件損益試算表												作成日: 2019/11/07	
【物件: ABC大宮】													
※緑の項目ではダブルクリックで明細項目の表示/非表示を切り替えます。													
←条件項目→												試算項目→	
年度	年次	年間収入	年間経費	融資返済額	年間損益	税引損益	累計損益	物件価値	融資残高	利率率	自己資金	利益返済	
		合計	合計	合計	合計	合計	合計	(帳簿)	対収入	対収入	回収率	融資残高	
2019	1	9,800,000	1,960,000	4,434,000	3,406,000	3,062,346	3,062,346	118,186,000	96,686,000	31.2	10.2	93,603,654	
2020	2	9,800,000	1,960,000	4,397,326	3,442,674	3,064,519	6,126,865	114,548,890	93,332,000	31.3	20.4	87,205,135	
2021	3	9,800,000	1,960,000	4,360,652	3,719,348	3,069,994	9,196,799	111,065,144	89,998,000	31.3	30.7	80,801,201	
2022	4	9,555,000	1,960,000	4,323,978	3,271,022	2,874,066	12,070,865	107,714,364	86,664,000	30.1	40.2	74,593,135	
2023	5	9,555,000	1,980,000	4,297,304	3,287,696	2,868,882	14,938,727	104,478,866	83,330,000	30.0	49.8	68,390,273	
2024	6	9,555,000	1,820,000	4,417,290	3,317,710	2,877,175	17,816,902	101,343,317	79,996,000	30.1	59.4	62,179,098	
2025	7	9,310,000	1,820,000	4,373,948	3,116,052	2,694,703	20,511,605	98,294,424	76,662,000	28.9	68.4	56,150,395	
2026	8	9,310,000	1,820,000	4,330,606	3,159,394	2,718,281	23,229,886	95,320,662	73,328,000	29.2	77.4	50,098,114	
2027	9	9,310,000	3,840,000	4,287,264	1,182,736	1,037,971	24,267,857	92,380,111	69,994,000	11.1	80.9	45,726,143	
2028	10	9,065,000	1,840,000	4,243,922	2,981,078	2,564,247	26,832,104	89,439,560	66,660,000	28.3	89.4	39,827,896	
2029	11	9,065,000	1,840,000	4,333,900	2,891,100	2,489,139	29,321,243	86,499,009	63,326,000	27.5	97.7	34,004,757	
2030	12	9,065,000	1,840,000	4,283,890	2,941,110	2,530,881	31,852,124	83,558,458	59,992,000	27.9	106.2	28,139,876	
2031	13	8,820,000	1,860,000	4,233,880	2,726,120	2,351,236	34,203,360	80,617,907	56,658,000	26.7	114.0	22,454,640	
2032	14	8,820,000	1,860,000	4,183,870	2,776,130	2,393,083	36,596,443	77,877,356	53,324,000	27.1	122.0	16,727,557	
2033	15	8,820,000	1,860,000	4,133,860	2,826,140	2,434,400	39,030,843	74,740,000	49,990,000	27.6	130.1	10,959,157	
2034	16	8,575,000	1,860,000	4,183,830	2,531,170	2,113,159	41,444,001	72,256,000	46,656,000	24.6	137.1	5,511,999	
2035	17	8,575,000	3,880,000	4,127,152	567,848	443,389	41,587,390	69,772,000	43,322,000	5.2	138.6	1,734,610	
2036	18	8,575,000	1,880,000	4,070,474	2,624,526	2,190,970	43,778,360	67,288,000	39,998,000	25.6	145.9		
2037	19	8,330,000	1,880,000	4,013,796	2,436,204	2,033,937	45,812,297	64,804,000	36,654,000	24.4	152.7		
2038	20	8,330,000	1,880,000	3,957,118	2,492,882	2,081,325	47,893,622	62,320,000	33,320,000	24.0	159.6		
2039	21	8,330,000	1,900,000	3,967,080	2,462,920	2,056,317	49,949,939	59,836,000	29,998,000	24.7	166.5		
2040	22	8,085,000	1,900,000	3,903,734	2,281,266	1,796,208	51,746,147	58,000,000	26,652,000	22.2	172.5		
2041	23	8,085,000	1,900,000	3,840,388	2,344,612	1,494,516	53,240,663	58,000,000	23,318,000	18.5	175.5		
2042	24	8,085,000	1,900,000	3,777,042	2,407,958	1,544,887	54,785,550	58,000,000	19,984,000	19.1	182.6		
2043	25	7,840,000	3,920,000	3,713,696	206,304	△238,270	54,547,280	58,000,000	16,650,000	-3.0	181.8		
2044	26	7,840,000	1,920,000	3,683,650	2,236,350	1,408,371	55,955,651	58,000,000	13,316,000	18.0	186.5		
2045	27	7,840,000	1,920,000	3,613,636	2,306,364	1,464,066	57,419,717	58,000,000	9,992,000	18.7	191.4		
2046	28	7,595,000	1,920,000	3,543,622	2,131,378	1,324,875	58,744,592	58,000,000	6,648,000	17.4	195.8		
2047	29	7,595,000	1,940,000	3,473,608	2,181,392	1,364,711	60,109,303	58,000,000	3,318,000	18.0	200.4		
2048	30	7,595,000	1,940,000	3,383,594	2,271,406	1,440,368	61,549,617	58,000,000		19.0	205.2		
2049	31	7,350,000	1,940,000	5,410,000	4,614,711	66,164,382	58,000,000			62.8	220.5		
2050	32	7,350,000	1,940,000	5,410,000	4,614,711	70,779,093	58,000,000			62.8	235.9		
2051	33	7,350,000	3,960,000	3,960,000	3,390,000	2,970,521	73,749,614	58,000,000		40.4	245.8		
2052	34	7,105,000	1,960,000	5,145,000	4,483,413	78,153,027	58,000,000			62.0	260.9		
2053	35	7,105,000	1,960,000	5,145,000	4,403,413	82,558,548	58,000,000			62.0	274.5		
2054	36	7,105,000	1,960,000	5,145,000	4,403,413	86,959,853	58,000,000			62.0	289.5		
2055	37	6,860,000	1,980,000		4,880,000	4,191,474	91,151,327	58,000,000		61.1	303.8		
2056	38	6,860,000	1,980,000		4,880,000	4,191,474	95,342,801	58,000,000		61.1	317.8		
2057	39	6,860,000	1,980,000		4,880,000	4,191,474	99,534,275	58,000,000		61.1	331.8		
2058	40	6,615,000	1,980,000		4,635,000	3,994,963	103,529,238	58,000,000		60.4	345.1		

2. 条件の登録と試算

年度別損益試算表 条件項目設定

条件項目の現在のデータを変更し更新します。損益試算表を再作成することも可能です。
変更する項目の□ (チェックボックス) をチェックしてください。

☒ 登録されている条件設定を使う

条件選択

全条件初期化

[入居率]

☐ 年次以降、毎年

%にする

☒ 3 年次ごとに、毎年

%づつ下げる

初期に戻す

[管理費]

☐ 年次以降、毎年

円にする

☒ 4 年次ごとに、毎年

円づつ加算

初期に戻す

[修繕費]

☒ 8 年次ごとに、

円加算 (該当年度)

☐ 年次まで、

円にする

初期に戻す

[その他試算]

☐ 年次以降、毎年

%にする

☒ 5 年次ごとに、毎年

%づつ上げる

初期に戻す

[税率]

☐ 年次以降、毎年

%にする

初期に戻す

条件設定登録/削除の操作

☐ この条件設定を新規に登録

既存の条件選択

☐ この条件設定を既存と置換えて登録

条件設定

条件名

条件を設定

既存条件を削除

条件を設定

条件名

条件を設定

条件名

説明

キャンセル

条件項目のみ更新

条件項目更新と損益試算表再作成

条件の設定画面です。

◇条件は物件ごとに自由に設定できます。

物件をまたいで設定できる、「共通条件」も8つまで登録できます。

◇設定後即座に物件損益試算表を何度でも作成できます。

◇条件項目エリア (薄黄色部分) で直接さらにきめ細かい条件を設定できます。

※以下は全項目を表示した「物件損益試算表」です。

物件損益試算表																				作成日：2019/11/07									
【物件：ABC大宮】																													
※黄色の網掛け項目は右クリックでメニューではなく条件変更画面となります。																													
※緑の項目ではダブルクリックで明細項目の表示/非表示を切替えられます。																													
条件項目																				試算項目→									
年度	年次	入居率	管理費	修繕費	その他試算	融資利率	税率	年間収入	合計	管理費	修繕費	その他試算	固定資産税	その他経費	合計	元金返済	利息返済	年間損益	減価償却費	元金返済	開発費等	税金	税引損益	累計損益	物件価値	融資残高	利益率	自己資金	利益率
2019	1	100.0	600,000	300,000	160,000	1.100	11.7	9,800,000	1,960,000	600,000	300,000	160,000	800,000	100,000	4,434,000	3,334,000	1,100,000	3,406,000	3,814,000	3,334,000	2,926,000	343,654	3,062,346	3,062,346	118,186,000	96,666,000	31.2	10.2	93,603,654
2020	2	100.0	600,000	300,000	160,000	1.100	12.0	9,800,000	1,960,000	600,000	300,000	160,000	800,000	100,000	4,397,326	3,334,000	1,063,326	3,442,674	3,637,110	3,334,000	3,139,564	378,195	3,064,519	6,126,865	114,548,890	93,332,000	31.3	20.4	87,206,135
2021	3	100.0	600,000	300,000	160,000	1.100	12.3	9,800,000	1,960,000	600,000	300,000	160,000	800,000	100,000	4,360,652	3,334,000	1,026,652	3,479,348	3,483,748	3,334,000	3,329,602	409,414	3,069,934	9,196,799	111,065,144	89,998,000	31.3	30.7	80,801,201
2022	4	97.5	600,000	300,000	160,000	1.100	12.2	9,555,000	1,960,000	600,000	300,000	160,000	800,000	100,000	4,323,978	3,334,000	989,978	3,271,022	3,360,780	3,334,000	3,254,242	396,996	2,874,066	12,070,865	107,714,364	86,664,000	30.1	40.2	74,583,135
2023	5	97.5	600,000	320,000	160,000	1.100	12.4	9,555,000	1,960,000	600,000	320,000	160,000	800,000	100,000	4,287,304	3,334,000	953,304	2,857,696	3,235,486	3,334,000	3,266,198	418,834	2,868,862	14,939,727	104,478,866	83,330,000	30.0	49.8	68,392,275
2024	6	97.5	600,000	320,000	160,000	1.300	12.5	9,555,000	1,820,000	600,000	320,000	160,000	800,000	100,000	4,417,290	3,334,000	1,083,290	3,317,710	3,135,549	3,334,000	3,516,161	440,535	2,877,175	17,816,902	101,343,317	79,996,000	30.1	59.4	62,179,098
2025	7	95.0	600,000	320,000	160,000	1.300	12.4	9,310,000	1,820,000	600,000	320,000	160,000	800,000	100,000	4,373,948	3,334,000	1,039,948	3,316,052	3,048,893	3,334,000	3,401,159	421,349	2,694,703	20,511,605	98,294,424	76,662,000	28.9	68.4	56,150,396
2026	8	95.0	600,000	320,000	160,000	1.300	12.5	9,310,000	1,820,000	600,000	320,000	160,000	800,000	100,000	4,330,606	3,334,000	996,606	3,159,394	2,973,762	3,334,000	3,519,632	441,113	2,718,281	23,229,886	95,320,662	73,328,000	29.2	77.4	50,098,114
2027	9	95.0	600,000	2,340,000	160,000	1.300	9.2	9,310,000	3,840,000	600,000	2,340,000	160,000	800,000	100,000	4,287,264	3,334,000	953,264	1,182,736	2,940,551	3,334,000	1,576,185	144,765	1,037,971	24,267,857	92,380,111	69,994,000	11.1	80.9	45,726,143
2028	10	92.5	600,000	340,000	160,000	1.300	12.4	9,065,000	1,840,000	600,000	340,000	160,000	800,000	100,000	4,243,922	3,334,000	909,922	2,981,078	2,940,551	3,334,000	3,374,527	416,831	2,564,247	26,832,104	89,439,560	66,660,000	28.3	89.4	39,827,896
2029	11	92.5	600,000	340,000	160,000	1.500	12.2	9,065,000	1,840,000	600,000	340,000	160,000	800,000	100,000	4,333,900	3,334,000	999,900	2,891,100	2,940,551	3,334,000	3,284,549	401,961	2,488,139	29,321,243	86,499,009	63,326,000	27.5	97.7	34,004,757
2030	12	92.5	600,000	340,000	160,000	1.500	12.3	9,065,000	1,840,000	600,000	340,000	160,000	800,000	100,000	4,283,890	3,334,000	946,890	2,941,110	2,940,551	3,334,000	3,334,569	410,229	2,530,881	31,852,124	83,559,458	69,992,000	27.9	106.2	28,139,676
2031	13	90.0	600,000	360,000	160,000	1.500	12.0	8,820,000	1,860,000	600,000	360,000	160,000	800,000	100,000	4,233,880	3,334,000	899,880	2,736,120	2,940,551	3,334,000	3,119,569	374,884	2,351,236	34,203,360	80,617,907	56,658,000	26.7	114.0	22,454,646
2032	14	90.0	600,000	360,000	160,000	1.500	12.1	8,820,000	1,860,000	600,000	360,000	160,000	800,000	100,000	4,183,870	3,334,000	849,870	2,776,130	2,940,551	3,334,000	3,169,579	383,047	2,393,083	36,596,443	77,677,356	53,324,000	27.1	122.0	16,727,557
2033	15	90.0	600,000	360,000	160,000	1.500	12.2	8,820,000	1,860,000	600,000	360,000	160,000	800,000	100,000	4,133,860	3,334,000	799,860	2,826,140	2,937,356	3,334,000	3,222,784	391,740	2,434,400	39,030,843	74,740,000	49,990,000	27.6	130.1	10,959,157
2034	16	87.5	600,000	360,000	160,000	1.700	12.4	8,575,000	1,860,000	600,000	360,000	160,000	800,000	100,000	4,183,830	3,334,000	849,830	2,531,170	2,484,000	3,334,000	3,381,170	418,012	2,113,158	41,144,001	72,256,000	46,656,000	24.6	137.1	5,511,999
2035	17	87.5	600,000	2,380,000	160,000	1.700	8.8	8,575,000	3,880,000	600,000	2,380,000	160,000	800,000	100,000	4,127,152	3,334,000	793,152	567,848	2,484,000	3,334,000	3,417,848	124,459	443,389	41,587,390	69,772,000	43,322,000	5.2	138.6	1,734,610
2036	18	87.5	600,000	380,000	160,000	1.700	12.5	8,575,000	1,880,000	600,000	380,000	160,000	800,000	100,000	4,070,474	3,334,000	736,474	2,624,526	2,484,000	3,334,000	3,474,526	433,596	2,190,970	43,778,360	67,288,000	39,988,000	25.6	145.9	
2037	19	85.0	600,000	380,000	160,000	1.700	12.2	8,330,000	1,880,000	600,000	380,000	160,000	800,000	100,000	4,013,796	3,334,000	679,796	2,436,204	2,484,000	3,334,000	3,286,204	402,267	2,033,937	45,812,297	64,804,000	36,654,000	24.4	152.7	
2038	20	85.0	600,000	380,000	160,000	1.700	12.3	8,330,000	1,880,000	600,000	380,000	160,000	800,000	100,000	3,957,118	3,334,000	623,118	2,492,882	2,484,000	3,334,000	3,342,882	411,557	2,081,325	47,893,622	62,320,000	33,330,000	25.0	159.6	
2039	21	85.0	600,000	400,000	160,000	1.900	12.3	8,330,000	1,900,000	600,000	400,000	160,000	800,000	100,000	3,967,080	3,334,000	633,080	2,452,920	2,484,000	3,334,000	3,372,920	406,603	2,056,317	49,949,939	59,836,000	29,986,000	24.7	165.5	
2040	22	82.5	600,000	400,000	160,000	1.900	12.8	8,085,000	1,900,000	600,000	400,000	160,000	800,000	100,000	3,903,734	3,334,000	569,734	2,281,266	2,484,000	3,334,000	3,779,266	485,058	1,796,208	51,746,147	58,000,000	26,652,000	22.2	172.5	
2041	23	82.5	600,000	400,000	160,000	1.900	15.0	8,085,000	1,900,000	600,000	400,000	160,000	800,000	100,000	3,840,388	3,334,000	506,388	2,344,612	2,484,000	3,334,000	3,678,612	850,096	1,494,516	53,240,663	58,000,000	23,318,000	18.5	177.5	
2042	24	82.5	600,000	400,000	160,000	1.900	15.0	8,085,000	1,900,000	600,000	400,000	160,000	800,000	100,000	3,777,042	3,334,000	443,042	2,407,958	2,484,000	3,334,000	3,541,958	863,071	1,544,887	54,785,550	58,000,000	19,984,000	19.1	182.6	
2043	25	80.0	600,000	2,420,000	160,000	1.900	12.6	7,840,000	3,920,000	600,000	2,420,000	160,000	800,000	100,000	3,713,696	3,334,000	379,696	2,064,304	2,484,000	3,334,000	3,540,304	444,574	△38,270	54,547,280	58,000,000	16,650,000	-3.0	181.8	
2044	26	80.0	600,000	420,000	160,000	2.100	14.9	7,840,000	1,920,000	600,000	420,000	160,000	800,000	100,000	3,683,650	3,334,000	349,650	2,236,350	2,484,000	3,334,000	3,570,350	827,979	1,406,371	55,955,651	58,000,000	13,316,000	18.0	186.5	
2045	27	80.0	600,000	420,000	160,000	2.100	14.9	7,840,000																					

3. その他の特長

■物件損益試算表												【物件：3 ABC大宮】		作成日：2019/08/17			
← 表示項目												※他の項目ではダブルクリックで明細項目の表示/非表示を切り替えます。				試算項目→	
年度	年次	年間収入	年間経費	年間収益	年間費用	税引損益	累計損益	物件価格	融資額	利益率	自己資金	余剰資金					
												対収入	対経費				
2019	1	9,800,000	2,160,000	4,434,000	3,206,000	2,894,124	2,894,124	118,186,000	96,666,000	29.5	9.6	93,771,876					
2020	2	9,800,000	2,160,000	4,397,328	3,242,674	2,896,928	5,791,052	114,548,800	93,332,000	29.6	19.3	87,540,948					
2021	3	9,800,000	2,160,000	4,360,652	3,219,348	2,902,852	8,693,904	111,065,144	90,000,000	29.6	29.0	81,304,096					
2022	4	9,604,000	2,148,000	4,323,976	3,132,022	2,757,800	11,451,704	107,714,364	86,664,000	28.7	38.2	75,212,296					
2023	5	9,604,000	2,148,000	4,287,304	3,168,696	2,769,576	14,221,280	104,478,868	83,330,000	28.8	47.4	69,108,720					
2024	6	9,604,000	2,178,000	4,417,280	3,008,710	2,619,488	16,840,769	101,343,317	79,998,000	27.3	56.1	63,155,231					
2025	7	9,408,000	2,166,000	4,373,948	2,868,052	2,487,664	19,328,433	98,294,424	76,662,000	26.4	64.4	57,333,567					
2026	8	9,408,000	2,166,000	4,330,606	2,911,394	2,511,587	21,840,030	95,320,662	73,328,000	26.7	72.8	51,487,970					
2027	9	9,408,000	2,166,000	4,289,264	2,954,738	2,542,238	24,382,268	92,380,111	69,994,000	27.0	81.3	45,617,925					
2028	10	9,212,000	2,154,000	4,243,922	2,814,078	2,424,836	26,807,104	89,439,560	66,660,000	26.3	89.4	39,852,896					
2029	11	9,212,000	4,184,000	4,333,600	694,100	608,853	27,415,957	86,499,009	63,328,000	6.6	91.4	35,910,043					
2030	12	9,212,000	2,184,000	4,283,880	2,744,110	2,366,277	29,782,234	83,558,458	59,992,000	25.7	99.3	30,209,768					
2031	13	9,016,000	2,172,000	4,233,880	2,610,120	2,254,058	32,036,292	80,617,907	56,666,000	25.0	106.8	24,827,708					
2032	14	9,016,000	2,172,000	4,183,670	2,660,130	2,295,985	34,332,277	77,677,354	53,324,000	25.5	114.4	18,991,723					
2033	15	9,016,000	2,172,000	4,133,880	2,710,140	2,337,384	36,669,661	74,740,000	49,990,000	25.9	122.2	13,320,339					
2034	16	8,820,000	2,190,000	4,183,830	2,446,170	2,042,274	38,711,535	72,256,000	46,666,000	23.2	128.0	7,944,065					
2035	17	8,820,000	2,190,000	4,127,182	2,502,848	2,089,603	40,801,538	69,772,000	43,322,000	23.7	136.0	2,520,462					
2036	18	8,820,000	2,190,000	4,076,474	2,559,526	2,136,841	42,938,378	67,288,000	39,980,000	24.2	143.1						
2037	19	8,624,000	2,178,000	4,013,796	2,432,204	2,030,589	44,968,968	64,804,000	36,654,000	23.5	149.9						
2038	20	8,624,000	2,178,000	3,967,118	2,488,882	2,077,980	47,046,948	62,320,000	33,320,000	24.1	156.8						
2039	21	8,624,000	8,208,000	3,967,080	△3,551,080	△3,551,080	43,495,868	59,836,000	29,986,000	41.2	145.0						
2040	22	8,428,000	2,196,000	3,903,734	2,328,266	1,835,716	45,331,044	58,000,000	26,662,000	21.8	151.1						
2041	23	8,428,000	2,196,000	3,840,388	2,391,612	1,531,813	46,862,857	58,000,000	23,310,000	18.2	156.2						
2042	24	8,428,000	2,196,000	3,777,042	2,454,958	1,582,230	48,446,087	58,000,000	19,984,000	18.8	161.5						
2043	25	8,232,000	2,184,000	3,713,686	2,334,304	1,486,246	49,931,333	58,000,000	16,650,000	18.1	166.4						
2044	26	8,232,000	2,214,000	3,683,650	2,334,350	1,486,290	51,417,623	58,000,000	13,316,000	18.1	171.4						
2045	27	8,232,000	2,214,000	3,613,538	2,404,364	1,541,308	52,959,567	58,000,000	9,982,000	18.7	176.5						
2046	28	8,036,000	2,202,000	3,543,622	2,290,378	1,451,389	54,410,950	58,000,000	6,648,000	18.1	181.4						
2047	29	8,036,000	2,202,000	3,473,808	2,360,392	1,506,992	55,917,542	58,000,000	3,314,000	18.8	186.4						
2048	30	8,036,000	2,202,000	3,383,584	2,450,406	1,582,628	57,500,570	58,000,000		19.7	191.7						
2049	31	7,840,000	2,220,000		3,620,000	3,161,922	60,682,492	58,000,000		40.3	202.2						
2050	32	7,840,000	2,220,000		5,620,000	4,781,825	65,444,317	58,000,000		61.0	218.1						
2051	33	7,840,000	2,220,000		5,620,000	4,781,825	70,226,142	58,000,000		61.0	234.1						
2052	34	7,644,000	2,208,000		5,436,000	4,635,421	74,861,563	58,000,000		60.6	249.5						
2053	35	7,644,000	2,208,000		5,436,000	4,635,421	79,496,984	58,000,000		60.6	265.0						
2054	36	7,644,000	2,238,000		5,406,000	4,611,564	84,138,548	58,000,000		60.3	280.4						
2055	37	7,448,000	2,226,000		5,222,000	4,464,667	88,573,415	58,000,000		59.9	295.2						
2056	38	7,448,000	2,226,000		5,222,000	4,464,667	93,038,282	58,000,000		59.9	310.1						
2057	39	7,448,000	2,226,000		5,222,000	4,464,667	97,503,149	58,000,000		59.9	325.0						
2058	40	7,252,000	2,214,000		5,038,000	4,317,901	101,821,050	58,000,000		59.5	339.4						

試算項目と判定項目の設定

設定 試算項目設定

物件損益試算表の試算項目を設定します。項目名称と計算式が設定できます。
最大8文字まで設定が可能です。
(当初はあらかじめ3つの項目が設定されています。これは変更できません。)

項目追加

選択し変更

選択し削除

税金の割合 対年間経費

NO 項目名称1/名称2 税金の割合 対年間経費

計算式 (税金)/(年間経費)

☒ %計算の時にチェックします。

計算式の入力
計算式欄のテキストボックスのカーソルの位置に以下のものを追加登録します。

項目名

演算子
+ - * / ()
数字
1 2 3 4 5
6 7 8 9 0 000

説明 キャンセル 実行

設定 判定項目設定

物件損益判定の判定項目を設定します。項目名称と計算式が設定できます。
最大8文字まで設定が可能です。
(当初はあらかじめ3つの項目が設定されていますが変更可能です。)

項目追加

選択し変更

選択し削除

NO 項目名称 累計税引利益率 (物件価格

計算式 (累計損益)/(物件価格)

☒ %計算の時にチェックします。

計算式の入力
計算式欄のテキストボックスのカーソルの位置に以下のものを追加登録します。

項目名 物件価格

演算子
+ - * / ()
数字
1 2 3 4 5
6 7 8 9 0 000

説明 キャンセル 実行

その他の特長

- ◇試算期間は自由に設定できます。
- ◇試算項目、判定項目には、ご自分で項目と計算式を設定できます。
- ◇融資の返済や減価償却費など、可能なものはほとんど自動計算します。
最低限必要な入力で済みます。
- ◇わかりやすいグラフ表示機能を搭載
またExcelの多彩なグラフ機能がそのまま使えます。

