

不動産投資の新しいカタチ



**RAISE**  
Real estate analysis information service

# RAISE詳細分析編

不動産×IT×DX

不動産投資情報解析サービス

# RAISE詳細分析ツール

物件の詳細検討を行うことができるシミュレーションツール

ダイヤモンド会員 R-DX PRO

詳細分析ツール

データ更新日 2024/09/13

ライセンス認証画面

簡易検索

RAISE判定基準

- (1) 1億円換算で満室CFが200万円を超えるもの
- (2) 1億円換算で空室率15%CFが100万円を超えるもの
- (3) 満室時返済比率が50%を下回るもの

ここから起動できる

クリア 簡易検索の実行

詳細検索

検索条件

昇順 降順

昇順 降順

昇順 降順

昇順 降順

物件取得 データNo	取得日時	所在地	物件価格 [万円]	建物構造	掲載期間	1億円換算 満室時CF [万円/年]	1億円換算 空室率考慮時CF [万円/年]	満室時 返済比率 [%]	
544401	2024/09/13	埼玉県坂戸市溝端町	6,600	RC造	10	-120	-252	93.79%	詳細表示 URLを開く
544402	2024/09/13	静岡県静岡市清水区 村松	4,250	RC造	48	450	159	56.84%	詳細表示 URLを開く
544403	2024/09/13	北海道札幌市西区発 寒四条1丁目	3,800	RC造	1418	-42	-179	84.61%	詳細表示 URLを開く

# 減価償却、法人/個人の税金計算

## 家賃変動、空室率変動リスクのシミュレーションに対応

### ダイヤモンド会員 R-DX PRO

[物件情報の一覧に戻る](#)
[シミュレーション条件を編集する](#)

### 物件の詳細検討を行うことができるシミュレーションツール

### シミュレーション結果

詳細解析物件No 14

物件名 名古屋市鶴舞駅

デフォルト設定名 個人、所得控除あり、9割融資、金利2%、元金均等、購入前所得0万円、改装費0万円、月額経費20%、購入時空室率0%、売却想定12%、計算35年

シミュレーション結果

	キャッシュフロー	売上詳細	B/S	税金	簿価	売却(個人)	売却(法人)	売却														
経過年数	売上 [万円/年]	費用 [万円/年]	支払利息 [万円/年]	減価償却費 [万円/年]	税引前利益 [万円/年]	累積税引前利益 [万円/年]	納税額 [万円/年]	税引後利益 [万円/年]	支払元金 [万円/年]	累積支払元金 [万円/年]	返済額 [万円/年]	残債利回り [%]	残債 [万円]	CF [万円/年]	累積CF [万円]	購入時 自己資金 [万円]	自己資金 [万円]	累積 自己資金 [万円]	自己資金 回収率[%]	累積 自己資金 回収率[%]	ROI[%]	累積 ROI[%]
1	648	98	95	103	351	351	62	288	194	194	290	13.9%	4,666	197	197	918	-721	-721	21.5%	21.5%	3.4%	3.4%
2	648	98	92	103	355	705	64	291	194	389	286	14.5%	4,471	200	397	0	200	-521	21.8%	43.3%	3.5%	6.9%
3	648	98	88	103	358	1,064	65	294	194	583	282	15.2%	4,277	203	600	0	203	-318	22.1%	65.4%	3.5%	10.4%
4	648	98	84	103	362	1,426	66	296	194	778	278	15.9%	4,082	205	805	0	205	-113	22.4%	87.7%	3.6%	13.9%
5	648	98	80	103	366	1,792	67	299	194	972	274	16.7%	3,888	208	1,014	0	208	96	22.7%	110.4%	3.6%	17.5%
6	648	98	76	103	370	2,162	68	302	194	1,166	270	17.5%	3,694	211	1,224	0	211	306	23.0%	133.4%	3.6%	21.2%
7	648	98	72	103	374	2,536	69	305	194	1,361	266	18.5%	3,499	214	1,438	0	214	520	23.3%	156.6%	3.7%	24.9%
8	648	98	68	103	378	2,914	71	307	194	1,555	263	19.6%	3,305	216	1,654	0	216	736	23.6%	180.2%	3.7%	28.6%
9	648	98	64	103	382	3,296	72	310	194	1,750	259	20.8%	3,110	219	1,873	0	219	955	23.9%	204.1%	3.8%	32.4%
10	648	98	60	103	386	3,682	73	313	194	1,944	255	22.2%	2,916	222	2,095	0	222	1,177	24.2%	228.2%	3.8%	36.3%
11	648	98	57	103	390	4,071	74	315	194	2,138	251	23.8%	2,722	224	2,320	0	224	1,402	24.5%	252.7%	3.9%	40.1%
12	648	98	53	103	393	4,465	75	318	194	2,333	247	25.6%	2,527	227	2,547	0	227	1,629	24.8%	277.4%	3.9%	44.1%
13	648	98	49	103	397	4,862	76	321	194	2,527	243	27.8%	2,333	230	2,777	0	230	1,859	25.0%	302.5%	4.0%	48.1%
14	648	98	45	103	401	5,263	78	324	194	2,722	239	30.3%	2,138	233	3,009	0	233	2,091	25.3%	327.8%	4.0%	52.1%
15	648	98	41	103	405	5,668	79	326	194	2,916	235	33.3%	1,944	235	3,245	0	235	2,327	25.6%	353.5%	4.1%	56.2%
16	648	98	37	103	409	6,077	80	329	194	3,110	231	37.0%	1,750	238	3,483	0	238	2,565	25.9%	379.4%	4.1%	60.3%
17	648	98	33	103	413	6,490	81	332	194	3,305	228	41.7%	1,555	241	3,724	0	241	2,806	26.2%	405.6%	4.2%	64.4%
18	648	98	29	103	417	6,907	82	334	194	3,499	224	47.6%	1,361	244	3,967	0	244	3,049	26.5%	432.2%	4.2%	68.7%
19	648	98	25	103	421	7,328	83	337	194	3,694	220	55.6%	1,166	246	4,214	0	246	3,296	26.8%	459.0%	4.3%	72.9%
20	648	98	22	103	425	7,752	85	340	194	3,888	216	66.7%	972	249	4,463	0	249	3,545	27.1%	486.1%	4.3%	77.2%
21	648	98	18	103	428	8,181	86	343	194	4,082	212	83.3%	778	252	4,714	0	252	3,796	27.4%	513.5%	4.4%	81.6%
22	648	98	14	103	432	8,613	87	345	194	4,277	208	111.1%	583	254	4,969	0	254	4,051	27.7%	541.2%	4.4%	86.0%
23	648	98	10	103	436	9,049	88	348	194	4,471	204	166.7%	389	257	5,226	0	257	4,308	28.0%	569.3%	4.5%	90.4%
24	648	98	6	103	440	9,489	89	351	194	4,666	200	333.3%	194	260	5,486	0	260	4,568	28.3%	597.6%	4.5%	94.9%

# 分析できる内容

- ・ 元利均等返済/元金均等返済
- ・ 残債利回り
- ・ 保有中のキャッシュフロー計算
- ・ 売却を含めたキャッシュフロー計算
- ・ 簿価の計算を考慮した評価額計算

