

収益物件のキャッシュフローと、 積算価格をシミュレーションできる新機能を「楽待」がリリース

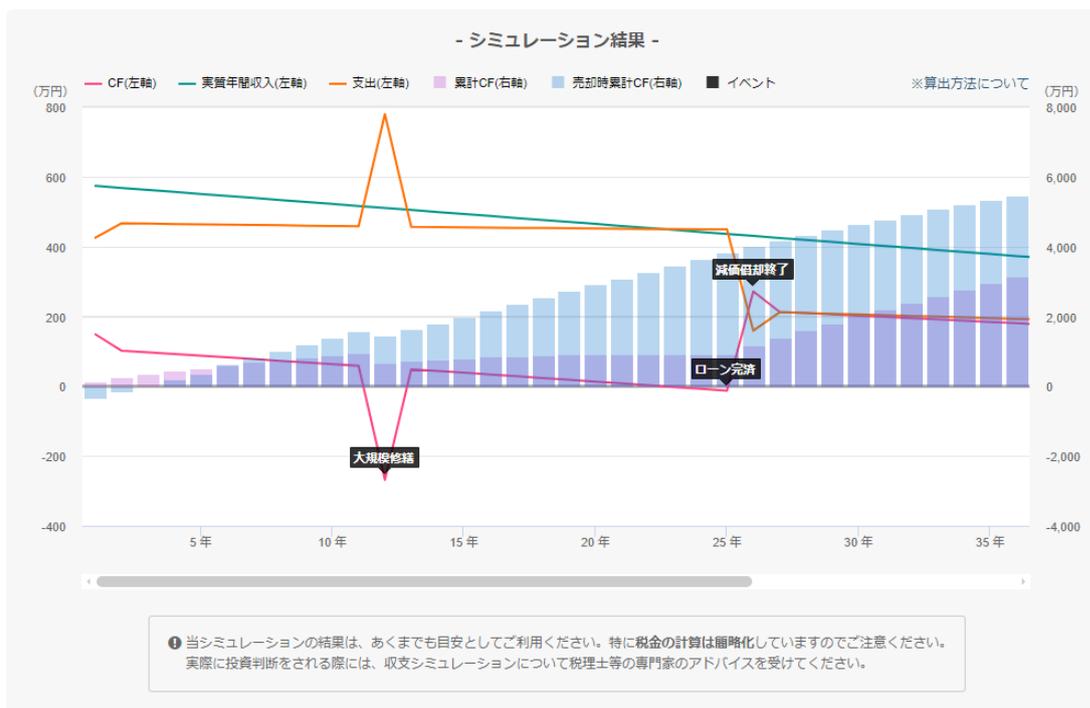
株式会社ファーストロジック(東京都千代田区、代表取締役:坂口 直大、東証 1 部上場:証券コード 6037)が運営する No.1(*)不動産投資サイト「楽待」は、収益物件を購入した場合のキャッシュフローと積算価格がシミュレーションできる新機能をリリースしました。

近年、マイナス金利、年金不安・雇用不安などの影響もあり、不動産投資への参入者は増加傾向にあります。一方、相続税対策として収益性の低い土地にアパートを新築してしまう、35 年間家賃が下がらないという想定のもと計算されたシミュレーションを鵜呑みにし、ローンの支払いに追われる、などの失敗事例は後を絶たず、経済誌でも大きく取り上げられ話題となりました。

不動産投資で確実に利益を得るためには「この収益物件を購入して、本当に利益が出るか」「いつ、どのような形で売却するか」までを綿密にシミュレーションした上で物件を購入することが重要です。

そこで、楽待では、収益物件をインターネットで検索するユーザーに向け、より「利益が出る物件」を選定するための新たな 2 つの機能、「簡易 CF(キャッシュフロー)シミュレーション機能」「積算価格シミュレーション機能」をリリースしました。

1. 簡易 CF(キャッシュフロー)シミュレーション機能



収益物件を購入した場合、いくらの手残り(キャッシュフロー)があるかを50年後までシミュレーションできる機能です。家賃の下落、税金、管理費、修繕費などの支出を考慮したリアリティのあるシミュレーションが可能で、物件購入時の自己資金、金利をはじめとした融資条件、各種税金、大規模修繕費などの細かい条件は、ユーザーの実態に合わせて入力・調節できます。シミュレーション結果はグラフで表示され、目で見て結果を確認することができます。

🔧 条件を変更 変更すると自動でグラフに反映されます。

自己資金	<input type="text" value="1300"/> 万円	金利	<input type="text" value="2"/> %	ローン期間	<input type="text" value="25"/> 年	入居率	<input type="text" value="90"/> %
購入条件	物件価格 <input type="text" value="6500"/> 万円	購入時諸費用 <input type="text" value="455"/> 万円	借入額 <input type="text" value="5,655"/> 万円	建物価格 <input type="text" value="5029"/> 万円	減価償却費 <input type="text" value="193"/> 万円	個人・法人	<input checked="" type="radio"/> 個人で購入する <input type="radio"/> 法人で購入する
収入	想定年間収入 <input type="text" value="637"/> 万円	家賃下落率 <input type="text" value="1"/> % /年					
支出	年間経費 <input type="text" value="135.4"/> 万円	ローン返済額 <input type="text" value="290"/> 万円/年	固定資産税 <input type="text" value="64"/> 万円	管理費 実質年間収入の <input type="text" value="5"/> %	都市計画税 <input type="text" value="14"/> 万円	修繕費 実質年間収入の <input type="text" value="5"/> %	その他経費 <input type="text" value="0"/> 万円
	所得・法人税率 <input type="text" value="30"/> %	大規模修繕費 <input type="text" value="1"/> 回目 <input type="text" value="12"/> 年後 に <input type="text" value="380"/> 万円 <input type="button" value="+ 2回目を追加する"/>					

楽待に掲載されている物件についてシミュレーションできるだけでなく、ユーザーが所有している物件、不動産会社から直接紹介された物件も、専用ページで物件価格・利回り・建物面積等を入力することでシミュレーションが可能です。

▼任意の物件のキャッシュフローをシミュレーションできるページはこちら

http://www.rakumachi.jp/property/investment_simulator

▼気になる物件の詳細ページ「キャッシュフローをシミュレーションする」をクリックで機能が利用できます

<http://www.rakumachi.jp/r/krd3usnc>

※土地、駐車場の物件種別、および想定年間収入の登録がない物件ではキャッシュフローシミュレーション機能を利用できません。

2. 積算価格シミュレーション機能

積算価格シミュレーション*1



シミュレーションに用いる想定路線価を選択、または入力してください。

物件所在地：大阪府大阪市生野区

11万円/m ²	約6m離れた地点	路線価
10.5万円/m ²	約13m離れた地点	路線価
10万円/m ²	約26m離れた地点	路線価
シミュレーションに用いる想定路線価	<input type="text"/>	万円/m ²

積算価格(推定)*3 ---万円	建物評価額 0万円	$13\text{万円/m}^2 \times 393.92\text{m}^2 \times (19 - 43)\text{年} \div 19\text{年}$ 再調達価格*4 建物面積 耐用年数*4 - 築年数 耐用年数
	土地評価額 ---万円	$---\text{万円/m}^2 \times 207.44\text{m}^2$ 想定路線価 土地面積
販売価格 4280万円		

計算する

収益物件の建物評価額と土地評価額を合わせた「積算価格」をシミュレーションできる機能です。楽待に掲載された物件周辺の路線価(もしくは公示地価に 0.8 を乗じた値)の 3 つの候補の中から任意の地価を選択し、その物件の積算価格を計算できます。

これまでは、地価・路線価を掲載した専用サイトで価格を調査し、積算価格を算出していたユーザーの手間を大幅に削減しました。

▼気になる物件の詳細ページ「積算価格を計算する」をクリックで機能が利用できます

<http://www.rakumachi.jp/r/d4q2hfp8>

※土地、駐車場、区分マンションなど区分系の物件種別では積算価格シミュレーション機能を利用できません。

これら 2 つの機能は、投資家の皆様の「物件を見る目」を補い、また養成することで、不動産投資で失敗する人々を少しでも減らしたい、という思いを込めて企画・開発いたしました。

当社は引き続き、ビジョンである「公正な不動産投資市場の構築」を実現し、さらには大家さん・加盟業者の双方にとって win-win のサービスを提供すべく、これからもサービスの充実を図って参ります。

* 『使いやすさ No.1』:ゴメス・コンサルティング(2016年1月)調べ、『利用者数 No.1』:Nielsen NetView(2017年5月、対象サイトは当社で選定し家庭と職場のPCで比較)、『物件数 No.1』:インターネット株式会社(2016年7月)調べ

【本件の問合せ先】 flmk@firstlogic.co.jp (マーケティング部)

【楽待 URL】 <https://www.rakumachi.jp>

【会社 URL】 <https://www.firstlogic.co.jp>

※当データ引用の際は、当サイト名「楽待」・URL(<https://www.rakumachi.jp>)を明記のうえ、リンクを貼って頂きますようお願い致します。