



一棟

新宿マンション

所在地 東京都杉並区和泉1丁目

最寄駅 京王線 代田橋駅 徒歩6分

建物構造 木造

取得価額 10,500 万円

築年月 2010年1月 (築16年)

取得年月 2025年1月

年間総収入 534 万円

表面利回り 5.09 %

この物件は…

節税タイプ

特徴

節税に向いているようです。築年も比較的経過しているので、定期的な修繕を計画するとともに出口も意識される事をおすすめします。

レーダーチャート



短期収益性	5
長期収益性	5
短期節税効果	7
長期節税効果	6
相続財産圧縮	5
長期資産性	5

※評価の詳細は[こちら](#)をご覧ください

鑑定士からのコメント

コメントです。

AI予測シミュレーション

売却の時期を変更してシミュレーション

1 年目 1 5 10 15 20 25 30

運営CF累計+売却CF

2,731万円

AI査定収益価格

10,026万円

売却諸費用

501万円

ローン残高

7,075万円

税引前の手残り金額

2,450万円

AI査定結果 ②

AI査定収益価格

上振れ 10,828万円

標準査定値 10,026万円

下振れ 9,224万円

※ 収益還元法で算出された不動産価格（=物件の収益力）が表示されています。詳細は[こちら](#)

AI査定年間賃料

492万円

AI査定空室率

6.41%

投資分析結果

DSCRが1.2未満になるのは...

空室数が2.2部屋になると
借入返済額に余裕がなくなります。

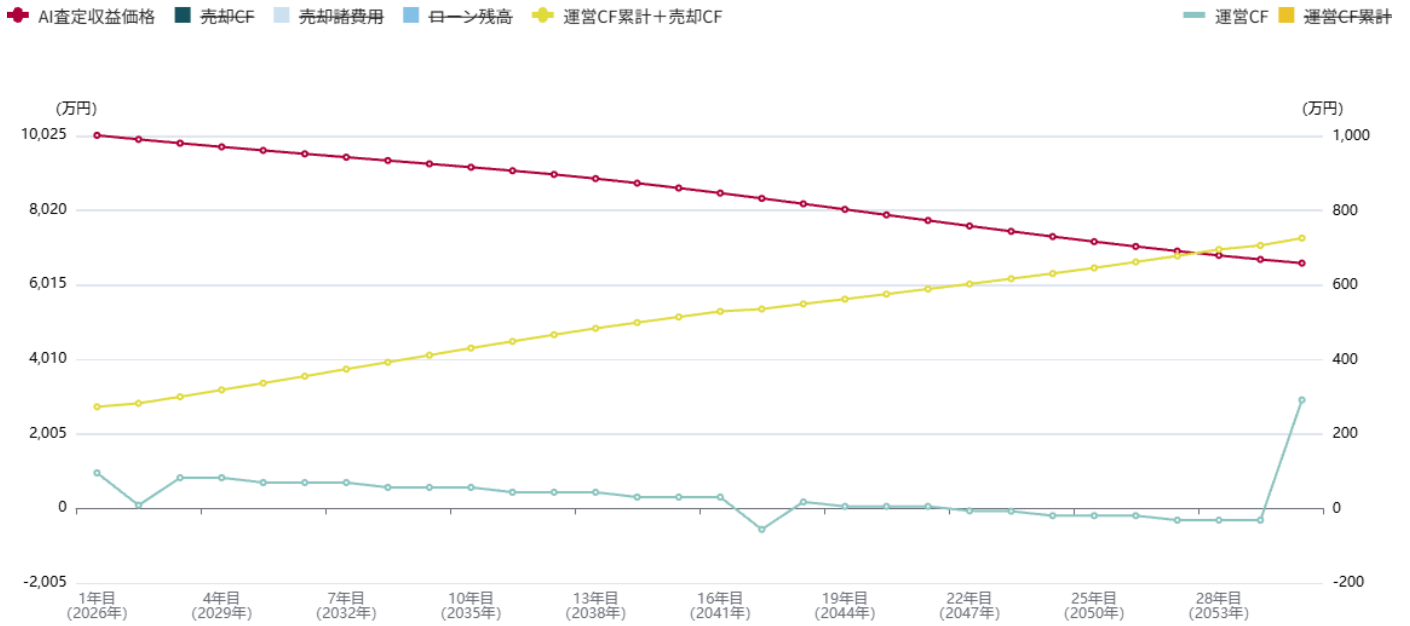
LTVが50%以下になるのは...

13年後に
ローン残高が4,371万円

運営CF累計+売却CFが最大になるのは...

30年後に
7,264万円

01 長期予想グラフ



02 キャッシュフロー表

1年目～10年目

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
満室想定収入	¥5,340,000	¥5,209,800	¥5,209,800	¥5,209,800	¥5,079,600	¥5,079,600	¥5,079,600	¥4,949,400	¥4,949,400	¥4,949,400
その他収入	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
空室率 (%)	6.41%	6.49%	6.56%	6.63%	6.7%	6.77%	6.83%	6.9%	6.96%	7.02%
実効収入(収入-空室損)	¥4,997,545	¥4,871,918	¥4,868,169	¥4,864,467	¥4,739,349	¥4,735,878	¥4,732,496	¥4,607,995	¥4,604,900	¥4,601,914
運営費用	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000
大規模修繕費用	¥0	¥750,000	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
ローン返済額	¥3,237,900	¥3,237,900	¥3,237,900	¥3,237,900	¥3,237,900	¥3,237,900	¥3,237,900	¥3,237,900	¥3,237,900	¥3,237,900
運営CF	¥967,645	¥92,018	¥838,269	¥834,567	¥709,449	¥705,978	¥702,596	¥578,095	¥575,000	¥572,014
運営CF累計	¥967,645	¥1,059,663	¥1,897,932	¥2,732,499	¥3,441,948	¥4,147,926	¥4,850,522	¥5,428,617	¥6,003,617	¥6,575,631

11年目～20年目

	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目
満室想定収入	¥4,819,200	¥4,819,200	¥4,819,200	¥4,689,000	¥4,689,000	¥4,689,000	¥4,558,800	¥4,558,800	¥4,428,500	¥4,428,500
その他収入	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
空室率 (%)	7.08%	7.14%	7.19%	7.24%	7.29%	7.34%	7.39%	7.44%	7.48%	7.53%
実効収入(収入-空室損)	¥4,478,055	¥4,475,344	¥4,472,707	¥4,349,378	¥4,346,965	¥4,344,631	¥4,221,801	¥4,219,688	¥4,097,105	¥4,095,207
運営費用	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000
大規模修繕費用	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥750,000	¥0	¥0	¥0
ローン返済額	¥3,237,900	¥3,237,900	¥3,237,900	¥3,237,900	¥3,237,900	¥3,237,900	¥3,237,900	¥3,237,900	¥3,237,900	¥3,237,900
運営CF	¥448,155	¥445,444	¥442,807	¥319,478	¥317,065	¥314,731	¥-558,099	¥189,788	¥67,205	¥65,307
運営CF累計	¥7,023,786	¥7,469,230	¥7,912,037	¥8,231,515	¥8,548,580	¥8,863,311	¥8,305,212	¥8,495,000	¥8,562,205	¥8,627,512

21年目～30年目

	21年目	22年目	23年目	24年目	25年目	26年目	27年目	28年目	29年目	30年目
満室想定収入	¥4,428,500	¥4,298,300	¥4,298,300	¥4,168,000	¥4,168,000	¥4,168,000	¥4,037,800	¥4,037,800	¥4,037,800	¥4,037,800
その他収入	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
空室率 (%)	7.57%	7.61%	7.64%	7.68%	7.71%	7.74%	7.77%	7.8%	7.83%	7.85%
実効収入(収入-空室損)	¥4,093,387	¥3,971,352	¥3,969,742	¥3,847,920	¥3,846,519	¥3,845,202	¥3,723,893	¥3,722,787	¥3,721,774	¥3,720,856
運営費用	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000	¥792,000
大規模修繕費用	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
ローン返済額	¥3,237,900	¥3,237,900	¥3,237,900	¥3,237,900	¥3,237,900	¥3,237,900	¥3,237,900	¥3,237,900	¥3,237,900	¥0
運営CF	¥63,487	¥-58,548	¥-60,158	¥-181,980	¥-183,381	¥-184,698	¥-306,007	¥-307,113	¥-308,126	¥2,928,856
運営CF累計	¥8,690,999	¥8,632,451	¥8,572,293	¥8,390,313	¥8,206,932	¥8,022,234	¥7,716,227	¥7,409,114	¥7,100,988	¥10,029,844

03 大規模修繕予想

修繕頻度と概算の詳細は [こちら](#) からご確認ください。

屋根	外壁	廊下・階段
頻度 前回の実施から15年ごと	頻度 前回の実施から15年ごと	頻度 前回の実施から15年ごと
次回 2026年予定	次回 2026年予定	次回 2026年予定
概算 20万円	概算 40万円	概算 15万円



上記は代表的な工事を例示しましたが、他にも共用設備、さらにお部屋のエアコン、水回り等交換の費用が予想されます。

04 投資の安全性

DSCR

DSCRとは**Debt Service Coverage Ratio**の略。年間のローン返済金額に対する年間の純収益の割合になります。数値が高いほど返済能力に余裕があるとされています。DSCRの算出方法は、(年間実効収入 - 年間費用合計) ÷ 年間ローン返済額。



DSCRの目安数値は、1.2です。
現在、新宿マンションは1.4のため借入金返済に特段の問題はありませんが、改善できるポイントがありそうです。

※数値はあくまで想定であり、実際の算出値とは異なる場合があります。
※物件情報登録画面で登録した各費用項目は反映されません。

- とても順調：1.4 超え
- 安全圏：1.2～1.4
- 改善の余地あり：1.2 未満

LTV

LTVとは**Loan to Value**の略。不動産価格に対する借入金の割合(資産価値に対する負債比率)のことです。金融機関が融資をする際に重視され、数字が小さいほど負債の元本償還の安全性が高いということになります。LTVの算出方法は、負債 ÷ 不動産価格。



LTVが50%以下、なお30%になった時は、追加取得や売却など選択肢の幅が広がります。

