



一棟

メゾンリッチ

所在地	東京都杉並区和泉4丁目				
最寄駅	東京メトロ丸ノ内線 方南町駅 徒歩9分				
建物構造	木造	築年月	2003年3月 (築23年)	年間総収入	537.89 万円
取得価額	7,800 万円	取得年月	2026年1月	表面利回り	6.9 %

この物件は…



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ため、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	6
長期収益性	5
短期節税効果	9
長期節税効果	5
相続財産圧縮	4
長期資産性	7

※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

財務面で手堅い借入をしているため、DSCRとLTVに余裕があり、運営は安定しているようです。物件が丸ノ内線沿線の賃貸需要が底堅いエリアにあることに魅力を感じます。ただ、部屋あたりの床延面積が平均的な部屋より狭い点が気になります。また、周辺は既成市街地であり、空地や未開発地がないため、競合物件の大幅な供給などの事態は起こりにくいという利点があります。

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



運営CF累計+売却CF

5,027万円

AI査定収益価格

7,081万円

売却諸費用

354万円

ローン残高

3,669万円

税引前の手残り金額

3,058万円

AI査定結果 ?

AI査定収益価格

上振れ **7,647**万円

標準査定値 **7,081**万円

下振れ **6,515**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

384万円

AI査定空室率

7.62 %

投資分析結果

DSCRが1.2未満になるのは...

空室数が**2.4**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...

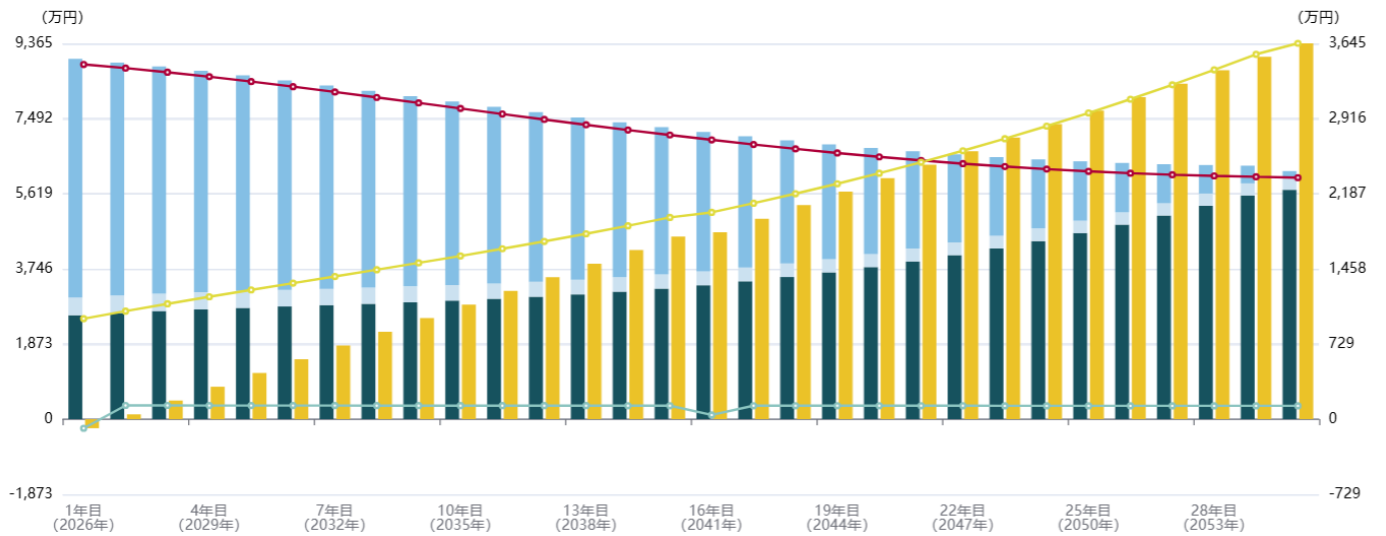
15年後に
ローン残高が**3,474**万円

運営CF累計+売却CFが最大になるのは...

30年後に
9,366万円

01 長期予想グラフ

+ AI査定収益価格
 ■ 売却CF
 ■ 売却諸費用
 ■ ローン残高
 + 運営CF累計+売却CF
 — 運営CF
 + 運営CF累計



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	¥5,378,880	¥5,378,880	¥5,378,880	¥5,378,880	¥5,378,880	¥5,378,880	¥5,378,880	¥5,378,880	¥5,378,880	¥5,378,880
その他収入	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
空室率 (%)	7.06%	7.12%	7.17%	7.22%	7.27%	7.31%	7.36%	7.4%	7.44%	7.47%
実効収入(収入-空室損)	¥4,999,090	¥4,996,105	¥4,993,248	¥4,990,521	¥4,987,929	¥4,985,471	¥4,983,147	¥4,980,955	¥4,978,893	¥4,976,957
運営費用	¥806,832	¥806,832	¥806,832	¥806,832	¥806,832	¥806,832	¥806,832	¥806,832	¥806,832	¥806,832
大規模修繕費用	¥2,220,000	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
ローン返済額	¥2,844,900	¥2,844,900	¥2,844,900	¥2,844,900	¥2,844,900	¥2,844,900	¥2,844,900	¥2,844,900	¥2,844,900	¥2,844,900
運営CF	¥-872,642	¥1,344,373	¥1,341,516	¥1,338,789	¥1,336,197	¥1,333,739	¥1,331,415	¥1,329,223	¥1,327,161	¥1,325,225
運営CF累計	¥-872,642	¥471,731	¥1,813,247	¥3,152,036	¥4,488,233	¥5,821,972	¥7,153,387	¥8,482,610	¥9,809,771	¥11,134,996

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	¥5,378,880	¥5,378,880	¥5,378,880	¥5,378,880	¥5,378,880	¥5,378,880	¥5,378,880	¥5,378,880	¥5,378,880	¥5,378,880
その他収入	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
空室率 (%)	7.51%	7.54%	7.57%	7.59%	7.62%	7.64%	7.66%	7.68%	7.7%	7.72%
実効収入(収入-空室損)	¥4,975,144	¥4,973,449	¥4,971,868	¥4,970,396	¥4,969,028	¥4,967,762	¥4,966,592	¥4,965,515	¥4,964,528	¥4,963,627
運営費用	¥806,832	¥806,832	¥806,832	¥806,832	¥806,832	¥806,832	¥806,832	¥806,832	¥806,832	¥806,832
大規模修繕費用	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥900,000	¥0	¥0	¥0	¥0
ローン返済額	¥2,844,900	¥2,844,900	¥2,844,900	¥2,844,900	¥2,844,900	¥2,844,900	¥2,844,900	¥2,844,900	¥2,844,900	¥2,844,900
運営CF	¥1,323,412	¥1,321,717	¥1,320,136	¥1,318,664	¥1,317,296	¥416,030	¥1,314,860	¥1,313,783	¥1,312,796	¥1,311,895
運営CF累計	¥12,458,408	¥13,780,125	¥15,100,261	¥16,418,925	¥17,736,221	¥18,152,251	¥19,467,111	¥20,780,894	¥22,093,690	¥23,405,585

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	¥5,378,880	¥5,378,880	¥5,378,880	¥5,378,880	¥5,378,880	¥5,378,880	¥5,378,880	¥5,378,880	¥5,378,880	¥5,378,880
その他収入	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
空室率 (%)	7.74%	7.75%	7.76%	7.77%	7.78%	7.79%	7.8%	7.8%	7.81%	7.81%
実効収入(収入-空室損)	¥4,962,810	¥4,962,075	¥4,961,419	¥4,960,841	¥4,960,339	¥4,959,912	¥4,959,559	¥4,959,280	¥4,959,049	¥4,958,841
運営費用	¥806,832	¥806,832	¥806,832	¥806,832	¥806,832	¥806,832	¥806,832	¥806,832	¥806,832	¥806,832
大規模修繕費用	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
ローン返済額	¥2,844,900	¥2,844,900	¥2,844,900	¥2,844,900	¥2,844,900	¥2,844,900	¥2,844,900	¥2,844,900	¥2,844,900	¥2,844,900
運営CF	¥1,311,078	¥1,310,343	¥1,309,687	¥1,309,109	¥1,308,607	¥1,308,180	¥1,307,827	¥1,307,548	¥1,307,317	¥1,307,109
運営CF累計	¥24,716,663	¥26,027,006	¥27,336,693	¥28,645,802	¥29,954,409	¥31,262,589	¥32,570,416	¥33,877,964	¥35,185,281	¥36,492,390

03 大規模修繕予想

※修繕タイミングは築年数をもとに予想されます。修繕頻度と概算の詳細は [こちら](#) からご確認頂けます。

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 96万円	概算 72万円	概算 54万円

💡 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。



● とても順調

DSCRの目安数値は、1.2です。
現在、メゾンリッチは1.6のため借入金返済に特段の問題はありません。

- 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

※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。

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。

