

## 【TREICS】不動産判定ツールの結果（                    について）

1 件のメッセージ

S E 大家たくちゃん不動産サービス <fudosan@takuchannel.net>

2021年2月23日 14:10

           様

こんにちは、S E 大家たくちゃんです。

TREICS投資不動産判定ツールをご使用いただきありがとうございます。

判定結果をお送りします。

※本メールの最後に、サイトにいて打ち込んでいただいた全データを表示しています。

---

### ■■ 判定結果 ■■■■■■

- 物件名 :
- 物件所在地 : 兵庫県尼崎市
- 物件価格 (円) : 52,000,000円

●購入時必要資金の合計 : 約8,840,000円

※購入に必要な自己資金の合計 (諸費用込み) です。

### <最重要指標>

■資産価値判定 : 106点

※物件価格と積算評価額との乖離状況

※最低限70点以上はほしい。100点以上なら自分で新築するよりもお得。

■収益性判定 : 2.91%

※購入価格に対する税引き前CFの割合

※最低限1%以上ないとキャッシュアウトの可能性あり。3%以上ならCFは大きいといえる。

■安全性判定 : 1.52

※DSCR (NOIベースのローン返済余裕率)

※最低限1.2は必要。1.5以上をめざす。銀行が重視する数字。

■投資効率判定 : 17.10%

※CCR (購入時必要資金に対する税引き前CFの割合)

※レバレッジを重視する人は15%以上を目指す。銀行はあまり重視しない数字。

▼この4つの重要指標についてはこちらで解説しています

<https://takuchannel.net/explanation-four-standards-for-real-estate-investment/>

.....

<その他の指標>

■返済比率 : 46.20%

※満室家賃と返済額の比率

※実際のLTV=90%、借入額=46,800,000円、金利=3.9%、期間=25年で算出。

※満室家賃年額は6,350,000円、年間返済額は2,933,412円。

※55%以内を推奨。

■NOI : 4,445,000円

※空室率や経費率を加味した純収益

※空室率=10%、経費率=20%で算出。

※融資を使わずに現金買った場合はこの数字が税引前CFになります。

■税引前CF : 1,511,588円

※NOIからローン返済を引いたCFの予想値

※空室率=10%、経費率=20%で算出。

※この物件を買ったことで得られる「自由に使えるお金」の年額です。

■ひと部屋あたり平均家賃 : 58,796円

※3万円を下回ると広告費や修繕時の経費率アップ、入居者の質低下などが起こり、経営難に陥りやすいと言われている。

※ただし相場賃料よりも明らかに安い場合は、バリューアップで利回りを上げられる可能性を秘めているとも言える。

■ひと部屋あたりの面積概算 : 37.07平米

※20平米未満だとエリアによっては客付けに苦労する可能性あり。

※一般的に広い方が経費率は低くなり、実際のCFは残りやすい傾向がある。

※レンタル比80%で簡易的に算出してるので実際の面積はレントロール等で要チェック。

■再建築時の拡張性 : 1.69倍

※1.4倍以上なら利回りが低くても、新築用土地としてのポテンシャルあり。

※前面道路の幅や条例により制限があるので、再建築を検討する場合はよく調べてください。

■物件メモ

---

いかがでしたでしょうか？

判定結果についてSE大家たくちゃんへ相談したい方は、このメールを下記メールアドレスへ転送して、ご相談内容を書いてください。

▼ご相談やお問い合わせはこちらまで

[se-takuchan@bs-music.com](mailto:se-takuchan@bs-music.com)

実際に購入を検討する段階では、そのエリアの人口増減、土地としての市場価値、レントロールの妥当性、資金繰りなど幅広くチェックする必要があります。また逆にあまりにも慎重になりすぎて物件が買えなくなり、チャンスを逃してしまっている人も大勢います(/ω\)

不動産投資においては「リスクは正しく認識」しそれに備えることが大事であり、同時に「本当はどうでもいいことまで気にしすぎてしまうこと」も避けなければなりませんからねえ。繊細さとある程度の鈍感力をバランスよく保ちながらぜひ不動産投資成功させましょう(^)/

▼ご相談やお問い合わせはこちらまで

[se-takuchan@bs-music.com](mailto:se-takuchan@bs-music.com)

---

☆SE大家たくちゃんオススメ物件メルマガもぜひご登録ください！！  
このツールでいい点とれる物件のみご紹介しています(^)

▼こちらから

<https://takuchannel.net/merumaga/>

---

以上、よろしくお願い致します。

---

広告枠

---

以下、判定データ全文です。

---

●物件名: XXXXXXXXXX  
●物件所在地: 兵庫県尼崎市 XXXXXXXXXX  
●物件価格 (円) : 52,000,000円  
●満室家賃年収 (円) : 6,350,000円  
→表面利回り (%) : 12.21%  
<<建物情報>>: - - - - -  
●構造: 34  
●延べ床面積 (平米) : 417  
●築年数 (年) : 40  
●部屋数: 9  
→建物の積算評価: 9,540,960円  
<<土地情報>>: - - - - -  
●敷地面積 (平米) : 352  
●路線価 (円) : 130,000円  
●用途地域: 第二種住居地域  
●前面道路の幅員 (m) : 6  
●指定容積率: 200%  
●土地評価掛け目: 1  
→本当の容積率: 200%  
→実質の土地坪単価 (建物の積算分を差し引いて算出) : 398,053円/坪  
→実質の土地一種坪単価: 199,027円/坪  
<<積算評価>>: - - - - -  
→建物の積算評価: 9,540,960円  
→土地の積算評価: 45,760,000円  
→全体の積算評価 (土地 + 建物) : 55,300,960円  
<<ローン情報>>: - - - - -  
●LTV (フルローンなら100%を入れる) : 90%  
実際のLTV: 90%

●借り入れ金額（円）：46,800,000円

●金利（％）：3.9%

●返済期間（年）：25

→年間返済額: 2,933,412円

<<判定結果>>: - - - - -

購入時必要資金の合計: 約8,840,000円

資産価値判定（物件価格と積算評価額との乖離状況）：106点

収益性判定（購入価格に対する税引き前C Fの割合）：2.91%

安全性判定 DSCR（NOIベースのローン返済余裕率）：1.52

投資効率判定 CCR（購入時必要資金に対する税引き前C Fの割合）：17.10%

返済比率（満室家賃と返済額の比率）：46.20%

NOI（空室率や経費率を加味した純収益）：4,445,000円

税引前C F（NOIからローン返済を引いたキャッシュフローの予想値）：1,511,588円

ひと部屋あたり平均家賃: 58,796円

ひと部屋あたりの面積概算: 37.07平米

再建築時の拡張性: 1.69倍

●お名前: [REDACTED]

●Email: [REDACTED]

●物件メモ:

: オススメ物件ご紹介メルマガへの登録を希望する

<<計算に用いた工事単価や空室率などのパラメータ>>: - - -

RCの工事平米単価（円/㎡）：285,600

鉄骨の工事単価（円/㎡）：228,800

木造の工事単価（円/㎡）：170,100

空室率（5%～20%くらいが一般的）：10%

経費率（15%～30%くらいが一般的）：20%

●物件概要書や写真など添付可能:

---

当メールに掲載されている文書及び内容に関して、その正確性、有用性、完全性等、如何なる保証をするものではありません。掲載内容に誤りがあった場合もしくは当メールを利用する事によって生じたあらゆる不利益または損害に対しも一切責任を負いませんので、悪しからずご了承願います。

ADDITIONAL INFORMATION

\*\*\*\*\*

IP: [REDACTED]

Server Time: [REDACTED]