

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

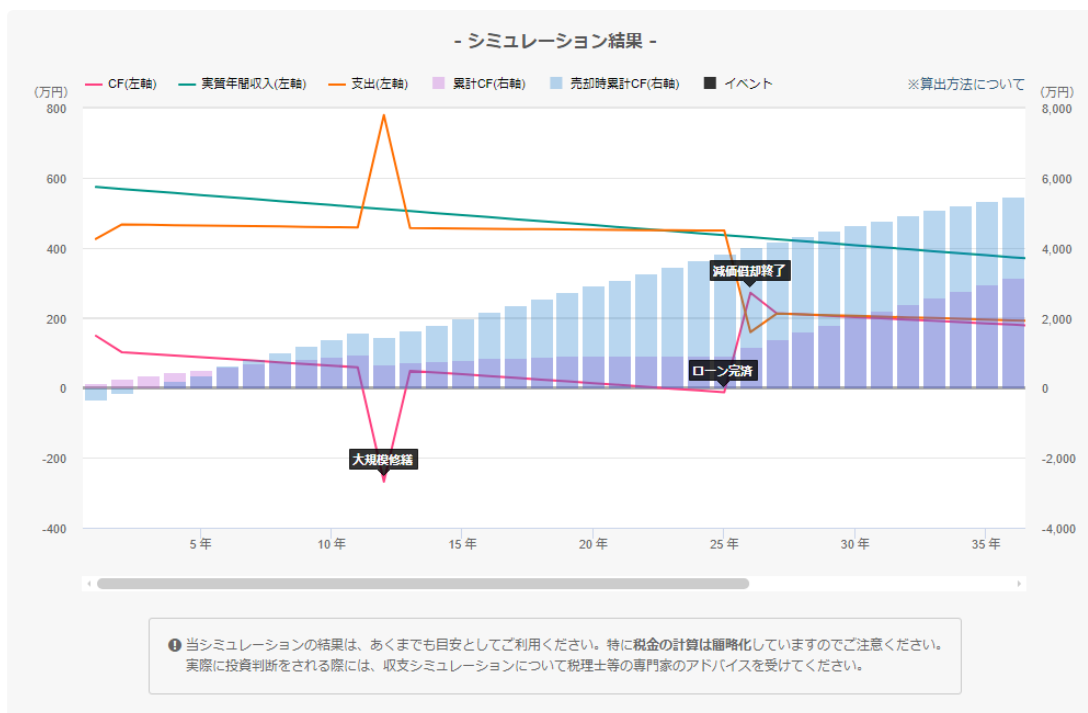
株式会社ファーストロジック(東京都千代田区、代表取締役:坂口 直大、東証 1 部上場:証券コード 6037)が運営する No.1(*)不動産投資サイト「楽待」は、収益物件を購入した場合のキャッシュフローと積算価格がシミュレーションできる新機能をリリースしました。

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	1300	万円	金利	2	%	ローン期間	25	年	入居率	90	%	
購入条件	物件価格	6500	万円	購入時諸費用	455	万円	借入額	5,655	万円			
	建物価格	5029	万円	減価償却費	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	637	万円									
	家賃下落率	1%	/年									
支出	年間経費	135.4	万円	ローン返済額	290	万円/年						
	固定資産税	64	万円	管理費	5	%	実質年間収入の	5	%	その他経費	0	万円
	都市計画税	14	万円	修繕費	5	%	実質年間収入の	5	%			
	所得・法人税率	30%										
	大規模修繕費	1回目	12年後	に	380	万円	+ 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

周辺の路線価	11万円/m²	約6m離れた地点	路線価
または想定路線価*2	10.5万円/m²	約13m離れた地点	路線価
	10万円/m²	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	$13\text{万円/m}^2 \times 393.92\text{m}^2 \times (19 - 43)\text{年} \div 19\text{年}$ <small>再調達価格*4 建物面積 耐用年数*4 - 築年数 耐用年数</small>
	土地評価額 ---万円	$---\text{万円/m}^2 \times 207.44\text{m}^2$ <small>想定路線価 土地面積</small>
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/pvxirein>

※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。