

新築マンションの長期シミュレーションルール

No	項目	詳細
1	計 算 年 数	60年間で計算する（現在、日本で一番古いマンションの築年数が60年の為）
2	家賃下落に関して	家賃は築20年~30年で下落のピークを迎えて以後は横ばい。築36年以降は、経年による築浅物件との競争優位性の低下を想定して該当下落率の50%の数値で下落することを想定するが、あくまで予測値とする。事例：上野ハイツは築48年で63,000円で賃貸されているが、該当エリアの新築1Rマンションの相場家賃は61,200円程度なので、必ずしも下落するかと言うとインフレや需要と供給によってまったくことなる。
3	家賃下落率	家賃下落表を参考にする
4	家賃下落額	家賃下落表の家賃下落率をもとに計算する。築年数3年~24年目まで3年に一度、該当家賃下落率の1/7の値で下落させる。築年数36年目~60年目まで3年に一度、該当家賃下落率の50%の数値を1/8の値で下落させる。
5	資産下落率	業者利益30%（個別の利益率が特定できない場合は一律30%）+家賃下落率=資産下落率。1年目に業者利益分の%を資産下落させる。以後3年目から24年目まで3年に一度、該当家賃下落率の1/7の値で下落させる。築年数36年目~60年目まで3年に一度、該当家賃下落率の50%の数値を1/8の値で下落させる。
6	管 理 費 用	管理費用は物価の上昇などに連動するため管理費用が上昇する際は、家賃などが上昇することが予測されるため、上昇は計画しない。
7	修 繕 費 用	修繕計画表があれば、それを入力。修繕計画表がない場合には、築1年から35年までに10倍

		<p>にする。上昇は5年に一度、7回の上昇とする。 具体的には、当初費用に対して</p> <p>5～9年目：142.86% 10～14年目：285.71% 15～19年目：428.57% 20～24年目：571.43% 25～29年目：714.29% 30～34年目：857.14% 35年目～：1000.00%</p> <p>「上限」 1R・1K・1DK・1LDKの上限：10,000円</p>
8	不動産取得税・固都税	<p>基本的には、3年に一度固都税の見直しによって金額が減少する見通しだが不確かなため一定とする。当初、不動産取得税、固都税は、把握可能な場合には実数値を適用。不明の場合には、価格3,000万円＝不動産取得税：150,000円・固都税：75,000円を基準値として価格に応じて再計算する。</p>
9	室内修繕の積立	<p>エアコン・給湯器・浴室乾燥機・ウォシュレット等の交換修理費用を35年で70万として1年毎に2万円として計算する。35年目以降も1年毎に2万円として計算する。</p>
10	賃貸管理手数料	個別の指定がない限り5%で計算
11	空室	3年毎に1ヶ月



【長期シミュレーションまとめシート：エクストラ版】

最寄駅周辺家賃下落率：亀有駅

ルームタイプ：1K				
0-5年	5-10年	10-15年	15-20年	20-30年
-1.48%	-6.46%	-11.04%	-15.48%	-21.53%

家賃下落率ランキング（葛飾区内 対象駅数 11 駅）：11／11 位

家賃下落率ランキング（23 区内 対象駅数 447 駅）：439／447 位

平均家賃下落額（0 年～30 年）：-16,000

物件該当エリア人口：葛飾区亀有 3 丁目周辺

	2010 年	2015 年	増減率
人口総数	6,722	6,952	3.42%
世帯総数	3,142	3,246	3.31%

物件該当エリア人口：葛飾区亀有 3 丁目周辺

項目	2010 年	2015 年	増減率
男性人口	3,295	3,374	2.40%
女性人口	3,427	3,578	4.41%
19 歳以下人口	1,190	1,308	9.92%

20～29 歳以下人口	804	690	-14.18%
30～39 歳以下人口	1,260	949	-24.68%
40～49 歳以下人口	1,456	1,493	2.54%
50～64 歳以下人口	1,560	1,931	23.78%
65 歳以上人口	972	1,091	12.24%
平均年齢	40.32	41.11	1.95%
持家世帯数	1,616	1,680	3.96%
借家世帯数	1,380	1,480	7.25%
戸建住宅世帯数	495	498	0.61%
共同住宅世帯数	2,545	2,701	6.13%
単身世帯数	1,217	1,276	4.85%
2 人世帯数	883	878	-0.57%
3 人以上世帯数	1,042	1,092	4.80%
平均世帯人員	2.13	2.14	0.42%

物件該当広域人口：葛飾区全体

項目	調査・推計値
昼間人口	376,235
夜間人口	442,586
事業所数	19,690
従業者数	139,703
男性従業者数	78,401
女性従業者数	61,302
300 万未満世帯数	67,530
300 万～500 万未満世帯数	48,970
500 万～700 万未満世帯数	31,730
700 万～1000 万未満世帯数	21,100
1000 万～1500 万未満世帯数	9,440
1500 万以上世帯数	3,260

参考：

『日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）』 - 国立社会
保障・人口問題研究所ホームページ

(<http://www.ipss.go.jp/pp-shicyoson/j/shicyoson13/t-page.asp>)

物件該当広域の公示地価：東京都比較

葛飾区 347,656 円/m²

東京都市区町村別ランキング（全 59 箇所）：29/59 位

物件該当広域の公示地価：葛飾区比較

葛飾区 357,900 円/m²

葛飾区内ランキング（全 15 箇所）：5/15 位

参考：

『一般財団法人資産評価システム研究センター』

- 全国地価マップホームページ

(<https://www.chikamap.jp/chikamap/Portal?mid=216>)

犯罪発生件数ランキング（東京都市区町村対象）

葛飾区（市区町村全 53 ヶ所） 1742 件 12/53 位

順位は発生件数の多い順とする

参考：

『犯罪情報マップ』

(http://www2.wagmap.jp/jouhomap/jouhomap/Content/pages/doc/city_crim_e_201806.pdf)

事故発生件数ランキング（東京都市区町村対象）

葛飾区（市区町村全 53 ヶ所） 886 件 12/53 位

順位は発生件数の多い順とする

参考：

『交通事故発生マップ』
(http://www3.wagamachi-guide.com/jikomap/city_index.asp?citycode=13122&j=zen)

該当物件の長期シミュレーション結果（推定）

収支 -1,703,387 円

60 年間の総収入は 49,375,020 円 総支出は 51,078,407 円 です。
総収入から総支出を差し引いた収支は -1,703,387 円 です。

売却損益 +9,803,294 円

60 年後の想定売却価格は 9,803,294 円 ローン残債は 0 円 です。
売却価格から残債差し引いた売却損益は +9,803,294 円 です。

純利益 +8,099,907 円

収支 -1,703,387 円 に売却損益 +9,803,294 円 を加えた総利益は +8,099,907 円 です。

損益分岐点 36 年

36 年後の想定売却価格は 12,602,198 円 ローン残債は 0 円 です。
収支 -12,430,827 円 に売却損益 +12,602,198 円 を加え、ローン残債 0 円を差し引いた、総利益は +171,371 円 です。

該当物件ポテンシャルの推移

購入時

購入価格	家賃	利回り
26,000,000	87,000	4.01%

想定推移

	15 年	25 年	35 年	60 年
想定売却価格	15,001,256	12,602,198	12,602,198	9,803,294

想定家賃	76,296	68,268	68,268	58,900
想定利回り	6.10%	6.50%	6.50%	7.20%



Univest

Universal Investment

ユニベスト 亀有 301号室

物件概要

所在地	: 東京都葛飾区亀有3丁目28番7
最寄駅	: JR常磐線(上野~取手) 亀有 3 分
構造	: RC造(鉄筋コンクリート)
専有面積	: 25.5㎡
完成年月	: 2018年7月 (築0年)
地上階数・総戸数	: 8階建・35戸
建物管理会社	: ユニベスト
賃貸管理会社	: ユニベスト

自己資金計画

自己資金内訳

頭金	: 100,000円
諸費用	: 800,000円
自己資金合計	: 900,000円

■ 登記費用	■ ローン事務手数料
■ 表示登記費用	■ 修繕積立基金
■ 金融機関手数料	■ 管理費日割り精算額
■ 火災保険料	■ 修繕積立費日割り精算額
■ 地震保険料	■ その他

ローン計画

ローン情報詳細

販売価格	: 26,000,000円
頭金	: 100,000円
ローン金額	: 25,900,000円

・ローン条件

詳細: 25,900,000円 を 35年 ローン (金利: 1.65%)

収支に関する情報

月々の収支

集金代行賃料	: + 82,650円 (87,000 - 4,350) ※集金代行	...	月收入: + 82,650円
ローン返済額	: - 81,218円	...	月支出: - 87,918円
管理費・修繕積立費	: - 6,700円 (5,500 + 1,200)	...	
			- 5,268円

その他税支出

不動産取得税	: 130,000円	※物件取得後に1度だけお支払いいただく税金です
固都税	: 65,000円	※毎年1度だけお支払いいただく税金 (固定資産税・都市計画税) です

*数字は概算のため実際の数字とは異なる場合があります

ユニベスト亀有 301号室

金融機関	ローン条件	ローン額	25,900,000円	ローン年数	35年	金利	1.65%	返済開始	2018年7月
------	-------	------	-------------	-------	-----	----	-------	------	---------

経過 年数	時期 (年齢)	残債	想定 売却価格	返済			支出				収入		収支		含み資産
				合計	利息	元本	合計	管理費 修繕積立 管理手数料	固定資産税 不動産取得税	納税/借換手数料 その他	合計	家賃	年別収支	収支累計	
1年	2018 (30歳)	25,625,425	18,200,000	487,308	212,733	274,575	86,300	66,300	0	0/0 20,000	522,000	522,000	-51,608	-51,608	-7,477,033円
2年	2019 (31歳)	25,069,438	18,200,000	974,616	418,629	555,987	347,600	132,600	195,000	0/0 20,000	1,044,000	1,044,000	-278,216	-329,824	-7,199,262円
3年	2020 (32歳)	24,504,206	18,200,000	974,616	409,384	565,232	217,600	132,600	65,000	0/0 20,000	1,044,000	1,044,000	-148,216	-478,040	-6,782,246円
4年	2021 (33歳)	23,929,578	17,400,314	974,616	399,988	574,628	212,580	127,580	65,000	0/0 20,000	943,620	943,620	-243,576	-721,616	-7,250,880円
5年	2022 (34歳)	23,345,395	17,400,314	974,616	390,433	584,183	215,992	130,992	65,000	0/0 20,000	1,011,888	1,011,888	-178,720	-900,336	-6,845,417円
6年	2023 (35歳)	22,751,499	17,400,314	974,616	380,720	593,896	219,076	134,076	65,000	0/0 20,000	1,011,888	1,011,888	-181,804	-1,082,140	-6,433,325円
7年	2024 (36歳)	22,147,730	16,600,628	974,616	370,847	603,769	217,274	132,274	65,000	0/0 20,000	914,184	914,184	-277,706	-1,359,846	-6,906,948円
8年	2025 (37歳)	21,533,921	16,600,628	974,616	360,807	613,809	220,552	135,552	65,000	0/0 20,000	979,776	979,776	-215,392	-1,575,238	-6,508,531円
9年	2026 (38歳)	20,909,909	16,600,628	974,616	350,604	624,012	220,552	135,552	65,000	0/0 20,000	979,776	979,776	-215,392	-1,790,630	-6,099,911円
10年	2027 (39歳)	20,275,522	15,800,942	974,616	340,229	634,387	215,805	130,805	65,000	0/0 20,000	884,748	884,748	-305,673	-2,096,303	-6,570,883円
11年	2028 (40歳)	19,630,590	15,800,942	974,616	329,684	644,932	229,246	144,246	65,000	0/0 20,000	947,664	947,664	-256,198	-2,352,501	-6,182,149円
12年	2029 (41歳)	18,974,935	15,800,942	974,616	318,961	655,655	239,536	154,536	65,000	0/0 20,000	947,664	947,664	-266,488	-2,618,989	-5,792,982円
13年	2030 (42歳)	18,308,381	15,001,256	974,616	308,062	666,554	234,917	149,917	65,000	0/0 20,000	855,312	855,312	-354,221	-2,973,210	-6,280,335円
14年	2031 (43歳)	17,630,746	15,001,256	974,616	296,981	677,635	237,928	152,928	65,000	0/0 20,000	915,552	915,552	-296,992	-3,270,202	-5,899,692円
15年	2032 (44歳)	16,941,843	15,001,256	974,616	285,713	688,903	237,928	152,928	65,000	0/0 20,000	915,552	915,552	-296,992	-3,567,194	-5,507,781円
16年	2033 (45歳)	16,241,488	14,201,570	974,616	274,261	700,355	243,727	158,727	65,000	0/0 20,000	825,876	825,876	-392,467	-3,959,661	-5,999,579円
17年	2034 (46歳)	15,529,488	14,201,570	974,616	262,616	712,000	256,888	171,888	65,000	0/0 20,000	883,440	883,440	-348,064	-4,307,725	-5,635,643円
18年	2035 (47歳)	14,805,649	14,201,570	974,616	250,777	723,839	256,888	171,888	65,000	0/0 20,000	883,440	883,440	-348,064	-4,655,789	-5,259,868円

19年	2036 (48歳)	14,069,777	13,401,884	974,616	238,744	735,872	252,537	167,537	65,000	0/0 20,000	796,440	796,440	-430,713	-5,086,502	-5,754,395円
20年	2037 (49歳)	13,321,672	13,401,884	974,616	226,511	748,105	255,280	170,280	65,000	0/0 20,000	851,328	851,328	-378,568	-5,465,070	-5,384,858円
21年	2038 (50歳)	12,561,129	13,401,884	974,616	214,073	760,543	265,564	180,564	65,000	0/0 20,000	851,328	851,328	-388,852	-5,853,922	-5,013,167円
22年	2039 (51歳)	11,787,944	12,602,198	974,616	201,431	773,185	271,631	186,631	65,000	0/0 20,000	767,004	767,004	-479,243	-6,333,165	-5,518,911円
23年	2040 (52歳)	11,001,901	12,602,198	974,616	188,573	786,043	274,240	189,240	65,000	0/0 20,000	819,216	819,216	-429,640	-6,762,805	-5,162,508円
24年	2041 (53歳)	10,202,791	12,602,198	974,616	175,506	799,110	274,240	189,240	65,000	0/0 20,000	819,216	819,216	-429,640	-7,192,445	-4,793,038円
25年	2042 (54歳)	9,390,396	12,602,198	974,616	162,221	812,395	270,827	185,827	65,000	0/0 20,000	750,948	750,948	-494,495	-7,686,940	-4,475,138円
26年	2043 (55歳)	8,564,496	12,602,198	974,616	148,716	825,900	284,524	199,524	65,000	0/0 20,000	819,216	819,216	-439,924	-8,126,864	-4,089,162円
27年	2044 (56歳)	7,724,862	12,602,198	974,616	134,982	839,634	294,808	209,808	65,000	0/0 20,000	819,216	819,216	-450,208	-8,577,072	-3,699,736円
28年	2045 (57歳)	6,871,270	12,602,198	974,616	121,024	853,592	291,395	206,395	65,000	0/0 20,000	750,948	750,948	-515,063	-9,092,135	-3,361,207円
29年	2046 (58歳)	6,003,486	12,602,198	974,616	106,832	867,784	294,808	209,808	65,000	0/0 20,000	819,216	819,216	-450,208	-9,542,343	-2,943,631円
30年	2047 (59歳)	5,121,276	12,602,198	974,616	92,406	882,210	294,808	209,808	65,000	0/0 20,000	819,216	819,216	-450,208	-9,992,551	-2,511,629円
31年	2048 (60歳)	4,224,399	12,602,198	974,616	77,739	896,877	299,969	214,969	65,000	0/0 20,000	750,948	750,948	-523,637	-10,516,188	-2,138,389円
32年	2049 (61歳)	3,312,611	12,602,198	974,616	62,828	911,788	311,956	226,956	65,000	0/0 20,000	819,216	819,216	-467,356	-10,983,544	-1,693,957円
33年	2050 (62歳)	2,385,662	12,602,198	974,616	47,667	926,949	311,956	226,956	65,000	0/0 20,000	819,216	819,216	-467,356	-11,450,900	-1,234,364円
34年	2051 (63歳)	1,443,303	12,602,198	974,616	32,257	942,359	308,543	223,543	65,000	0/0 20,000	750,948	750,948	-532,211	-11,983,111	-824,216円
35年	2052 (64歳)	485,280	12,602,198	974,616	16,593	958,023	311,956	226,956	65,000	0/0 20,000	819,216	819,216	-467,356	-12,450,467	-333,549円
36年	2053 (65歳)	0	12,602,198	487,620	2,340	485,280	311,956	226,956	65,000	0/0 20,000	819,216	819,216	19,640	-12,430,827	171,371円
37年	2054 (66歳)	0	12,252,335	0	0	0	308,253	223,253	65,000	0/0 20,000	745,093	745,093	436,840	-11,993,987	258,348円
38年	2055 (67歳)	0	12,252,335	0	0	0	311,260	226,260	65,000	0/0 20,000	805,164	805,164	493,904	-11,500,083	752,252円
39年	2056 (68歳)	0	12,252,335	0	0	0	311,260	226,260	65,000	0/0 20,000	805,164	805,164	493,904	-11,006,179	1,246,156円
40年	2057 (69歳)	0	11,902,472	0	0	0	307,610	222,610	65,000	0/0 20,000	732,212	732,212	424,602	-10,581,577	1,320,895円
41年	2058 (70歳)	0	11,902,472	0	0	0	310,552	225,552	65,000	0/0	791,112	791,112	480,560	-10,101,017	1,801,455円

										20,000					
42年	2059 (71歳)	0	11,902,472	0	0	0	310,552	225,552	65,000	0/0 20,000	791,112	791,112	480,560	-9,620,457	2,282,015円
43年	2060 (72歳)	0	11,552,609	0	0	0	306,966	221,966	65,000	0/0 20,000	719,331	719,331	412,365	-9,208,092	2,344,517円
44年	2061 (73歳)	0	11,552,609	0	0	0	309,856	224,856	65,000	0/0 20,000	777,060	777,060	467,204	-8,740,888	2,811,721円
45年	2062 (74歳)	0	11,552,609	0	0	0	309,856	224,856	65,000	0/0 20,000	777,060	777,060	467,204	-8,273,684	3,278,925円
46年	2063 (75歳)	0	11,202,746	0	0	0	306,323	221,323	65,000	0/0 20,000	706,450	706,450	400,127	-7,873,557	3,329,189円
47年	2064 (76歳)	0	11,202,746	0	0	0	309,148	224,148	65,000	0/0 20,000	763,008	763,008	453,860	-7,419,697	3,783,049円
48年	2065 (77歳)	0	11,202,746	0	0	0	309,148	224,148	65,000	0/0 20,000	763,008	763,008	453,860	-6,965,837	4,236,909円
49年	2066 (78歳)	0	10,852,883	0	0	0	305,679	220,679	65,000	0/0 20,000	693,569	693,569	387,890	-6,577,947	4,274,936円
50年	2067 (79歳)	0	10,852,883	0	0	0	308,452	223,452	65,000	0/0 20,000	748,956	748,956	440,504	-6,137,443	4,715,440円
51年	2068 (80歳)	0	10,852,883	0	0	0	308,452	223,452	65,000	0/0 20,000	748,956	748,956	440,504	-5,696,939	5,155,944円
52年	2069 (81歳)	0	10,503,020	0	0	0	305,036	220,036	65,000	0/0 20,000	680,688	680,688	375,652	-5,321,287	5,181,733円
53年	2070 (82歳)	0	10,503,020	0	0	0	307,744	222,744	65,000	0/0 20,000	734,904	734,904	427,160	-4,894,127	5,608,893円
54年	2071 (83歳)	0	10,503,020	0	0	0	307,744	222,744	65,000	0/0 20,000	734,904	734,904	427,160	-4,466,967	6,036,053円
55年	2072 (84歳)	0	10,153,157	0	0	0	304,392	219,392	65,000	0/0 20,000	667,807	667,807	363,415	-4,103,552	6,049,605円
56年	2073 (85歳)	0	10,153,157	0	0	0	307,048	222,048	65,000	0/0 20,000	720,852	720,852	413,804	-3,689,748	6,463,409円
57年	2074 (86歳)	0	10,153,157	0	0	0	307,048	222,048	65,000	0/0 20,000	720,852	720,852	413,804	-3,275,944	6,877,213円
58年	2075 (87歳)	0	9,803,294	0	0	0	303,749	218,749	65,000	0/0 20,000	654,926	654,926	351,177	-2,924,767	6,878,527円
59年	2076 (88歳)	0	9,803,294	0	0	0	306,340	221,340	65,000	0/0 20,000	706,800	706,800	400,460	-2,524,307	7,278,987円
60年	2077 (89歳)	0	9,803,294	0	0	0	306,340	221,340	65,000	0/0 20,000	706,800	706,800	400,460	-2,123,847	7,679,447円
61年	2078 (90歳)	0	9,803,294	0	0	0	286,340	221,340	65,000	0/0 0	706,800	706,800	420,460	-1,703,387	8,099,907円

*数字は概算のため実際の数字とは異なる場合があります

テスト 太郎 様 長期シミュレーション結果 《シミュレーション変更一覧》

現在のシミュレーション条件

ユニベスト 亀有 301

投資

売却価格	所有0年目7月から1年間1年ごとに30%下落	ON
他支出	所有0年目7月から60年間1年ごとに20,000円	ON
空室	所有3年目7月から57年間3年ごとに1ヶ月発生	ON
売却価格	所有3年目7月から21年間3年ごとに799,686円下落	ON
賃料	所有3年目7月から21年間3年ごとに2,676円下落	ON
修繕積立金	所有5年目7月以降毎月1,714円	ON
修繕積立金	所有10年目7月以降毎月3,429円	ON
修繕積立金	所有15年目7月以降毎月5,143円	ON
修繕積立金	所有20年目7月以降毎月6,857円	ON
修繕積立金	所有25年目7月以降毎月8,571円	ON
修繕積立金	所有30年目7月以降毎月10,000円	ON
売却価格	所有36年目7月から24年間3年ごとに349,863円下落	ON
賃料	所有36年目7月から24年間3年ごとに1,171円下落	ON

*数字は概算のため実際の数字とは異なる場合があります