

一棟アパート耐性診断

金利が上がったら、空室が増えたら、手残りはどうなるか。買う前に物件の耐える力を確かめます。

判定
耐性あり

1年目の手残り（税引前・大規模修繕を除く）が黒字でいられるのは、金利が +2.60% 上がるまでです（損益分岐の金利 4.80%）。2年目以降は家賃の下落などで余裕が小さくなるので、年次表でも確かめてください

損益分岐の金利（1年目）**4.80%**
耐えられる金利上昇幅**2.60%**

主な指標（1年目・今の金利）

表面利回り	10.24%	
NOI利回り	5.95%	価格＋諸費用に対して
DSCR（返済余力）	1.32	1.3以上：良好／1.1以上1.3未満：注意／1.1未満：危険
返済比率	47.1%	50%以下：良好／50%超60%以下：注意／60%超：危険
損益分岐の入居率	72.9%	75%以下：余裕あり／75%超85%以下：注意／85%超：危険

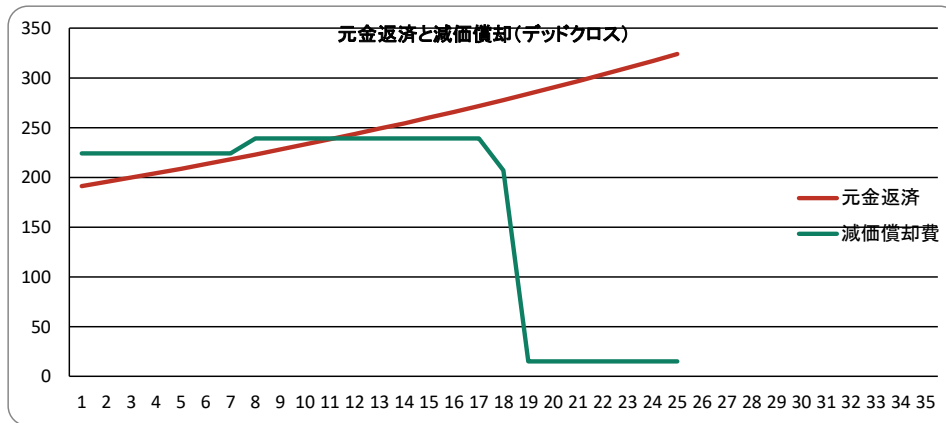
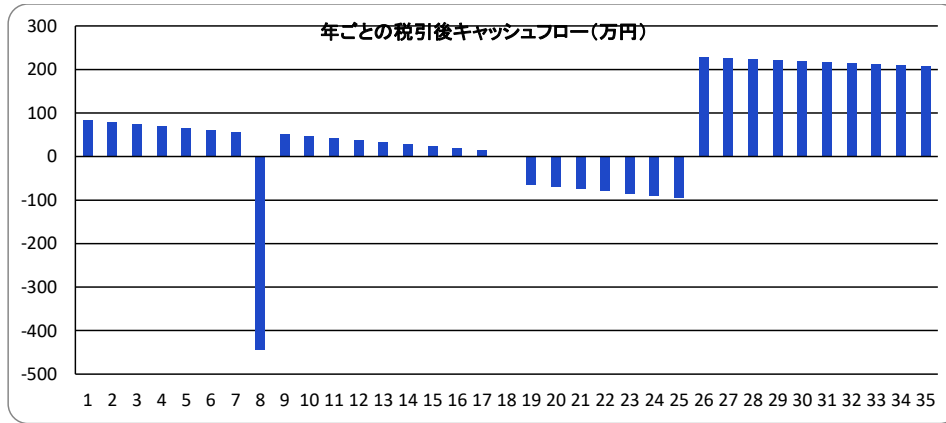
年次表の結果（金利上昇シナリオを含む）

1年目の税引前CF	105.4	万円（大規模修繕を含む）
1年目の税引後CF	83.4	万円（大規模修繕を含む）
返済期間中の税引後CF累計	-222.5	万円
デッドクロスの年	12年目	元金返済が減価償却費を上回り、返済の終わりまで続く最初の年
税引後CFが初めて赤字になる	19年目	大規模修繕の年を除く

チェック項目

融資期間	返済期間が法定耐用年数の残り（14年）を超えています。金融機関によっては応じない場合があります
自己資金	必要な自己資金は約976万円。空室や突発の修繕に備える手元資金は別に確保しましょう
大規模修繕	8年目の大規模修繕（500万円）の年の税引前CFは -426.7万円です（金利上昇シナリオを含む年次表の値）
現地と役所で確認	接道（前面道路の種別・幅員）、用途地域、ハザードマップ、再建築の可否は、必ず役所と現地で確かめてください

見本（サンプル条件）



見本（サンプル条件）

年ごとの収支（単位：万円）

金利は「入力」の金利＋金利上昇シナリオで計算しています。◆は元金返済が減価償却費を上回り、返済の終わりでまでその状態が続く最初の年（デッドクロス）です。

年目	満室家賃	実効家賃収入	運営費	修繕費	NOI	利息	元金	返済計	大規模修繕	税引前CF	償却（建物）	償却（修繕）	償却計	不動産所得	税額の増減	税引後CF	税引後CF累計	デッドクロス
1	696.0	612.5	139.2	40.0	433.3	136.7	191.2	327.8	-	105.4	224.1	-	224.1	72.5	22.1	83.4	83.4	
2	689.0	606.4	137.8	40.0	428.5	132.4	195.4	327.8	-	100.7	224.1	-	224.1	72.0	21.9	78.8	162.2	
3	682.1	600.3	136.4	40.0	423.9	128.1	199.8	327.8	-	96.0	224.1	-	224.1	71.7	21.8	74.2	236.4	
4	675.3	594.3	135.1	40.0	419.2	123.6	204.2	327.8	-	91.4	224.1	-	224.1	71.5	21.7	69.6	306.0	
5	668.6	588.3	133.7	40.0	414.6	119.1	208.7	327.8	-	86.8	224.1	-	224.1	71.4	21.7	65.1	371.1	
6	661.9	582.5	132.4	40.0	410.1	114.5	213.4	327.8	-	82.2	224.1	-	224.1	71.5	21.8	60.5	431.6	
7	655.3	576.6	131.1	40.0	405.6	109.7	218.1	327.8	-	77.7	224.1	-	224.1	71.8	21.8	55.9	487.5	
8	648.7	570.9	129.7	40.0	401.1	104.9	223.0	327.8	500.0	-426.7	224.1	15.0	239.1	57.1	17.4	-444.1	43.4	
9	642.2	565.2	128.4	40.0	396.7	99.9	227.9	327.8	-	68.9	224.1	15.0	239.1	57.7	17.5	51.3	94.7	
10	635.8	559.5	127.2	40.0	392.3	94.9	233.0	327.8	-	64.5	224.1	15.0	239.1	58.4	17.8	46.7	141.4	
11	629.4	553.9	125.9	40.0	388.0	89.7	238.2	327.8	-	60.2	224.1	15.0	239.1	59.2	18.0	42.2	183.6	
12	623.2	548.4	124.6	40.0	383.7	84.4	243.5	327.8	-	55.9	224.1	15.0	239.1	60.3	18.3	37.6	221.2	◆
13	616.9	542.9	123.4	40.0	379.5	79.0	248.9	327.8	-	51.7	224.1	15.0	239.1	61.4	18.7	33.0	254.2	
14	610.8	537.5	122.2	40.0	375.3	73.5	254.4	327.8	-	47.5	224.1	15.0	239.1	62.8	19.1	28.4	282.5	
15	604.6	532.1	120.9	40.0	371.2	67.8	260.0	327.8	-	43.3	224.1	15.0	239.1	64.3	19.5	23.8	306.3	
16	598.6	526.8	119.7	40.0	367.0	62.0	265.8	327.8	-	39.2	224.1	15.0	239.1	65.9	20.1	19.1	325.4	
17	592.6	521.5	118.5	40.0	363.0	56.1	271.7	327.8	-	35.1	224.1	15.0	239.1	67.8	20.6	14.5	340.0	
18	586.7	516.3	117.3	40.0	358.9	50.1	277.8	327.8	-	31.1	192.1	15.0	207.1	101.8	31.0	0.1	340.1	
19	580.8	511.1	116.2	40.0	355.0	43.9	283.9	327.8	-	27.1	-	15.0	15.0	296.1	93.2	-66.0	274.1	
20	575.0	506.0	115.0	40.0	351.0	37.6	290.3	327.8	-	23.2	-	15.0	15.0	298.4	93.9	-70.8	203.3	
21	569.3	501.0	113.9	40.0	347.1	31.1	296.7	327.8	-	19.3	-	15.0	15.0	301.0	94.8	-75.5	127.7	
22	563.6	495.9	112.7	40.0	343.2	24.5	303.3	327.8	-	15.4	-	15.0	15.0	303.7	95.7	-80.3	47.4	
23	557.9	491.0	111.6	40.0	339.4	17.8	310.0	327.8	-	11.5	-	15.0	15.0	306.6	96.7	-85.1	-37.7	
24	552.4	486.1	110.5	40.0	335.6	10.9	316.9	327.8	-	7.8	-	15.0	15.0	309.7	97.7	-90.0	-127.7	
25	546.8	481.2	109.4	40.0	331.8	3.9	324.0	327.8	-	4.0	-	15.0	15.0	313.0	98.8	-94.8	-222.5	
26	541.4	476.4	108.3	40.0	328.1	-	-	-	-	328.1	-	15.0	15.0	313.1	98.9	229.3	6.7	
27	536.0	471.6	107.2	40.0	324.4	-	-	-	-	324.4	-	15.0	15.0	309.4	97.6	226.8	233.5	
28	530.6	466.9	106.1	40.0	320.8	-	-	-	-	320.8	-	15.0	15.0	305.8	96.4	224.4	457.9	
29	525.3	462.3	105.1	40.0	317.2	-	-	-	-	317.2	-	15.0	15.0	302.2	95.2	222.0	679.9	
30	520.0	457.6	104.0	40.0	313.6	-	-	-	-	313.6	-	15.0	15.0	298.6	94.0	219.6	899.5	
31	514.8	453.1	103.0	40.0	310.1	-	-	-	-	310.1	-	15.0	15.0	295.1	92.8	217.3	1,116.8	
32	509.7	448.5	101.9	40.0	306.6	-	-	-	-	306.6	-	15.0	15.0	291.6	91.7	214.9	1,331.7	
33	504.6	444.0	100.9	40.0	303.1	-	-	-	-	303.1	-	15.0	15.0	288.1	90.5	212.6	1,544.3	
34	499.5	439.6	99.9	40.0	299.7	-	-	-	-	299.7	-	15.0	15.0	284.7	89.3	210.3	1,754.7	
35	494.5	435.2	98.9	40.0	296.3	-	-	-	-	296.3	-	15.0	15.0	281.3	88.2	208.1	1,962.7	