

《収支シミュレーションシート使い方説明書》

■シート1【通常シミュレーション】

ご注意：(1) から (6) で入力するのは「赤字」の部分です。

- 1.物件価格を入力する
- 2.購入時の経費（手数料等）を入力する。
物件価格の7～10%の範囲内で入力。
- 3.ローンを組む場合は、ローン金額を入力する。
- 4.金利を入力する。（変動金利は当初のものを入力）
- 5.ローン期間を入力する。
- 6.不動産収入（当初の年間賃料の合計）を入力する。
この場合の不動産収入は、管理費または共益費などすべての収入を含んだ数字です。
- 7.賃料の「変動率」欄は、例えば「5年ごとに2～3%マイナスになる。」
など、悲観的なシミュレーションもしてみてください。
- 8.返済余裕率は、手取り収入を返済額で割ったものです。
1.2以上ないと、基本的に銀行は融資をしません。

※「経費率」は、物件によって異なります。

- ・中古の区分マンションの場合は、高めになります。
(25%～35%程度)
- ・新築アパートの場合は、10%～15%
- ・中古アパートの場合(築10年以上)は、20%～30%
- ・RCマンション1棟の場合は、築年数やエレベーターの有無によって異なります。
新築RCマンションの場合は、10%～20%
中古RCマンションの場合は、20%～30%

をひとつの目安として入力してください。

■シート 2【収支計算表(月額)】

毎月の収入と支出を入力します。

■シート 3【収支計算表(年額)】

年間の手取り収入が出ます。

■シート 4【レントロール(区分)】

各マンションの入居者、契約条件等を入力します。

【ご注意】

収支シミュレーションシートの使用法についてのお問い合わせは、
書籍購入特典ページを提供するをエフピーネット社では承っておりません。