

Turning Real Estate into a Reflection of Your Vision.

株式会社コンスピリート | 不動産事業のご案内



企業情報

Corporate Profile

設立	2007年11月22日
資本金	6,000万円
代表取締役	村上幸生
本社	〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿 1-19-15ウノサワ東急ビル 3F TEL 03-6670-3905 FAX 03-6704-5200
神田岩本町店	〒101-0032 東京都千代田区岩本町 3-3-14 2階 TEL 050-3183-1387 FAX 03-6704-5200
恵比寿支店	〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿 1-20-4 Sreed EBISU 5F TEL 03-6670-3905 FAX 03-6704-5200
台湾支社	台北市信義區基隆路一段 159号15階 TEL 02-7522-2220
加盟団体	公益社団法人全日本不動産協会 公益社団法人不動産保証協会 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 日管協預り金保証制度加入 IREM JAPAN
免許	宅地建物取引業 東京都知事(4)第89055号 賃貸住宅管理業者 国土交通大臣(2)第5956号 マンション管理業 国土交通大臣(1)第034126号 建設業許可 東京都知事(特-2)第146041号 二級建築士事務所 東京都知事登録 第15783号 住宅宿泊管理業者 国土交通大臣(01)第F01896号





IREM

Institute of Real Estate Management

米国シカゴに本部をおくプロパティマネジメントの専門家が集まる国際団体です。1933年、プロパティマネージャー（不動産経営管理士）として必要なスキルを提供をすることを目的に設立されました。2020年12月現在、世界に97の支部があり約20,000名の会員、8,195名のCPM®、520社のAMO®が活躍しています。



AMO

Accredited Management Organization

IREM総会（全米不動産管理協会）で優秀だと認められる不動産管理会社に送られる栄誉ある称号です。管理会社のクオリティやスキル、倫理観などを判断するための非常に重要な指標になると言われており優れた管理会社であることを示す”ものさし”と言えます。弊社は日本国内で9社目となるAMO®認定管理会社です。



CPM®

Certified Property Manager®

賃貸経営管理（プロパティマネジメント）において、高い倫理観と高度な専門性を持つと認められた個人のみを与えられる称号です。その有資格者は、世界44カ国（2020年12月現在）に広がっており、賃貸不動産オーナーから世界的に高い信頼と信用を得ています。



CCIM

Certified Commercial Investment Member

不動産投資に関する詳細な分析手法を学ぶ米国の高度な教育プログラムです。その教育プログラムは世界28カ国で受け入れられ、14,000人のCCIMホルダーが活躍しています。CCIMの授業は、数多くのケーススタディを、授業で配布されるエクセルプログラムを使って解決していくという、実践的な内容が特徴です。財務分析や市場分析をはじめ、さまざまな投資分析を学び、ロジカルな投資判断を行う力を身につけることができます。

管理戸数

4,067戸

建物管理棟数

261棟

再生支援件数
(部屋数)

1,063部屋

※2026年2月現在



不動産売買・不動産投資



賃貸管理・建物管理



リーシング・賃貸仲介



不動産再生支援



CSプレミアム
会員サービス



相続コンサルタント



建築設計・内装工事
リノベーション事業



トレーラーハウス



不動産投資のベース

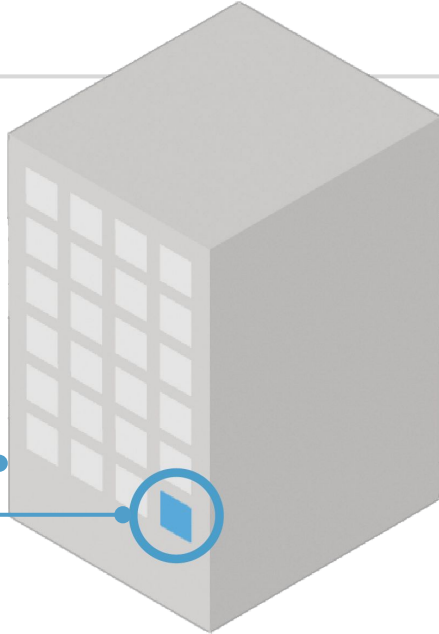
Building the Foundation for Real Estate Investment

都心新築 1棟ビル		キャピタルゲイン	相続税対策	資産家向け
一棟新築アパート	△	生命保険	相続税対策	土地所有者向け フルローンCF小
都心タワーマンション	△	キャピタルゲイン	相続税対策	競争過多・価格高止まり
一棟中古再生アパート(戸建て)	○	利回り	所得税対策・生命保険	高所得者節税向け CF高め
都心区分マンション中古	△	生命保険	所得税対策	価格高止まり ローン過多
都心中古 1棟ビル		利回り	キャピタルゲイン	価格高止まり 資産家向け
一棟築浅アパート	○	利回り	生命保険	CF安定型向け
中古区分マンション	△	生命保険	年金替わり	
都心区分マンション新築	×	相続税対策??	生命保険	価格高騰しすぎている

区分所有と一棟物件の違い

区分所有

建物管理会社
賃貸管理会社

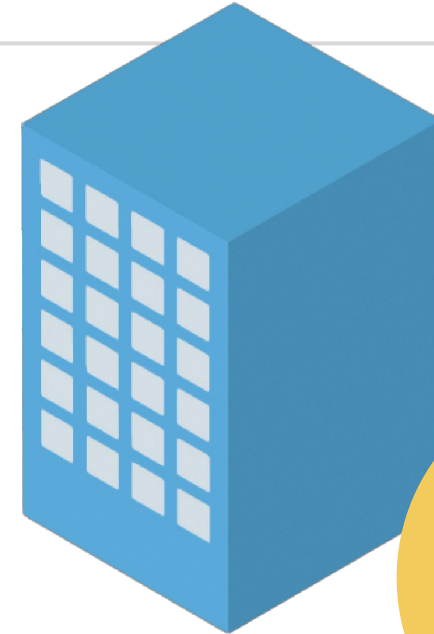


月の収入	家賃
月の支出	ローン・1部屋と建物全体の管理費・修繕積立金
月々のCF	一数万円～0円(物件による)
資産	部屋＋所有者で分割した土地分

一棟物件

自ら決定

建物管理会社の選定
修繕費等決定
・リーシング
・リフォーム
・賃貸管理



月の収入	家賃
月の支出	ローン返済・建物全体の管理費
月々のCF	数万円(物件による)
資産	土地＋建物全体

一棟物件は
CFが出て、
且つ所有資産が
大きい！

01 不労所得

手間や時間がかからず得られる所得がある。

02 老後の資金

老後に継続的に入る収入。合わせて売却益を狙えるチャンス。

03 生命保険

団体信用生命保険(金利に含まれる)

04 高利回り

自己資金に対してのキャッシュフロー。

05 節税対策

払ってる税金の還付が可能！

販売価格 (税込) ¥126,000,000

頭金 ¥0

登記他諸費用 ¥6,047,112

総自己資金 ¥6,047,112

ローン金額 ¥126,000,000

金融機関名 ●●銀行

金利 変動金利 2.400%

借入期間 35年

月々のお支払い ¥-443,719

手取り家賃 ¥582,340

固都税引き前 CF ¥138,621

家賃保証 期間 2年

家賃 ¥690,000

保証料または管理費 ¥-69,000

設備保守手数料 ¥0

建物管理費 ¥-38,000

振込手数料 ¥-660

手取り家賃 ¥582,340

月 ¥138,621 × 12 = ¥1,663,454 + 固都税 ¥-385,657 = ¥1,277,797 ÷ 12 = ¥106,483 | CCR(21.1%)

年収入

月実質収入

※節税は含みません。

税込年収 2,000万円

給与所得控除 195万円

給与所得 1,805万円



所得税控除

社会保険	161.4万円
生命保険	0.0万円
損害保険	0.0万円
基礎控除	48.0万円
* 配偶・控	0.0万円
* 扶養・控	0.0万円
寄付金控除	0.0万円
合計	209.4万円

所得税課税額 1,595.6万円

所得税額 372.9万円

住民税控除

社会保険	161.4万円
生命保険	0.0万円
損害保険	0.0万円
基礎控除	43.0万円
* 配偶・控	0.0万円
* 扶養・控	0.0万円
合計	204.4万円

住民税課税額 1,600.6万円

住民税額 160.6万円

納税額合計

533.5万円

物件詳細

物件名	参考例
号室	0号室
分譲価格	12,600万円
借入金額	12,600万円
頭金	0.0万円
諸費用(初年度)	604.7万円
現状家賃	69万円

不動産所得時の税額計算

初年度		
収入	家賃	69万円
	合計(12ヶ月)	828.00万円
必要経費	減価償却費	954.5万円
	借入金利子	113.6万円
	* 土地	0.0万円
	固都税	38.6万円
	管理費・保険	59.1万円
	委託料	82.8万円
	雑費	0.0万円
	諸費用	404.2万円
	合計	1,551.4万円
◎収入－必要経費		
不動産所得		▲723.3万円
課税金額		1,595.6万円
最終課税金額		872.0万円

※所得税法69条「損益通算制度」を利用することにより、課税所得を下げるができます。

納税額	137.0万円
元の納税額	372.9万円
節税分※	235.9万円

※所得税のみ表示

次年度		
収入	家賃	69万円
	合計(12ヶ月)	828.00万円
必要経費	減価償却費	954.5万円
	借入金利子	135.1万円
	* 土地	0.0万円
	固都税	38.6万円
	管理費・保険	59.1万円
	委託料	82.8万円
	雑費	0.0万円
	不動産取得税	94.2万円
	合計	1,365.2万円
◎収入－必要経費		
不動産所得		▲537.2万円
課税金額		1,595.6万円
最終課税金額		1058.3万円

※所得税のみ表示

納税額	195.6万円
元の納税額	372.9万円
節税分※	177.2万円

※所得税のみ表示

6年で1,000万円越えの節税もできる !!

税金シミュレーション		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
		12ヶ月					
収入	家賃	¥8,280,000	¥8,280,000	¥8,280,000	¥8,280,000	¥8,280,000	¥8,280,000
	■既存物件	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
	合計	¥8,280,000	¥8,280,000	¥8,280,000	¥8,280,000	¥8,280,000	¥8,280,000
経費	減価償却	¥-9,545,455	¥-9,545,455	¥-9,545,455	¥-9,545,455	¥-9,545,455	¥-9,545,455
	■既存物件経費	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
	借入金利子(建物部分)	¥-113,591	¥-1,351,562	¥-1,326,023	¥-1,299,869	¥-1,273,086	¥-1,256,542
	固定資産税	¥-385,657	¥-385,657	¥-385,657	¥-385,657	¥-385,657	¥-385,657
	建物管理費	¥-456,000	¥-456,000	¥-456,000	¥-456,000	¥-456,000	¥-456,000
	振込手数料	¥-7,920	¥-7,920	¥-7,920	¥-7,920	¥-7,920	¥-7,920
	火災保険	¥-135,488	¥-135,488	¥-135,488	¥-135,488	¥-135,488	¥-135,488
	委託料	¥-828,000	¥-828,000	¥-828,000	¥-828,000	¥-828,000	¥-828,000
	雑費	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
	諸費用	¥-4,041,812					
	不動産取得税		¥-942,203				
	合計	¥-15,513,922	¥-13,652,285	¥-12,684,542	¥-12,658,389	¥-12,631,606	¥-12,615,062
節税計算	不動産所得	¥-7,233,922	¥-5,372,285	¥-4,404,542	¥-4,378,389	¥-4,351,606	¥-4,335,062
	元の課税金額	¥15,956,000	¥15,956,000	¥15,956,000	¥15,956,000	¥15,956,000	¥15,956,000
	最終課税金額	¥8,722,078	¥10,583,715	¥11,551,458	¥11,577,611	¥11,604,394	¥11,620,938
	元の所得税額	¥3,729,000	¥3,729,000	¥3,729,000	¥3,729,000	¥3,729,000	¥3,729,000
	元の住民税額	¥1,606,000	¥1,606,000	¥1,606,000	¥1,606,000	¥1,606,000	¥1,606,000
節税	不動産所有後の所得税額	¥1,370,078	¥1,956,626	¥2,275,981	¥2,284,612	¥2,293,450	¥2,298,909
	不動産所有後の住民税額	¥872,208	¥1,058,372	¥1,155,146	¥1,157,761	¥1,160,439	¥1,162,094
	所得税節税額	¥2,358,922	¥1,772,374	¥1,453,019	¥1,444,388	¥1,435,550	¥1,430,091
	住民税節税額	¥733,792	¥547,628	¥450,854	¥448,239	¥445,561	¥443,906

所得税節税累計 6年	¥10,199,172
住民税節税累計 6年	¥3,200,564
合計	¥13,399,736

01 空室・家賃下落

家賃保証・リーシングチームの事前調査。

02 修繕

弊社売主で初期リスクヘッジ。また、設備保守で月々の貯蓄。

03 金利変動

金融機関の契約内容確認。CFで繰り上げ返済の視野入れ。

04 売価下落

土地値段の確認しておく。(東京鑑定)

05 自然災害

保険加入。土地値段の確認しておく。(東京鑑定)

06 デッドクロス

帳簿上の黒字とCFが逆転するときに把握しておく



不動産再生事例

Real Estate Repositioning Cases

Before

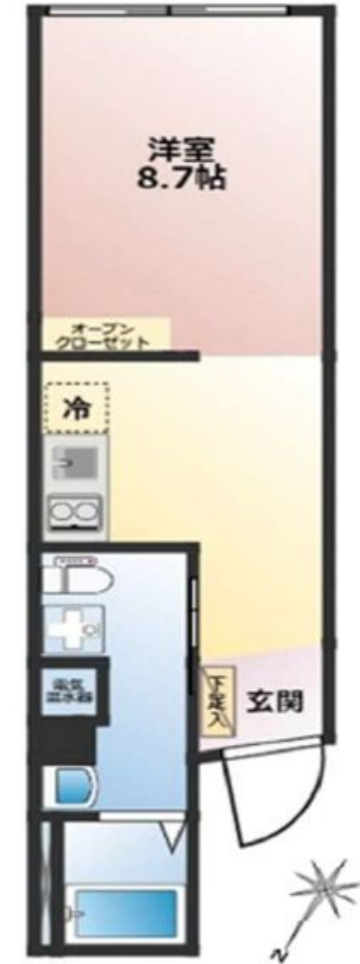


After





間取り図



Before

2021年秋に依頼された水戸市マンション

RC造地上3階建/1983年築/1Kタイプ全21戸



物件課題

- ・稼働3戸/21戸の低さ
- ・繁華街内だが水戸駅からは車が必要な立地
- ・敷地内駐車場がない



解決策

- ・部屋の印象をアップコンバートし、
イメージ向上を地場に印象付ける
- ・地場仲介との連携を密にする

オーナー予算も鑑みて、2室のみ修繕・ホームステージング。オープンルームとして地場仲介へ館名変更と運営会社変更をアピール。ポータルサイトからの反響増を狙う。

After

2021年秋に依頼された水戸市マンション
RC造地上3階建/1983年築/1Kタイプ全21戸



2021年12月末に室内修繕及びステージング完成。2022年1月、工事仕様をオープンルームと同様とすることを条件に、全10戸法人社宅として申込。

稼働率は13戸/21戸に。収入増分を次期工事予算としてストックしてもらい、2022年6月に再度サンプル1戸にて同施策を実施。

申込後に室内が同仕様となることを喧伝して、残8戸申込獲得に至った。

2022年10月末現在、21戸/21戸で満室達成。

工事費用にはオーナー様側にて工事用ローンをご利用いただいているが、収入増によって余剰があるため、当該ローン返済後でもキャッシュフローが読める状態に着地した。約1年間で通常運用の軌道へ。

Before



After



01 空室・家賃下落

家賃保証・リーシングチームの事前調査。

02 修繕

弊社売主で初期リスクヘッジ。また、設備保守で月々の貯蓄。

03 金利変動

金融機関の契約内容確認。CFで繰り上げ返済の視野入れ。

04 売価下落

土地値段の確認しておく。(東京鑑定)

05 自然災害

保険加入。土地値段の確認しておく。(東京鑑定)

06 デッドクロス

帳簿上の黒字とCFが逆転するときに把握しておく

Gate. 不動産DX 機能 導入事例 ニュース お問い合わせ Gate ログイン 資料請求

5.5億件の不動産ビッグデータと人工知能 あなたの不動産業務に確かな裏付けを

資料ダウンロード

News 動画配信 2025.10.27 不動産テックの学校「Gate School」にて最新動画を公開いたしました

導入企業

10行以上の金融機関と、900社以上の不動産会社での導入実績。

オリックス銀行

静岡銀行

足利銀行

MUFG
三菱UFJ不動産販売株式会社

おしとん、ついで… 野村不動産グループ
野村不動産ソリューションズ

大東建託グループ

株式会社CASA

小田急不動産

コスモエニジヤ
CosmoEnesia Group

RICHROAD

査定結果：賃料（月額）

現在	5年後	10年後
上振れ 71.7 万円	上振れ 69.4 万円	上振れ 66.6 万円
査定値 66.3 万円	査定値 64.2 万円	査定値 61.6 万円
下振れ 60.9 万円	下振れ 58.9 万円	下振れ 56.5 万円

独自に収集した賃貸事例を立地ごとに分類し、専有面積、築年数、所在階、構造などの特徴量をもとに機械学習の手法を用いて現在および将来の賃料を算出します。

注記1：査定値は5億件超の不動産データに基づくAI査定です。

上振れ、下振れは同等物件の内装や外観のグレード等による変動値です。

注記2：査定賃料は共益費を含みます。

注記3：物件登録時に「店舗」「事務所」の情報を入力した部屋については、入力された賃料をそのまま反映しています。

査定結果：表面利回り

	現在	5年後	10年後
過熱期	5.77%	6.22%	6.74%
査定値	6.27%	6.76%	7.33%
停滞期	6.78%	7.31%	7.91%

査定結果：価格

現在			5年後			10年後		
上振れ	13,977	万円	上振れ	12,540	万円	上振れ	11,105	万円
査定値	12,691	万円	査定値	11,387	万円	査定値	10,084	万円
下振れ	11,406	万円	下振れ	10,233	万円	下振れ	9,063	万円

価格（上振れ）＝ 査定賃料（査定値）× 12 ÷ 表面利回り（過熱期）

価格（査定値）＝ 査定賃料（査定値）× 12 ÷ 表面利回り（査定値）

価格（下振れ）＝ 査定賃料（査定値）× 12 ÷ 表面利回り（停滞期）

なお、査定表面利回りは少数3桁で切り捨て表示しています。その為、賃料を利回りで割り戻した値と査定価格との間に多少の乖離が生じます。

注記：査定値は5億件超の不動産データに基づく AI 査定です。

上振れ、下振れは景気変動による利回り幅を反映した値です。

注記2：物件登録時に「店舗」「事務所」の情報を入力した部屋については、入力された賃料をそのまま反映しています。

東京カンテイとは

不動産の「価格」に納得と根拠を

東京カンテイとは「不動産データバンク」であり、「不動産専門家集団」である。

「不動産取引に安心と科学を提供し流通の促進を図る」を企業理念に掲げ、世の中の不動産取引において、適正価格での流通促進がされることを目指しております。

東京カンテイは不動産専門のデータ会社として全国のマンションの図面や価格情報、土地・戸建の売買事例をWEB会員に配信しています。

また不動産の専門家として、不動産鑑定評価、土壌汚染調査、建物診断などの調査業務も行っております。

分かりにくい不動産価格を透明化し、納得いく価格での取引、根拠の明らかな評価がされるよう皆様のお手伝いをして参ります。

不動産価格査定報告書

令和7年12月10日

対象不動産の査定額

査定額	64,390,000 円		
価格時点	令和7年11月6日		
所在・地番 (住居表示)	神奈川県横浜市鶴見区平安町2丁目 (平安町2丁目11-2)		
土地(宅地)	標準価格 440,000 円/㎡ × (145.5 万円/坪)	個別格差 103 /100 ≒	土地(所有権)価格 453,000 円/㎡ (149.8 万円/坪)
	土地(所有権)価格 453,000 円/㎡ × (149.8 万円/坪)	権利割合 100 % ≒	土地査定額(単価) 453,000 円/㎡ (149.8 万円/坪)
	土地査定額(単価) 453,000 円/㎡ × (149.8 万円/坪)	土地面積 142.14 ㎡ ≒	土地査定額(総額) 64,390,000 円
私道等	標準価格 円/㎡ × (万円/坪)	個別格差 /100 ≒	土地(所有権)価格 円/㎡ (万円/坪)
	土地(所有権)価格 円/㎡ × (万円/坪)	権利割合 % ≒	土地査定額(単価) 円/㎡ (万円/坪)
	土地査定額(単価) 円/㎡ × (万円/坪)	土地面積 ㎡ ≒	土地査定額(総額) 円
			土地査定額合計 64,390,000 円
建物1	再調達原価 374,000 円/㎡ × (123.6 万円/坪)	現在価値率 0.00 % ≒	建物査定額(単価) 0 円/㎡ (0.0 万円/坪)
	建物査定額(単価) 0 円/㎡ × (0.0 万円/坪)	延床面積 258.18 ㎡ ≒	建物査定額(総額) 0 円
	再調達原価 円/㎡ × (万円/坪)	現在価値率 % ≒	建物査定額(単価) 円/㎡ (万円/坪)
建物2	再調達原価 円/㎡ × (万円/坪)	現在価値率 % ≒	建物査定額(単価) 円/㎡ (万円/坪)
	建物査定額(単価) 円/㎡ × (万円/坪)	延床面積 ㎡ ≒	建物査定額(総額) 円
			建物査定額合計 0 円

※土地：㎡単価10万円以上の場合は千円未満四捨五入。㎡単価10万円未満の場合は百円未満四捨五入。総額万円未満四捨五入。
※建物：総額万円未満四捨五入。

土地査定額合計	建物査定額合計	流通性比率	査定額合計
(64,390,000 円 +	0 円)	× 100 % =	64,390,000 円

残債推移表で最低限の出口収支を見て頂く

出 口 戦 略 ※5年毎に火災保険料マイナス ※13年毎に 大規模修繕マイナス										賃料年間	0% ダウン (率で自動計算)
	①	②	①+②=A	B	A+B=C	D	C-D	E	D+E-C		
年目	残ローン(①)	残ローン(②)	残ローン合計	自己資金	合計	キャッシュフロー	合計-CF	東京鑑定評価	鑑定売却時損益	出口キャップレ	7.33% エリア利回り想定
1	123,869,876	0	123,869,876	6,047,112	129,916,988	1,277,797	128,639,192	64,390,000	-64,249,192	690,000	112,960,437
2	119,056,594	0	119,056,594	6,047,112	125,103,706	2,555,593	122,548,113	64,390,000	-58,158,113	690,000	112,960,437
3	116,562,004	0	116,562,004	6,047,112	122,609,116	3,833,390	118,775,726	64,390,000	-54,385,726	690,000	112,960,437
4	114,006,881	0	114,006,881	6,047,112	120,053,993	5,111,186	114,942,806	64,390,000	-50,552,806	690,000	112,960,437
5	111,389,756	0	111,389,756	6,047,112	117,436,868	6,388,983	111,047,885	64,390,000	-46,657,885	690,000	112,960,437 CR出口
6	108,709,124	0	108,709,124	6,047,112	114,756,236	6,989,340	107,766,897	64,390,000	-43,376,897	690,000	112,960,437 節税出口
7	105,963,445	0	105,963,445	6,047,112	112,010,557	8,267,136	103,743,421	64,390,000	-39,353,421	690,000	112,960,437
8	103,151,140	0	103,151,140	6,047,112	109,198,252	9,544,933	99,653,319	64,390,000	-35,263,319	690,000	112,960,437
9	100,270,592	0	100,270,592	6,047,112	106,317,704	10,822,729	95,494,975	64,390,000	-31,104,975	690,000	112,960,437
10	97,320,146	0	97,320,146	6,047,112	103,367,258	11,423,086	91,944,172	64,390,000	-27,554,172	690,000	112,960,437 火災保険
11	94,298,104	0	94,298,104	6,047,112	100,345,216	12,700,883	87,644,333	64,390,000	-23,254,333	690,000	112,960,437
12	91,202,731	0	91,202,731	6,047,112	97,249,843	13,978,679	83,271,163	64,390,000	-18,881,163	690,000	112,960,437
13	88,032,245	0	88,032,245	6,047,112	94,079,357	10,256,476	83,822,881	64,390,000	-19,432,881	690,000	112,960,437 大規模修繕修繕
14	84,784,826	0	84,784,826	6,047,112	90,831,938	11,534,273	79,297,665	64,390,000	-14,907,665	690,000	112,960,437
15	81,458,605	0	81,458,605	6,047,112	87,505,717	12,134,629	75,371,088	64,390,000	-10,981,088	690,000	112,960,437 火災保険
16	78,051,671	0	78,051,671	6,047,112	84,098,783	13,412,426	70,686,358	64,390,000	-6,296,358	690,000	112,960,437
17	74,562,066	0	74,562,066	6,047,112	80,609,178	14,690,222	65,918,955	64,390,000	-1,528,955	690,000	112,960,437
18	70,987,782	0	70,987,782	6,047,112	77,034,894	15,968,019	61,066,875	64,390,000	3,323,125	690,000	112,960,437 東京鑑定出口
19	67,326,765	0	67,326,765	6,047,112	73,373,877	17,245,816	56,128,062	64,390,000	8,261,938	690,000	112,960,437
20	63,576,912	0	63,576,912	6,047,112	69,624,024	17,846,172	51,777,851	64,390,000	12,612,149	690,000	112,960,437 火災保険
21	59,736,065	0	59,736,065	6,047,112	65,783,177	19,123,969	46,659,208	64,390,000	17,730,792	690,000	112,960,437
22	55,802,017	0	55,802,017	6,047,112	61,849,129	20,401,765	41,447,363	64,390,000	22,942,637	690,000	112,960,437

01 空室・家賃下落

家賃保証・リーシングチームの事前調査。

02 修繕

弊社売主で初期リスクヘッジ。また、設備保守で月々の貯蓄。

03 金利変動

金融機関の契約内容確認。CFで繰り上げ返済の視野入れ。

04 売価下落

土地値段の確認しておく。(東京鑑定)

05 自然災害

保険加入。土地値段の確認しておく。(東京鑑定)

06 デッドクロス

帳簿上の黒字とCFが逆転するときに把握しておく

6年で1,000万円越えの節税もできる !!

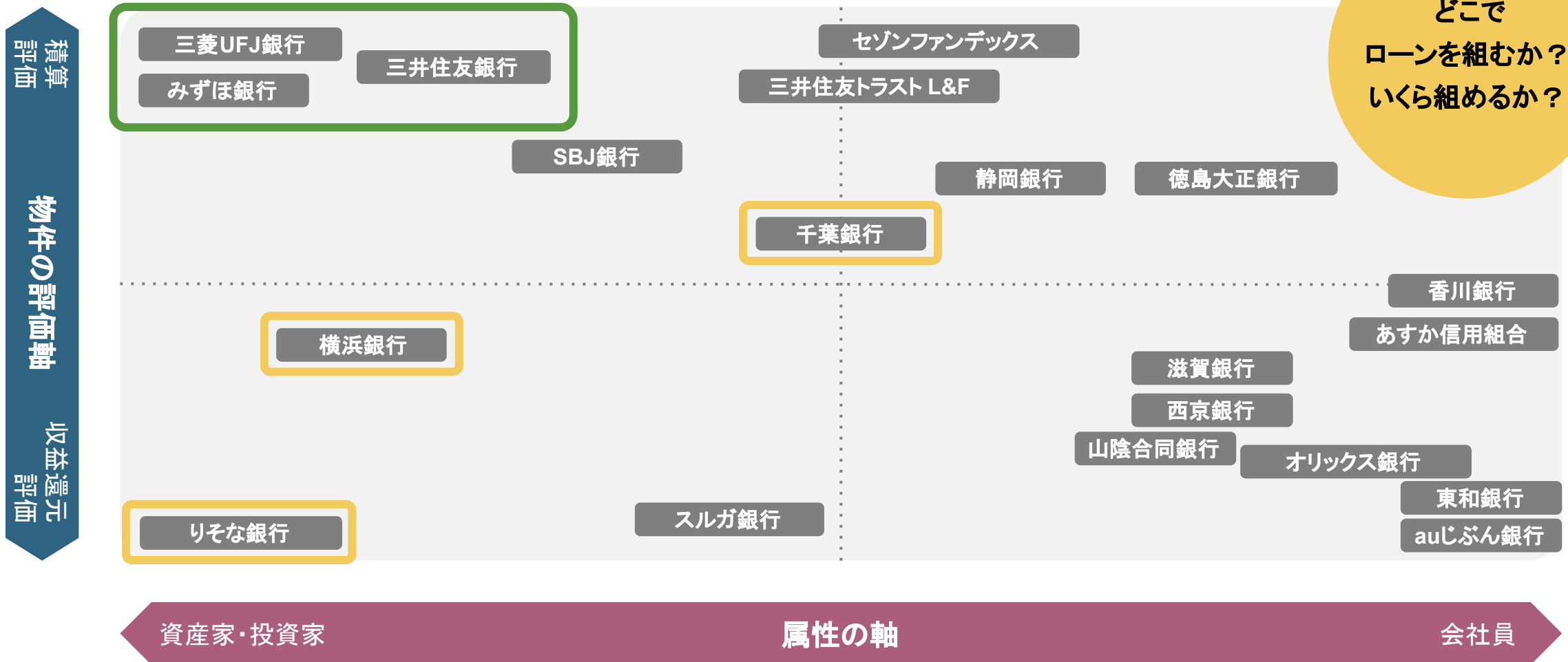
税金シミュレーション		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
		12ヶ月					
収入	家賃	¥8,280,000	¥8,280,000	¥8,280,000	¥8,280,000	¥8,280,000	¥8,280,000
	■既存物件	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
	合計	¥8,280,000	¥8,280,000	¥8,280,000	¥8,280,000	¥8,280,000	¥8,280,000
経費	減価償却	¥-9,545,455	¥-9,545,455	¥-9,545,455	¥-9,545,455	¥-9,545,455	¥-9,545,455
	■既存物件経費	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
	借入金利子(建物部分)	¥-113,591	¥-1,351,562	¥-1,326,023	¥-1,299,869	¥-1,273,086	¥-1,256,542
	固定資産税	¥-385,657	¥-385,657	¥-385,657	¥-385,657	¥-385,657	¥-385,657
	建物管理費	¥-456,000	¥-456,000	¥-456,000	¥-456,000	¥-456,000	¥-456,000
	振込手数料	¥-7,920	¥-7,920	¥-7,920	¥-7,920	¥-7,920	¥-7,920
	火災保険	¥-135,488	¥-135,488	¥-135,488	¥-135,488	¥-135,488	¥-135,488
	委託料	¥-828,000	¥-828,000	¥-828,000	¥-828,000	¥-828,000	¥-828,000
	雑費	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
	諸費用	¥-4,041,812					
	不動産取得税		¥-942,203				
	合計	¥-15,513,922	¥-13,652,285	¥-12,684,542	¥-12,658,389	¥-12,631,606	¥-12,615,062
節税計算	不動産所得	¥-7,233,922	¥-5,372,285	¥-4,404,542	¥-4,378,389	¥-4,351,606	¥-4,335,062
	元の課税金額	¥15,956,000	¥15,956,000	¥15,956,000	¥15,956,000	¥15,956,000	¥15,956,000
	最終課税金額	¥8,722,078	¥10,583,715	¥11,551,458	¥11,577,611	¥11,604,394	¥11,620,938
	元の所得税額	¥3,729,000	¥3,729,000	¥3,729,000	¥3,729,000	¥3,729,000	¥3,729,000
	元の住民税額	¥1,606,000	¥1,606,000	¥1,606,000	¥1,606,000	¥1,606,000	¥1,606,000
節税	不動産所有後の所得税額	¥1,370,078	¥1,956,626	¥2,275,981	¥2,284,612	¥2,293,450	¥2,298,909
	不動産所有後の住民税額	¥872,208	¥1,058,372	¥1,155,146	¥1,157,761	¥1,160,439	¥1,162,094
	所得税節税額	¥2,358,922	¥1,772,374	¥1,453,019	¥1,444,388	¥1,435,550	¥1,430,091
	住民税節税額	¥733,792	¥547,628	¥450,854	¥448,239	¥445,561	¥443,906

減価償却が
切れた年など
黒字化するのが
何年目かを
見ておく

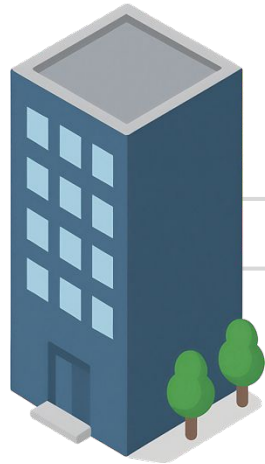
所得税節税累計 6年	¥10,199,172
住民税節税累計 6年	¥3,200,564
合計	¥13,399,736

7年目
12ヶ月
¥8,280,000
¥0
¥8,280,000
¥0
¥0
¥-1,228,303
¥-385,657
¥-456,000
¥-7,920
¥-135,488
¥-828,000
¥0
¥-3,041,368
¥5,238,632
¥15,956,000
¥21,194,632
¥3,729,000
¥1,606,000
¥5,686,853
¥2,119,463
¥-1,952,853
¥-513,463

一棟物件の融資を行う金融機関のイメージ図



例)
同じ1億円の
物件でも...



	収益還元法	積算
CF	100万円	30万円
資産価値	5,000万円	1億円

銀行の
考え方は...?



収益還元法		+	積算	
売上	支出		資産	負債
家賃収入 更新料etc....	管理費 運営費etc....		現金	借入
給料収入			建物・土地	

両方の
バランスが
大事！

自身の資産の
ポートフォリオは？

何年後にいくら
の不労所得を狙うか

節税は
何年間必要か？

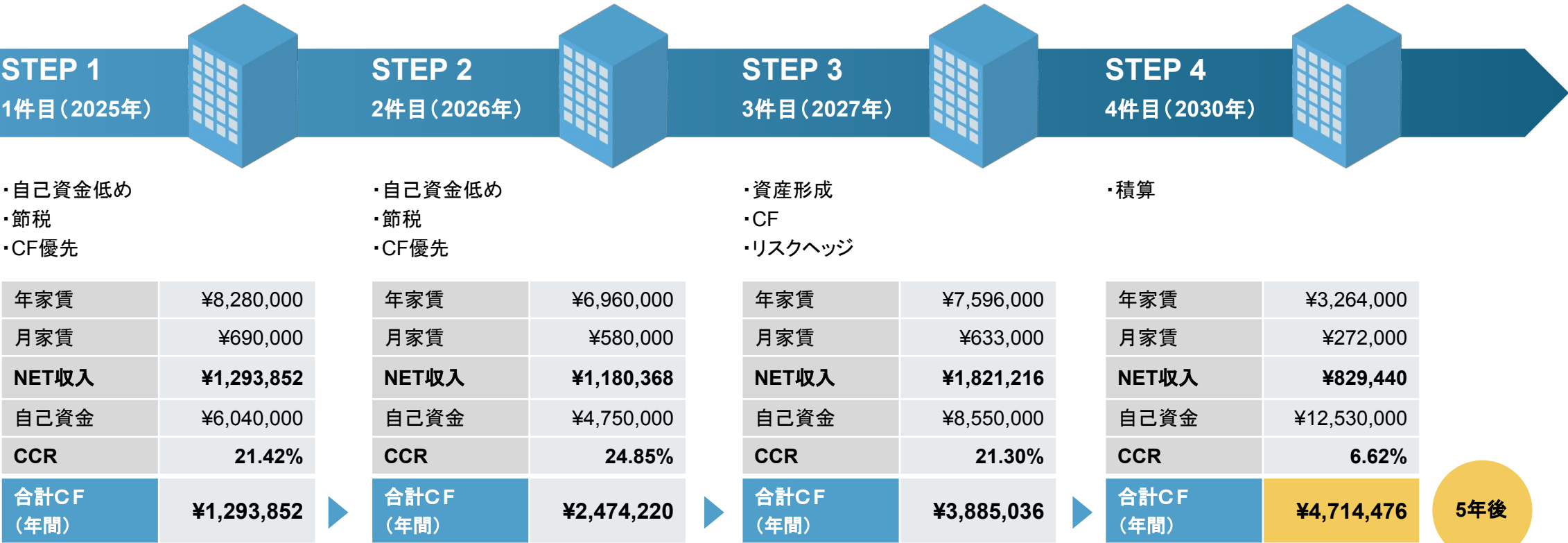
相続税は
何年後に
考えるか？

資産管理法人の
検討は必要か？

団体信用保険は
必要か？

**目的にあった
買う時期と
購入物件のタイプを
「展開案」という形で
ご提案いたします！**



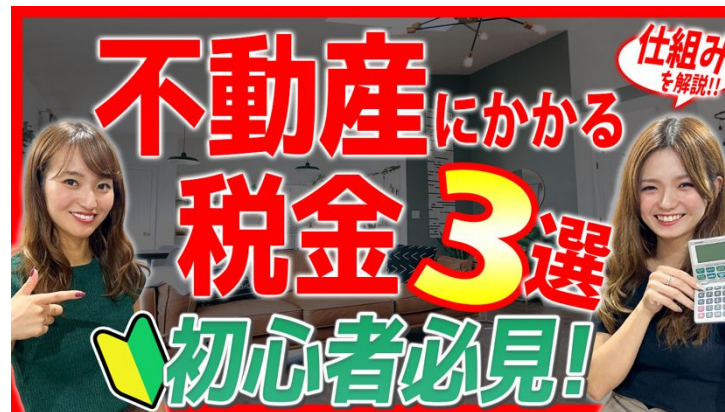


総投資キャッシュ: ¥31,870,000 | CCR(14.79%)

実質投資キャッシュ: ¥19,340,000 | CCR(24.38%)

不動産から得られる現金を加味した場合

YouTubeでも不動産投資にまつわる情報発信を行っています！



コンスピちゃんねる

で検索！

Sample 1 築浅物件

Newer Property with Stable Cash Flow

建物名称		サンプル	種別	一棟収益アパート
住居表示		松ヶ丘 45-31		
地番		神奈川県横浜市神奈川区松ヶ丘		
交通		東急東横線「反町」駅 徒歩9分		
土地	所有形態	所有権		
	地積	公簿 196.33 m ²	道路	—
	用途地域	—		
	防火指定	—		
	建ぺい率	—	容積率	—
建物	種類	共同住宅		
	築年月	2018年5月築	現況	賃貸中
	構造	木造軸組 2階建		
	総戸数	10戸		
	床面積	合計：180.50m ²		
価格		11,000万円		
満室想定収入		年間 805.2万円 (67.1万円 × 12ヶ月)		
満室時想定利回り		7.32 %		
その他		現況有姿・公簿売買		
取引態様		売主		

Sample1 収支表

販売価格 (税込) ¥110,000,000

頭金 ¥0
登記他諸費用 ¥4,855,930
総自己資金 **¥4,855,930**

ローン金額 ¥110,000,000
金融機関名 ●●銀行
金利 変動金利 2.400%
借入期間 35年
月々のお支払い **¥-387,374**
手取り家賃 ¥559,240
固都税引き前 CF **¥171,866**

印紙代 ¥220,000
固都税 ¥380,291
不動産取得税 ¥966,300
ローン事務手数料 ¥1,298,000
火災保険料 ¥646,010
登記料 ¥1,345,329
登記他諸費用 **¥4,855,930**

年収入 月実質収入
月 ¥171,866 × 12 = ¥2,062,397 + 固都税 **¥-380,291** = ¥1,682,106 ÷ 12 = ¥140,175 | CCR(34.6%)

※節税は含みません。

販売価格	(税込)¥110,000,000
頭金	¥0
登記他諸費用	¥4,855,930
総自己資金	¥4,855,930
ローン金額	¥110,000,000
金融機関名	●●銀行
金利	変動金利 2.400%
借入期間	35年
月々のお支払い	¥-387,374
手取り家賃	¥559,240
固都税引き前 CF	¥171,866

家賃保証 期間 2年	
家賃	¥671,000
保証料または管理費	¥-67,100
設備保守手数料	¥0
建物管理費	¥-44,000
振込手数料	¥-660
手取り家賃	¥559,240



$$\text{月 } ¥171,866 \times 12 = ¥2,062,397 + \text{固都税 } ¥-380,291 = ¥1,682,106 \div 12 = ¥140,175 \mid \text{CCR}(34.6\%)$$

※節税は含みません。

物件詳細

物件名	築浅木造一棟AP
号室	—
分譲価格	11,000万円
借入金額	11,000万円
頭金	0.0万円
諸費用(初年度)	485.5万円
現状家賃	67.10万円

不動産所得時の税額計算

初年度		
収入	家賃	67.10万円
	合計(12ヶ月)	805.2万円
必要経費	減価償却費	312.5万円
	借入金利子	120.0万円
	＊土地	0.0万円
	固都税	38.0万円
	管理費・保険	65.7万円
	委託料	115.2万円
	雑費	0.0万円
	諸費用	388.9万円
	合計	1,041.2万円

◎収入－必要経費

不動産所得	▲236.0万円
課税金額	1,595.6万円
最終課税金額	1,359.6万円

※所得税法69条「損益通算制度」を利用することにより、課税所得を下げるができます。

納税額	264.2万円
元の納税額	380.8万円
節税分※	116.5万円

※所得税のみ表示

次年度		
収入	家賃	67.1万円
	合計(12ヶ月)	805.2万円
必要経費	減価償却費	312.5万円
	借入金利子	118.9万円
	＊土地	0.0万円
	固都税	38.0万円
	管理費・保険	65.7万円
	委託料	115.2万円
	雑費	0.0万円
	不動産取得税	96.6万円
	合計	737.9万円

◎収入－必要経費

不動産所得	57.3万円
課税金額	1,595.6万円
最終課税金額	1,652.9万円

※所得税のみ表示

納税額	381.5万円
元の納税額	380.8万円
節税分※	-0.8万円

※所得税のみ表示

Sample1 対象不動産の査定額

査定額	67,230,000 円		
価格時点	令和8年1月15日		
所在・地番 (住居表示)	神奈川県横浜市神奈川区松ヶ丘 (松ヶ丘 4 5 - 3 1)		
土地(宅地)	標準価格 356,000 円/㎡ (117.7 万円/坪)	個別格差 72 /100 ≒	土地(所有権) 価格 256,000 円/㎡ (84.6 万円/坪)
	土地(所有権) 価格 256,000 円/㎡ (84.6 万円/坪)	権利割合 100 % ≒	土地査定額(単価) 256,000 円/㎡ (84.6 万円/坪)
	土地査定額(単価) 256,000 円/㎡ (84.6 万円/坪)	土地面積 196.33 ㎡ ≒	土地査定額(総額) 50,260,000 円
私 道 等	標準価格 円/㎡ (万円/坪)	個別格差 /100 ≒	土地(所有権) 価格 円/㎡ (万円/坪)
	土地(所有権) 価格 円/㎡ (万円/坪)	権利割合 % ≒	土地査定額(単価) 円/㎡ (万円/坪)
	土地査定額(単価) 円/㎡ (万円/坪)	土地面積 ㎡ ≒	土地査定額(総額) 円
土地査定額合計			50,260,000 円
建 物 1	再調達原価 156,000 円/㎡ (51.6 万円/坪)	現在価値率 60.00 % ≒	建物査定額(単価) 94,000 円/㎡ (31.1 万円/坪)
	建物査定額(単価) 94,000 円/㎡ (31.1 万円/坪)	延床面積 180.50 ㎡ ≒	建物査定額(総額) 16,970,000 円
建 物 2	再調達原価 円/㎡ (万円/坪)	現在価値率 % ≒	建物査定額(単価) 円/㎡ (万円/坪)
	建物査定額(単価) 円/㎡ (万円/坪)	延床面積 ㎡ ≒	建物査定額(総額) 円
建物査定額合計			16,970,000 円

※土地：㎡単価10万円以上の場合は千円未満四捨五入。㎡単価10万円未満の場合は百円未満四捨五入。総額万円未満四捨五入。

土地査定額合計	建物査定額合計	流通性比率	査定額合計
(50,260,000 円	+ 16,970,000 円)	× 100 % =	67,230,000 円

土地査定

50,260,000円

建物査定

16,970,000円

流通性比率

100%

査定額合計

67,230,000円

※東京カンテイ引用

Sample1 売却シュミレーション

出 口 戦 略 ※5年毎に火災保険料マイナス ※13年毎に 大規模修繕マイナス										賃料年間	1% ダウン (率で自動計算)	
	①	②	①+②=A	B	A+B=C	D	E	C-D=F	D+E-C			
年日	残ローン(①)	残ローン (②)	残ローン合計	自己資金	合計	キャッシュフロー	東京鑑定評価	残債-CF	鑑定売却時損益	出口キャップレート	7.8%	エリア利回り想定
1	108,140,368	0	108,140,368	4,855,930	112,996,298	1,682,106	50,260,000	111,314,193	-61,054,193	671,000	103,230,769	
2	103,938,296	0	103,938,296	4,855,930	108,794,226	3,364,211	50,260,000	105,430,015	-55,170,015	664,290	102,198,462	
3	101,760,480	0	101,760,480	4,855,930	106,616,410	5,046,317	50,260,000	101,570,093	-51,310,093	657,647	101,176,477	
4	99,529,817	0	99,529,817	4,855,930	104,385,747	6,728,423	50,260,000	97,657,324	-47,397,324	651,071	100,164,712	CR出口
5	97,245,025	0	97,245,025	4,855,930	102,100,955	8,410,528	50,260,000	93,690,427	-43,430,427	644,560	99,163,065	火災保険
6	94,904,791	0	94,904,791	4,855,930	99,760,721	9,446,624	50,260,000	90,314,097	-40,054,097	638,114	98,171,434	
7	92,507,770	0	92,507,770	4,855,930	97,363,700	11,128,730	50,260,000	86,234,970	-35,974,970	631,733	97,189,720	
8	90,052,583	0	90,052,583	4,855,930	94,908,513	12,810,835	50,260,000	82,097,677	-31,837,677	625,416	96,217,823	
9	87,537,819	0	87,537,819	4,855,930	92,393,749	14,492,941	50,260,000	77,900,808	-27,640,808	619,162	95,255,645	
10	84,962,032	0	84,962,032	4,855,930	89,817,962	15,529,036	50,260,000	74,288,925	-24,028,925	612,970	94,303,088	火災保険
11	82,323,742	0	82,323,742	4,855,930	87,179,672	17,211,142	50,260,000	69,968,530	-19,708,530	606,840	93,360,057	
12	79,621,431	0	79,621,431	4,855,930	84,477,361	18,893,248	50,260,000	65,584,114	-15,324,114	600,772	92,426,457	
13	76,853,548	0	76,853,548	4,855,930	81,709,478	15,575,353	50,260,000	66,134,124	-15,874,124	594,764	91,502,192	大規模修繕修繕
14	74,018,499	0	74,018,499	4,855,930	78,874,429	17,257,459	50,260,000	61,616,970	-11,356,970	588,817	90,587,170	
15	71,114,655	0	71,114,655	4,855,930	75,970,585	18,293,555	50,260,000	57,677,031	-7,417,031	582,928	89,681,299	火災保険
16	68,140,348	0	68,140,348	4,855,930	72,996,278	19,975,660	50,260,000	53,020,618	-2,760,618	577,099	88,784,486	節税出口
17	65,093,867	0	65,093,867	4,855,930	69,949,797	21,657,766	50,260,000	48,292,031	1,967,969	571,328	87,896,641	東京鑑定出口
18	61,973,460	0	61,973,460	4,855,930	66,829,390	23,339,872	50,260,000	43,489,519	6,770,481	565,615	87,017,674	
19	58,777,335	0	58,777,335	4,855,930	63,633,265	25,021,977	50,260,000	38,611,288	11,648,712	559,959	86,147,498	
20	55,503,653	0	55,503,653	4,855,930	60,359,583	26,058,073	50,260,000	34,301,510	15,958,490	554,359	85,286,023	火災保険
21	52,150,533	0	52,150,533	4,855,930	57,006,463	27,740,179	50,260,000	29,266,284	20,993,716	548,816	84,433,162	
22	48,716,046	0	48,716,046	4,855,930	53,571,976	29,422,284	50,260,000	24,149,692	26,110,308	543,327	83,588,831	

Sample2 築古物件

Older Property with Higher Yield Potential

建物名称		サンプル	種別	一棟収益アパート
住居表示		柴崎957		
地番		千葉県我孫子市柴崎		
交通		JR常磐線(上野-取手)「天王台」駅 徒歩11分		
土地	所有形態	所有権		
	地積	公簿 468.00㎡	道路	—
	用途地域	—		
	防火指定	—		
	建ぺい率	—	容積率	—
建物	種類	共同住宅		
	築年月	1987年3月築	現況	賃貸中
	構造	木造 3階建		
	総戸数	11戸		
	床面積	合計:466.56㎡		
価格		8,400万円(税込)		
満室想定収入		年間 696.0万円(58万円 × 12ヶ月)		
満室時想定利回り		8.29%		
その他		—		
取引態様		—		

販売価格 (税込) ¥84,000,000

頭金 ¥0

登記他諸費用 ¥4,758,674

総自己資金 ¥4,758,674

ローン金額 ¥84,000,000

金融機関名 ●●銀行

金利 変動金利 2.600%

借入期間 27年

月々のお支払い ¥-361,089

手取り家賃 ¥482,740

固都税引き前 CF ¥121,651

印紙代 ¥120,000

固都税 ¥279,438

不動産取得税 ¥664,500

ローン事務手数料 ¥1,848,000

火災保険料 ¥913,560

登記料 ¥933,176

登記他諸費用 ¥4,758,674

$$\text{月 } ¥121,651 \times 12 = ¥1,459,808 + \text{固都税 } ¥-279,438 = ¥1,180,370 \div 12 = ¥98,364 \mid \text{CCR (24.8\%)}$$

※節税は含みません。

販売価格 (税込) ¥84,000,000

頭金 ¥0

登記他諸費用 ¥4,758,674

総自己資金 ¥4,758,674

ローン金額 ¥84,000,000

金融機関名 ●●銀行

金利 変動金利 2.600%

借入期間 27年

月々のお支払い ¥-361,089

手取り家賃 ¥482,740

固都税引き前 CF ¥121,651

家賃保証 期間 2年

家賃 ¥580,000

保証料または管理費 ¥-58,000

設備保守手数料 ¥0

建物管理費 ¥-38,600

振込手数料 ¥-660

手取り家賃 ¥482,740

月 ¥121,651 × 12 = ¥1,459,808 + 固都税 ¥-279,438 = ¥1,180,370 ÷ 12 = ¥98,364 | CCR(24.8%)

年収入

月実質収入

※節税は含みません。

物件詳細

物件名	築古例題
号室	—
分譲価格	8,400万円
借入金額	8,400万円
頭金	0.0万円
諸費用(初年度)	475.9万円
現状家賃	58.0万円

不動産所得時の税額計算

初年度		
収入	家賃	696.0万円
	合計(12ヶ月)	696.0万円
必要経費	減価償却費	954.5万円
	借入金利子	99.2万円
	＊土地	0.0万円
	固都税	27.9万円
	管理費・保険	69.6万円
	委託料	69.6万円
	雑費	0.0万円
	諸費用	290.1万円
	合計	1,530.1万円
◎収入－必要経費		
不動産所得		▲834.1万円
課税金額		1,596.0万円
最終課税金額		761.8万円

※所得税法69条「損益通算制度」を利用することにより、課税所得を下げるができます。

納税額	113.9万円
元の納税額	380.9万円
節税分※	266.9万円

※所得税のみ表示

次年度		
収入	家賃	696.0万円
	合計(12ヶ月)	696.0万円
必要経費	減価償却費	954.5万円
	借入金利子	98.1万円
	＊土地	0.0万円
	固都税	27.9万円
	管理費・保険	69.6万円
	委託料	69.6万円
	雑費	0.0万円
	不動産取得税	66.5万円
	合計	1,305.3万円
◎収入－必要経費		
不動産所得		▲609.3万円
課税金額		1,596.0万円
最終課税金額		986.7万円

納税額	175.6万円
元の納税額	380.9万円
節税分※	205.3万円

※所得税のみ表示

Sample2 対象不動産の査定額

査定額	49,140,000 円		
価格時点	令和8年1月15日		
所在地番 (住居表示)	千葉県我孫子市柴崎 (柴崎 9 5 7)		
土地(宅地)	標準価格 101,000 円/㎡ (33.4 万円/坪)	個別格差 104 /100	土地(所有権)価格 105,000 円/㎡ (34.7 万円/坪)
	土地(所有権)価格 105,000 円/㎡ (34.7 万円/坪)	権利割合 100 %	土地査定額(単価) 105,000 円/㎡ (34.7 万円/坪)
	土地査定額(単価) 105,000 円/㎡ (34.7 万円/坪)	土地面積 468.00 ㎡	土地査定額(総額) 49,140,000 円
私 道 等	標準価格 円/㎡ (万円/坪)	個別格差 /100	土地(所有権)価格 円/㎡ (万円/坪)
	土地(所有権)価格 円/㎡ (万円/坪)	権利割合 %	土地査定額(単価) 円/㎡ (万円/坪)
	土地査定額(単価) 円/㎡ (万円/坪)	土地面積 ㎡	土地査定額(総額) 円
			土地査定額合計 49,140,000 円
建 物 1	再調達原価 188,000 円/㎡ (62.1 万円/坪)	現在価値率 0.00 %	建物査定額(単価) 0 円/㎡ (0.0 万円/坪)
	建物査定額(単価) 0 円/㎡ (0.0 万円/坪)	延床面積 466.56 ㎡	建物査定額(総額) 0 円
建 物 2	再調達原価 円/㎡ (万円/坪)	現在価値率 %	建物査定額(単価) 円/㎡ (万円/坪)
	建物査定額(単価) 円/㎡ (万円/坪)	延床面積 ㎡	建物査定額(総額) 円
			建物査定額合計 0 円

※土地：㎡単価10万円以上の場合は千円未満四捨五入。㎡単価10万円未満の場合は百円未満四捨五入。総額万円未満四捨五入。

土地査定額合計	建物査定額合計	流通性比率	査定額合計
(49,140,000 円	+ 0 円)	× 100 %	= 49,140,000 円

土地査定

49,140,000円

建物査定

0円

流通性比率

100%

査定額合計

49,140,000円

※東京カンテイ引用

Sample2 売却シュミレーション

出 口 戦 略 ※5年毎に火災保険料マイナス ※13年毎に 大規模修繕マイナス										賃料年間	0% ダウン (率で自動計算)	
年目	① 残ローン(①)	② 残ローン (②)	①+②=A 残ローン合計	B 自己資金	A+B=C 合計	D キャッシュフロー	C-D 残債-キャッシュフロー	E 東京鑑定評価	D+E-C 鑑定売却時損益	出口キャップレート	10.4%	エリア利回り想定
1	82,008,536	0	82,008,536	4,758,674	86,767,210	1,180,370	85,586,841	49,140,000	-36,446,841	580,000	66,923,077	
2	77,495,398	0	77,495,398	4,758,674	82,254,072	2,360,740	79,893,332	49,140,000	-30,753,332	580,000	66,923,077	
3	75,149,380	0	75,149,380	4,758,674	79,908,054	3,541,109	76,366,945	49,140,000	-27,226,945	580,000	66,923,077	
4	72,741,634	0	72,741,634	4,758,674	77,500,308	4,721,479	72,778,829	49,140,000	-23,638,829	580,000	66,923,077	節税出口
5	70,270,535	0	70,270,535	4,758,674	75,029,209	5,901,849	69,127,360	49,140,000	-19,987,360	580,000	66,923,077	火災保険
6	67,734,417	0	67,734,417	4,758,674	72,493,091	6,168,659	66,324,432	49,140,000	-17,184,432	580,000	66,923,077	CR出口
7	65,131,567	0	65,131,567	4,758,674	69,890,241	7,349,029	62,541,213	49,140,000	-13,401,213	580,000	66,923,077	
8	62,460,232	0	62,460,232	4,758,674	67,218,906	8,529,399	58,689,507	49,140,000	-9,549,507	580,000	66,923,077	
9	59,718,608	0	59,718,608	4,758,674	64,477,282	9,709,768	54,767,513	49,140,000	-5,627,513	580,000	66,923,077	
10	56,904,846	0	56,904,846	4,758,674	61,663,520	9,976,578	51,686,942	49,140,000	-2,546,942	580,000	66,923,077	火災保険
11	54,017,048	0	54,017,048	4,758,674	58,775,722	11,156,948	47,618,774	49,140,000	1,521,226	580,000	66,923,077	東京鑑定出口
12	51,053,267	0	51,053,267	4,758,674	55,811,941	12,337,318	43,474,623	49,140,000	5,665,377	580,000	66,923,077	
13	48,011,502	0	48,011,502	4,758,674	52,770,176	8,517,688	44,252,488	49,140,000	4,887,512	580,000	66,923,077	大規模修繕修繕
14	44,889,702	0	44,889,702	4,758,674	49,648,376	9,698,058	39,950,318	49,140,000	9,189,682	580,000	66,923,077	
15	41,685,760	0	41,685,760	4,758,674	46,444,434	9,964,867	36,479,567	49,140,000	12,660,433	580,000	66,923,077	火災保険
16	38,397,517	0	38,397,517	4,758,674	43,156,191	11,145,237	32,010,954	49,140,000	17,129,046	580,000	66,923,077	
17	35,022,753	0	35,022,753	4,758,674	39,781,427	12,325,607	27,455,820	49,140,000	21,684,180	580,000	66,923,077	
18	31,559,192	0	31,559,192	4,758,674	36,317,866	13,505,977	22,811,889	49,140,000	26,328,111	580,000	66,923,077	
19	28,004,497	0	28,004,497	4,758,674	32,763,171	14,686,347	18,076,824	49,140,000	31,063,176	580,000	66,923,077	

Sample3 積算物件

Value-Based Property with Strong Asset Backing

建物名称		サンプル	種別	一棟収益アパート
住居表示		横浜市保土ヶ谷区和田		
地番		横浜市保土ヶ谷区和田二丁目		
交通		相鉄本線 / 和田町駅 徒歩9分 相鉄本線 / 上星川駅 徒歩14分		
土地	所有形態	所有権		
	地積	公簿 249.00 m ²	道路	南西側:幅員約4m(位置指定道路)
	用途地域	第Ⅱ種中Ⅱ層住居専Ⅱ地域		
	防火指定	-		
	建ぺい率	60%-	容積率	150%—
建物	種類	共同住宅		
	築年月	1993年1月22日 築	現況	満室稼働中
	構造	木造軸組2階建		
	総戸数	9戸		
	床面積	1階: 97.50m ² 2階: 97.71m ² 合計: 195.21m ²		
価格		4,000万円		
満室想定収入		年間 3,264,000 円		
満室時想定利回り		8.16 %		
その他		現況有姿・公簿売買		
取引態様		売主		

販売価格 (税込) ¥40,000,000

頭金 ¥10,000,000
登記他諸費用 ¥2,530,100
総自己資金 **¥12,530,100**

ローン金額 ¥30,000,000
金融機関名 ●●銀行
金利 変動金利 4.300%
借入期間 30年
月々のお支払い **¥-148,461**
手取り家賃 ¥229,140
固都税引き前 CF **¥80,679**

印紙代 ¥40,000
固都税 ¥138,700
不動産取得税 ¥628,200
ローン事務手数料 ¥495,000
火災保険料 ¥432,000
登記料 ¥796,200
登記他諸費用 **¥2,530,100**

月 $\text{¥80,679} \times 12 = \text{¥968,143}$ + 固都税 **¥-138,700** = $\text{¥829,443} \div 12 = \text{¥69,120}$ | CCR(6.6%)

※節税は含みません。

販売価格	(税込)¥40,000,000
頭金	¥10,000,000
登記他諸費用	¥2,530,100
総自己資金	¥12,530,100
ローン金額	¥30,000,000
金融機関名	●●銀行
金利	変動金利 4.300%
借入期間	30年
月々のお支払い	¥-148,461
手取り家賃	¥229,140
固都税引き前 CF	¥80,679

家賃保証 期間 2年	
家賃	¥272,000
保証料または管理費	¥-27,200
設備保守手数料	¥0
建物管理費	¥-15,000
振込手数料	¥-660
手取り家賃	¥229,140



$$\text{月 } ¥80,679 \times 12 = ¥968,143 + \text{固都税 } ¥-138,700 = ¥829,443 \div 12 = ¥69,120 \mid \text{CCR}(6.6\%)$$

※節税は含みません。

物件詳細

物件名	積算例題
号室	—
分譲価格	4,000万円
借入金額	3,000万円
頭金	1,000万円
諸費用(初年度)	253.0万円
現状家賃	27.2万円

不動産所得時の税額計算

初年度		
収入	家賃	326.4万円
	合計(12ヶ月)	326.4万円
必要経費	減価償却費	454.5万円
	借入金利子	58.6万円
	＊土地	0.0万円
	固都税	13.9万円
	管理費・保険	41.3万円
	委託料	32.6万円
	雑費	0.0万円
	諸費用	133.1万円
	合計	734.9万円
◎収入－必要経費		
不動産所得		▲408.4万円
課税金額		1,437.2万円
最終課税金額		1,028.7万円

※所得税法69条「損益通算制度」を利用することにより、課税所得を下げるができます。

納税額	189.8万円
元の納税額	327.4万円
節税分※	137.6万円

※所得税のみ表示

次年度		
収入	家賃	326.4万円
	合計(12ヶ月)	326.4万円
必要経費	減価償却費	454.5万円
	借入金利子	58.2万円
	＊土地	0.0万円
	固都税	13.9万円
	管理費・保険	41.3万円
	委託料	32.6万円
	雑費	0.8万円
	不動産取得税	62.8万円
	合計	664.1万円
◎収入－必要経費		
不動産所得		▲337.7万円
課税金額		1,437.2万円
最終課税金額		1,099.5万円

納税額	213.6万円
元の納税額	327.4万円
節税分※	113.8万円

※所得税のみ表示

Sample3 対象不動産の査定額

査定額	53,780,000 円		
価格時点	令和8年1月15日		
所在・地番 (住居表示)	神奈川県横浜市保土ヶ谷区和田2丁目 (和田2丁目23-9)		
土地(宅地)	標準価格 208,000 円/㎡ × (68.8 万円/坪)	個別格差 104 /100 ≒	土地(所有権)価格 216,000 円/㎡ (71.4 万円/坪)
	土地(所有権)価格 216,000 円/㎡ × (71.4 万円/坪)	権利割合 100 % ≒	土地査定額(単価) 216,000 円/㎡ (71.4 万円/坪)
	土地査定額(単価) 216,000 円/㎡ × (71.4 万円/坪)	土地面積 249.00 ㎡ ≒	土地査定額(総額) 53,780,000 円
私道等	標準価格 円/㎡ × (万円/坪)	個別格差 /100 ≒	土地(所有権)価格 円/㎡ (万円/坪)
	土地(所有権)価格 円/㎡ × (万円/坪)	権利割合 % ≒	土地査定額(単価) 円/㎡ (万円/坪)
	土地査定額(単価) 円/㎡ × (万円/坪)	土地面積 ㎡ ≒	土地査定額(総額) 円
			土地査定額合計 53,780,000 円
建物1	再調達原価 156,000 円/㎡ × (51.6 万円/坪)	現在価値率 0.00 % ≒	建物査定額(単価) 0 円/㎡ (0.0 万円/坪)
	建物査定額(単価) 0 円/㎡ × (0.0 万円/坪)	延床面積 195.21 ㎡ ≒	建物査定額(総額) 0 円
建物2	再調達原価 円/㎡ × (万円/坪)	現在価値率 % ≒	建物査定額(単価) 円/㎡ (万円/坪)
	建物査定額(単価) 円/㎡ × (万円/坪)	延床面積 ㎡ ≒	建物査定額(総額) 円
			建物査定額合計 0 円
※土地: ㎡単価10万円以上の場合は千円未満四捨五入。㎡単価10万円未満の場合は百円未満四捨五入。総額万円未満四捨五入。 ※建物: ㎡単価10万円以上の場合は千円未満四捨五入。㎡単価10万円未満の場合は百円未満四捨五入。総額万円未満四捨五入。			
土地査定額合計		建物査定額合計	流通性比率
(53,780,000 円 +		0 円)	× 100 % =
		53,780,000 円	

土地査定 53,780,000円

建物査定 0円

流通性比率 100%

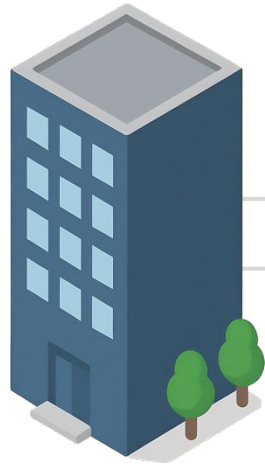
査定額合計 53,780,000円

※東京カンテイ引用

Sample3 売却シュミレーション

出 口 戦 略 ※5年毎に火災保険料マイナス ※13年毎に 大規模修繕マイナス										賃料年間	1% ダウン (率で自動計算)	
	①	②	①+②=A	B	A+B=C	D	C-D	E	D+E-C			
年目	残ローン(①)	残ローン(②)	残ローン合計	自己資金	合計	キャッシュフロー	残債-キャッシュフロー	東京鑑定評価	鑑定売却時損益	出口キャップレート	9.3%	エリア利回り想定
1	29,541,264	0	29,541,264	12,530,100	42,071,364	829,443	41,241,921	53,780,000	12,538,079	272,000	35,096,774	東京鑑定出口
2	28,475,473	0	28,475,473	12,530,100	41,005,573	1,658,886	39,346,688	53,780,000	14,433,312	272,000	35,096,774	
3	27,907,270	0	27,907,270	12,530,100	40,437,370	2,488,328	37,949,042	53,780,000	15,830,958	272,000	35,096,774	
4	27,314,147	0	27,314,147	12,530,100	39,844,247	3,317,771	36,526,475	53,780,000	17,253,525	272,000	35,096,774	節税出口
5	26,695,010	0	26,695,010	12,530,100	39,225,110	4,147,214	35,077,896	53,780,000	18,702,104	272,000	35,096,774	CR出口/火災保険
6	26,048,720	0	26,048,720	12,530,100	38,578,820	4,544,657	34,034,163	53,780,000	19,745,837	272,000	35,096,774	
7	25,374,085	0	25,374,085	12,530,100	37,904,185	5,374,100	32,530,085	53,780,000	21,249,915	272,000	35,096,774	
8	24,669,861	0	24,669,861	12,530,100	37,199,961	6,203,542	30,996,419	53,780,000	22,783,581	272,000	35,096,774	
9	23,934,753	0	23,934,753	12,530,100	36,464,853	7,032,985	29,431,868	53,780,000	24,348,132	272,000	35,096,774	
10	23,167,404	0	23,167,404	12,530,100	35,697,504	7,430,428	28,267,076	53,780,000	25,512,924	272,000	35,096,774	火災保険
11	22,366,401	0	22,366,401	12,530,100	34,896,501	8,259,871	26,636,630	53,780,000	27,143,370	272,000	35,096,774	
12	21,530,268	0	21,530,268	12,530,100	34,060,368	9,089,314	24,971,054	53,780,000	28,808,946	272,000	35,096,774	
13	20,657,464	0	20,657,464	12,530,100	33,187,564	9,918,757	23,268,808	53,780,000	29,511,192	272,000	35,096,774	大規模修繕修繕
14	19,746,381	0	19,746,381	12,530,100	32,276,481	10,748,199	21,528,282	53,780,000	30,251,718	272,000	35,096,774	
15	18,795,340	0	18,795,340	12,530,100	31,325,440	11,577,642	19,747,798	53,780,000	31,030,202	272,000	35,096,774	火災保険
16	17,802,589	0	17,802,589	12,530,100	30,332,689	12,407,085	17,925,604	53,780,000	31,854,396	272,000	35,096,774	
17	16,766,298	0	16,766,298	12,530,100	29,296,398	13,236,528	16,060,870	53,780,000	32,721,130	272,000	35,096,774	
18	15,684,557	0	15,684,557	12,530,100	28,214,657	14,065,971	14,148,687	53,780,000	33,632,313	272,000	35,096,774	
19	14,555,374	0	14,555,374	12,530,100	27,085,474	14,856,413	12,229,061	53,780,000	34,581,939	272,000	35,096,774	
20	13,376,668	0	13,376,668	12,530,100	25,906,768	15,647,856	10,259,112	53,780,000	35,568,888	272,000	35,096,774	火災保険
21	12,146,266	0	12,146,266	12,530,100	24,676,366	16,439,299	8,237,067	53,780,000	36,593,933	272,000	35,096,774	
22	10,861,902	0	10,861,902	12,530,100	23,392,002	17,230,742	6,161,260	53,780,000	37,657,740	272,000	35,096,774	

例)
同じ1億円の
物件でも...



	収益還元法	積算
CF	100万円	30万円
資産価値	5,000万円	1億円

銀行の
考え方は...?



収益還元法		+	積算	
売上	支出		資産	負債
家賃収入 更新料etc....	管理費 運営費etc....		現金	借入
給料収入			建物・土地	

両方の
バランスが
大事！



資産運用事例

Case Studies in Asset Management

収益還元【損益・CF】

購入時期	物件	年間満室賃料	年間返済額	固定資産税	CF
2015年9月	区分2件	2,148,000円	2,004,000円	100,000円	CF合計 142,000円

積算【貸借・評価】

物件	鑑定(積算)	借入金残債	積算バランス
区分2件	0円 ※A銀行の見方	40,400,000円	債務超過 ▲40,400,000円

収益還元【損益・CF】

購入時期	物件	年間満室賃料	年間返済額	固定資産税	CF
2015年9月	区分2件	2,148,000円	2,004,000円	100,000円	CF合計 2,740,000円
2016年10月	埼玉県一棟	12,420,000円	9,192,000円	630,000円	

積算【貸借・評価】

物件	鑑定(積算)	借入金残債	積算バランス
区分2件	0円 ※A銀行の見方	40,400,000円	債務超過 ▲ 173,400,000円
埼玉県一棟	55,000,000円	188,000,000円	

収益還元【損益・CF】

購入時期	物件	年間満室賃料	年間返済額	固定資産税	CF
2015年9月	区分2件	2,148,000円	2,004,000円	100,000円	CF合計 6,312,000円
2016年10月	埼玉県一棟	12,420,000円	9,192,000円	630,000円	
2019年3月	千葉県一棟	6,492,000円	2,484,000円	436,000円	

積算【貸借・評価】

物件	鑑定(積算)	借入金残債	積算バランス
区分2件	0円 ※A銀行の見方	40,400,000円	債務超過 ▲ 193,640,000円 個人与信の限界(年収 10倍)到達
埼玉県一棟	55,000,000円	188,000,000円	
千葉県一棟	35,560,000円	55,800,000円	

収益還元【損益・CF】

購入時期	物件	年間満室賃料	年間返済額	固定資産税	CF
2015年9月	区分2件	2,148,000円	2020年区分売却	100,000円	CF合計 7,696,000円
2016年10月	埼玉県一棟	12,420,000円	9,192,000円	630,000円	
2019年3月	千葉県一棟	6,492,000円	2,484,000円	436,000円	
2020年3月	千葉県戸建3棟	2,220,000円	504,000円	190,000円	

積算【貸借・評価】

物件	鑑定(積算)	借入金残債	積算バランス
区分2件	0円 ※A銀行の見方	2020年区分売却	債務超過 ▲87,240,000円
埼玉県一棟	55,000,000円	147,000,000円	
千葉県一棟	35,560,000円	55,800,000円	
千葉県戸建3棟	28,000,000円	3,000,000円	

収益還元【損益・CF】

購入時期	物件	年間満室賃料	年間返済額	固定資産税	CF
2015年9月	区分2件	2,148,000円	2020年区分売却	100,000円	CF合計 8,381,000円
2016年10月	埼玉県一棟	12,420,000円	9,192,000円	630,000円	
2019年3月	千葉県一棟	6,492,000円	2,484,000円	436,000円	
2020年3月	千葉県戸建3棟	2,220,000円	504,000円	190,000円	
2020年9月	千葉県一棟	2,280,000円	1,320,000円	275,000円	

積算【貸借・評価】

物件	鑑定(積算)	借入金残債	積算バランス
区分2件	0円 ※A銀行の見方	2020年区分売却	債務超過 ▲75,240,000円
埼玉県一棟	55,000,000円	147,000,000円	
千葉県一棟	35,560,000円	55,800,000円	
千葉県戸建3棟	28,000,000円	3,000,000円	
千葉県一棟	32,000,000円	20,000,000円	

収益還元【損益・CF】

購入時期	物件	年間満室賃料	年間返済額	固定資産税	CF
2015年9月	区分2件	2,148,000円	2020年区分売却 1,000,000円	100,000円	CF合計 5,783,000円
2016年10月	埼玉県一棟	12,420,000円	2022年埼玉県一棟売却 1,000,000円	630,000円	
2019年3月	千葉県一棟	6,492,000円	2,484,000円	436,000円	
2020年3月	千葉県戸建3棟	2,220,000円	504,000円	190,000円	
2020年9月	千葉県一棟	2,280,000円	1,320,000円	275,000円	

積算【貸借・評価】

物件	鑑定(積算)	借入金残債	積算バランス
区分2件	0円 ※A銀行の見方	2020年区分売却 1,000,000円	余剰資産 16,760,000円 債務超過解消
埼玉県一棟	55,000,000円	2022年埼玉県一棟売却 1,000,000円	
千葉県一棟	35,560,000円	55,800,000円	
千葉県戸建3棟	28,000,000円	3,000,000円	
千葉県一棟	32,000,000円	20,000,000円	

