

分析結果サマリー



入力シートに基づいて分析を行った結果を1枚に要約したシートです。

このシートだけで、物件購入から売却に至るまでの投資期間全体におけるキャッシュフロー、借入金返済の余裕度、運営の安定性、投資案件としての価値を確認することが可能です。

キャッシュフロー表と併せて、次の4つのグラフを表示します。

1. 投資期間全体の税引前・税引後キャッシュフロー
2. NOI(純営業収益)・ADS(年間元利返済額)・DCR(借入償還余裕率)
3. GPI(総潜在収入)・OPEX+ADS(運営費+年間元利返済額)・BER(損益分岐入居率)
4. NPV(正味現在価値)・IRR(内部収益率)・期待収益率(割引率)の関係

また、一覧表とコメント欄において、借入金によるレバレッジ効果、DCR(借入償還余裕率)とBER(損益分岐入居率)の妥当性、IRR(内部収益率)とNPV(正味現在価値)による投資価値の判断を示します。

分析結果サマリー (売却を想定しない場合)



入力シートでは、「売却を想定しない場合」も選択可能です。物件を売却せずに保有し続けたと想定し、30年間のキャッシュフロー表と、それに伴う評価を表示します。

この場合、売却に関わる項目は表示されません。DCF法による評価は出来ませんので、IRR(内部収益率)とNPV(正味現在価値)の計算も行われません。

「NPV(正味現在価値)・IRR(内部収益率)・期待収益率(割引率)の関係」グラフは表示されず、代わりに「ローン残高・自己資金・BTCFo & ATCFo (運営からの税引前&税引後キャッシュフロー) 累計の比較」グラフが表示されます。

減価償却表



入力シートの『物件概要』欄の建物構造・築年数・建物価格（本体・付属設備）を基に、毎年の償却費・残存価格を表とグラフで表示します。

自動設定では、物件を住居用とみなし、建物本体を定額償却、付属設備を定率償却で計算します。詳細設定機能により、物件を事務所・店舗用とし、付属設備を定額償却で計算することも可能です。

ローン返済表



入力シートの『資金条件』欄を基に、毎年の元利返済額・ローン残高を表とグラフで表示します。

入力シートでは、返済方式を元金等返済・元金均等返済・元金据置(期限一括返済)の3パターン、返済期間を1年～35年で設定することが可能です。

詳細設定機能により、ローンは2種類まで設定可能です。更にそれぞれのローンにおいて、年間支払回数・金利変更（2回まで）・元金据置期間（元利均等返済または元金均等返済を選択した場合で2年間まで）を設定できます。

IRR感応度分析



「保有期間」・「物件価格の年次上昇率」・「LTV(借入金割合)」の3つのうち、1つを変化させた場合のIRR(内部収益率)の変化の様子をグラフで表示します。
更に、グラフごとに分析コメントを表示します。

「保有期間-IRRグラフ」では、税引き前及び税引き後IRRが最大となる保有期間を明示します。
これにより、物件の最適保有期間を検討することが出来ます。

長期予想グラフ



物件を30年間保有し続けることを想定した場合の次の5種類のグラフを表示します。

1. 運営からの税引前・税引後キャッシュフロー
2. DCR(借入償還余裕率)
3. BER(損益分岐入居率)
4. LTV(借入金割合)
5. ローン残高・自己資金・BTCFo & ATCFo (運営からの税引前&税引後キャッシュフロー) 累計の比較

これらのグラフにより、キャッシュフローやDCR(借入償還余裕率)・BER(損益分岐入居率)等の長年に渡る傾向を把握し、入力シートで設定した保有期間の妥当性を検討することが出来ます。