

アパート経営シミュレーション 無料エクセルソフト5選



目次

1. IRRによる不動産投資収益計算Excelシート(Lite版)
 2. キャッシュフロー計算ソフト
 3. 不動産投資DCF法レバレッジ方程式(無料版)
 4. アパート経営シミュレーション エクセルVBA
 5. アパート経営シミュレーター
- まとめ

1. IRRによる不動産投資収益計算Excelシート(Lite版)

おすすめ度	★★★★★
ダウンロードサイズ	769KB
マクロ	不要
向いてる人	中級者
できること	IRRの比較、物件をどのくらいの期間で売却すべきかのブレイクイーブンポイントを割りだせる

このツールは、**不動産を取得する際にいつ手ばなすべきか同時に検討できる**のがポイント。
その指標となるのがIRR(内部収益率)です。

※IRRとは？

いわゆる利回りではなく、例えば不動産を5年間保有して売却した場合の最終的に取得できる収益の割合です。IRRは不動産だけでなく投資信託でも使用されているため、不動産投資とほかの投資信託との比較ができます。

1. IRRによる不動産投資収益計算Excelシート(Lite版)

😊 オススメポイント

入力した結果はそのままシートの右側に表示されます。5年後、10年後に売却した場合のIRRや35年間のキャッシュフローを一枚のシートで確認できるので、とても効率的なツールです。

また別シートで所得税が試算できるようになっています。法人個人にわかれておりこまかく入力ができるため、実際に近い税額を計算できます。

😞 いまいちポイント

まず入力項目は26項目とやや多め。そのため検討する不動産について詳細な情報の記載されている資料が必要です。またローンの条件変更はできず、ローン割合80%、金利2%、ローン期間30年間の条件が固定となっているのが少々不便。

入力して出てくる結果は下記のとおりです。

- キャッシュフロー分析:5年後売却と10年後売却のIRRを、それぞれ税引き前と税引き後で比較
- キャッシュフロー:35年間のキャッシュフローを確認
- ブレークイーブンポイント:5年後、10年後にそれぞれどのくらいの価格で売却するとプラスマイナスゼロになるのか、その指針

ダウンロードリンク：[IRRによる不動産投資収益計算Excelシート\(Lite版\)](#)

2. キャッシュフロー計算ソフト

オススメ度	★★★★
ダウンロードサイズ	39KB
マクロ	不要
向いてる人	初心者
できること	空室率ごとのキャッシュフロー計算とローンの返済額の推移が確認できる

課税所得額とキャッシュフローの確認が簡単にできるツールです。ローン返済の推移に焦点が当てられており、ローンの条件は35年間の設定も可能です。

簡単に入力できてキャッシュフローやローン返済額の推移が確認できるため、初級にオススメ。サイズも39KBと小さいため、すぐに立ちあげて入力、確認できるのも魅力です。

2. キャッシュフロー計算ソフト

😊 オススメポイント

ダウンロードサイズも小さく、入力項目も13項目ととてもシンプルで使いやすいツールです。

入力して出てくる結果は下記のとおりです。

- 課税所得額: 単年度の課税所得額を空室率ごとに比較
- キャッシュフロー: 単年度のキャッシュフローを空室率ごとに比較
- ローン返済額の推移: ローン返済額の推移を35年目まで確認

入力した結果はそのままシート右側に表示されます。課税所得額とキャッシュフローは、経年ではなく、空室率ごとに5%、10%、20%、30%の場合が表示されます。経年表示ではありませんが、空室率を経年による賃料ダウンと考えることでリスクの把握をすることが可能です。

別のシートでローン返済額の推移が表示されますが、この推移表はローンの返済額が元金と利息部分で分けられているため、経費の試算に役立ちます。

ダウンロードリンク：[キャッシュフロー計算ソフト](#)

3. 不動産投資DCF法 レバレッジ方程式(無料版)

おすすめ度	★★★★
ダウンロードサイズ	2640KB
マクロ	要
向いてる人	中級者～上級者
できること	マクロを利用して「分析結果サマリー」「減価償却表」「ローン返済表」「IRR感応度分析」「長期予想グラフ」「キャッシュフロー詳細」の6つのシートを生成

詳細な表やグラフを駆使して、さまざまな角度から不動産を分析できるDCF法のツール。

詳細なPDFファイルの説明書がついているため、入力に迷ったときに確認ができます。5年目に売却する設定が固定になっていますが、キャッシュフローの推移は20年目まで確認することが可能です。

3. 不動産投資DCF法 レバレッジ方程式(無料版)

001

😊 オススメポイント

無料とは思えないほどの操作性、視認性の高さにおどろきます。マクロを利用するため最初にマクロを有効にする必要がありますが、入力画面はわかりやすいデザインになっていて基本的な項目がほとんどですから入力のしづらさは感じません。

入力して出てくる結果は下記のとおりです。

- 分析結果サマリー: 分析結果を一覧にまとめたもの
- 減価償却表: 建物、付属設備、建物と付属設備ごとの減価償却一覧表
- ローン返済表: ローンの返済額、残高の一覧
- IRR感応度分析: 保有期間、物件価格の年次上昇率、借入金割合を変化させた場合のIRR
- 長期予想グラフ: 物件を長期保有した場合の、キャッシュフロー、借入金返済の安全度など
- キャッシュフロー詳細: キャッシュフローの詳細設定が可能であるが無料版では利用不可

😞 いまいちポイント

とてもきれいなシートを印刷してじっくりみたくりますが、残念ながら無料版は印刷ボタンが利用できない設定になっています。

ダウンロードリンク：[不動産投資DCF法レバレッジ方程式\(無料版\)](#)

4. アパート経営シミュレーション エクセルVBA

オススメ度	★★★
ダウンロードサイズ	1703KB
マクロ	要
向いてる人	上級者
できること	マクロを利用した、本格的なシミュレーションツール。キャッシュフローのほか、LTV(物件借入比率)、DCR(借入償還余裕率)、BER(損益分岐入居率)をグラフで視覚的に理解することができる

詳細な内訳でわけられたキャッシュフローの推移やローン残高の推移が10年後まで確認できるのが特徴。

- LTV(物件借り入れ比率): 物件価格に対する借入金額の割合のこと
- DCR(借入償還余裕率): 純営業利益に対する元利返済額の割合のこと
- BER(損益分岐入居率): 諸経費とローン返済額の合計に対する賃料収入額の割合のこと

本ツールでは、こういった比率を数値とグラフで確認し、物件の健全性やローン返済の安全性を計ることができます。また次回の利用時に同じデータを使えるように、データをCSVで保存しておくことも可能。

4. アパート経営シミュレーション エクセルVBA

001

😊 オススメポイント

税引き前と税引き後のキャッシュフローがグラフで確認でき、視覚的にわかりやすいツールです。入力項目が多く専門用語がたくさんあると感じますが、セルにコメントで意味が挿入されているなど、入力に迷わないよう工夫されている点に好感がもてます。

入力して出てくる結果は下記のとおりです。

- 簡易シミュレーション: 月ごとのキャッシュフローを確認
- 年次レポート: 年ごとの詳細なレポートにて、税引き前、税引き後のキャッシュフロー、LTV、DCR、BERを確認
- 入居管理: 月ごとの入居管理表
- 長期予想グラフ: 年次レポートで出た税引き前、税引き後のキャッシュフロー、LTV、DCR、BERをグラフ化したもの
- 減価償却表: 減価償却費と残存価格を年ごとにグラフ化
- ローン返済表: ローン返済額(元金と利息)とローン残高を年ごとにグラフ化
- IRR感応度分析: 保有期間、物件価格上昇率、借入金割合、ローン金利、それぞれの条件を変化させた場合のIRRの変化

😞 いまいちポイント

入力に手間がかかるため、複数の物件を比較検討する場合にはあまりオススメできません。詳細な年次レポートが作成できるため、検討している物件のより詳しい運営シミュレーションをしたいときに使うといいでしょう。

実際に使ってみると、運用年数を30年と入力しても結果に反映されないなど、一部機能していない部分があります。ほかのエクセルファイルを開いていると当ファイルは開けないので、注意が必要です。

ダウンロードリンク：[アパート経営シミュレーション エクセルVBA](#)

5. アパート経営シミュレーター

オススメ度	★★★
ダウンロードサイズ	63KB
マクロ	不要
向いてる人	初心者
できること	アパートの新築を想定した、収支のシミュレーションソフト

軽量鉄骨造のアパートの新築を想定したシミュレーションソフト。概要を入力すると、27年目までのキャッシュフローの推移を確認できます。

5. アパート経営シミュレーター

😊 オススメポイント

まずダウンロードサイズが63KBととても小さいため、ストレスなく短時間でダウンロードが可能です。シートは「表紙」と「明細」に分かれていますが、表紙の事業計画概要書で不動産の概要を入力します。

😞 いまいちポイント

また明細にはさらに詳細な項目を入力するようになっており、項目はシンプルなので簡単に感じるものの同じ内容でもセルが連動していないところがあるため誤入力に注意が必要です。

項目を入力すると、表示される結果は下記のとおり。

- キャッシュフロー: 27年間のキャッシュフローを確認
- 税金、管理費などの内訳: キャッシュフロー中の税金、管理費などの内訳を確認

5年ごとに入居率を設定できるため、家賃の下落による影響を把握することも可能です。建築会社が顧客向けに使う収支ツールに近い構成となっているため、アパートを新築する際に使用するのがよいでしょう。

ダウンロードリンク：[アパート経営シミュレーター](#)

【番外編】VALUE AI

最後にご紹介させていただくのは、なんと**人工知能AIが不動産投資のシミュレーション**をしてくれるツールです。



上図はVALUE AIがシミュレートしてくれる課税所得の15年推移です。画像左下のバーを動かせば29年目までの推移も確認することができます。

少しの情報を入力しただけですが、純利益(NOI)や減価償却費、ローン利息なども含めてどのくらいの利益が見込めるかということが棒グラフで確認できます。

【番外編】VALUE AI

オススメ度	★★★★★
ダウンロードサイズ	3KB前後
マクロ	不要
向いてる人	初心者
できること	インカムゲインや売却益など、現在から 30年後の将来までのシミュレーションをグラフなどで確認できる

軽量鉄骨造のアパートの新築を想定したシミュレーションソフト。概要を入力すると、27年目までのキャッシュフローの推移を確認できます。

【番外編】VALUE AI

VALUE AIは基本的にマンションのシミュレーション用のツールですが、物件を入力するときに木造が選択できるようになっていますので、アパート経営のシミュレーターとしても活用できます。

入力項目は たった**13**項目

- 1.取引のタイプ
- 2.物件のタイプ
- 3.物件名
- 4.住所・所在地
- 5.最寄駅
- 6.建物構造
- 7.築年月
- 8.総戸数
- 9.階数
- 10.価格設定
- 11.個人・法人区分
- 12.購入年月
- 13.その他収入

そんなにむずかしい項目はありませんよね。1番目の「取引のタイプ」は「購入」「売却」「保有」の3つから選択できるようになっています。言い換えれば出口戦略によって異なる結果もシミュレーションできるということです。

【番外編】VALUE AI

出力結果は項目が多いため、アパートオーナーとして気になるであろう項目をピックアップしてご紹介します。

出力項目 一部抜粋

- 1.初年度費用
- 2.運営費用 (PM/BM、修繕積立金など含む)
- 3.純営業収益 (NOI)
- 4.年間のローン元利返済額
- 5.費用計上可能な利息額
- 6.借入償還余裕率 (DSCR)
- 8.ローン残高
- 9.減価償却費
- 10.損益分岐入居率
- 11.将来の売却価格 (予想)
- 12.税引き前のキャッシュフロー
- 13.税引き後のキャッシュフロー

上記は入力される物件情報や家賃など、思いのままに変更することができる項目で自動的に変わります。

これまでエクセルでいろいろな項目を自分の手で入力して収支計画を立てていた人や、これからアパート経営をはじめの人にとって非常に有用なツールではないでしょうか。

まとめ

アパート経営のサポートや収支シミュレーションとして活用できるエクセル。ツールごとに入力が簡単なものからマニュアルが充実しているもの、そして見た目がいいものなどそれぞれ特徴がありましたね。

アパートが新築なのか中古なのか複数棟を比較したいのか、一棟についてじっくり調べたいのかなど、アパート経営の仕方によって必要なツールは変わります。ぜひ、あなたにあったツールを選んで使ってみてくださいね！