

プロジェクト概要

相手先	〇〇 × ×		
事業形態	自己所有地に建設	賃貸形式	通常の賃貸管理
建物名称	XXXマンション	計算基準日	2006年6月15日

土地	所在地	東京都世田谷区			
	面積	1,000.00㎡	(302.50坪)	(内 新規取得分)	
	用途地域	第1種住居地域	建蔽率	60%	容積率 200%
	路線価格	600 千円/㎡ (1,983 千円/坪)		借地権割合	60%
	固定資産税評価額	(0 千円/坪)			
建物	種類	共同住宅		耐用年数等計算用	
	構造	44		用途	住居系
	建築確認上の床面積	1,750.00㎡	(529.37坪)	構造	RC、SRC
	延べ床面積	1,620.00㎡	(490.05坪)	階数	3 階建て
	専有床面積	1,510.00㎡	(456.77坪)	棟数	
	賃貸床面積	1,410.00㎡			
	完成予定	2012年10月	平成24年10月	工期	10 ヶ月

用途別床面積 (住宅以外は総面積)	床面積 (㎡/戸)	戸数/台数	床面積 (㎡)	同小計(㎡)	比率
	(自己使用)住宅	100.00 ㎡	1 戸	100.00 ㎡	1,210.00 ㎡
(同)店舗・事務所			0.00 ㎡	93.38%	
住宅 タイプ-A	100.00 ㎡	8 戸	800.00 ㎡		
タイプ-B	40.00 ㎡	2 戸	80.00 ㎡		
タイプ-C	55.00 ㎡	6 戸	330.00 ㎡		
タイプ-D			0.00 ㎡		
タイプ-E			0.00 ㎡		
タイプ-F			0.00 ㎡		
タイプ-G			0.00 ㎡		
タイプ-H			0.00 ㎡		
タイプ-I			0.00 ㎡		
タイプ-J			0.00 ㎡		
店舗・事務所 I	200.00 ㎡	1 室	200.00 ㎡	200.00 ㎡	
店舗・事務所 II			0.00 ㎡		
店舗・事務所 III			0.00 ㎡		
その他専有(賃貸)床			0.00 ㎡		
(専有部分床面積計)			1,510.00 ㎡		
(共用部分床面積)		(不明の場合は省略可)	110.00 ㎡		

建築工事費・同 関連費用

	項目	金額	初期費用	資産計上
土地取得費等	売買代金等			0千円
	仲介手数料			0千円
	その他経費		0千円	
	小計			(0千円)
建築工事費	建築工事費	400,000千円		400,000千円
	設計料率 2.0%	8,000千円		8,000千円
	その他工事費			0千円
	消費税 5%	20,400千円		20,400千円
	工事費小計	428,400千円		(428,400千円)
工事関連経費	解体費用		0千円	
	近隣対策・電波障害 測定・ホーリング費		0千円	
	予備費		0千円	
	その他		0千円	
	期中金利 3.00%	5,355千円	5,355千円	
その他経費概算	火災保険	5,200千円		(長期保険は繰延資産として計上)
	建物取得税	1,492千円	1,492千円	
	表示登記	200千円	200千円	
	保存登記	739千円	739千円	
	借入費用	1,900千円	1,900千円	
	資金調達必要額	443,286千円	9,686千円	428,400千円

会計処理方法	建物簿価計上額	400,040千円	内 減価償却対象
		28,360千円	内 自己使用住宅部分
	初期費用合計	9,686千円	

(ご参考 火災保険料概算)

保険種類	保険金額	契約年数	地域コード	構造	料率	割増	長期係数	保険料
住宅総合	429,000千円	30年	23	A構造	0.63	0	19.55	5,284千円

この保険料は飽くまで目安ですので、正確には保険会社へ見積りを依頼してください

賃料設定

	1戸当り床面積		戸数	1戸当り賃料(月)	1戸当り共益金	敷金	礼金	更新料等
	m ²	坪						
住宅 タイプ-A	100.00	30.25	8戸	275.0千円	15.0千円	2.0ヶ月	1.0ヶ月	
住宅 タイプ-B	40.00	12.10	2戸	120.0千円	7.0千円	2.0ヶ月	1.0ヶ月	
住宅 タイプ-C	55.00	16.64	6戸	150.0千円	8.0千円	2.0ヶ月	1.0ヶ月	
住宅 タイプ-D	0.00	0.00	0戸					
住宅 タイプ-E	0.00	0.00	0戸					
住宅 タイプ-F	0.00	0.00	0戸					
住宅 タイプ-G	0.00	0.00	0戸					
住宅 タイプ-H	0.00	0.00	0戸					
住宅 タイプ-I	0.00	0.00	0戸	100.0千円	6.0千円	2.0ヶ月	2.0ヶ月	
住宅 タイプ-J	0.00	0.00	0戸					
	総床面積			賃料(月)	共益金	敷金	礼金	更新料等
店舗・事務所 I	200.00	60.50	1戸	1,000.0千円	100.0千円	12.0ヶ月		
店舗・事務所 II	0.00	0.00	0戸					
店舗・事務所 III	0.00	0.00	0戸					
その他専有(賃貸)床	0.00	0.00						
			台数	1台/月		敷金	礼金	
駐車場			5台	40千円		1.0ヶ月		

賃貸条件の将来予測

満室賃料		住宅	店舗・事務所	駐車場・その他	合計
	賃料/月	3,340千円	1,000千円	200千円	4,540千円
	共益金/月	182千円	100千円	0千円	282千円
	合計	3,522千円	1,100千円	200千円	4,822千円
	坪当り平均賃料	(9.6千円/坪)	(18.2千円/坪)		
	年間賃料	42,264千円	13,200千円	2,400千円	57,864千円
敷金	6,680千円	12,000千円	200千円	18,880千円	

稼働率		住宅	事務所・店舗	駐車場・他
	本年度	85%	100%	
	2年目 ~15年目	92%		
	16年目 ~	87%		
	~			

賃料 (含む共益金) 変化率	変動サイクル→	2年	4年	2年
	初年度 ~10年目	1%		
	11年目 ~19年目	0%		
	20年目 ~	-1%		
	~			

変動 サイクル の変更	住宅	
	事務所・店舗	
	駐車場・他	

■ 満室賃料×稼働率 ◆ 満室賃料



その他 (臨時収入) (保証金増減)	発生年	臨時収入等	敷金・保証金等

注) 臨時収入等～税務上、益金として計上されるもの
 注) 敷金・権利金等
 ～特殊事情や条件変更等により増減がある場合に入力

※ 本ソフトでは、賃料改定による敷金・保証金の増減については計算から除外しています(但し、稼働率には連動します)
 ※ 大きな額の臨時収入や、敷金等の大幅な水準変更が予想される場合は本欄を使用してください

詳細項目・諸費用他

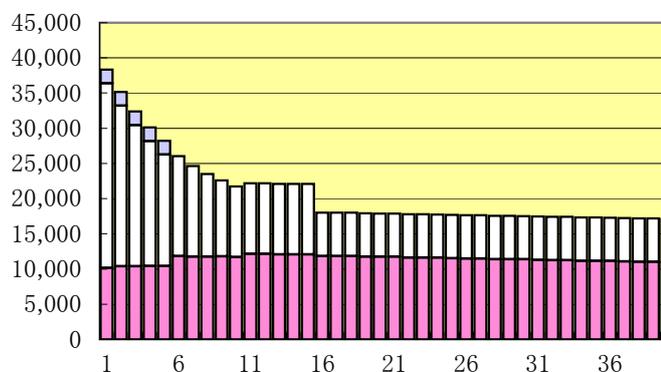
その他 詳細項目	賃貸住宅 原状回復費用	住宅部分戸数. A	16 戸				
		原状回復費用/戸. B	150 千円	≒間予算	A×B÷C=	800 千円	
		平均居住年数. C	3.0 年				
	修繕費(積立金)	年間概算額	350 千円				
		見直し	11 年目以降	800 千円へ変更			
	建物維持管理費	月額(概算)	150 千円×12=	1,800 千円			
	賃貸管理費	住宅	賃料 × 7.0 %	=	2,385 千円		
	事務所・店舗	賃料 × 5.0 %	=	600 千円			
	駐車場・その他	賃料 × 5.0 %	=	120 千円			
		(初年度合計)		3,105 千円			
火災保険料	契約期間	契約年数	35 年	年間費用計上額	149 千円		
		年払い保険料		千円			
固都税	税額	土地	1,200 千円				
		建物	2,768 千円(初年度)				
		但し、建物評価額を特に指定する場合	→	150 千円/㎡			
	土地固都税変動率	3年毎に	3.0 %	上昇(または下落)			
	建物固都税減価補正	3年毎に	-3.0 %	下落(但し、減額開始は10年目から)			
その他	年間概算額			千円			
保証金等運用益	敷金・保証金残高に対して、		%	で計算			
	(但し、建築費に充当した金額は除いて計算されます)						
事業税処理方法						※事業税は計算しません	

減価償却方法

償却資産名称	取得価格	償却方法	耐用年数	新旧償却法
建物・設備 減価償却方法	280,028 千円	定額法	47 年	
設備等 (1)	120,012 千円	定率法	15 年	← 設備割合 30.00%
設備等 (2)				
設備等 (3)				
初期費用償却方法	5年間で償却します			← 償却年数

経費計上額の推移

- 初期費用償却
- 建物・設備減価償却費
- 償却以外の経常費用



初期費用の償却年数は、開業費償却に準じて5年償却を基本としています。
このソフトは損失繰越の機能があるため、初期費用を初年度に一括処理すれば自動的に次年度以降へ繰り越されます。
但し、その場合は“その他の課税所得”が入力されていると次期繰越損失額が変化しますのでご注意ください。

所得税・法人税課税方法

税金の取扱方法	計算方法	個人に対し一定税率で計算する
	他の課税所得額	千円（毎年見込まれる所得です）
	一定税率	25.00 %

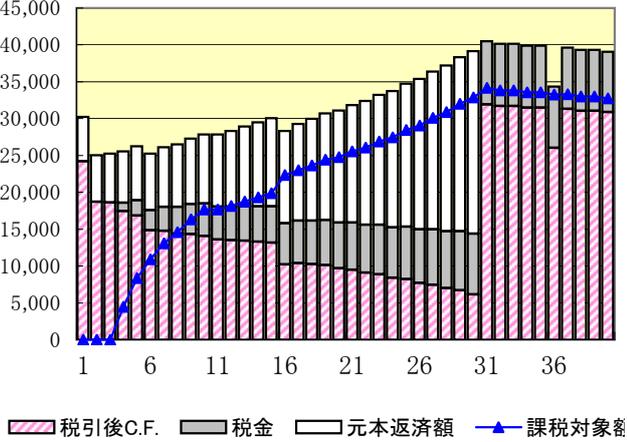
資金計画

敷金・保証金の取扱い方法	本計算では敷金、保証金は事業年度内のキャッシュフローとして処理しています 計算上、建築費に充当するのが妥当な場合は本欄で指定してください	
	初年度保証金合計	17,878千円 の内 12,000千円 を建築費に充当
	（※この金額は保証金残高、及びキャッシュフローから除外されます）	

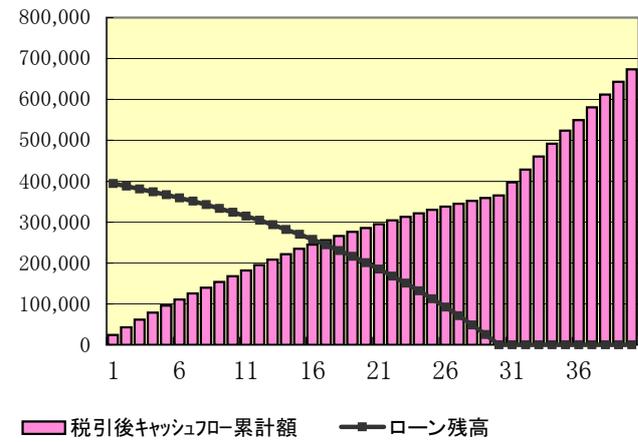
	借入残額	適用金利	借入期間	返済方法	金利変更(1)		金利変更(2)	
					変更年	新金利	変更年	新金利
ローン 1	400,000 千円	5.00%	30 年	元利均等				
ローン 2								
非事業性ローン								
敷金・保証金充当額	12,000 千円							
自己資金	31,286 千円							
総事業費	443,286 千円							

事業性ローン借入費用	
抵当権設定	1,600千円
保証料	
手数料他	300千円
合計	1,900 千円

**税引後キャッシュフロー
税額・ローン元本返済額**



**税引後キャッシュフロー累計額と
借入残高の推移**



- 一般的な事業収支計算ソフトでは
 $\text{税引前償却前利益} - \text{ローン元本返済} - \text{税金} = \text{剰余金(キャッシュフロー)}$ という扱いが多くみられます。
 このソフトでは長期契約の火災保険 (= 繰延資産) と、敷金・保証金の増減額をキャッシュフローに反映させたため、
 $\text{税引前償却前利益} + \text{保証金増減額} + \text{火災保険料戻入額} - \text{ローン元本返済} - \text{税金} = \text{剰余金(税引後キャッシュフロー)}$
 となっていることにご留意ください。
- その他の課税所得を考慮して税額計算を行う場合、プロジェクトの採算を検討するという見地から次の処理を行っています。
 - 本プロジェクトの課税所得とその他の課税所得を合算して総課税額を算出。
 - 総課税額を加重平均して本プロジェクトに対する税額を算出（但し、課税所得がマイナスとなる場合はゼロ）
- 総課税所得がマイナスとなる場合は、次期繰越損失として処理しています。よって、その場合は「課税対象額」はゼロとなります。
 なお、マイナスの課税所得がその他の課税所得に与える節税メリットは無視しています。
 （但し、その他の課税所得は次期損失繰越額の計算へ影響を与えますので、ご注意ください）

平成26年5月15日

〇〇 × × 様

ご所有不動産の有効活用事業計画書

XXXマンション

建設予定地 東京都世田谷区

有限会社エーシーピーパートナーズ

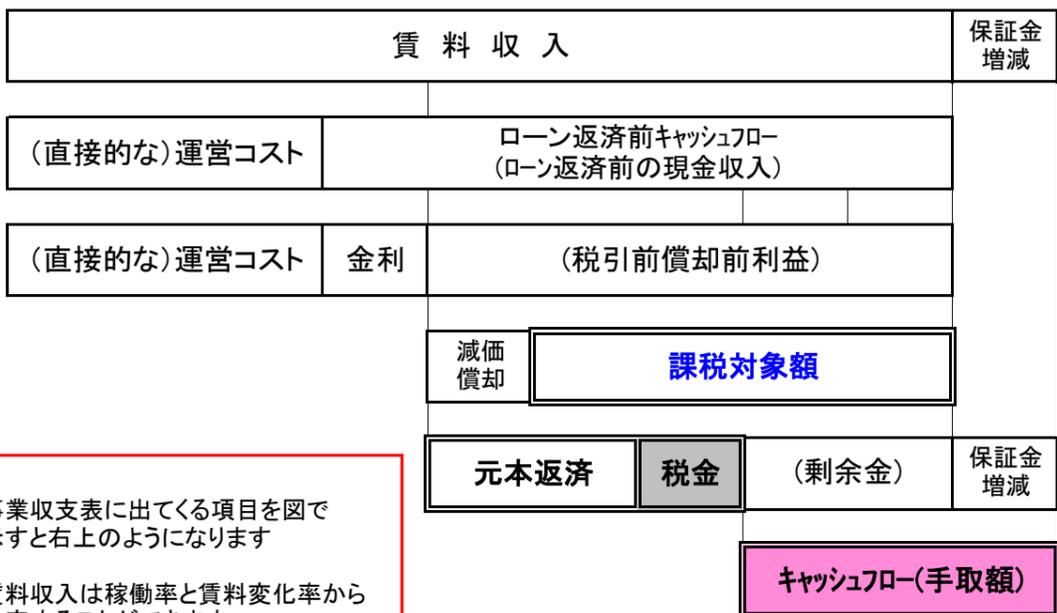
〒151-0053 渋谷区代々木2-23-1-849

TEL03(3379)5888 FAX03(3379)5889

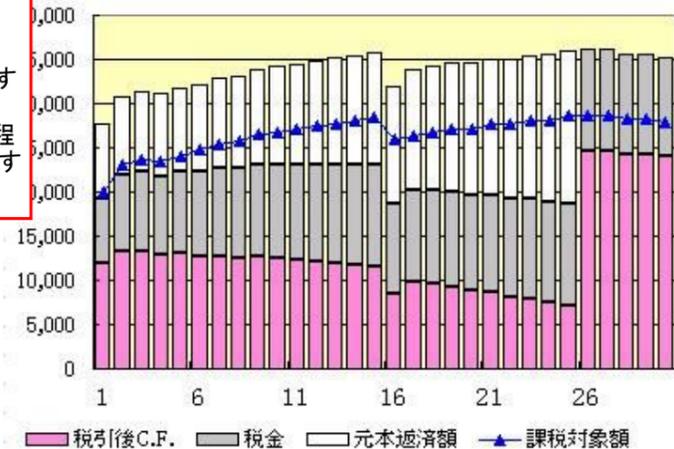
事業計画書の見方

事業収支計算といいますと、数字を羅列した難しそうな表が出てきます
 専門家でもなければ、表を見ただけでプランの全体を把握するのは困難です
 そこで弊社では、お客様に出来るだけご理解いただけるよう計画書を工夫してみました
 他社のプランをご検討される際のご参考にもなると思いますので、是非ご一読ください

基本的な収支の構造



事業収支表に出てくる項目を図で示すと右上のようになります
 賃料収入は稼働率と賃料変化率から決定することができます
 一方、資金繰りを見る場合は
ローン元本返済額
税金
キャッシュフロー(手取額)
 が重要な要素となります
 これらが時間を追って変化していく過程をグラフにすると、右下のようになります



事業収支の計算方法には様々なものがあり、どれが正しいとは一概には言えません
 強気な人と慎重な人では予想が異なりますし、銀行と建設会社では見るポイントが違います
 いずれにしても単に最後の帳尻だけを見るのではなく、計算の根拠をきちんと確認することが必要です

事業計画書の見方 - その2

稼働率

アパート経営では稼働率(入居率)が重要となります
 ある時点で満室だからといって「稼働率100%」とはいえません

(例) 全8戸のアパートで入退去したのが2戸、空室期間が各2ヶ月の場合

$$\text{空室率} = (2\text{ヶ月} \times 2\text{戸}) \div (\text{全}8\text{戸} \times 12\text{ヶ月}) = \text{約}4.2\%$$

$$\text{稼働率} = 100\% - 4.2\% = \text{95.8\%}$$

上の例は感覚的には「フル稼働」に近い状態ですが、稼働率は100%ではありません
 空室期間(次の借主が実際に入居するまでの期間)が伸びても稼働率は下がります

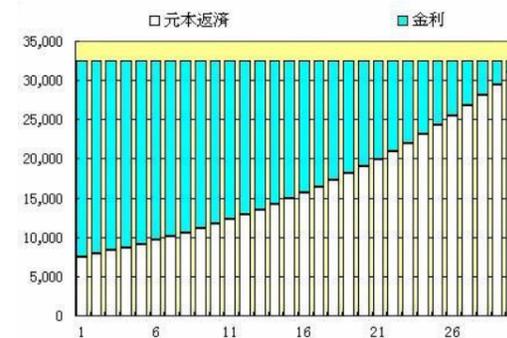
※但し、一括借上システムをご利用の場合は稼働率は100%となります

ローン返済方法

ローンの返済方法には、元利均等方式と元本均等方式があります
 元利均等方式は、当初の返済額は抑えられますが後年度も負担は軽減されません
 元本均等方式は、当初の負担は大きくなりますが元本が早く減っていきます

元利均等返済方式

- 返済額は一定ですが、金利と元本の割合が変化します
- 金利上昇時には、残存元本に基づき元利返済額が増加します



元金均等返済方式

- 元本返済額が一定となります
元利返済合計額は減っていきます
- 金利上昇時には、元本が早く減るので影響は相対的に小さくなります



XXXマンション 事業計画書

1. 建築予定地

所在地	東京都世田谷区				
面積	1,000.00㎡ (302.50坪)				
用途地域	第1種住居地域	建蔽率	60%	容積率	200%
路線価格	600 千円/㎡ (1,983 千円/坪)	借地権割合	60%		
固定資産税評価額	360 千円/㎡ (1,190 千円/坪) (路線価の60%と推定)				

2. 建築予定建物

種類	共同住宅			
構造	44	耐用年数	47 年	
建築確認の床面積	1,750.00㎡ (529.37坪)			
延べ床面積	1,620.00㎡ (490.05坪)			
専有床面積	1,510.00㎡ (456.77坪)			
賃貸床面積	1,410.00㎡	賃貸割合	93.38%	
完成予定	2012年10月 平成24年10月	工期	10 ヶ月	

3. 事業費概算

	項目	金額	初期費用	資産計上
土地取得費等	売買代金等			
	仲介手数料			
	その他経費			
	小計			
建築工事費	建築工事費	400,000千円		400,000千円
	設計料率 2.0%	8,000千円		8,000千円
	その他工事費			
	消費税	20,400千円		20,400千円
	工事費小計	428,400千円		(428,400 千円)
工事関連経費	解体費用			
	近隣対策・電波障害 測量・ホーリング費			
	予備費			
	その他			
その他経費概算	期中金利 3.00%	5,355千円	5,355千円	
	火災保険(長期契約)	5,200千円	(長期保険は繰延資産として計上)	
	建物取得税	1,492千円	1,492千円	
	表示登記	200千円	200千円	
	保存登記	739千円	739千円	
	借入費用	1,900千円	1,900千円	
	資金調達必要額	443,286千円	9,686千円	428,400千円

4. 会計処理方法

	計上額	備考
建物簿価計上額	400,040千円	内 減価償却対象
	28,360千円	内 自己使用住宅部分
初期費用額合計	9,686千円	

※ 自己使用する店舗・事務所は償却対象とします

5. 減価償却方法

減価償却方法	償却資産名称	取得価格	償却方法	耐用年数
	建物躯体部分	280,028 千円	定額法	47 年
	設備等 (1)	120,012 千円	定率法	15 年
	設備等 (2)			
	設備等 (3)			

※ 特定住宅等の割増償却については、本試算では扱っておりません

※ 設備を1つにまとめて償却したり、建物と含めて償却しても差し支えありません

6. 資金調達計画

	金額	適用金利	借入期間	返済方法	金利変更(想定)		金利変更(想定)	
					変更年度	新金利	変更年度	新金利
ローン 1	400,000 千円	5.00%	30 年	元利均等				
ローン 2								
非事業性ローン								
敷金・保証金充当額	12,000 千円				敷金・保証金の運用額(当初) 5,878千円			
自己資金	31,286 千円							
総事業費	443,286 千円							

※ 非事業性ローンとは、金利が経費として処理できないローンのことです

※ 敷金・保証金および不動産取得税は竣工後に発生することにご留意ください

7. 投資利回り

※「利回り」とは各キャッシュフローを総事業費で割ったものです

	ローン返済前C.F.	利回り	税引前キャッシュフロー	利回り
初年度	44,341 千円		24,198 千円	
当初5年平均	44,556 千円	10.05%	19,804 千円	4.47%
当初10年平均	44,341 千円	10.00%	18,955 千円	4.28%

- 本計算書は事業計画立案のための概算ですので、実際の数字とは誤差があることをご承知ください。
- 一部推定値を用いて計算している箇所があります。
- 計算の細部についてご不明な点がございましたら、補足資料のシートでご確認ください。
- 火災保険料は、保険会社、保険種類により異なりますのでご注意ください。
- 税金関係の計算や申告につきましては、税理士等にご相談くださいますようお願いいたします。

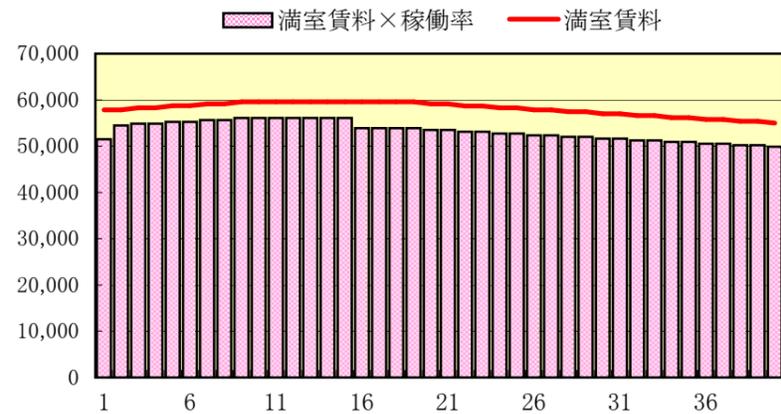
7. 賃貸条件・事業収支予測

	床面積		戸数	床面積 (㎡)	1戸当り 賃料(月)	1戸当り 共益金(月)	敷金・ 保証金	礼金	更新料等
	㎡/戸	坪/戸							
(自己使用)住宅 (同)店舗・事務所	100.00	30.25	1戸	100.00					
住宅 タイプ-A	100.00	30.25	8戸	800.00	275.0千円	15.0千円	2.0ヶ月	1.0ヶ月	
住宅 タイプ-B	40.00	12.10	2戸	80.00	120.0千円	7.0千円	2.0ヶ月	1.0ヶ月	
住宅 その他(平均)	55.00	16.64	6戸	330.00	150.0千円	8.0千円			
店舗・事務所(平均) その他専有(賃貸)床	200.00	60.50	1室	200.00	1,000.0千円	100.0千円	12.0ヶ月		
(専有部分床面積計)				1510.00					
(共用部分床面積)				110.00					

満室想定賃料	用途	月額賃料(共込み)	坪単価	年額
	住宅部分	3,522千円	9.6千円	42,264千円
店舗・事務所	1,100千円	18.2千円	13,200千円	
駐車場・その他	200千円		2,400千円	
合計	4,822千円		57,864千円	

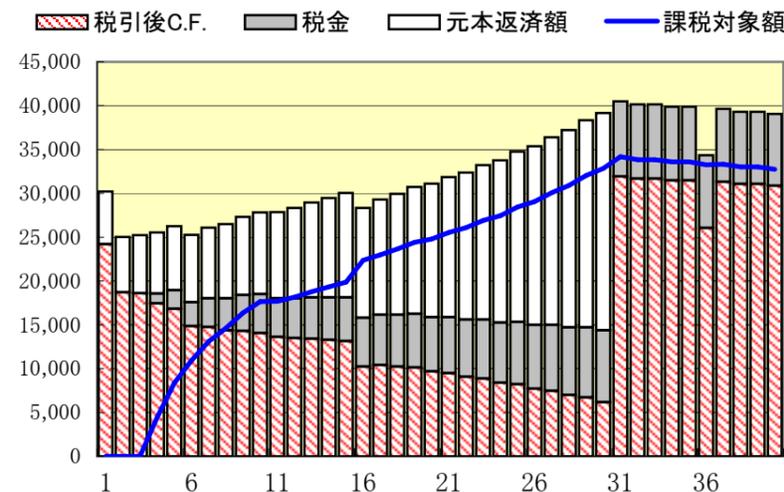
賃料推移の想定

将来の収入は賃料水準と稼働率の推移により決まります。本試算は右のグラフに示された推移のパターンに基づいて行われています。



キャッシュフローの推移

税務上の収支と、現金の収支は異なります。事業収支の表から税金、ローンの元本返済額、税引後キャッシュフロー(手取額)の推移をまとめたのが右のグラフです。



※ 税引前償却前利益+敷金・保証金増減額=元本返済額+税金+税引後キャッシュフロー

8. 補足説明・設定条件

収支予測		課税所得	税引前キャッシュフロー	税引後キャッシュフロー
		年換算額	年換算額	年換算額
	5年平均	2,568千円	19,804千円	19,162千円
	10年平均	8,546千円	18,955千円	16,819千円
	20年平均	14,873千円	18,013千円	14,295千円
	30年平均	30,705千円	30,133千円	22,457千円

土地固定資産税 ・都市計画税の軽減		税額	
		更地の場合	6,120千円
計画実施後	1,200千円	(差額) 4,920千円	

所得税 ・法人税計算	計算方法	個人に対し一定税率で計算する
	税率	25.00%
事業税計算方法	他の所得	考慮しません
	計算方法	計算を行いません
	税率	

賃料改定方法		改定間隔	礼金・更新料計算方法
		住宅	2年
店舗・事務所	4年	礼金は初年度のみ。更新料は改定時期に合わせて計上。	
駐車場他	2年	同上	

賃貸住宅 原状回復費用	住宅部分戸数 A 16戸 原状回復費用/戸 B 150千円 平均居住年数 C 3年 年間予算 $A \times B \div C = 800$ 千円
修繕積立金	年間概算額 350千円 見直し 11年目以降 800千円
建物管理費	月額(概算) 150千円 × 12ヶ月 = 年額 1,800千円
賃貸管理費	住宅 賃料 × 7.0% 店舗・事務所 賃料 × 5.0% 駐車場 他 賃料 × 5.0% 初年度計 3,105千円
火災保険料	年間費用計上額 149千円
固都税	初年度税額 土地 1,200千円 建物 2,768千円 (特例適用期間終了後アップします) 土地固都税変動率 3年毎に 3.0% 上昇(または下落) 建物固都税変動率 3年毎に -3.0% 下落(但し、7年目より)
その他	年間概算額

その他	発生年	臨時収入等	敷金・保証金等
(臨時収入)			
(保証金増減)			

1. 計算の詳細部分については、事業収支の表および各補足説明等をご参照ください
2. これらの計算結果は将来の予測に基づく試算ですので、実際の数値とは異なることをご承知ください

間取り・タイプ別 賃料一覧

(単位:千円)

用途	タイプ	1戸(室)当り床面積		戸数 (室数)	タイプ別床面積	
		m ²	坪		m ²	坪
自己使用	住宅	100.00	30.25	1	100.00	30.25
	店舗・事務所				100.00	30.25

賃貸住宅	住宅 タイプ-A	100.00	30.25	8	800.00	242.00
	住宅 タイプ-B	40.00	12.10	2	80.00	24.20
	住宅 タイプ-C	55.00	16.64	6	330.00	99.83
	住宅 タイプ-D					
	住宅 タイプ-E					
	住宅 タイプ-F					
	住宅 タイプ-G					
	住宅 タイプ-H					
	住宅 タイプ-I					
	住宅 タイプ-J					
				16	1,210	366

店舗 事務所 他	店舗・事務所 I	200.00	60.50	1	200.00	60.50
	店舗・事務所 II					
	店舗・事務所 III					
	その他専有(賃貸)床					
				1	200.00	60.50

合計				17	1,510.00	456.78
-----------	--	--	--	----	----------	--------

駐車場	台数	駐車料		敷金	礼金
		月額/台	月総額	月数	月数
	5	40.0	200.0	1.0ヶ月	0.0ヶ月

賃料		共益金		敷金	礼金	更新料
月額/戸	タイプ別計	月額/戸	タイプ別計	月数	月数	月数

275.0	2,200.0	15.0	120.0	2.0ヶ月	1.0ヶ月	0.0ヶ月
120.0	240.0	7.0	14.0	2.0ヶ月	1.0ヶ月	
150.0	900.0	8.0	48.0	2.0ヶ月	1.0ヶ月	
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0ヶ月	0.0ヶ月	
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0ヶ月	0.0ヶ月	
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0ヶ月	0.0ヶ月	
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0ヶ月	0.0ヶ月	
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0ヶ月	0.0ヶ月	
100.0	0.0	6.0	0.0	2.0ヶ月	2.0ヶ月	
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0ヶ月	0.0ヶ月	
	3,340.0		182.0	6,680		

1,000.0	1,000.0	100.0	100.0	12.0ヶ月	0.0ヶ月	0.0ヶ月
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0ヶ月	0.0ヶ月	
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0ヶ月	0.0ヶ月	
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0ヶ月	0.0ヶ月	
	1,000.0		100.0	12,000		

	4,340.0		282.0	18,680		
--	---------	--	-------	--------	--	--

各タイプ別の床面積は計画上のもので、変更されることがあります
賃料はタイプ別の平均的賃料の予定ですので、募集時点で再度見直しが必要となります

事業収支計画(1-20年)

(単位:千円)

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
現金収入	賃料収入	48,468	51,274	51,642	51,642	52,015	52,015	52,391	52,391	52,771	52,771	52,771	52,771	52,771	52,771	52,771	50,685	50,685	50,685	50,685	50,323
	内 住宅部分	(34,068)	(36,874)	(37,242)	(37,242)	(37,615)	(37,615)	(37,991)	(37,991)	(38,371)	(38,371)	(38,371)	(38,371)	(38,371)	(38,371)	(38,371)	(36,285)	(36,285)	(36,285)	(36,285)	(35,923)
	内 店舗。事務所	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)
	内 駐車場その他	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)
	共益金	3,056	3,209	3,229	3,229	3,250	3,250	3,270	3,270	3,291	3,291	3,291	3,291	3,291	3,291	3,291	3,177	3,177	3,177	3,177	3,157
	更新料・礼金等	2,839	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	内 住宅部分	(2,839)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	内 店舗。事務所	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	内 駐車場その他	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	臨時収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
収入合計		54,363	54,483	54,872	54,872	55,264	55,264	55,661	55,661	56,062	56,062	56,062	56,062	56,062	56,062	56,062	53,863	53,863	53,863	53,863	53,480
現金支出	賃料管理費	3,105	3,301	3,327	3,327	3,353	3,353	3,379	3,379	3,406	3,406	3,406	3,406	3,406	3,406	3,406	3,260	3,260	3,260	3,260	3,235
	住宅原状回復費	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
	修繕積立金	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
	建物維持管理費	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
	事業税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	固都税	3,968	3,968	3,968	4,004	4,004	5,367	5,280	5,280	5,280	5,194	5,194	5,194	5,110	5,110	5,110	5,026	5,026	5,026	4,944	4,944
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	火災保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計		10,023	10,219	10,245	10,281	10,307	11,670	11,610	11,610	11,636	11,550	12,000	12,000	11,916	11,916	11,916	11,686	11,686	11,686	11,604	11,579
ローン返済前キャッシュフロー		44,341	44,264	44,627	44,591	44,957	43,594	44,052	44,052	44,426	44,511	44,061	44,061	44,146	44,146	44,146	42,176	42,176	42,176	42,258	41,901
ローン返済・保証金増減額	ローン返済額	26,021	26,021	26,021	26,021	26,021	26,021	26,021	26,021	26,021	26,021	26,021	26,021	26,021	26,021	26,021	26,021	26,021	26,021	26,021	26,021
	事業性ローン合計	(26,021)	(26,021)	(26,021)	(26,021)	(26,021)	(26,021)	(26,021)	(26,021)	(26,021)	(26,021)	(26,021)	(26,021)	(26,021)	(26,021)	(26,021)	(26,021)	(26,021)	(26,021)	(26,021)	(26,021)
	非事業性ローン	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
保証金等増減		5,878	468	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-334	0	0	0	0
税引前キャッシュフロー		24,198	18,711	18,606	18,570	18,937	17,574	18,031	18,031	18,405	18,491	18,041	18,041	18,125	18,125	18,125	15,822	16,156	16,156	16,238	15,881
5年・10年平均利回り		5年平均 19,804千円 (利回り 4.47%)					10年平均 36,026千円 (利回り 8.13%)														
税務上の収入	収入合計	54,363	54,483	54,872	54,872	55,264	55,264	55,661	55,661	56,062	56,062	56,062	56,062	56,062	56,062	56,062	53,863	53,863	53,863	53,863	53,480
	運営経費(除く火災保険)	10,023	10,219	10,245	10,281	10,307	11,670	11,610	11,610	11,636	11,550	12,000	12,000	11,916	11,916	11,916	11,686	11,686	11,686	11,604	11,579
	火災保険	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149
	減価償却	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160
	事業性ローン利息	20,000	19,699	19,383	19,051	18,703	18,337	17,952	17,549	17,125	16,681	16,214	15,723	15,208	14,668	14,100	13,504	12,878	12,221	11,531	10,807
課税所得額		-3,946	-376	3,091	5,710	8,359	10,911	13,095	14,617	16,346	17,652	17,678	18,168	18,768	19,308	19,876	22,362	22,989	23,646	24,419	24,786
所得税・法人税計算	課税所得総合計	-3,946	-376	3,091	5,710	8,359	10,911	13,095	14,617	16,346	17,652	17,678	18,168	18,768	19,308	19,876	22,362	22,989	23,646	24,419	24,786
	課税対象額	0	0	0	4,479	8,359	10,911	13,095	14,617	16,346	17,652	17,678	18,168	18,768	19,308	19,876	22,362	22,989	23,646	24,419	24,786
	次期繰越損失	-3,946	-4,322	-1,231	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	総課税額	0	0	0	1,120	2,090	2,728	3,274	3,654	4,086	4,413	4,420	4,542	4,692	4,827	4,969	5,590	5,747	5,912	6,105	6,196
本物件への課税額		0	0	0	1,120	2,090	2,728	3,274	3,654	4,086	4,413	4,420	4,542	4,692	4,827	4,969	5,590	5,747	5,912	6,105	6,196
税引後キャッシュフロー		24,198	18,711	18,606	17,450	16,847	14,846	14,757	14,377	14,319	14,078	13,621	13,499	13,433	13,298	13,156	10,231	10,408	10,244	10,133	9,684
同 累計額		24,198	42,909	61,515	78,965	95,812	110,658	125,416	139,793	154,111	168,189	181,810	195,309	208,742	222,040	235,197	245,428	255,836	266,080	276,214	285,898

個人で課税を選択した場合は、資金運用益を課税所得から除外しております

事業収支計画(21-40年)

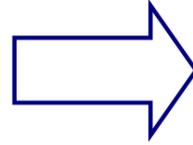
(単位:千円)

			21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40		
現金収入	賃料収入	賃料収入	50,323	49,963	49,963	49,608	49,608	49,256	49,256	48,907	48,907	48,562	48,562	48,220	48,220	47,882	47,882	47,547	47,547	47,216	47,216	46,888		
		内 住宅部分	(35,923)	(35,563)	(35,563)	(35,208)	(35,208)	(34,856)	(34,856)	(34,507)	(34,507)	(34,162)	(34,162)	(33,820)	(33,820)	(33,482)	(33,482)	(33,147)	(33,147)	(32,816)	(32,816)	(32,488)		
		内 店舗。事務所	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	
		内 駐車場その他	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	(2,400)	
		共益金	3,157	3,138	3,138	3,119	3,119	3,099	3,099	3,080	3,080	3,062	3,062	3,043	3,043	3,024	3,024	3,006	3,006	2,988	2,988	2,970		
		更新料・礼金等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		内 住宅部分	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	
		内 店舗。事務所	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	
		内 駐車場その他	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	
		臨時収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
資金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
収入合計			53,480	53,101	53,101	52,726	52,726	52,355	52,355	51,987	51,987	51,624	51,624	51,263	51,263	50,907	50,907	50,554	50,554	50,204	50,204	49,858		
現金支出	運営経費	賃料管理費	3,235	3,209	3,209	3,185	3,185	3,160	3,160	3,135	3,135	3,111	3,111	3,087	3,087	3,064	3,064	3,040	3,040	3,017	3,017	2,994		
		住宅原状回復費	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	
		修繕積立金	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	
		建物維持管理費	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	
		事業税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		固都税	4,944	4,863	4,863	4,863	4,784	4,784	4,784	4,784	4,705	4,705	4,705	4,628	4,628	4,628	4,553	4,553	4,553	4,479	4,479	4,479	4,406	
		その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		火災保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,200	0	0	0	0	
		合計			11,579	11,473	11,473	11,448	11,368	11,344	11,344	11,241	11,241	11,217	11,140	11,116	11,116	11,017	11,017	16,193	10,919	10,896	10,896	10,800
		ローン返済前キャッシュフロー			41,901	41,629	41,629	41,278	41,358	41,011	41,011	40,747	40,747	40,407	40,484	40,148	40,148	39,890	39,890	34,361	39,635	39,308	39,308	39,058
ローン返済・保証金増減額	ローン返済額	26,021	26,021	26,021	26,021	26,021	26,021	26,021	26,021	26,021	26,021	26,021	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	事業性ローン合計	(26,021)	(26,021)	(26,021)	(26,021)	(26,021)	(26,021)	(26,021)	(26,021)	(26,021)	(26,021)	(26,021)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
	非事業性ローン	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
	保証金等増減	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
税引前キャッシュフロー			15,881	15,608	15,608	15,258	15,338	14,991	14,991	14,726	14,726	14,386	40,484	40,148	40,148	39,890	39,890	34,361	39,635	39,308	39,308	39,058		
税務上の収入支	収入合計		53,480	53,480	53,101	53,101	52,726	52,726	52,355	52,355	51,987	51,987	51,624	51,624	51,263	51,263	50,907	50,907	50,554	50,554	50,204	50,204		
	運営経費(除く火災保険)		11,579	11,579	11,473	11,473	11,448	11,368	11,344	11,344	11,241	11,241	11,217	11,140	11,116	11,116	11,017	11,017	10,993	10,919	10,896	10,896		
	火災保険		149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149		
	減価償却	建物躯体	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160	6,160		
	設備合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
事業性ローン利息		10,807	10,046	9,247	8,409	7,528	6,604	5,633	4,613	3,543	2,419	1,239	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
課税所得額			24,786	25,546	26,072	26,911	27,442	28,446	29,070	30,090	30,895	32,019	32,859	34,175	33,839	33,839	33,582	33,582	33,252	33,326	33,000	33,000		
所得税・法人税計算	課税所得総合計		24,786	25,546	26,072	26,911	27,442	28,446	29,070	30,090	30,895	32,019	32,859	34,175	33,839	33,839	33,582	33,582	33,252	33,326	33,000	33,000		
	課税対象額		24,786	25,546	26,072	26,911	27,442	28,446	29,070	30,090	30,895	32,019	32,859	34,175	33,839	33,839	33,582	33,582	33,252	33,326	33,000	33,000		
	次期繰越損失		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	総課税額		6,196	6,387	6,518	6,728	6,860	7,111	7,268	7,522	7,724	8,005	8,215	8,544	8,460	8,460	8,395	8,395	8,313	8,332	8,250	8,250		
	本物件への課税額		6,196	6,387	6,518	6,728	6,860	7,111	7,268	7,522	7,724	8,005	8,215	8,544	8,460	8,460	8,395	8,395	8,313	8,332	8,250	8,250		
税引後キャッシュフロー			9,684	9,494	9,090	8,880	8,397	8,226	7,723	7,469	7,002	6,721	6,172	31,940	31,688	31,688	31,495	31,495	26,048	31,303	31,058	31,058		
同 累計額			285,898	295,392	304,482	313,362	321,759	329,986	337,709	345,177	352,180	358,901	365,073	397,013	428,700	460,388	491,883	523,378	549,425	580,728	611,787	642,845		

個人で課税を選択した場合は、資金運用益を課税所得から除外しております

税金関係補足説明

予定建物面積要件	建築確認上の床面積	1,750.00㎡
	延床面積	1,620.00㎡
	内 共用部分	110.00㎡
	建物評価額	243,000千円
	住宅部分床面積比率	86.75%
	同 評価額(想定値)	210,803千円
	賃貸部分(床面積)比率	93.38%



		戸数	面積㎡/戸	共用按分後	不動産取得税 特例	固定資産税 特例	用途・タイプ別 専有床面積	
住宅	自己使用部分	1戸	100.00㎡	107.28㎡	適	適	100.00㎡	
	賃貸 A	8戸	100.00㎡	858.28㎡	適	適	800.00㎡	
	賃貸 B	2戸	40.00㎡	85.83㎡	適	適	80.00㎡	
	賃貸 C	6戸	55.00㎡	354.04㎡	適	適	330.00㎡	
	賃貸 D	0戸	0.00㎡	0.00㎡	否	否	0.00㎡	
	賃貸 E	0戸	0.00㎡	0.00㎡	否	否	0.00㎡	
	賃貸 F	0戸	0.00㎡	0.00㎡	否	否	0.00㎡	
	賃貸 G	0戸	0.00㎡	0.00㎡	否	否	0.00㎡	
	賃貸 H	0戸	0.00㎡	0.00㎡	否	否	0.00㎡	
	賃貸 I	0戸	0.00㎡	0.00㎡	否	否	0.00㎡	
	賃貸 J	0戸	0.00㎡	0.00㎡	否	否	0.00㎡	
							小計	1,310.00㎡
店舗・事務所他	自己使用部分		0.00㎡				0.00㎡	
	賃貸部分計		200.00㎡				200.00㎡	
							小計	200.00㎡

※不動産取得税では 40~240㎡、固定資産税では40~280㎡が特例面積要件となっています(共同住宅の場合)
 なお、自己居住用の場合は、それぞれ 50~240㎡、50~280㎡となります

不動産取得税(建物)

建物評価額	243,000千円
内 住宅部分	210,803千円
特例対象戸数	17室(戸)
× 1200万円	204,000千円
控除額	204,000千円
課税標準	39,000千円
税額	1,492千円

※集合住宅については、40㎡以上240㎡以下の住宅
 について1戸当り1200万円が課税評価額から控除され
 ます

土地固定資産税

住宅部分比率	86.75%
構造	44
階数	3階建て

住宅用地率	1.00
-------	------

※敷地の内、この比率の部分が軽減対象となります

全敷地	1,000.00㎡
課税標準	360,000千円
住宅戸数	17室(戸)

併用住宅の場合の住宅用地率

併用住宅の 住宅面積比	右以外	5F以上の 耐火建築物
0%	0.00	0.00
25%	0.50	0.50
50%	1.00	0.75
75%	1.00	1.00
100%	1.00	1.00

	適用面積	×住宅用地率	固定資産税	都市計画税	課税額計
小規模住宅用地	1,000.00㎡	1,000.00㎡	840千円	360千円	1,200千円
一般住宅用	0.00㎡	0.00㎡	0千円	0千円	0千円
対象外		0.00㎡	0千円	0千円	0千円
			840千円	360千円	1,200千円

(千円未満四捨五入)

更地の場合の固定資産税 ・都市計画税課税額	6,120千円	⇒	軽減額	4,920千円
--------------------------	---------	---	-----	---------

注)	対象となる土地	固定資産税	都市計画税
	小規模住宅	住宅1戸当り200㎡までの敷地	1/6評価
	一般住宅	上記面積を超えた敷地部分	1/3評価

建物固定資産税

対象となる 住宅	対象戸数		面積㎡	
	自己使用部分	賃貸部分	内、120㎡以内	内、120㎡以外
	1戸	17戸	100.00㎡	1,210.00㎡
	軽減対象面積計		1,310.00㎡	

住宅部分比率	86.75%	50%以下の場合の特例の適用はありません
特例適用期間	5年	3階建以上の耐火建築物の場合は5年、それ以外は3年間適用
特例対象面積比	80.13%	軽減対象床面積÷総床面積

特例適用後の課税は次のようになります(これは試算ですので、実際の税額とは誤差があります)

		固定資産税	都市計画税	課税額計
通常の課税	建物評価額	243,000	243,000	
	特例適用前税額	3,402	729	4,131
新築住宅 の軽減	特例対象部分評価額	194,716		
	同 特例適用前税額	2,726		
	軽減額	1,363		
	特例適用後税額	2,039	729	2,768
東京23区内 (対象外)	追加軽減額			
	軽減後税額			

(単位:千円)

東京23区内の軽減措置は、平成21年1月以降に竣工したものは対象外です
 なお東京23区内の軽減措置は、建物の構造に関わりなく**3年間**でした

注)	東京23区内	固定資産税	都市計画税
	新築住宅の特例対象部分	1/2を追加減免	全額減免
	上記以外の住宅部分	1/2を減免	1/2を減免

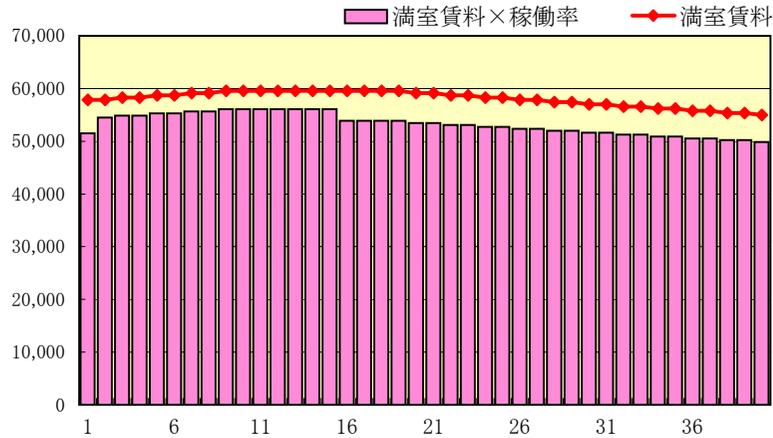
年度別建物課税額	(単位:千円)					
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目~
固定資産税	2,039	2,039	2,039	2,039	2,039	3,402
都市計画税	729	729	729	729	729	729
合計	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	4,131

※以上の計算結果は想定値に基づく概算であり、実際の課税額とは異なりますのでご注意ください

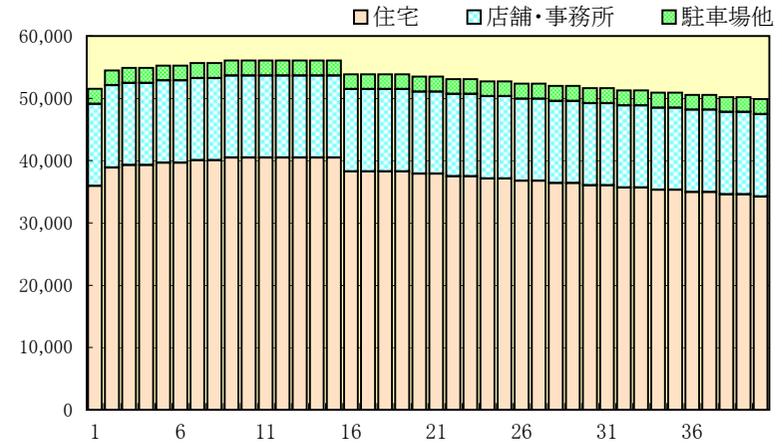
収入予測

この計算は、以下の条件設定に基づいて行われています

賃料推移と稼働率予測



賃貸用途別賃料推移



満室想定賃料(当初)

	住宅	事務所・店舗	駐車場・他	合計
賃料/月	3,340 千円	1,000 千円	200 千円	4,540 千円
共益金/月	182 千円	100 千円	0 千円	282 千円
合計	3,522 千円	1,100 千円	200 千円	4,822 千円
年間賃料	42,264 千円	13,200 千円	2,400 千円	57,864 千円
敷金・保証金	6,680 千円	12,000 千円	200 千円	18,880 千円

これらのグラフは、次の表の仮定に基づき作成されています

上のグラフでは**更新料等**の計算は省略しています。
別紙キャッシュフロー表でご確認ください

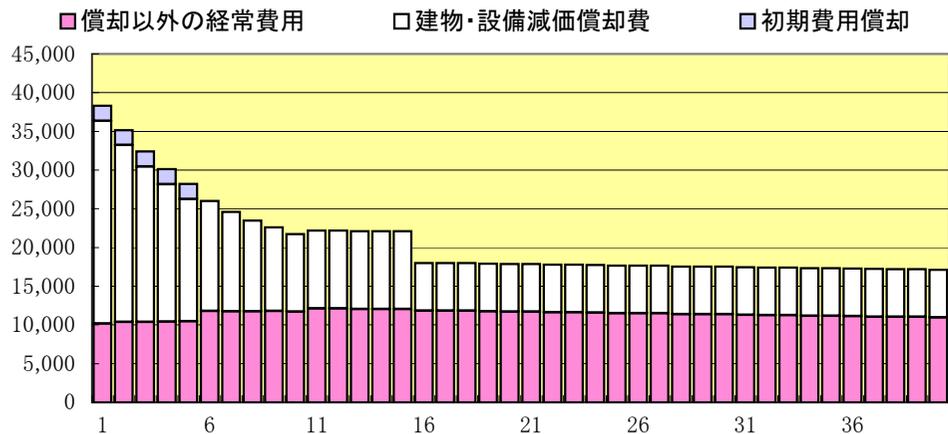
稼働率・賃料変化率の予測についてご確認ください

賃料推移・稼働率予測

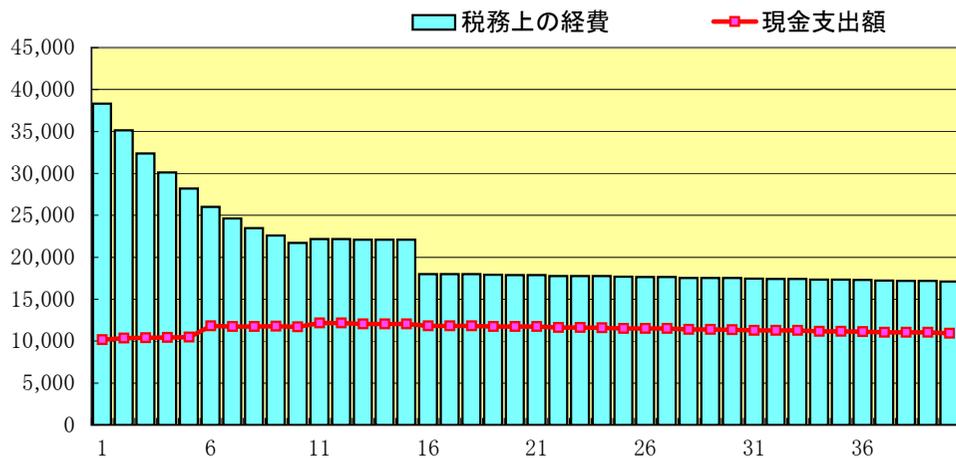
	住宅部分			事務所・店舗			駐車場・その他			合計	その他(臨時収入、保証金増減)	
	増減	稼働	賃料	増減	稼働	賃料	増減	稼働	賃料		賃料等	保証金等
1年	0%	85%	35,924千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	51,524千円	0千円	0千円
2年	0%	92%	38,883千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	54,483千円	0千円	0千円
3年	1%	92%	39,272千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	54,872千円	0千円	0千円
4年	0%	92%	39,272千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	54,872千円	0千円	0千円
5年	1%	92%	39,664千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	55,264千円	0千円	0千円
6年	0%	92%	39,664千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	55,264千円	0千円	0千円
7年	1%	92%	40,061千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	55,661千円	0千円	0千円
8年	0%	92%	40,061千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	55,661千円	0千円	0千円
9年	1%	92%	40,462千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	56,062千円	0千円	0千円
10年	0%	92%	40,462千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	56,062千円	0千円	0千円
11年	0%	92%	40,462千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	56,062千円	0千円	0千円
12年	0%	92%	40,462千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	56,062千円	0千円	0千円
13年	0%	92%	40,462千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	56,062千円	0千円	0千円
14年	0%	92%	40,462千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	56,062千円	0千円	0千円
15年	0%	92%	40,462千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	56,062千円	0千円	0千円
16年	0%	87%	38,263千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	53,863千円	0千円	0千円
17年	0%	87%	38,263千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	53,863千円	0千円	0千円
18年	0%	87%	38,263千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	53,863千円	0千円	0千円
19年	0%	87%	38,263千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	53,863千円	0千円	0千円
20年	-1%	87%	37,880千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	53,480千円	0千円	0千円
21年	0%	87%	37,880千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	53,480千円	0千円	0千円
22年	-1%	87%	37,501千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	53,101千円	0千円	0千円
23年	0%	87%	37,501千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	53,101千円	0千円	0千円
24年	-1%	87%	37,126千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	52,726千円	0千円	0千円
25年	0%	87%	37,126千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	52,726千円	0千円	0千円
26年	-1%	87%	36,755千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	52,355千円	0千円	0千円
27年	0%	87%	36,755千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	52,355千円	0千円	0千円
28年	-1%	87%	36,387千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	51,987千円	0千円	0千円
29年	0%	87%	36,387千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	51,987千円	0千円	0千円
30年	-1%	87%	36,024千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	51,624千円	0千円	0千円
31年	0%	87%	36,024千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	51,624千円	0千円	0千円
32年	-1%	87%	35,663千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	51,263千円	0千円	0千円
33年	0%	87%	35,663千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	51,263千円	0千円	0千円
34年	-1%	87%	35,307千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	50,907千円	0千円	0千円
35年	0%	87%	35,307千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	50,907千円	0千円	0千円
36年	-1%	87%	34,954千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	50,554千円	0千円	0千円
37年	0%	87%	34,954千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	50,554千円	0千円	0千円
38年	-1%	87%	34,604千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	50,204千円	0千円	0千円
39年	0%	87%	34,604千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	50,204千円	0千円	0千円
40年	-1%	87%	34,258千円	0%	100%	13,200千円	0%	100%	2,400千円	49,858千円	0千円	0千円

支出予測

経費の推移と減価償却



経費計上額と現金支払額



	経費合計	減価償却	内初期費用償却
1年	38,309千円	28,138千円	1,937千円
2年	35,160千円	24,792千円	1,937千円
3年	32,398千円	22,004千円	1,937千円
4年	30,111千円	19,681千円	1,937千円
5年	28,203千円	17,747千円	1,937千円
6年	26,017千円	14,198千円	
7年	24,614千円	12,856千円	
8年	23,495千円	11,737千円	
9年	22,591千円	10,806千円	
10年	21,729千円	10,030千円	
11年	22,170千円	10,021千円	
12年	22,170千円	10,021千円	
13年	22,085千円	10,021千円	
14年	22,085千円	10,021千円	
15年	22,085千円	10,021千円	
16年	17,997千円	6,162千円	
17年	17,995千円	6,160千円	
18年	17,995千円	6,160千円	
19年	17,913千円	6,160千円	
20年	17,887千円	6,160千円	
21年	17,887千円	6,160千円	
22年	17,781千円	6,160千円	
23年	17,781千円	6,160千円	
24年	17,756千円	6,160千円	
25年	17,677千円	6,160千円	
26年	17,652千円	6,160千円	
27年	17,652千円	6,160千円	
28年	17,549千円	6,160千円	
29年	17,549千円	6,160千円	
30年	17,525千円	6,160千円	
31年	17,448千円	6,160千円	
32年	17,424千円	6,160千円	
33年	17,424千円	6,160千円	
34年	17,325千円	6,160千円	
35年	17,325千円	6,160千円	
36年	17,302千円	6,160千円	
37年	17,228千円	6,160千円	
38年	17,204千円	6,160千円	
39年	17,204千円	6,160千円	
40年	17,109千円	6,160千円	

減価償却資産明細

	償却資産名称	取得価格	償却方法	耐用年数
償却資産	建物躯体部分	280,028 千円	定額法	47 年
	設備等 (1)	120,012 千円	定率法	15 年
	設備等 (2)	0 千円		
	設備等 (3)	0 千円		

費用項目明細

賃貸住宅 原状回復費用	住宅部分戸数. A	16 戸			
	原状回復費用/戸. B	150 千円	年間予算	$A \times B \div C = 800$ 千円	
	平均居住年数. C	3 年			
修繕費	年間概算額	350 千円	見直し 11 年目以降	800 千円へ変更	
建物管理費	月額(概算)	$150 \text{ 千円} \times 12 \text{ ヶ月} =$ 年額	1,800 千円		
賃貸管理費	住宅	賃料 × 7.0%	=	2,385 千円	
	事務所・店舗	賃料 × 5.0%	=	600 千円	初年度計 1,800 千円
	駐車場・その他	賃料 × 5.0%	=	120 千円	
火災保険料	年間概算額	149 千円			
固都税	税額	土地 1,200 千円 建物 2,768 千円			
	土地固都税変動率	3年毎に 3.0% 上昇(または下落)			
その他	年間概算額	0 千円			

経営判断資料

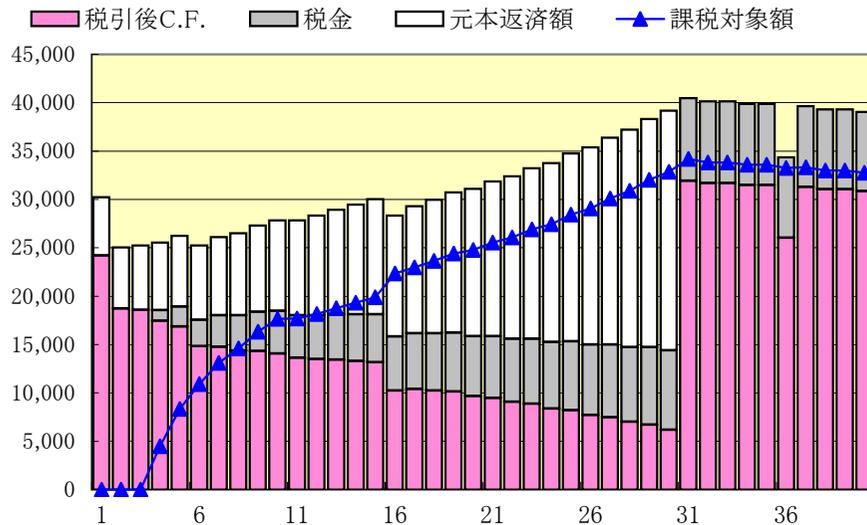
(但し、当初30年分)

キャッシュフローと課税対象額の推移

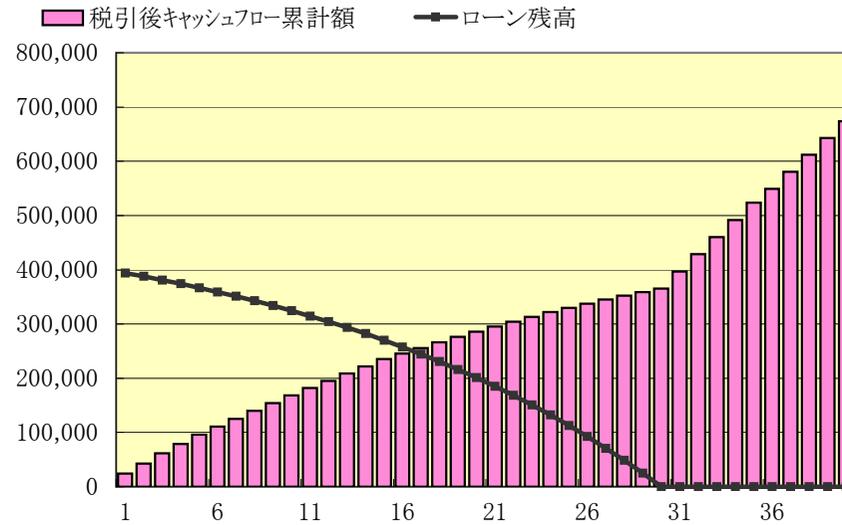
	課税対象額	税引前C.F.	税引後C.F.
	年換算額	年換算額	年換算額
5年平均	2,568 千円	19,804 千円	19,162 千円
10年平均	8,546 千円	18,955 千円	16,819 千円
20年平均	14,873 千円	18,013 千円	14,295 千円
30年平均	30,705 千円	30,133 千円	22,457 千円

課税所得	税務上の所得 税額の計算においては、繰越損失の処理を行う必要があります (法人→7年、個人3年)
税引前 キャッシュフロー	所得税、法人税を控除する前のキャッシュフロー 物件本来の収益性はこれで判断してください
税引後 キャッシュフロー	税金控除後のキャッシュフロー 減価償却費の減少やローン返済に占める金利部分の減少等により、税負担が徐々に増加して現金収支を圧迫する傾向があります。

キャッシュフロー等推移



ローン残高とキャッシュフロー累計



本物件に対する課税額の計算

	総所得額	内 課税対象額	次期繰越損失	本物件への課税額
1	-3,946 千円	0 千円	-3,946 千円	0 千円
2	-376 千円	0 千円	-4,322 千円	0 千円
3	3,091 千円	0 千円	-1,231 千円	0 千円
4	5,710 千円	4,479 千円	0 千円	1,120 千円
5	8,359 千円	8,359 千円	0 千円	2,090 千円
6	10,911 千円	10,911 千円	0 千円	2,728 千円
7	13,095 千円	13,095 千円	0 千円	3,274 千円
8	14,617 千円	14,617 千円	0 千円	3,654 千円
9	16,346 千円	16,346 千円	0 千円	4,086 千円
10	17,652 千円	17,652 千円	0 千円	4,413 千円
11	17,678 千円	17,678 千円	0 千円	4,420 千円
12	18,168 千円	18,168 千円	0 千円	4,542 千円
13	18,768 千円	18,768 千円	0 千円	4,692 千円
14	19,308 千円	19,308 千円	0 千円	4,827 千円
15	19,876 千円	19,876 千円	0 千円	4,969 千円
16	22,362 千円	22,362 千円	0 千円	5,590 千円
17	22,989 千円	22,989 千円	0 千円	5,747 千円
18	23,646 千円	23,646 千円	0 千円	5,912 千円
19	24,419 千円	24,419 千円	0 千円	6,105 千円
20	24,786 千円	24,786 千円	0 千円	6,196 千円
21	25,546 千円	25,546 千円	0 千円	6,387 千円
22	26,072 千円	26,072 千円	0 千円	6,518 千円
23	26,911 千円	26,911 千円	0 千円	6,728 千円
24	27,442 千円	27,442 千円	0 千円	6,860 千円
25	28,446 千円	28,446 千円	0 千円	7,111 千円
26	29,070 千円	29,070 千円	0 千円	7,268 千円
27	30,090 千円	30,090 千円	0 千円	7,522 千円
28	30,895 千円	30,895 千円	0 千円	7,724 千円
29	32,019 千円	32,019 千円	0 千円	8,005 千円
30	32,859 千円	32,859 千円	0 千円	8,215 千円
31	34,175 千円	34,175 千円	0 千円	8,544 千円
32	33,839 千円	33,839 千円	0 千円	8,460 千円
33	33,839 千円	33,839 千円	0 千円	8,460 千円
34	33,582 千円	33,582 千円	0 千円	8,395 千円
35	33,582 千円	33,582 千円	0 千円	8,395 千円
36	33,252 千円	33,252 千円	0 千円	8,313 千円
37	33,326 千円	33,326 千円	0 千円	8,332 千円
38	33,000 千円	33,000 千円	0 千円	8,250 千円
39	33,000 千円	33,000 千円	0 千円	8,250 千円
40	32,749 千円	32,749 千円	0 千円	8,187 千円

※本物件への課税額＝全体の税額×(本物件から生ずる課税所得÷全課税所得)

各種キャッシュフローの推移

	ローン返済前CF	税引前C.F.	税引後C.F.	税引後C.F.累計
	44,341 千円	24,198 千円	24,198 千円	24,198 千円
	44,264 千円	18,711 千円	18,711 千円	42,909 千円
	44,627 千円	18,606 千円	18,606 千円	61,515 千円
	44,591 千円	18,570 千円	17,450 千円	78,965 千円
	44,957 千円	18,937 千円	16,847 千円	95,812 千円
	43,594 千円	17,574 千円	14,846 千円	110,658 千円
	44,052 千円	18,031 千円	14,757 千円	125,416 千円
	44,052 千円	18,031 千円	14,377 千円	139,793 千円
	44,426 千円	18,405 千円	14,319 千円	154,111 千円
	44,511 千円	18,491 千円	14,078 千円	168,189 千円
	44,061 千円	18,041 千円	13,621 千円	181,810 千円
	44,061 千円	18,041 千円	13,499 千円	195,309 千円
	44,146 千円	18,125 千円	13,433 千円	208,742 千円
	44,146 千円	18,125 千円	13,298 千円	222,040 千円
	44,146 千円	18,125 千円	13,156 千円	235,197 千円
	42,176 千円	15,822 千円	10,231 千円	245,428 千円
	42,176 千円	16,156 千円	10,408 千円	255,836 千円
	42,176 千円	16,156 千円	10,244 千円	266,080 千円
	42,258 千円	16,238 千円	10,133 千円	276,214 千円
	41,901 千円	15,881 千円	9,684 千円	285,898 千円
	41,901 千円	15,881 千円	9,494 千円	295,392 千円
	41,629 千円	15,608 千円	9,090 千円	304,482 千円
	41,629 千円	15,608 千円	8,880 千円	313,362 千円
	41,278 千円	15,258 千円	8,397 千円	321,759 千円
	41,358 千円	15,338 千円	8,226 千円	329,986 千円
	41,011 千円	14,991 千円	7,723 千円	337,709 千円
	41,011 千円	14,991 千円	7,469 千円	345,177 千円
	40,747 千円	14,726 千円	7,002 千円	352,180 千円
	40,747 千円	14,726 千円	6,721 千円	358,901 千円
	40,407 千円	14,386 千円	6,172 千円	365,073 千円
	40,484 千円	40,484 千円	31,940 千円	397,013 千円
	40,148 千円	40,148 千円	31,688 千円	428,700 千円
	40,148 千円	40,148 千円	31,688 千円	460,388 千円
	39,890 千円	39,890 千円	31,495 千円	491,883 千円
	39,890 千円	39,890 千円	31,495 千円	523,378 千円
	34,361 千円	34,361 千円	26,048 千円	549,425 千円
	39,635 千円	39,635 千円	31,303 千円	580,728 千円
	39,308 千円	39,308 千円	31,058 千円	611,787 千円
	39,308 千円	39,308 千円	31,058 千円	642,845 千円
	39,058 千円	39,058 千円	30,871 千円	673,716 千円

相続税評価額の軽減について

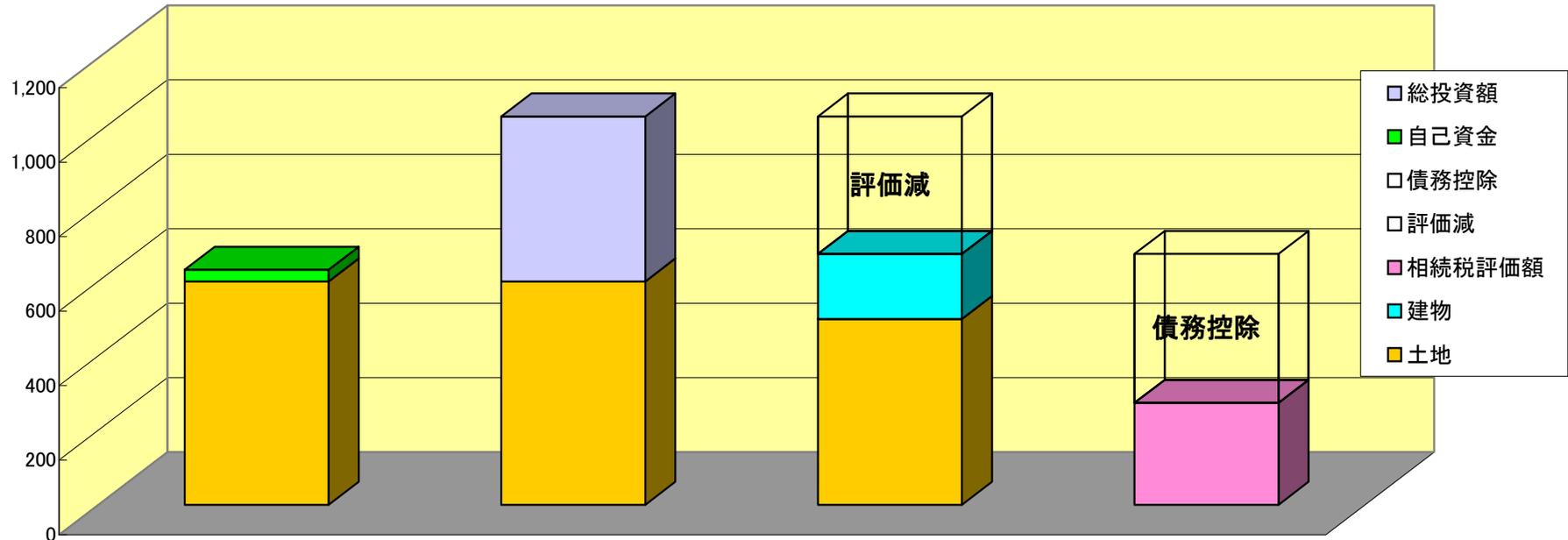
路線価 (千円/㎡)	600 千円/㎡
借地権割合 (%)	60%

更地での評価

投資額で見た価値

相続税評価上は

債務控除後の評価額



建物	自己資金	31百万円
----	------	-------

総投資額	443百万円
内 建物	443百万円
内 土地	0百万円

建物評価額	175百万円
固都税評価額	243百万円
貸家評価減	28.01%
(賃貸床比率 × 0.3)	

債務控除	400百万円
借入金	400百万円

(路線価による更地評価)

土地	既所有地	600百万円
----	------	--------

同左	600百万円
----	--------

土地評価額	499百万円
新規取得土地	0.00 ㎡
貸家建付地評価減	16.81%
(賃貸床比率 × 0.3 × 借地権割合)	

相続税評価額	274百万円
--------	--------

(注意) 建物評価額は予想に基づくものです。
 小規模宅地の特例は考慮しておりません
 これは試算ですので、正式には税理士へご確認ください

ローン返済予定表

(単位:千円)

	ローン 1					ローン 2					非事業性ローン				
	元利返済	内 利息	内 元本	残高	利率	元利返済	内 利息	内 元本	残高	利率	元利返済	内 利息	内 元本	残高	利率
1	26,021	20,000	6,021	393,979	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
2	26,021	19,699	6,322	387,658	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
3	26,021	19,383	6,638	381,020	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
4	26,021	19,051	6,970	374,051	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
5	26,021	18,703	7,318	366,733	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
6	26,021	18,337	7,684	359,049	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
7	26,021	17,952	8,068	350,980	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
8	26,021	17,549	8,472	342,509	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
9	26,021	17,125	8,895	333,614	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
10	26,021	16,681	9,340	324,274	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
11	26,021	16,214	9,807	314,467	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
12	26,021	15,723	10,297	304,170	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
13	26,021	15,208	10,812	293,358	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
14	26,021	14,668	11,353	282,005	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
15	26,021	14,100	11,920	270,085	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
16	26,021	13,504	12,516	257,568	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
17	26,021	12,878	13,142	244,426	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
18	26,021	12,221	13,799	230,627	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
19	26,021	11,531	14,489	216,138	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
20	26,021	10,807	15,214	200,924	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
21	26,021	10,046	15,974	184,950	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
22	26,021	9,247	16,773	168,177	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
23	26,021	8,409	17,612	150,565	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
24	26,021	7,528	18,492	132,072	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
25	26,021	6,604	19,417	112,655	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
26	26,021	5,633	20,388	92,268	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
27	26,021	4,613	21,407	70,860	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
28	26,021	3,543	22,478	48,383	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
29	26,021	2,419	23,601	24,781	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
30	26,021	1,239	24,781	0	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
	780,617	380,617	400,000			0	0	0			0	0	0		

この返済額は年利計算で算出していますので、実際の返済額とは誤差があります

減価償却費推移

	建物躯体部分		設備 (1)		設備 (2)		設備 (3)		初期費用	償却費計
	取得価格	280,028 千円	取得価格	120,012 千円	取得価格	0 千円	取得価格	0 千円	(合計) 9,686 千円	
	償却方法	定額法	償却方法	定率法	償却方法	0	償却方法	0 千円		
償却期間	47年	償却期間	15年	償却期間	0年	償却期間	0.000			
	償却率	0.022	償却率	0.167	償却率	0.000	償却率	0.000		
	償却額	残存価格	償却額	残存価格	償却額	残存価格	償却額	残存価格	償却額	償却費計
1	6,160 千円	273,868 千円	20,041 千円	99,971 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円	1,937 千円	28,138 千円
2	6,160 千円	267,708 千円	16,695 千円	83,276 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円	1,937 千円	24,792 千円
3	6,160 千円	261,548 千円	13,907 千円	69,369 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円	1,937 千円	22,004 千円
4	6,160 千円	255,388 千円	11,584 千円	57,785 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円	1,937 千円	19,681 千円
5	6,160 千円	249,228 千円	9,650 千円	48,135 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円	1,937 千円	17,747 千円
6	6,160 千円	243,068 千円	8,038 千円	40,097 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		14,198 千円
7	6,160 千円	236,908 千円	6,696 千円	33,401 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		12,856 千円
8	6,160 千円	230,748 千円	5,577 千円	27,824 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		11,737 千円
9	6,160 千円	224,588 千円	4,646 千円	23,178 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		10,806 千円
10	6,160 千円	218,428 千円	3,870 千円	19,308 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		10,030 千円
11	6,160 千円	212,268 千円	3,861 千円	15,447 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		10,021 千円
12	6,160 千円	206,108 千円	3,861 千円	11,586 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		10,021 千円
13	6,160 千円	199,948 千円	3,861 千円	7,725 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		10,021 千円
14	6,160 千円	193,788 千円	3,861 千円	3,864 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		10,021 千円
15	6,160 千円	187,628 千円	3,861 千円	3 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		10,021 千円
16	6,160 千円	181,468 千円	2 千円	1 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		6,162 千円
17	6,160 千円	175,308 千円	0 千円	1 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		6,160 千円
18	6,160 千円	169,148 千円	0 千円	1 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		6,160 千円
19	6,160 千円	162,988 千円	0 千円	1 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		6,160 千円
20	6,160 千円	156,828 千円	0 千円	1 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		6,160 千円
21	6,160 千円	150,668 千円	0 千円	1 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		6,160 千円
22	6,160 千円	144,508 千円	0 千円	1 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		6,160 千円
23	6,160 千円	138,348 千円	0 千円	1 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		6,160 千円
24	6,160 千円	132,188 千円	0 千円	1 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		6,160 千円
25	6,160 千円	126,028 千円	0 千円	1 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		6,160 千円
26	6,160 千円	119,868 千円	0 千円	1 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		6,160 千円
27	6,160 千円	113,708 千円	0 千円	1 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		6,160 千円
28	6,160 千円	107,548 千円	0 千円	1 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		6,160 千円
29	6,160 千円	101,388 千円	0 千円	1 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		6,160 千円
30	6,160 千円	33,628 千円	0 千円	1 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		6,160 千円
	184,800 千円		120,011 千円		0 千円		0 千円		9,686 千円	314,497 千円