

購入物件種類	中古・収益ビル・マンション等（土地所有権）
物件名 等	

物件価格（税込）	5 億 4,000 万円	内 土地	270,000,000円
		内 建物	250,000,000円
		内 消費税	20,000,000円

土地	権利 面積	所有権		敷地権割合	
	地目	280.00 m <sup>2</sup> （84.70坪）			
建物	構造		（税法上の構造）	鉄筋コンクリート造	5 階建
	用途	共同住宅	（税法上の用途）	住居系	
	延床面積	810.00 m <sup>2</sup> （245.03坪）			
	専有床面積	744.20 m <sup>2</sup> （225.12坪）			
公法上の制限	築年	6 年			
	用途地域	第1種住居地域	建蔽率	60%	容積率 200%
	防火	準防火地域	その他規制		

手数料等	仲介手数料	15,000,000 円	（規定手数料 16,912,800 円）
	コンサル報酬等	円	
賃貸関連 債務承継	敷金・保証金	2,600,000 円	※前所有者の未払管理費等を引き継ぐ場合など
	建設協力金	円	
	その他債務	円	
	合計	2,600,000 円	
借地権関連	権利金等	円	
	地代月額	円	
その他	負担金等	円	※購入時、買主負担で支払う必要があるもの

### 予定賃料

用途 （内訳）	住居系		店舗	事務所	その他	駐車場	合計
	ワンルーム 等	ファミリー 等					
月額賃料/室	75,000 円	200,000 円	900,000 円	750,000 円	0 円	25,000 円	
共益金/室	6,000 円	8,000 円	50,000 円	30,000 円	0 円		
室数（戸、台）	8 戸	4 戸	1 室	1 室	0 件	4 台	18 件
賃料・管理費 月額	648,000 円	832,000 円	950,000 円	780,000 円	0 円	100,000 円	3,310,000 円
同 年額	7,776,000 円	9,984,000 円	11,400,000 円	9,360,000 円	0 円	1,200,000 円	39,720,000 円
礼金（月数）	0.0 ヶ月	0.0 ヶ月	0.0 ヶ月	0.0 ヶ月	0.0 ヶ月	9.0 ヶ月	
同 金額	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	900,000 円	900,000 円
敷金・保証金（月数）	2.0 ヶ月	2.0 ヶ月	4.0 ヶ月	4.0 ヶ月	0.0 ヶ月	0.0 ヶ月	
同 金額	1,200,000 円	1,600,000 円	3,600,000 円	3,000,000 円	0 円	0 円	9,400,000 円
更新料（月数）	0.0 ヶ月	0.0 ヶ月	1.0 ヶ月	1.0 ヶ月	0.0 ヶ月		
同 金額	0 円	0 円	900,000 円	750,000 円	0 円		1,650,000 円
住宅部分占有面積比	24 %	34 %					

※本ソフトでは甲占物件の礼金については計算に反映させていません。テナント入退去時の資金アリハリーに含有されると見做して稼働率に反映させた方が現実的と考えるからです。新築物件は初年度のみ計上します。2年目以降は礼金収入を見込んで稼働率を設定してください

賃貸リスト

(単位 円)

階数等	用途	床面積/室	室数等	面積計	月額賃料/室	管理費/室	賃料・管理費 月額計	礼金	同 金額	敷金・ 保証金	同 金額	更新料	同 金額
	住居	63.30㎡	4室	253.20㎡	200,000	8,000	832,000		0	2.0ヶ月	1,600,000		0
	住居	22.00㎡	8室	176.00㎡	75,000	6,000	648,000		0	2.0ヶ月	1,200,000		0
	事務所	160.00㎡	1室	160.00㎡	750,000	30,000	780,000		0	4.0ヶ月	3,000,000	1.0ヶ月	750,000
	店舗	155.00㎡	1室	155.00㎡	900,000	50,000	950,000		0	4.0ヶ月	3,600,000	1.0ヶ月	900,000
				0.00㎡			0		0		0		0
				0.00㎡			0		0		0		0
				0.00㎡			0		0		0		0
				0.00㎡			0		0		0		0
				0.00㎡			0		0		0		0
				0.00㎡			0		0		0		0
				0.00㎡			0		0		0		0
				0.00㎡			0		0		0		0
				0.00㎡			0		0		0		0
				0.00㎡			0		0		0		0
				0.00㎡			0		0		0		0
				0.00㎡			0		0		0		0
				0.00㎡			0		0		0		0
				0.00㎡			0		0		0		0
			14	744.20㎡			3,210,000		0		9,400,000		1,650,000
	駐車場		台数		月額料金		駐車料年額	礼金	同 金額	敷金	同 金額		
A	タイプA		4		25,000		100,000	9.0ヶ月	900,000		0		
B	タイプB						0		0		0		

延床面積	810.00 ㎡ (245.03坪)
専有床面積	744.20 ㎡ (225.12坪)
共用床面積	65.80 ㎡ (19.90坪)

不動産取得税軽減対象	
固都税軽減対象となる住戸	
同 軽減対象床面積	

	室数	専有面積	賃料/月	管理費/月	礼金	敷金	更新料
ワンルーム等	8戸	176.00 ㎡	600,000	48,000	0	1,200,000	0
ファミリーM等	4戸	253.20 ㎡	800,000	32,000	0	1,600,000	0
店舗	1室	155.00 ㎡	900,000	50,000	0	3,600,000	900,000
事務所	1室	160.00 ㎡	750,000	30,000	0	3,000,000	750,000
その他	0室	0.00 ㎡	0	0	0	0	0
駐車場	4台		100,000		900,000	0	0

土地（借地権）・建物の各種評価額の決定

	金額	確定/修正	自動計算項目 補足説明	推定値
評価	土地路線価	400千円	借地権割合 → 60% 土地所有権価格 112,000千円	
	土地固定資産税評価	98,000千円	推定値は 路線価 ÷ 0.8 × 0.7 で㎡単価を計算 但し、負担調整率の関係で課税標準は上記計算より低い場合が多い	98,000千円
	(新築時) 建物固定資産税評価	106,920千円	新築時の東京法務局の査定額により推算 構造) 鉄筋コンクリート造 (㎡単価) 132千円 ※上記推定額は最低水準であり、グレード等を勘案して修正してください	106,920千円
	再建築価格 (建物本体の推定値)	178,200千円	上の新築時固定資産税評価を0.6で割り戻した金額 修繕費の計算に使用しますので適宜調整してください ※グレード等を勘案して修正してください	178,200千円
	(現時点推定) 建物固定資産税評価	94,090千円	厳密に推定することは不可能 (出来るだけヒアリングが必要) 暫定推定方法～新築時評価額から年間2%減価で計算 減価率 12%	94,090千円

土地（借地権）・建物購入時の公租公課等

印紙	契約書印紙税	160千円		不動産売買契約書については平成20年3月まで軽減措置が適用されず	
登記費用	土地移転登録免許税	1,960千円		登録免許税＝課税標準 × 2% (H.29.4以降)	1,960千円
	建物移転登録免許税	1,882千円		登録免許税＝課税標準 × 2%	1,882千円
	建物保存登録免許税			登録免許税＝課税標準 × 0.4%	
	登記費用合計 (司法書士報酬込)	3,902千円		概算では仮に司法書士報酬6万円(土地建物各3万円)を加算して算出 仲介業者から見積りがでている場合は左へ入力	3,902千円
不動産取得税	土地不動産取得税	1,960千円		固定資産税評価額 × 1/2 × 3% = 1,960千円 住宅用土地取得の軽減措置 → 中古物件は対象外 A. 0千円 B. 0千円/㎡ × 0.00㎡ × 3% = 0千円 軽減額 AとBの大きい方 0千円	1,960千円
	建物不動産取得税	3,734千円		特例の適用は中古は不可。新築住宅の購入に限る (上限 1,200万円/戸) 対象室数 0室 (面積要件を満たさない1Rマンション等は含まれない) 住宅部分評価額 54,264千円 内 特例対象評価額 0千円 (床面積比 0%) 特例による控除額 0千円 住宅部分 課税対象額 54,264千円 (税率 3%) 非住宅部分 " 52,656千円 (税率 4%)	3,734千円
	不動産取得税合計	5,694千円		不動産取得税が課税されるのは数ヶ月先。	

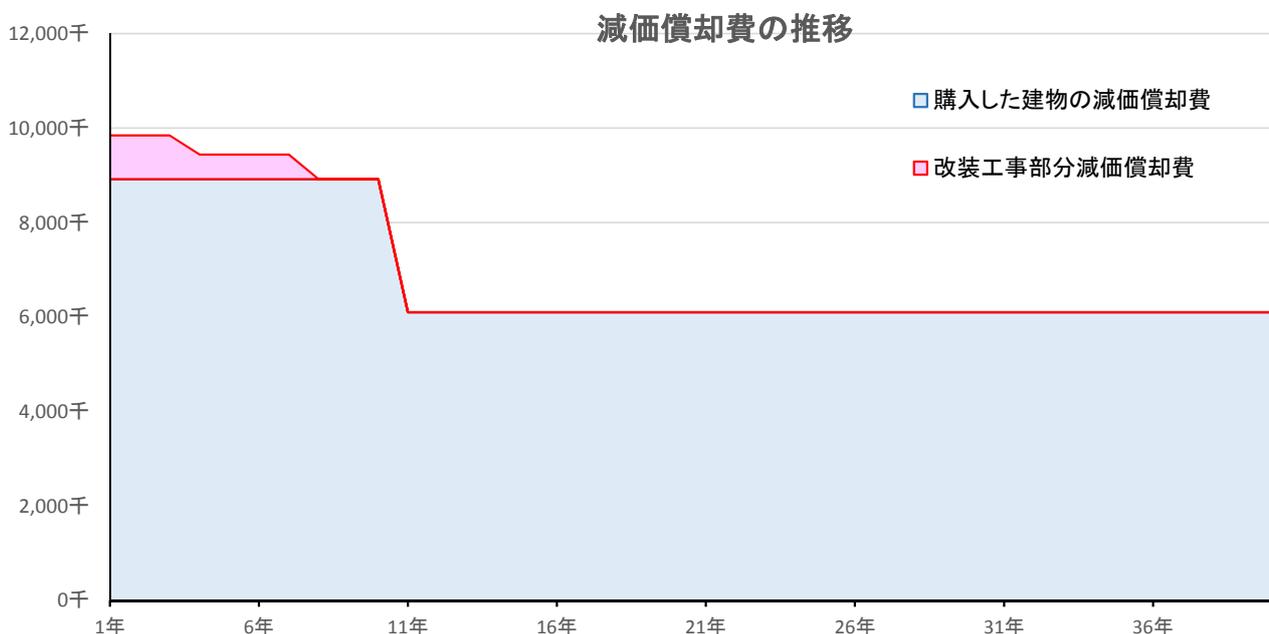
## 賃貸関連初期費用 ・ 引継建設協力金返還条件

初期費用	テナント募集費	1,000千円	これは大型賃貸マンションや事務所・店舗ビル等の広告宣伝費(チラシ、看板等)通常のアパート等であれば不要。礼金の範囲内でやる場合は本欄をゼロ、礼金もゼロととしてください				
	その他費用		他の項目に当てはまらない費用(土地や建物簿価に算入されないもの) (例:競売物件の賃貸正常化費用 etc.)				
引継建設協力金返還条件			1回あたり返還金額	返還回数	返還サイクル	残存返還期間	適用金利

## 建築関連・共通項目

	金額	自動計算項目	補足説明
購入時 改装工事	改装工事費用	3,500千円	中古物件購入時に買主負担で改装工事を行う際に使用 新築時でも買主発注の追加工事等を行う場合は本欄に計上してください
	設計料		上の工事についての建設会社見積書等より転記してください 設計・施工で建設工事に含まれている場合は入力不要
	工事関連費等	1,000千円	付帯工事一式(外構、植栽、etc.)、近隣対策
	消費税	360千円	消費税率 8% ※物件概要で指定された税率を準用します
	合計	4,860千円	減価償却資産として初期投資に算入されます 種類の異なる複数の工事を実施する場合、減価償却期間を最大3つに分けて処理できます

	金額	比率	耐用年数	償却可能年数	償却方法	
減価償却資産	建物取得価格	282,360千円				
	内 躯体部分	254,124千円	90 %	47 年	42 年	定額法
	内 設備部分	28,236千円	10 %	15 年	10 年	定額法
	改装工事価格	3,645千円	75 %	7 年		定額法
	同 (2)	1,215千円	25 %	3 年		定額法
	同 (3)	0千円				



## ランニングコスト、税金の取扱い

維持・修繕費 (%)	1.0%	再建築価格 178,200千円 × 1% = 1,782千円 (年額) 新築の場合当初は低く設定し、後年度は高く設定するケースが多い (例) 当初0.5%、11年目から1.1% 修繕費見直し 物件取得後 6年目以降 1.5%に変更		
区分所有建物 修繕積立金月額		賃貸の場合は経費処理できます。収支表では修繕費に計上します (年額 ) 見直し 年目以降、月額 千円へ変更		
建物管理委託費月額 (区分所有→管理費)	100千円	保守点検、清掃業務委託などを含む。アパート等ではハウスメーカーとのメンテナンス契約等 区分所有の場合は管理費を入力 (年額 1,200千円 ) 見直し 6年目以降、月額 150千円へ変更		
賃貸 管理費 (%)	住居系	8.0%	年間賃料 17,760千円 × 8% = 1,421千円	賃貸管理費年間計 2,579千円
	店舗系	5.0%	同上 11,400千円 × 5% = 570千円	
	事務所系	5.0%	同上 9,360千円 × 5% = 468千円	
	その他		同上 0千円 × 0% = 0千円	
	駐車場	10.0%	同上 1,200千円 × 10% = 120千円	
(一括払) 長期火災保険料	700千円	長期保険の期間は最大10年に変更されました 保険料は繰延資産となり、契約期間中に均等額が経費として計上 期間 10年		
(年払) 火災保険料 (年額)		単純な年払い式の保険。入居者に家財保険を掛けさせるケースが多いが、それはオーナーの収支とは関係ない。 保険会社により料率が異なり、また地震保険の有無により金額が大きく異なるため必ず事前ヒアリングのこと		

		金額	確定/修正	自動計算項目 補足説明				推定値	
土地固都税		625千円		住宅床面積比 58%	住宅用地率 0.75	住宅戸数 12戸		625千円	
				対象面積	固都税評価額	固定資産税	都市計画税		小計
				小規模住宅用 210.00㎡	73,500千円	172千円	37千円		208千円
				一般住宅用 0.00㎡	0千円	0千円	0千円		0千円
同 変化率			特例対象外 70.00㎡	24,500千円	343千円	74千円	417千円		
				3年サイクル 変化率 (%)					
建物 固都税	減額前	1,600千円		新築住宅の固都税減額措置 対象外	適用残存期間 0年			減額前	
	減額後			特例対象住戸 0戸	適用床面積 0.00㎡			1,317千円	
				固定資産税 1,317千円	都市計画税 282千円			減額後	
				特例適用による軽減額	(対象住戸の最大120㎡まで1/2軽減)				
				3年サイクル 変化率 (%)					
地代				現在の地代をヒアリング。地主の状況により見直し条件を設定。 地代見直し→ サイクル(年) 変化率 (%)					

税金(所得税)	<p>特定の物件単体の利益に累進税率等を適用しても殆ど意味はないので、本ソフトでは固定税率のみ適用可としました 税率については税理士等にヒアリングして決定してください。なお、事業税については扱いません</p> <p>損金が発生した場合の処理 適用する固定税率</p> <p>他の不動産所得と損益通算し、戻し税をキャッシュフローに加算する 15.0%</p>
---------	--

ローン条件設定・事業収支グラフ

(単位：千円)

	項目	金額(千円)	仕 訳			
			土地	建物	経費	繰延資産
土地関連	土地(借地権)価格	270,000	270,000			
	権利金	0	0			
建物関連	建物購入費	250,000		250,000		
	建物消費税	20,000		20,000		
	改装工事費計	4,860		4,860		
経費 他	仲介手数料	15,000	7,500	7,500		
	コンサル報酬等	0	0	0		
	土地移転登記費用	1,990			1,990	
	建物移転登記費用	1,912			1,912	
	保存登記費用	0			0	
	不動産取得税	5,694			5,694	
	テナント募集費	1,000			1,000	
	その他費用	0			0	
	ローン関係費用	2,720			2,720	
	負担金等(6年償却)	0				0
	火災保険料(一括払)	700				700
事業資金 総合計		573,876	277,500	282,360	13,316	700

	金額(千円)	自己資金	借入金	債務承継
債務承継	敷金・保証金	2,600		2,600
	建設協力金	0		0
	その他債務	0		0
資金調達	1) A銀行	300,000		300,000
	2) B銀行	200,000		200,000
	3)	0		0
	自己資金	71,276	71,276	
資金調達必要額 総合計		573,876	71,276	500,000

必要自己資金	7,127 万円
--------	----------

不足資金は自己資金で充当することを前提としています

借入先	金額(千円)	当初利率	固定/変動	返済方式	返済期間		元金据置期間		段階金利設定		抵当権 設定割合
					年	月	年	月	〇年～	利率	
1 A銀行	300,000千円	2.000%	固定金利	元利均等	30年						
2 B銀行	200,000千円	1.500%	変動金利	元利均等	30年						120%
3											
ローン金額合計	500,000千円										
抵当権設定額	540,000千円										

	金額	確定金額	備考(計算根拠)
設定登録登記免許税	2,160千円		抵当権設定額 × 0.4%
司法書士報酬	60千円		既定では目安として 3万円/件 で計算します
金消契約印紙代	200千円		ローン毎の借入金額より算出
ローン事務手数料	300千円		ローン事務手数料については合計額を直接入力
合計	2,720千円		

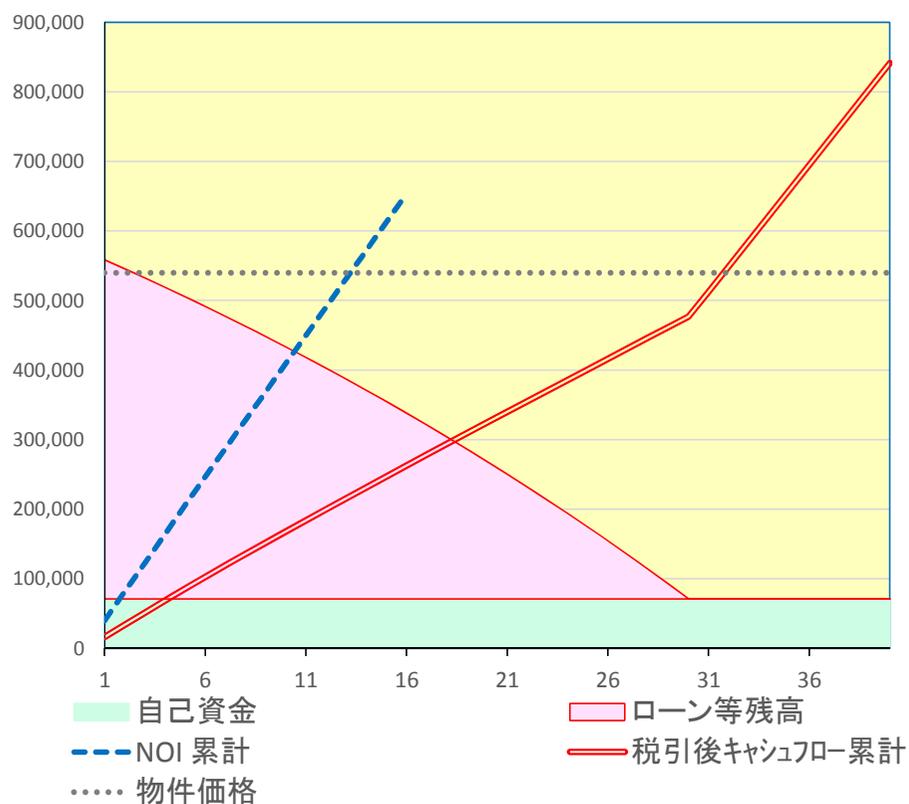


## 全投資期間40年間についての指標

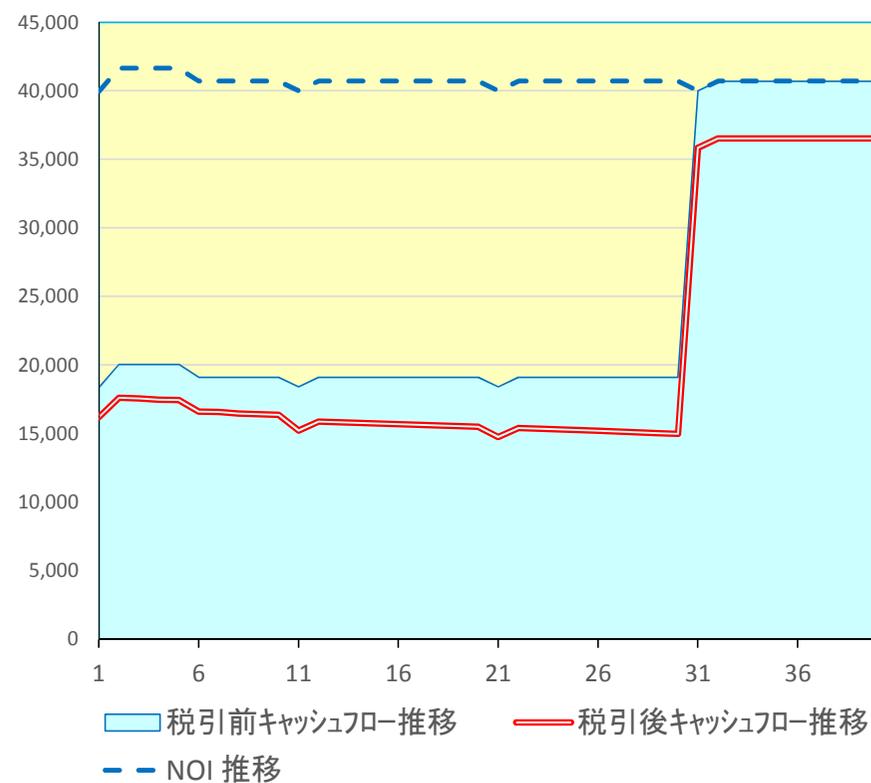
物件価格	<b>A</b>	540,000千円	建物消費税込
自己資金投入額	<b>B</b>	71,276千円	
ローン借入額(含む建設協力金)		500,000千円	購入時点残高
適用する固定税率		15.0%	
損金が発生した場合の処理		他の不動産所得と損益通算し、戻し税をキャッシュフローに加算する	

	40年間合計	同平均 → C	C/A	C/B
収入計(敷金・保証金を除く)	1,892,975千円	47,324千円	8.8%	
NOI	1,628,991千円	40,725千円	7.5%	
税引前キャッシュフロー	981,315千円	24,533千円	4.5%	34.4%
税引後キャッシュフロー	841,582千円	21,040千円	3.9%	29.5%

### 税引後キャッシュフロー、NOI 累計、投資額の推移



### 税引前キャッシュフロー と 税引後キャッシュフローの推移

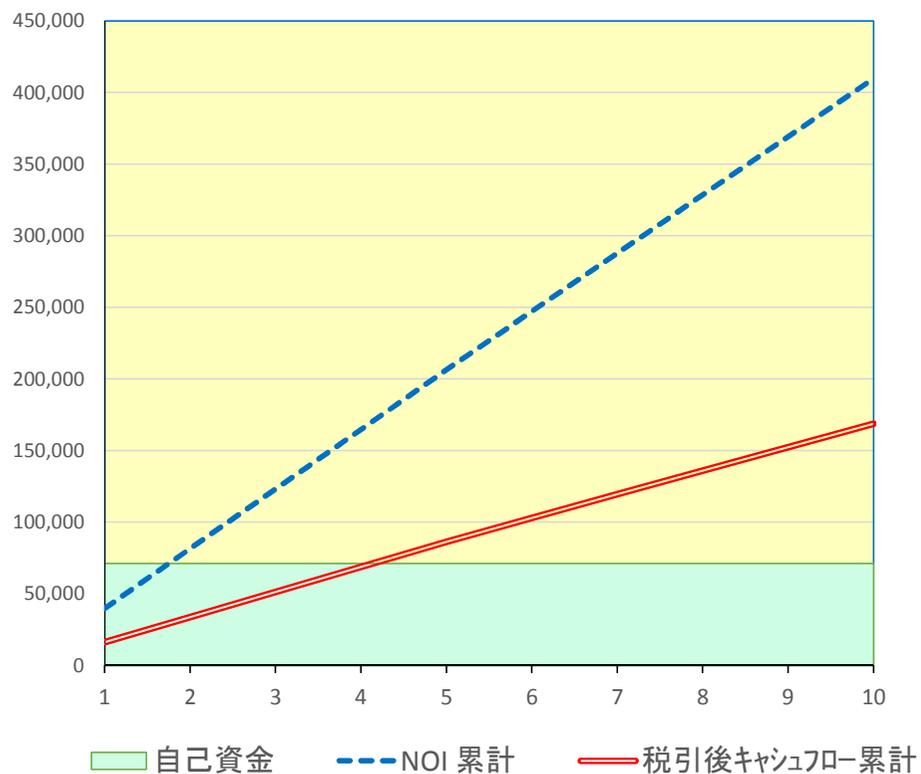


## 当初10年間についての投資指標

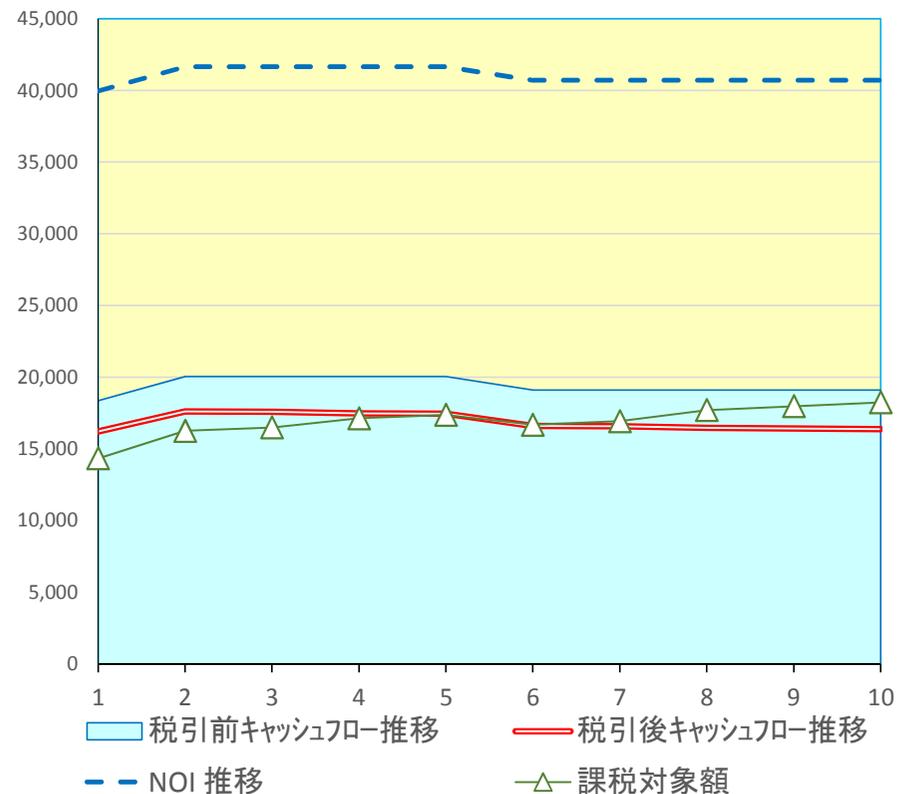
物件価格	<b>A</b>	540,000千円	建物消費税込
自己資金投入額	<b>B</b>	71,276千円	
ローン借入額(含む建設協力金)		500,000千円	購入時点残高
適用する固定税率		15.0%	
損金が発生した場合の処理	他の不動産所得と損益通算し、戻し税をキャッシュフローに加算する		

	10年間合計	同平均 → C	C/A	C/B
収入計(敷金・保証金を除く)	404,625千円	40,463千円	7.5%	
NOI	410,039千円	41,004千円	7.6%	
税引前キャッシュフロー	194,147千円	19,415千円	3.6%	27.2%
税引後キャッシュフロー	168,778千円	16,878千円	3.1%	23.7%

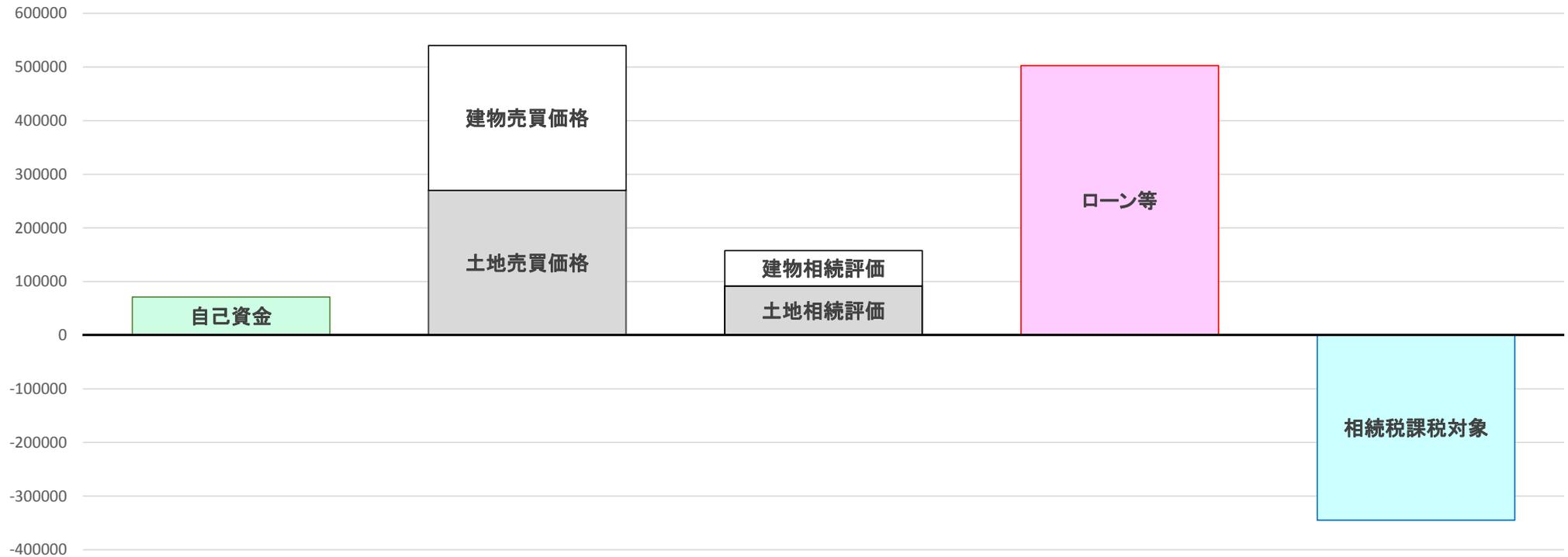
### 税引後キャッシュフロー、NOI 累計、投資額の推移



### 税引前キャッシュフロー と 税引後キャッシュフローの推移



(ご参考) 相続税節税効果について



(単位 千円)

自己資金投入額		物件価格		相続税評価		債務		相続税課税対象額	
自己資金	71,276	土地価格	270,000	土地路線価	112,000	ローン(1)	300,000	相続財産	157,703
		建物価格(税込)	270,000	貸家建付地	× 0.82	ローン(2)	200,000	同 負債(-)	502,600
				土地評価	91,840	ローン(3)	0		
				建物固定資産税評価	94,090	建設協力金	0		
				貸家	× 0.7	賃貸関連債務承継	2,600		
				建物評価	65,863				
合計	71,276	合計	540,000	合計	157,703	合計	502,600	合計	▲344,897

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	ワンルーム	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200		
		ファミリー	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	
		店舗	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	
		事務所	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	
		その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	駐車場	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	
	合計	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	
	更新料・礼金等	ワンルーム	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		ファミリー	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		店舗	0	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	
		事務所	0	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	
		その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
駐車場	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
合計	0	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825		
その他	共益金	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920		
	敷金・保証金増減	a	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800		
収入合計		A	46,520	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345		
現金支出	運営経費	賃貸管理費	2,454	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596		
		修繕積立金	1,782	1,782	1,782	1,782	1,782	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	
		建物管理費	100	100	100	100	100	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	
		火災保険料(長期)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		土地固都税	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625
		建物固都税	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600
		地代	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	B	6,560	5,702	5,702	5,702	5,702	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	7,343	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643		
NOI = 営業純益 (A-B)		C	39,960	41,643	41,643	41,643	41,643	40,702	40,702	40,702	40,702	40,702	40,002	40,702	40,702	40,702	40,702	40,702	40,702	40,702	40,702	40,702		
ローン等 元利返済	1) A銀行	13,306	13,306	13,306	13,306	13,306	13,306	13,306	13,306	13,306	13,306	13,306	13,306	13,306	13,306	13,306	13,306	13,306	13,306	13,306	13,306	13,306		
	2) B銀行	8,283	8,283	8,283	8,283	8,283	8,283	8,283	8,283	8,283	8,283	8,283	8,283	8,283	8,283	8,283	8,283	8,283	8,283	8,283	8,283	8,283		
	3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	建設協力金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	返済額計	D	21,589	21,589	21,589	21,589	21,589	21,589	21,589	21,589	21,589	21,589	21,589	21,589	21,589	21,589	21,589	21,589	21,589	21,589	21,589	21,589	21,589	
税引前キャッシュフロー (C-D)			18,371	20,054	20,054	20,054	20,054	19,113	19,113	19,113	19,113	19,113	18,413	19,113	19,113	19,113	19,113	19,113	19,113	19,113	19,113	19,113		

税務上の 収支	運営 収支	収入合計(但し、aを除く)	39,720	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	
		支出合計(但し、bを除く)	6,560	5,702	5,702	5,702	5,702	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	
	減価 償却	建物躯体	8,923	8,923	8,923	8,923	8,923	8,923	8,923	8,923	8,923	8,919	6,099	6,099	6,099	6,099	6,099	6,099	6,099	6,099	6,099	6,099	6,099
		改装工事	927	927	924	521	521	521	519	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		繰延資産(火災保険・負担金)	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
	ローン等 利息	1) A銀行	5,933	5,784	5,632	5,477	5,319	5,158	4,993	4,826	4,654	4,480	4,302	4,120	3,934	3,745	3,552	3,355	3,155	2,950	2,741	2,527	2,313
		2) B銀行	2,964	2,883	2,802	2,719	2,635	2,550	2,463	2,375	2,286	2,195	2,103	2,010	1,915	1,819	1,721	1,622	1,522	1,420	1,316	1,211	1,106
3)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
建設協力金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
課税所得(損失繰越処理実施前)			14,344	16,256	16,492	17,133	17,375	16,680	16,933	17,708	17,969	18,238	21,328	21,603	21,883	22,168	22,459	22,755	23,057	23,364	23,676	23,995	

所得税・ 法人税計算	繰越損失繰入額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	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	0
	課税対象額	14,344	16,256	16,492	17,133	17,375	16,680	16,933	17,708	17,969	18,238	21,328	21,603	21,883	22,168	22,459	22,755	23,057	23,364	23,676	23,995	23,995
所得税額・法人税額			2,152	2,438	2,474	2,570	2,606	2,502	2,540	2,656	2,695	2,736	3,199	3,240	3,282	3,325	3,369	3,413	3,458	3,505	3,551	3,599
税引後現金収支			16,219	17,615	17,580	17,484	17,447	16,610	16,573	16,456	16,417	16,377	15,213	15,872	15,830	15,787	15,744	15,699	15,654	15,608	15,561	15,513

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
NOI 累計額	39,960	81,602	123,245	164,888	206,531	247,232	287,934	328,636	369,338	410,039	450,041	490,743	531,444	572,146	612,848	653,550	694,251	734,953	775,655	816,357	
税引前キャッシュフロー累計	18,371	38,424	58,478	78,531	98,585	117,697	136,810	155,922	175,035	194,147	212,560	231,672	250,785	269,898	289,010	308,123	327,235	346,348	365,460	384,573	
税引後キャッシュフロー累計	16,219	33,834	51,414	68,898	86,345	102,955	119,528	135,984	152,401	168,778	183,992	199,864	215,694	231,481	247,225	262,924	278,578	294,186	309,747	325,261	
課税所得累計	14,344	30,599	47,091	64,224	81,599	98,279	115,213	132,921	150,890	169,127	190,455	212,058	233,941	256,110	278,569	301,324	324,380	347,744	371,420	395,415	

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	ワンルーム	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200		
		ファミリー	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	
		店舗	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	
		事務所	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	
		その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	駐車場	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	
	合計		37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	
	更新料・礼金等	ワンルーム	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		ファミリー	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		店舗	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	
		事務所	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	
		その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	駐車場	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	合計		825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	
その他	共益金	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920		
	敷金・保証金増減	a	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800		
収入合計			A	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345	47,345		
現金支出	運営経費	賃貸管理費	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596		
		修繕積立金	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	2,673	
		建物管理費	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	
		火災保険料(長期)	700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		土地固都税	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	
		建物固都税	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600
		地代	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
合計	B	7,343	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	7,343	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643		
NOI = 営業純益 (A-B)			C	40,002	40,702	40,702	40,702	40,702	40,702	40,702	40,702	40,702	40,002	40,702	40,702	40,702	40,702	40,702	40,702	40,702	40,702	40,702		
ローン等 元利返済	1) A銀行	13,306	13,306	13,306	13,306	13,306	13,306	13,306	13,306	13,306	13,306	13,306	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	2) B銀行	8,283	8,283	8,283	8,283	8,283	8,283	8,283	8,283	8,283	8,283	8,283	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	建設協力金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	返済額計	D	21,589	21,589	21,589	21,589	21,589	21,589	21,589	21,589	21,589	21,589	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
税引前キャッシュフロー (C-D)				18,413	19,113	19,113	19,113	19,113	19,113	19,113	19,113	19,113	40,002	40,702	40,702	40,702	40,702	40,702	40,702	40,702	40,702	40,702		

税務上の 収支	運営 収支	収入合計(但し、aを除く)	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	40,545	
		支出合計(但し、bを除く)	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643	6,643
	減価 償却	建物躯体	6,099	6,099	6,099	6,099	6,099	6,099	6,099	6,099	6,099	6,099	6,099	6,099	6,099	6,099	6,099	6,099	6,099	6,099	6,099	6,099	6,099
		改装工事	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		繰延資産(火災保険・負担金)	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
	ローン等 利息	1) A銀行	2,310	2,088	1,861	1,630	1,395	1,154	909	659	403	143	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2) B銀行	1,104	995	885	774	660	545	428	310	189	67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		建設協力金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	課税所得(損失繰越処理実施前)				24,319	24,649	24,986	25,329	25,678	26,033	26,396	26,764	27,140	27,523	27,733	27,733	27,733	27,733	27,733	27,733	27,733	27,733	27,733

所得税・ 法人税計算	繰越損失繰入額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	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	0
	課税対象額	24,319	24,649	24,986	25,329	25,678	26,033	26,396	26,764	27,140	27,523	27,733	27,733	27,733	27,733	27,733	27,733	27,733	27,733	27,733	27,733	27,733
所得税額・法人税額				3,648	3,697	3,748	3,799	3,852	3,905	3,959	4,015	4,071	4,128	4,160	4,160	4,160	4,160	4,160	4,160	4,160	4,160	4,160
税引後現金収支				14,765	15,415	15,365	15,313	15,261	15,208	15,153	15,098	15,042	14,984	35,842	36,542	36,542	36,542	36,542	36,542	36,542	36,542	36,542

	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
NOI 累計額	856,358	897,060	937,762	978,463	1,019,165	1,059,867	1,100,569	1,141,270	1,181,972	1,222,674	1,262,676	1,303,377	1,344,079	1,384,781	1,425,482	1,466,184	1,506,886	1,547,588	1,588,289	1,628,991
税引前キャッシュフロー累計	402,985	422,098	441,210	460,323	479,436	498,548	517,661	536,773	555,886	574,998	615,000	655,702	696,403	737,105	777,807	818,509	859,210	899,912	940,614	981,315
税引後キャッシュフロー累計	340,025	355,440	370,805	386,118	401,379	416,587	431,740	446,838	461,879	476,863	512,705	549,247	585,789	622,331	658,872	695,414	731,956	768,498	805,040	841,582
課税所得累計	419,734	444,383	469,369	494,698	520,376	546,409	572,805	599,569	626,709	654,232	681,965	709,698	737,430	765,163	792,896	820,629	848,361	876,094	903,827	931,559



減価償却費明細

(単位:千円)

	取得時 減価償却資産						改装工事等 減価償却資産						小計		総合計			
	取得価格	254,124千円	取得価格	28,236千円	小計		取得価格	3,645千円	取得価格	1,215千円	取得価格						小計	
	耐用年数	47年	耐用年数	15年			耐用年数	0年	耐用年数	0年	耐用年数							
	償却可能年数	42年	償却可能年数	10年			償却可能年数	7年	償却可能年数	3年	償却可能年数							
償却方法	定額法	償却方法	定額法	償却方法			定額法	償却方法	定額法	償却方法								
	償却	残存	償却	残存	償却	残存	償却	残存	償却	残存	償却	残存	償却	残存				
1	6,099	248,025	2,824	25,412	8,923	273,437	521	3,124	406	809	927	3,933	9,850	277,370				
2	↓	241,926	↓	22,588	↓	264,514	↓	2,603	↓	403	↓	3,006	↓	267,520				
3	↓	235,827	↓	19,764	↓	255,591	↓	2,082	403	924	2,082	9,847	257,673					
4	↓	229,728	↓	16,940	↓	246,668	↓	1,561		521	1,561	9,444	248,229					
5	↓	223,629	↓	14,116	↓	237,745	↓	1,040		↓	1,040	↓	238,785					
6	↓	217,530	↓	11,292	↓	228,822	↓	519		↓	519	↓	229,341					
7	↓	211,431	↓	8,468	↓	219,899	519	0		519		9,442	219,899					
8	↓	205,332	↓	5,644	↓	210,976						8,923	210,976					
9	↓	199,233	↓	2,820	↓	202,053						↓	202,053					
10	↓	193,134	2,820	0	8,919	193,134						8,919	193,134					
11	↓	187,035			6,099	187,035						6,099	187,035					
12	↓	180,936			↓	180,936						↓	180,936					
13	↓	174,837			↓	174,837						↓	174,837					
14	↓	168,738			↓	168,738						↓	168,738					
15	↓	162,639			↓	162,639						↓	162,639					
16	↓	156,540			↓	156,540						↓	156,540					
17	↓	150,441			↓	150,441						↓	150,441					
18	↓	144,342			↓	144,342						↓	144,342					
19	↓	138,243			↓	138,243						↓	138,243					
20	↓	132,144			↓	132,144						↓	132,144					
21	↓	126,045			↓	126,045						↓	126,045					
22	↓	119,946			↓	119,946						↓	119,946					
23	↓	113,847			↓	113,847						↓	113,847					
24	↓	107,748			↓	107,748						↓	107,748					
25	↓	101,649			↓	101,649						↓	101,649					
26	↓	95,550			↓	95,550						↓	95,550					
27	↓	89,451			↓	89,451						↓	89,451					
28	↓	83,352			↓	83,352						↓	83,352					
29	↓	77,253			↓	77,253						↓	77,253					
30	↓	71,154			↓	71,154						↓	71,154					
31	↓	65,055			↓	65,055						↓	65,055					
32	↓	58,956			↓	58,956						↓	58,956					
33	↓	52,857			↓	52,857						↓	52,857					
34	↓	46,758			↓	46,758						↓	46,758					
35	↓	40,659			↓	40,659						↓	40,659					
36	↓	34,560			↓	34,560						↓	34,560					
37	↓	28,461			↓	28,461						↓	28,461					
38	↓	22,362			↓	22,362						↓	22,362					
39	↓	16,263			↓	16,263						↓	16,263					
40	↓	10,164			↓	10,164						↓	10,164					

計算方法についての補足説明

A. 各種評価額の推定方法

(固定資産税評価)

- ・土地 不明な場合は、土地路線価÷0.8×0.7として計算(区分所有の場合は売買価格より推計)  
これは 公示価格×0.8=路線価、同×0.7=固定資産税評価 の関係があるためです  
実際の評価額とは異なりますので、詳しくは役所でご確認ください
- ・建物(新築) 東京法務局の課税標準認定基準に基づいて推計。但し、マンションの場合は2割増し
- ・建物(中古) 上の新築価格と築年数から推計しています(実際の価格とは異なります)

B. 総投資額額・資金調達方法についての留意事項

- ・火災保険料 長期契約の場合は一時払い保険料を投資額に算入します
- ・敷金・保証金 中古物件の場合は引継債務として当初投資額から控除されます
- ・不動産取得税等 右下の課税特例一覧に準じて推定していますが、実際の税額とは異なります

C. 収支表の計算方法についての留意事項

(現金収入)

- ・賃料 各年の賃料=満室時賃料×想定稼働率として計上(但し、稼働率=100-空室率)
- ・共益金 上に同じ
- ・更新料・礼金等 更新料は契約期間のサイクルで発生します(但し、稼働率に連動)  
礼金は 建物新築時→初年度限り、中古物件→計算除外となります  
実際の賃貸経営では、入退去時の礼金は空室期間の賃料の補填と考えます  
上記以外は、当初満室時金額×想定稼働率とし、空室率が変化した場合は増減しますが、賃料が変化した場合の敷金・保証金の見直しについては計算対象外とします

(現金支出)

- ・管理費等 賃貸管理費→賃料と連動、建物管理費(清掃等を含む)→固定費として計上します
- ・修繕費(積立金) 実際の支出は年によって異なりますが、計算上は均して費用として計上します
- ・火災保険料 1年契約の場合は、年間支払額=年度経費となります  
長期契約の場合は、現金支出は契約更新時、費用は 保険料÷契約年数となります  
各種特例等については、右下の課税特例一覧をご参照ください  
但し、固定資産税等は概算予想値に過ぎませんので、正しくは役所でご確認ください。

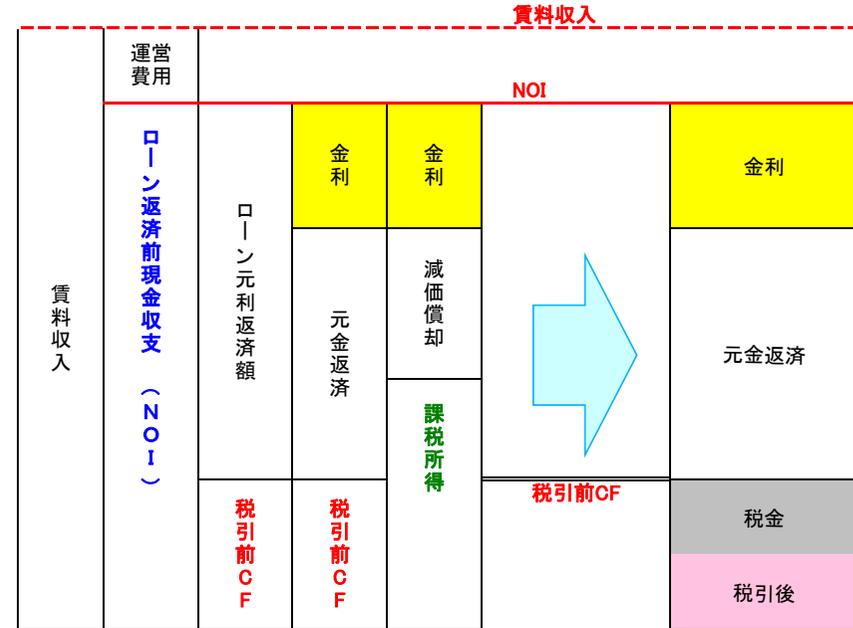
(税金の計算)

定率課税のみ扱います。事業税は考慮しておりません  
喪失発生時の戻し税をキャッシュフローに算入することも選択できます  
税務上の損失が生じた場合は、繰延処理(法人7年、個人3年)も可能となります

この計算は予想であって実際の事業収支を保証するものではありません  
経済状況や金利動向によって大きく変化する可能性があります  
税金や費用の算定については概算ですので、正しくは所轄官庁等でご確認ください  
詳細数字が不明の場合は、便宜的に推定値を使用しています

用語解説 及び 税金補足資料

(想定シナリオのグラフの説明)



(税務上の各種特例について)

	不動産取得税		固定資産税・都市計画税	
	土地	建物	土地	建物
新築	○	○	○	○
中古	×(自己居住用は○)	×(自己居住用は○)	○	×(適用期間あり)
適用期間				新築から3F超耐火5年、他3年
床面積要件	建物の適否による	床面積 40~240㎡ (但し、集合住宅)		床面積 40~280㎡ (但し、集合住宅)
軽減対象	対象床面積が床面積に占める割合×土地面積	特例対象は戸数	住宅の占める割合から→住宅用地率を決定	1戸あたり床面積120㎡まで
軽減内容	下のいずれか大きい方を減額 A) 45,000円 B) 土地評価額×1/2×(床面積×2)×3% 但し、(床面積×2)は1戸当り200㎡が限度	1戸当り1200万円 但し、総建築費×対象部分の割合を上限とする	小規模宅地 ~200㎡/戸 固定1/6、都市1/3  一般住宅用地 200㎡超 固定1/3、都市2/3	適用期間中1/2軽減
実務上の扱い	特例対象部分の課税額は実質的にゼロ	対象部分は実質非課税	アパート等であれば全体が小規模宅地	アパート等であれば120㎡/戸に全て該当