

プロジェクト名		ABCビル建設計画			
建物仮称		ABCビル			
建設予定土地の概要	所在地	東京都渋谷区……町……丁目			
	(登記簿の表示)				
	権利形態	所有権			
	面積	400.00㎡ (121.00坪)			
	用途地域	近隣商業地域	建蔽率/容積率	80% / 300%	
	地域・地区	防火地域			
	交通				
	周辺状況 他				
		評価額	㎡単価	坪単価	
	路線価	720,000千	1,800千/㎡	5,950千/坪	更地評価
固定資産税評価額	432,000千	1,080千/㎡	3,570千/坪		
内 新規取得土地 (該当なし)	面積	0.00㎡ (0.00坪)			
	購入価格	0千	坪単価	0千/坪	
	仲介手数料				
	不動産取得税	0千	固定資産税評価額 × 1/2 × 3%		
	登録免許税	0千	固定資産税評価額 × 1%		
	その他費用				
	(小計)	0千			
	期中金利	0千	取得から営業開始までの期間	2.0ヶ月	金利
投資額	0千				

建物構造	SRC5階建て			
床面積		㎡表示	坪表示	
	建物施工床面積	1,532.50㎡	463.58坪	バルコニー他を含みます
	延床面積 (=法床面積)	1,385.00㎡	418.96坪	建築確認上の床面積
	専有床面積	1,215.00㎡	367.54坪	共用部分(廊下、EL、機械室他)を除く床面積
	内 自己使用部分	0.00㎡	0.00坪	
	内 賃貸面積	1,215.00㎡	367.54坪	
	共用床面積	170.00㎡	51.43坪	取得税等の計算で各室に割振られない部分
内 税務計算対象外	0.00㎡	0.00坪		

1. 建設計画

建築工事費	396,362千	施工床面積 463.58坪 × 工事単価 855千/坪
外構工事費	20,000千	
設計料	19,818千	建築工事費 396,362千 × 料率 5.00%
(建築工事費小計)	436,180千	
その他工事費		
解体工事費	11,000千	解体床面積 200.00坪 × 工事単価 55千 ※初年度経費として処理します
工事費仮合計	447,180千	消費税抜き、仮合計
出精値引他(▲)	▲180千	出精値引、端数処理等
消費税	22,350千	(工事費仮合計-出精値引他) × 税率 5.0%
工事費合計(A)	469,350千	消費税込み 但し、解体工事費 11,550千(税込)は初年度経費となります
近隣対策費	2,000千	
電波障害費	1,000千	
測量ボーリング費	1,200千	
予備費	3,000千	
建替承諾料(借地)		
工事関連費合計(B)	7,200千	※太字の項目については初年度経費として処理します
期中金利	4,766千	(A)+(B) 476,550千 × 利率 3.000% × 1/2 × 8 /12ヶ月
建物取得税 (税率3%)	4,736千	建築工事費小計 × 評価率 60% = 261,708千 ※新築住宅に係る課税の特例等の詳細については「税関係補足資料」をご参照ください
建物表示登記費用	250千	土地家屋調査士へ確認してください
建物登録免許税	1,047千	建築工事費小計 436,180千 × 評価率 60% × 税率 0.4%
建物取得費(開業費)	10,798千	→ 開業費として償却します
総投資金額	487,348千	
内 建物簿価計上	463,800千	但し、自己使用部分として を控除しています
開業費(償却)	10,798千	5年間で償却します
初年度経費算入額	12,750千	事業初年度に経費処理します(解体工事費および工事関連費の一部)
自己使用部分	0千	自己使用床面積 0.00㎡ 対延床面積比 0.00%

2. 減価償却

	割合	償却対象額	耐用年数	償却方法
建 物	65%	301,470千	47年	定額法
設 備 1	25%	115,950千	15年	定率法
設 備 2	10%	46,380千	10年	定率法
合 計	100%	463,800千		

3. 運営費

	費用項目	年間金額	計 算 根 拠			
公 租 公 課	土地固都税	1,440千	建物評価額 261,708 千 ※計算の詳細は「固都税他」を参照 但し、左記の税額は特例適用済みの税額です(初年度)			
	建物固都税	3,620千				
火 災 保 険	火災保険料 (各年度計上額)	179千	保険金額	436,180千 (外構工事を含まない場合等は右で指定)		
			保険料率	0.63		
			期間	30年 (長期係数 19.55)		
			当初支払額	5,372千 (正確には保険会社に問合せください)		
賃 貸 管 理・募 集	賃貸管理費 (初年度・満室時)	3,059千	住宅収入 ×	7.0%	=	2,627千
			事務所収入 ×		=	0千
			店舗収入 ×		=	0千
			駐車場(A)収入 ×	10.0%	=	432千
			駐車場(B)収入 ×		=	0千
	リーシング等	3,000千	初年度	3,000千	定期的に発生する場合	周期で発生
建 物 維 持・管 理	建物管理費	4,200千	月 額	350千		
	修繕費	950千	原状回復費 = (1戸当り原状回復費 × 住宅戸数) ÷ 平均居住年数 ※3年目から経費として計上できます			
		2,181千	通常の修繕費(積立金) → 建築工事費 × 0.5% 築年により変更 → 11年経過 後から 1.0% へ変更			
プロパティマネジメント費用	PM報酬(満室時)	0千	概算として、(賃料 × 定率) + (定額) の算式により計算します			
そ の 他	その他費用	1,200千	月 額	100千	摘要	
	同(開業時限定)	0千	初年度年額		摘要	
	地 代	0千	月 額		改 定	毎
運 営 費 計		19,829千	但し、事業税は除く			

※土地課税標準・建物評価額は課税特例適用前の金額です

5. 稼働率

	稼働率変更時期				最終時点
	初年度	2年度	11年度～		
住宅	85%	95%	90%		90%
事務所					0%
店舗（その他）	100%				100%
駐車場 A	90%	95%			95%
駐車場 B					0%

6. 賃料変化率

	変動期間			賃料変更サイクル	変動率
	開始	～	終了		
住宅	21年目	～		2年	▲1.0%
事務所		～			
店舗（その他）	1年目	～	10年目	4年	2.0%
駐車場 A		～			
駐車場 B		～			

注) なお、共益金については、賃料に対する用途別稼働率と変動率に完全にリンクするものとして計算しています

7. 保証金償却・更新料

	保証金償却率 (初年度のみ計上)	更新料等 ※	
		発生周期	料率(賃料換算)
住宅			
事務所			
店舗 他			
駐車場 A			
駐車場 B			

※保証金償却をする場合、税務上は貸主は初年度に償却して利益計上するので初年度のCF(キャッシュフロー)として処理することも可能ですが、本ソフトでは保証金は建築費充当もしくは別途運用するものとしてC.F.には含めません

※更新時や入退居時に新たに保証金償却を行う場合は、実質的には償却見合の現金を受領したのと同じですので、その見込額を更新料として計上してください

8. 建設協力金

建設協力金(1) (返還タイプ)	金額	据置期間	返還期間
建設協力金(2) (定額償却タイプ)	金額	償却割合	償却実施年数

※建設協力金には2つのタイプがあります

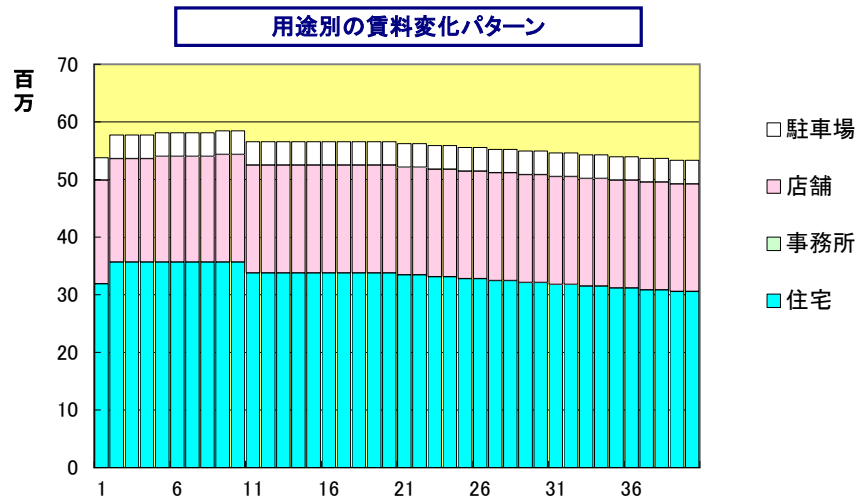
定額返還タイプ：オーナーからテナントへ一定額を返済(賃料と相殺)

定額償却タイプ：オーナーが毎年一定額を償却して益金として計上

9. 敷金・保証金運用

運用利回り	1.00%
-------	-------

※この計算では敷金・保証金の中で建築費充当したものを除いた前期末残高に対して運用益を計算します



□ 駐車場
 □ 店舗
 □ 事務所
 □ 住宅

資金計画

投資	建物	建築工事費 工事関連費 建物取得費 (小計)	469,350 千 7,200 千 10,798 千 487,348 千	預り金からの 資金充当	敷金・保証金 建設協力金 (1) 建設協力金 (2)	別途運用 0 千 0 千
	土地	土地購入費・取得費用	0 千			
	その他	長期火災保険前払い額	5,372 千			
		抵当権設定費用	2,160 千			
		ローン(1) 保証料・手数料	3,200 千			
		ローン(2) 保証料・手数料				
非事業性ローン 保証料等						
投資額合計			498,081 千	資金充当額合計		0 千

調達必要金額

498,080千

(資金調達方法)

	調達金額	金利	金利変更		元本 据置期間	返済期間	返済方法	抵当権 設定割合
			変更期	新金利				
事業性借入金 (1)	450,000 千	3.000 %	11年目	5.000 %		35年間	元利均等	120%
事業性借入金 (2)								
非事業性ローン								
自己資金	47,595 千							
(合計)	497,595 千							
不足額	-485 千							

年	事業性ローン（１）					事業性ローン（２）				
	適用利率	返済額	内利息返済	内元本返済	借入金残高	適用利率	返済額	内利息返済	内元本返済	借入金残高
1	3.000 %	20,943	13,500	7,443	442,557	0.000 %	0	0	0	0
2	3.000 %	20,943	13,277	7,666	434,891	0.000 %	0	0	0	0
3	3.000 %	20,943	13,047	7,896	426,995	0.000 %	0	0	0	0
4	3.000 %	20,943	12,810	8,133	418,863	0.000 %	0	0	0	0
5	3.000 %	20,943	12,566	8,377	410,486	0.000 %	0	0	0	0
6	3.000 %	20,943	12,315	8,628	401,858	0.000 %	0	0	0	0
7	3.000 %	20,943	12,056	8,887	392,971	0.000 %	0	0	0	0
8	3.000 %	20,943	11,789	9,154	383,817	0.000 %	0	0	0	0
9	3.000 %	20,943	11,515	9,428	374,389	0.000 %	0	0	0	0
10	3.000 %	20,943	11,232	9,711	364,678	0.000 %	0	0	0	0
11	5.000 %	25,875	18,234	7,641	357,037	0.000 %	0	0	0	0
12	5.000 %	25,875	17,852	8,023	349,014	0.000 %	0	0	0	0
13	5.000 %	25,875	17,451	8,424	340,590	0.000 %	0	0	0	0
14	5.000 %	25,875	17,030	8,845	331,745	0.000 %	0	0	0	0
15	5.000 %	25,875	16,587	9,288	322,457	0.000 %	0	0	0	0
16	5.000 %	25,875	16,123	9,752	312,705	0.000 %	0	0	0	0
17	5.000 %	25,875	15,635	10,240	302,466	0.000 %	0	0	0	0
18	5.000 %	25,875	15,123	10,752	291,714	0.000 %	0	0	0	0
19	5.000 %	25,875	14,586	11,289	280,425	0.000 %	0	0	0	0
20	5.000 %	25,875	14,021	11,854	268,572	0.000 %	0	0	0	0
21	5.000 %	25,875	13,429	12,446	256,125	0.000 %	0	0	0	0
22	5.000 %	25,875	12,806	13,069	243,057	0.000 %	0	0	0	0
23	5.000 %	25,875	12,153	13,722	229,335	0.000 %	0	0	0	0
24	5.000 %	25,875	11,467	14,408	214,927	0.000 %	0	0	0	0
25	5.000 %	25,875	10,746	15,128	199,798	0.000 %	0	0	0	0
26	5.000 %	25,875	9,990	15,885	183,913	0.000 %	0	0	0	0
27	5.000 %	25,875	9,196	16,679	167,234	0.000 %	0	0	0	0
28	5.000 %	25,875	8,362	17,513	149,721	0.000 %	0	0	0	0
29	5.000 %	25,875	7,486	18,389	131,333	0.000 %	0	0	0	0
30	5.000 %	25,875	6,567	19,308	112,024	0.000 %	0	0	0	0
31	5.000 %	25,875	5,601	20,274	91,751	0.000 %	0	0	0	0
32	5.000 %	25,875	4,588	21,287	70,463	0.000 %	0	0	0	0
33	5.000 %	25,875	3,523	22,352	48,112	0.000 %	0	0	0	0
34	5.000 %	25,875	2,406	23,469	24,643	0.000 %	0	0	0	0
35	5.000 %	25,875	1,232	24,643	0	0.000 %	0	0	0	0
36	0.000 %	0	0	0	0	0.000 %	0	0	0	0
37	0.000 %	0	0	0	0	0.000 %	0	0	0	0
38	0.000 %	0	0	0	0	0.000 %	0	0	0	0
39	0.000 %	0	0	0	0	0.000 %	0	0	0	0
40	0.000 %	0	0	0	0	0.000 %	0	0	0	0

この計算は返済サイクルを年1回として計算しているため、毎月返済の場合の返済額等と比べると若干誤差が生じます

事業収支計算 詳細条件設定

資金計画を確認して下さい!!

プロジェクト名	ABCビル建設計画	権利形態	所有権
建物仮称	ABCビル	構造	SRC5階建て
事業主体 法人 or 個人	個人	耐用年数	47年

税金計算	所得税・法人税	一定税率で計算する	税率	30%
	事業税	一定税率で単純計算する	税率	5.0%

総投資額	498,081千	土地関連投資額	0千
		建物関連投資額	487,348千
火災保険	長期契約一括払い	※長期契約の場合、保険料を契約年数で割った金額が費用として毎期計上されます	
保証金・建設協力金償却	無し	※保証金、協力金の償却を行う場合は、償却額が税務上の益金として計上されます	

開業費、初年度経費 他	初年度計上額	摘 要
建物関係・初年度経費計上分	12,750千	解体工事費、その他指定された関連費用
抵当権設定費用(事業用)	2,160千	
(小 計)	14,910千	
開業費 初年度償却額	2,160千	償却期間 5年
ローン費用(1) 初年度償却額	91千	" 35年
ローン費用(2) 初年度償却額	0千	"
	17,161千	

		初年度税額	内 容		課税額	変更周期	増減率		
固都税	土地固都税	1,440千	小規模宅地の特例		増 減	4年	2.0%		
	建物固都税	3,620千	新築住宅の特例						
		金 額	金 利	金 利 変 更		元 本 据置期間	返済期間	返済方法	抵当権 設定掛目
				変更期	新金利				
ローン	事業性借入金(1)	450,000千	3.0%	11年目	5.0%		35年間	元利均等	120.0%
	事業性借入金(2)	0千							
	非事業性ローン	0千							
		金 額	詳 細 条 件						
建設 協力金	(1)要返還タイプ	0千	据置期間			返還期間			
	(2)分割償却タイプ	0千	償却割合			償却実施年数			

	課税ベース 事業収支計算						現金ベース 事業収支計算					
	収入	営業費	金利	償却前利益	償却	課税所得	収入	営業費	NOI	ローン返済額	税引前C.F.	税引後C.F.
1	60,583	86,694	13,500	28,641	54,752	▲ 26,111	60,583	18,263	42,320	20,943	21,377	21,377
2	61,975	62,712	13,277	32,973	33,709	▲ 736	61,975	15,547	46,428	20,943	25,486	25,486
3	61,982	58,564	13,047	32,259	28,841	3,418	61,982	16,497	45,485	20,943	24,542	24,542
4	61,982	54,624	12,810	32,325	24,967	7,358	61,982	16,668	45,314	20,943	24,371	24,371
5	62,374	51,514	12,566	32,735	21,875	10,860	62,374	16,894	45,480	20,943	24,537	21,500
6	62,376	47,633	12,315	31,984	17,241	14,742	62,376	17,898	44,478	20,943	23,535	19,112
7	62,376	45,584	12,056	32,049	15,256	16,792	62,376	18,092	44,283	20,943	23,341	18,303
8	62,376	44,342	11,789	32,213	14,179	18,033	62,376	18,195	44,181	20,943	23,238	17,828
9	62,776	43,259	11,515	32,796	13,279	19,516	62,776	18,286	44,489	20,943	23,547	17,692
10	62,777	42,289	11,232	33,006	12,517	20,489	62,777	18,360	44,417	20,943	23,474	17,328
11	60,771	49,326	18,234	21,899	10,454	11,445	60,771	20,459	40,312	25,875	14,438	11,004
12	60,768	48,492	17,852	22,731	10,454	12,276	60,768	20,006	40,761	25,875	14,887	11,204
13	60,768	48,162	17,451	23,060	10,454	12,606	60,768	20,078	40,690	25,875	14,815	11,033
14	60,768	47,757	17,030	23,465	10,454	13,010	60,768	20,094	40,673	25,875	14,799	10,896
15	60,768	47,332	16,587	23,887	10,451	13,435	60,768	20,115	40,653	25,875	14,778	10,748
16	60,768	43,161	16,123	24,330	6,723	17,607	60,768	20,136	40,632	25,875	14,757	9,475
17	60,768	42,913	15,635	24,579	6,723	17,855	60,768	20,375	40,393	25,875	14,518	9,162
18	60,768	42,413	15,123	25,078	6,723	18,355	60,768	20,387	40,380	25,875	14,506	8,999
19	60,768	41,901	14,586	25,591	6,723	18,867	60,768	20,412	40,355	25,875	14,481	8,820
20	60,768	41,362	14,021	26,130	6,723	19,406	60,768	20,438	40,330	25,875	14,455	8,633
21	60,407	40,804	13,429	26,327	6,723	19,603	60,407	20,472	39,934	25,875	14,059	8,178
22	60,406	40,191	12,806	26,938	6,723	20,215	60,406	20,482	39,924	25,875	14,049	7,984
23	60,049	39,545	12,153	27,227	6,723	20,504	60,049	20,489	39,559	25,875	13,684	7,533
24	60,048	38,873	11,467	27,898	6,723	21,175	60,048	20,504	39,544	25,875	13,669	7,317
25	59,694	38,195	10,746	28,222	6,723	21,499	59,694	20,546	39,148	25,875	13,273	6,823
26	59,693	37,455	9,990	28,962	6,723	22,239	59,693	20,562	39,131	25,875	13,256	6,585
27	59,343	36,675	9,196	29,392	6,723	22,668	59,343	20,576	38,767	25,875	12,892	6,091
28	59,342	35,862	8,362	30,204	6,723	23,480	59,342	20,598	38,745	25,875	12,870	5,826
29	58,996	35,037	7,486	30,682	6,723	23,959	58,996	20,648	38,347	25,875	12,473	5,285
30	58,995	34,141	6,567	31,577	6,723	24,854	58,995	20,672	38,323	25,875	12,448	4,992
31	58,651	33,198	5,601	32,177	6,723	25,453	58,651	20,694	32,585	25,875	6,710	▲ 926
32	58,651	32,214	4,588	33,160	6,723	26,437	58,651	20,724	37,927	25,875	12,052	4,121
33	58,311	31,210	3,523	33,824	6,723	27,101	58,311	20,784	37,527	25,875	11,652	3,522
34	58,310	30,126	2,406	34,908	6,723	28,185	58,310	20,817	37,493	25,875	11,618	3,163
35	57,974	28,984	1,232	35,713	6,723	28,989	57,974	20,850	37,124	25,875	11,249	2,552
36	57,973	27,701	0	36,904	6,632	30,272	57,973	20,890	37,083	0	37,083	28,002
37	57,640	27,777	0	36,495	6,632	29,863	57,640	20,966	36,674	0	36,674	27,715
38	57,639	27,757	0	36,515	6,632	29,883	57,639	20,945	36,694	0	36,694	27,729
39	57,310	27,736	0	36,206	6,632	29,574	57,310	20,925	36,385	0	36,385	27,513
40	57,309	27,720	0	36,221	6,632	29,589	57,309	20,909	36,400	0	36,400	27,523

平成23年1月19日

〇〇 × × 様

ご所有不動産の有効活用事業計画書

ABCビル建設計画

建設予定地 東京都渋谷区……町……丁目

プロジェクト名	ABCビル建設計画
建物仮称	ABCビル

建設予定土地の概要

所在地 (登記簿の表示)	東京都渋谷区.....町.....丁目			
権利形態	所有権			
面積	400.00㎡ (121.00 坪)			
用途地域	近隣商業地域	建蔽率/容積率	80% / 300%	
地域・地区	防火地域			
交通				
周辺状況 他				
	評価額	㎡単価	坪単価	
路線価	720,000千	1,800千/㎡	5,950千/坪	更地評価
固定資産税評価額	432,000千	1,080千/㎡	3,570千/坪	

内 新規取得土地 (該当なし)

面積			
購入価格	坪単価		
仲介手数料			
不動産取得税	固定資産税評価額 × 1/2 × 3%		
登録免許税	固定資産税評価額 × 1%		
その他費用			
(小計)			
期中金利	取得から営業開始までの期間	2.0ヶ月	金利 3.000%
投資額			

建物概要

建物構造	SRC5階建て		
	㎡表示	坪表示	
建物施工床面積	1,532.50㎡	463.58坪	バルコニー他を含みます
延床面積 (=法床面積)	1,385.00㎡	418.96坪	建築確認上の床面積
専有床面積	1,215.00㎡	367.54坪	共用部分(廊下、EL、機械室他)を除く床面積
内 自己使用部分			
内 賃貸面積	1,215.00㎡	367.54坪	
共用床面積	170.00㎡	51.43坪	
内 税務計算対象外			取得税等の計算で各室に割振られない部分

建設計画

建築工事費	396,362千	施工床面積 463.58坪 × 工事単価 855千/坪
外構工事費	20,000千	
設計料	19,818千	建築工事費 396,362千 × 料率 5.00%
(建築工事費小計)	436,180千	
その他工事費		
解体工事費	11,000千	解体床面積 200.00坪 × 工事単価 55千 ※初年度経
工事費仮合計	447,180千	消費税抜き、仮合計
出精値引他 (▲)	▲ 180千	出精値引、端数処理等
消費税	22,350千	(工事費仮合計 - 出精値引他) × 税率 5.0%
工事費合計 (A)	469,350千	消費税込み

近隣対策費	2,000千	
電波障害費	1,000千	
測量ボーリング費	1,200千	
予備費	3,000千	
建替承諾料(借地)		
工事関連費合計 (B)	7,200千	

期中金利	4,766千	(A)+(B) 476,550千 × 利率 3.000% × 1/2 × 8 /12ヶ月
建物取得税 (税率3%)	4,736千	建築工事費小計 × 評価率 60% = 261,708千 ※新築住宅に係る課税の特例等の詳細については「税関係補足資料」をご参照ください
建物表示登記費用	250千	土地家屋調査士へ確認してください
建物登録免許税	1,047千	建築工事費小計 436,180千 × 評価率 60% × 税率 0.4%
建物取得費(開業費)	10,798千	→ 開業費として償却します

総投資金額	487,348千	
内 建物簿価計上	463,800千	但し、自己使用部分として を控除しています
開業費(償却)	10,798千	5年間で償却します
初年度経費算入額	12,750千	事業初年度に経費処理します(解体工事費および工事関連費の一部)

減価償却

	割合	償却対象額	耐用年数	償却方法
建物	65%	301,470千	47年	定額法
設備 1	25%	115,950千	15年	定率法
設備 2	10%	46,380千	10年	定率法
合計	100%	463,800千		

運営費

	費用項目	年間金額	計 算 根 拠	
公租公課	土地固都税	1,440千	建物評価額 261,708千 ※計算の詳細は「固都税他」を参照 但し、左記の税額は特例適用済みの税額です(初年度)	
	建物固都税	3,620千		
火災保険	火災保険料 (各年度計上額)	179千	保険金額 436,180千 (外構工事を含まない場合等は右で指定)	
			保険料率 0.63	
			期間 30年 (長期係数 19.55)	
			当初支払額 5,372千 (正確には保険会社に問合せください)	
賃貸管理・募集	賃貸管理費 (初年度・満室時)	3,059千	住宅収入 × 7.0% = 2,627千	
			事務所収入 × =	
			店舗収入 × =	
			駐車場(A)収入 × 10.0% = 432千	
			駐車場(B)収入 × =	
	リーシング等	3,000千	初年度 3,000千 定期的に発生する場合	周期で発生
建物維持・管理	建物管理費	4,200千	月額 350千	
	修繕費	950千	原状回復費 = (1戸当り原状回復費 × 住宅戸数) ÷ 平均居住年数 ※3年目から経費として計上できます	
		2,181千	通常の修繕費(積立金) → 建築工事費 × 0.5% 築年により変更 → 11年経過 後から 1.0%へ変更	
プロパティマネジメント費用	PM報酬(満室時)		概算として、(賃料 × 定率) + (定額) の算式により計算します	
その他	その他費用	1,200千	月額 100千	摘要
	同(開業時限定)		初年度年額	摘要
	地代		月額	改定 毎
運営費計		19,829千	但し、事業税は除く	

※土地課税標準・建物評価額は課税特例適用前の金額です

税金計算	所得税・法人税	一定税率で計算する	税率	30%
	事業税	一定税率で単純計算する	税率	5.0%

	変更周期	増減率
固都税課税額変動率	4年	2.0%

資金繰り

投資	建物	建築工事費	469,350千	預り金からの 資金充当	敷金・保証金 建設協力金(1) 建設協力金(2)	別途運用
		工事関連費 建物取得費 (小計)	7,200千 10,798千 487,348千			
	土地	土地購入費・取得費用				
	その他	長期火災保険前払い額 抵当権設定費用 ローン(1)保証料・手数料 ローン(2)保証料・手数料 非事業性ローン 保証料等	5,372千 2,160千 3,200千			
投資額合計			498,081千	資金充当額合計		

調達必要金額	498,080千
--------	----------

資金調達計画

	調達金額	金利	金利変更		元本 据置期間	返済期間	返済方法	抵当権 設定割合
			変更期	新金利				
事業性借入金(1)	450,000千	3.000%	11年目	5.000%		35年間	元利均等	120%
事業性借入金(2)								
非事業性ローン								
自己資金	47,595千							
(合計)	497,595千							
不足額	-485千							

総投資額	498,081千	土地関連投資額	
		建物関連投資額	487,348千
火災保険	長期契約一括払い	※長期契約の場合、保険料を契約年数で割った金額が費用として毎期計上されます	
保証金・建設協力金償却	無し	※保証金、協力金の償却を行う場合は、償却額が税務上の益金として計上されます	

開業費、初年度経費 他	初年度計上額	摘 要	
建物関係・初年度経費計上分	12,750千	解体工事費、その他指定された関連費用	
抵当権設定費用(事業用)	2,160千		
(小計)	14,910千		
開業費 初年度償却額	2,160千	償却期間	5年
ローン費用(1) 初年度償却額	91千	"	35年
ローン費用(2) 初年度償却額		"	
	17,161千		

賃料設定

(単位 : 千円)

タイプ	用途	室数	床面積/室		タイプ別床面積		賃料収入			共益金			保証金・敷金		礼金	
			m ²	坪	m ²	坪	坪単価/月	月額	年額	坪単価/月	月額	年額	月数	金額	月数	金額
	住宅	20 室	22.00	6.66	440.00	133.10	12.0	1,597	19,166	1.0	133	1,597	2.0ヶ月	3,194	1.0ヶ月	1,597
	住宅	10 室	55.00	16.64	550.00	166.38	9.2	1,531	18,368	0.5	83	998	2.0ヶ月	3,061	1.0ヶ月	1,531
	店舗	1 室	225.00	68.06	225.00	68.06	22.0	1,497	17,969	2.0	136	1,634	6.0ヶ月	8,984		
	共用	1 室	16.50	4.99	16.50	4.99										
各室合計			32 室		1,231.50	372.53		4,625	55,503		352	4,229		15,240		3,128
用途別	住宅	30 室			990.00	299.48	10.4	3,128	37,534	0.7	216	2,595		6,256		3,128
	店舗 他	1 室			225.00	68.06	22.0	1,497	17,969	2.0	136	1,634		8,984		
専有部分 計		31 室			1,215.00	367.54	12.6	4,625	55,503	1.0	352	4,229		15,240		3,128
駐 車 場 A	台 数	8 台			1台当月間駐車料		45.0	360	4,320				1.0ヶ月	360	1.0ヶ月	360
駐 車 場 B	台 数				1台当月間駐車料											
その他賃料																
満室時収入総合計								4,985	59,823		352	4,229		15,600		3,488

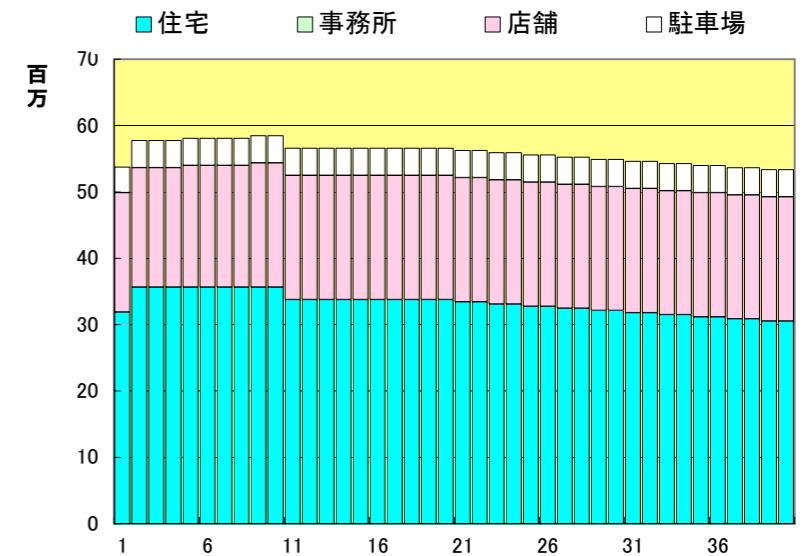
(注)礼金・権利金は初年度のみ計上。それ以降に継続して発生するものがあれば更新料として処理してください

稼働率

	稼働率変更時期				最終時点
	初年度	2年度	11年度～		
住宅	85%	95%	90%		90%
事務所					
店舗 他	100%				100%
駐車場 A	90%	95%			95%
駐車場 B					

賃料変化率

	変動期間			賃料変更サイクル	変動率
	開始	～	終了		
住宅	21年目	～		2年	▲1.0%
事務所		～			
店舗 他	1年目	～	10年目	4年	2.0%
駐車場 A		～			
駐車場 B		～			



保証金償却・更新料

	保証金償却率 (初年度のみ計上)	更新料等 ※	
		発生周期	料率(賃料換算)
住宅			
事務所			
店舗 他			
駐車場 A			
駐車場 B			

※保証金償却をする場合、税務上は貸主は初年度に償却して利益計上するので初年度のCF(キャッシュフロー)として処理することも可能ですが、本ソフトでは保証金は建築費充当もしくは別途運用するものとしてC.F.には含めません

※更新時や入退居時に新たに保証金償却を行う場合は、実質的には償却見合の現金を受領したのと同じですので、その見込額を更新料として計上してください

敷金・保証金運用

運用利回り	1.00%
-------	-------

※この計算では敷金・保証金の中で建築費充当したものを除いた前期末残高に対して運用益を計算します

建設協力金

建設協力金 (1) (返還タイプ)	金額	据置期間	返還期間
建設協力金 (2) (定額償却タイプ)	金額	償却割合	償却実施年数

※建設協力金には2つのタイプがあります

定額返還タイプ : オーナーからテナントへ一定額を返済(賃料と相殺)

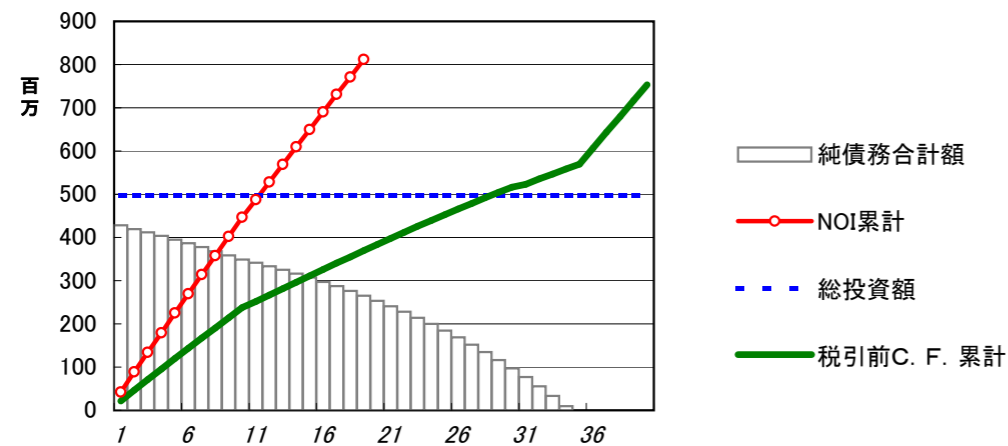
定額償却タイプ : オーナーが毎年一定額を償却して益金として計上

平均利回り、資金回収時期 他

総投資額に対する平均利回り 他			
計算対象期間	賃料収入	NOI	税引前CF平均/年
1～10年	12.48%	8.97%	23,745
1～20年	12.34%	8.55%	19,194
1～30年	12.22%	8.32%	17,219

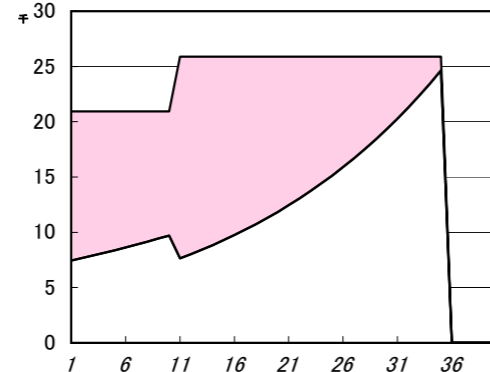
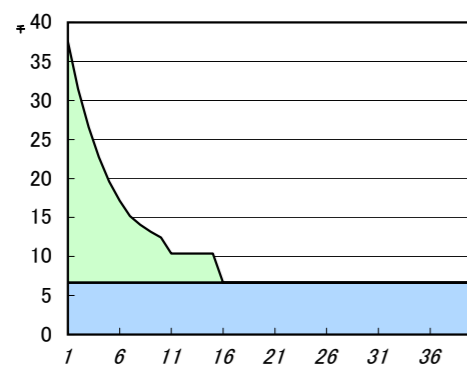
投資資金回収、債務返済時期	
NOI(運営収支)の累計額 > 総投資額	12年目
税引前C.F.の累計額 > 純債務額	15年目

※ 純債務額=借入残高+敷金・保証金+協力金残高-保証金運用額
 ※ 所得税・法人税負担については考慮していません
 ※ 資金回収期間については、自己資金部分の回収期間、自己資金を含めた全投下資金の回収期間等の考え方がありますが、これらについては事業スキームによっても差が生じることから、本ソフトでは上記2ケースのみ記載しています



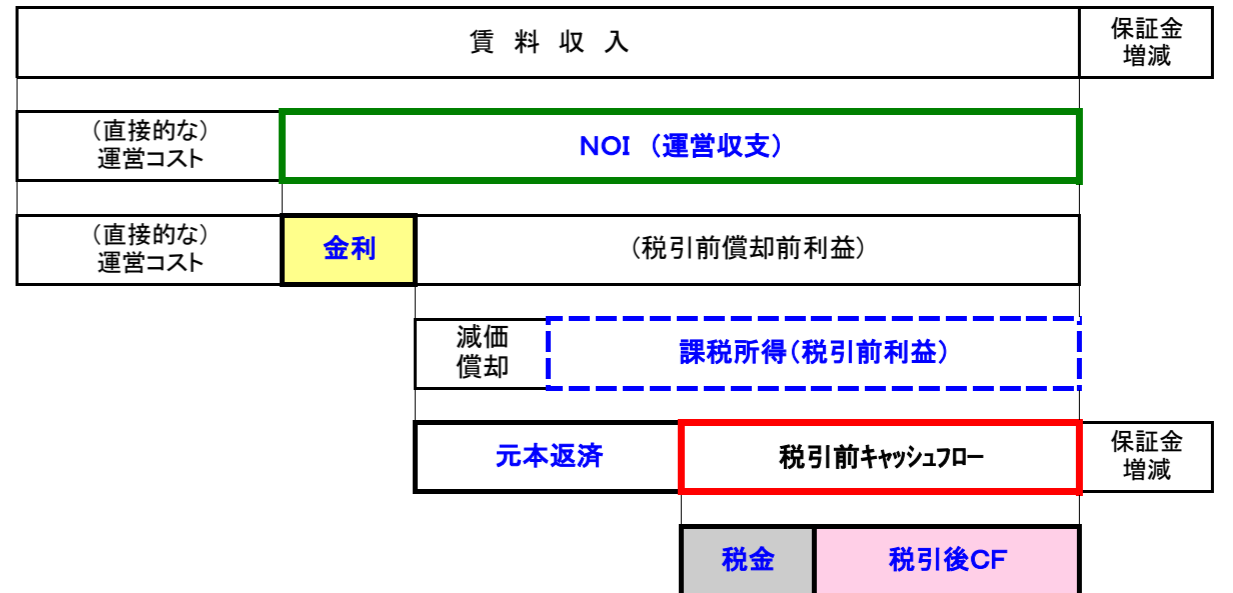
減価償却・ローン返済 推移

■ 躯体減価償却費	■ 設備減価償却費	□ 事業性ローン元金返済	□ 同 利息返済
-----------	-----------	--------------	----------

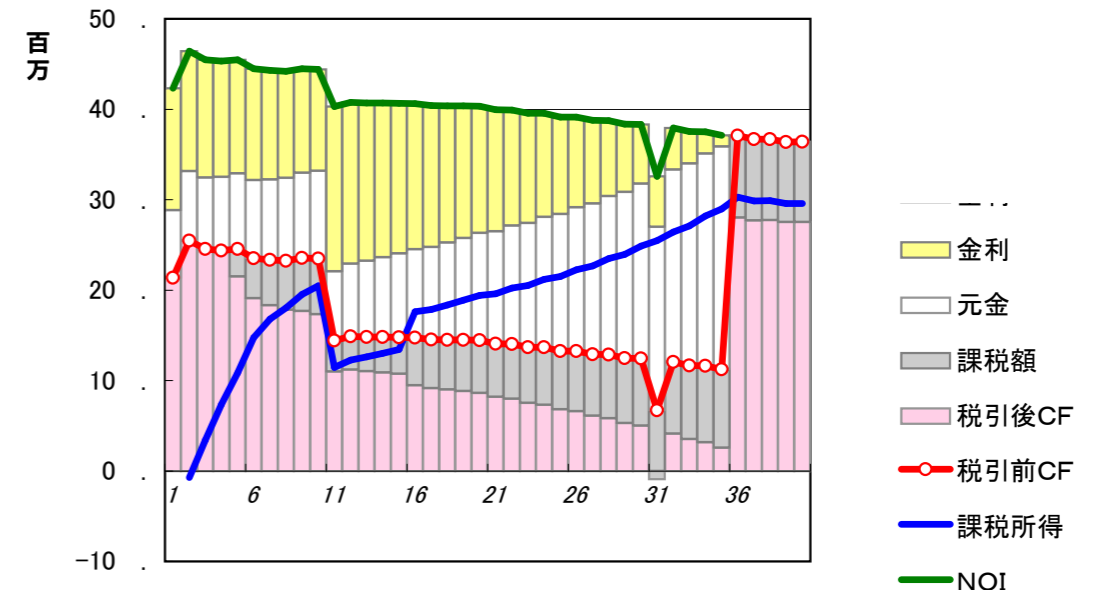


税引前キャッシュフロー（現金収支）の推移

事業収支計算表の各項目の関係を図にするとこのようになります



上の関係を計算結果に基づいてグラフにすると下のようになります



- 事業の採算性を検討される場合には**税引前キャッシュフロー**が重要となります
- 元利均等返済の場合、ローン返済期日が近づくると税負担が急激に大きくなる傾向があります
- これは**収益性の高い案件でも発生すること**で、適切な対応をとる必要があります
- 資金繰りの改善には、各種節税対策やローンの組替(借換)が有効です
- 償却資産(賃貸不動産etc.)を取得して利益を相殺することも有力な手段となります

(2) 21~40年目の収支

(単位:千円)

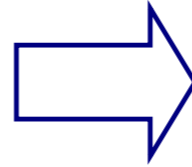
項目		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	
損	賃料収入	33,443	33,443	33,109	33,109	32,777	32,777	32,450	32,450	32,125	32,125	31,804	31,804	31,486	31,486	31,171	31,171	30,859	30,859	30,551	30,551	
	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	事務所	18,694	18,694	18,694	18,694	18,694	18,694	18,694	18,694	18,694	18,694	18,694	18,694	18,694	18,694	18,694	18,694	18,694	18,694	18,694	18,694	
	店舗 他	4,104	4,104	4,104	4,104	4,104	4,104	4,104	4,104	4,104	4,104	4,104	4,104	4,104	4,104	4,104	4,104	4,104	4,104	4,104	4,104	
	駐車場 A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	駐車場 B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	小計	56,241	56,241	55,907	55,907	55,576	55,576	55,248	55,248	54,924	54,924	54,602	54,602	54,284	54,284	53,969	53,969	53,658	53,658	53,349	53,349	
	共益金合計	4,012	4,012	3,989	3,989	3,966	3,966	3,943	3,943	3,921	3,921	3,899	3,899	3,877	3,877	3,855	3,855	3,833	3,833	3,812	3,812	
	礼金、更新料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
保証金運用益	153	153	153	152	152	152	152	151	151	150	150	150	150	149	149	149	149	148	148	148		
保証金・協力金償却益	X (0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
A	60,407	60,406	60,049	60,048	59,694	59,693	59,343	59,342	58,996	58,995	58,651	58,651	58,311	58,310	57,974	57,973	57,640	57,639	57,310	57,309		
計	土地固都税	1,590	1,590	1,590	1,590	1,622	1,622	1,622	1,622	1,654	1,654	1,654	1,654	1,687	1,687	1,687	1,687	1,721	1,721	1,721	1,721	
	建物固都税	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	
	火災保険	Y 179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	
	賃貸管理費	2,751	2,751	2,728	2,728	2,705	2,705	2,682	2,682	2,659	2,659	2,637	2,637	2,614	2,614	2,592	2,592	2,571	2,571	2,549	2,549	
	リーシング(賃貸募集)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	建物管理費	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200
	修繕費(原状回復費)	5,312	5,312	5,312	5,312	5,312	5,312	5,312	5,312	5,312	5,312	5,312	5,312	5,312	5,312	5,312	5,312	5,312	5,312	5,312	5,312	5,312
	PM報酬	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	その他費用	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	
	地代	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
事業税	970	980	1,011	1,025	1,059	1,075	1,112	1,133	1,174	1,198	1,243	1,273	1,322	1,355	1,409	1,449	1,514	1,493	1,494	1,479		
B	20,651	20,661	20,669	20,683	20,725	20,741	20,755	20,777	20,827	20,851	20,873	20,903	20,963	20,997	21,029	21,069	21,145	21,125	21,104	21,088		
利息返済	C 13,429	12,806	12,153	11,467	10,746	9,990	9,196	8,362	7,486	6,567	5,601	4,588	3,523	2,406	1,232	0	0	0	0	0		
税引前償却前利益(A-B-C)	D 26,327	26,938	27,227	27,898	28,222	28,962	29,392	30,204	30,682	31,577	32,177	33,160	33,824	34,908	35,713	36,904	36,495	36,515	36,206	36,221		
償却	建物減価償却費	6,632	6,632	6,632	6,632	6,632	6,632	6,632	6,632	6,632	6,632	6,632	6,632	6,632	6,632	6,632	6,632	6,632	6,632	6,632	6,632	
	設備減価償却費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	開業費、初年度経費 他	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	0	0	0	0		
税引前利益(D-償却計)	E 19,603	20,215	20,504	21,175	21,499	22,239	22,668	23,480	23,959	24,854	25,453	26,437	27,101	28,185	28,989	30,272	29,863	29,883	29,574	29,589		
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		
課税対象額	19,603	20,215	20,504	21,175	21,499	22,239	22,668	23,480	23,959	24,854	25,453	26,437	27,101	28,185	28,989	30,272	29,863	29,883	29,574	29,589		
税金	F 5,881	6,065	6,151	6,352	6,450	6,672	6,801	7,044	7,188	7,456	7,636	7,931	8,130	8,455	8,697	9,082	8,959	8,965	8,872	8,877		
税引後利益(E-F)	13,722	14,151	14,353	14,822	15,049	15,567	15,868	16,436	16,771	17,398	17,817	18,506	18,971	19,729	20,293	21,191	20,904	20,918	20,702	20,712		
利益金累計	176,579	190,729	205,082	219,904	234,953	250,521	266,389	282,825	299,596	316,994	334,811	353,317	372,287	392,017	412,309	433,500	454,404	475,322	496,024	516,736		

現金	営業収入 (A-X)	60,407	60,406	60,049	60,048	59,694	59,693	59,343	59,342	58,996	58,995	58,651	58,651	58,311	58,310	57,974	57,973	57,640	57,639	57,310	57,309
	現金支出 (B-Y)	20,472	20,482	20,489	20,504	20,546	20,562	20,576	20,598	20,648	20,672	20,694	20,724	20,784	20,817	20,850	20,890	20,966	20,945	20,925	20,909
	火災保険料現金支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,372	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	NOI (営業純収益)	39,934	39,924	39,559	39,544	39,148	39,131	38,767	38,745	38,347	38,323	32,585	37,927	37,527	37,493	37,124	37,083	36,674	36,694	36,385	36,400
収支	事業性ローン元利返済	25,875	25,875	25,875	25,875	25,875	25,875	25,875	25,875	25,875	25,875	25,875	25,875	25,875	25,875	25,875	0	0	0	0	0
	建設協力金返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	非事業借入元利返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	ローン返済等	25,875	25,875	25,875	25,875	25,875	25,875	25,875	25,875	25,875	25,875	25,875	25,875	25,875	25,875	25,875	0	0	0	0	0
税引前 現金収支	14,059	14,049	13,684	13,669	13,273	13,256	12,892	12,870	12,473	12,448	6,710	12,052	11,652	11,618	11,249	37,083	36,674	36,694	36,385	36,400	
税引後 現金収支	8,178	7,984	7,533	7,317	6,823	6,585	6,091	5,826	5,285	4,992	▲ 926	4,121	3,522	3,163	2,552	28,002	27,715	27,729	27,513	27,523	
同 累計額	315,693	323,677	331,210	338,527	345,351	351,935	358,027	363,852	369,137	374,129	373,203	377,324	380,846	384,009	386,561	414,563	442,278	470,007	497,520	525,043	

残高	事業性ローン残高	256,125	243,057	229,335	214,927	199,798	183,913	167,234	149,721	131,333	112,024	91,751	70,463	48,112	24,643	0	0	0	0	0	0
	建設協力金残高	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	非事業性ローン残高	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
運用	敷金・保証金増減	▲ 56	0	▲ 56	0	▲ 55	0	▲ 55	0	▲ 54	0	▲ 54	0	▲ 53	0	▲ 52	0	▲ 52	0	▲ 51	0
	敷金・保証金別途運用額	15,263	15,263	15,207	15,207	15,152	15,152	15,097	15,097	15,043	15,043	14,990	14,990	14,937	14,937	14,884	14,884	14,832	14,832	14,781	14,781

税金関係補足説明

予定建物面積要件	延床面積	1,385.00㎡
	内 共用床面積	170.00㎡
	→按分対象となる部分	170.00㎡
	建物評価額	261,708 千円
	住宅部分床面積比率	81.48%
	同 評価額 (想定値)	213,240千円
	賃貸部分 (床面積) 比率	100.00%



不動産取得税 (建物)

建物評価額	261,708千円
内 住宅部分	213,240千円
特例対象戸数	10 室 (戸)
× 1200万円	120,000千円
控除額	120,000千円
課税標準	141,708千円
税額	4,736千円

※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

非居住用部分については 税率 4%

土地固定資産税

住宅部分比率	81.48%
構造	
階数	5 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

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

全敷地	400.00 ㎡
課税標準	432,000千円
住宅戸数	30 室 (戸)

	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	400.00 ㎡	400.00 ㎡	1,008千円	432千円	1,440千円
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
			1,008千円	432千円	1,440千円

(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	7,344千円	→	軽減額	5,904千円
----------------------	---------	---	-----	---------

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	1/3評価
一般住宅	上記面積を超えた敷地部分	1/3評価	2/3評価

タイプ別床面積			不動産取得税・固定資産税 課税特例適用判定				
間取り・タイプ	戸数	面積㎡/戸	共用按分後	取得税特例	固都税特例	適用除外面積	特例対象面積
	20 室 (戸)	22.00 ㎡	25.08 ㎡	否	否		
	10 室 (戸)	55.00 ㎡	62.70 ㎡	適	適	0.00 ㎡	550.00 ㎡
	1 室 (戸)	225.00 ㎡					
	1 室 (戸)	16.50 ㎡					

建物固定資産税

住宅部分比率	81.48%	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	45.27%	

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	261,708	261,708	
	特例適用前税額	3,664	785	4,449
新築住宅の軽減	特例対象部分評価額	118,475		
	同 特例適用前税額	1,659		
	軽減額	829		
	特例適用後税額	2,835	785	3,620
東京23区内 (対象外)	追加軽減額			
	軽減後税額			

東京23区の軽減措置は平成20年末までに竣工したものに限り適用されます
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**となっています

注)

		固定資産税	都市計画税
東京23区内	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	2,835	2,835	2,835	2,835	2,835	3,664
都市計画税	785	785	785	785	785	785
合計	3,620	3,620	3,620	3,620	3,620	4,449

※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

相続税評価額の軽減について

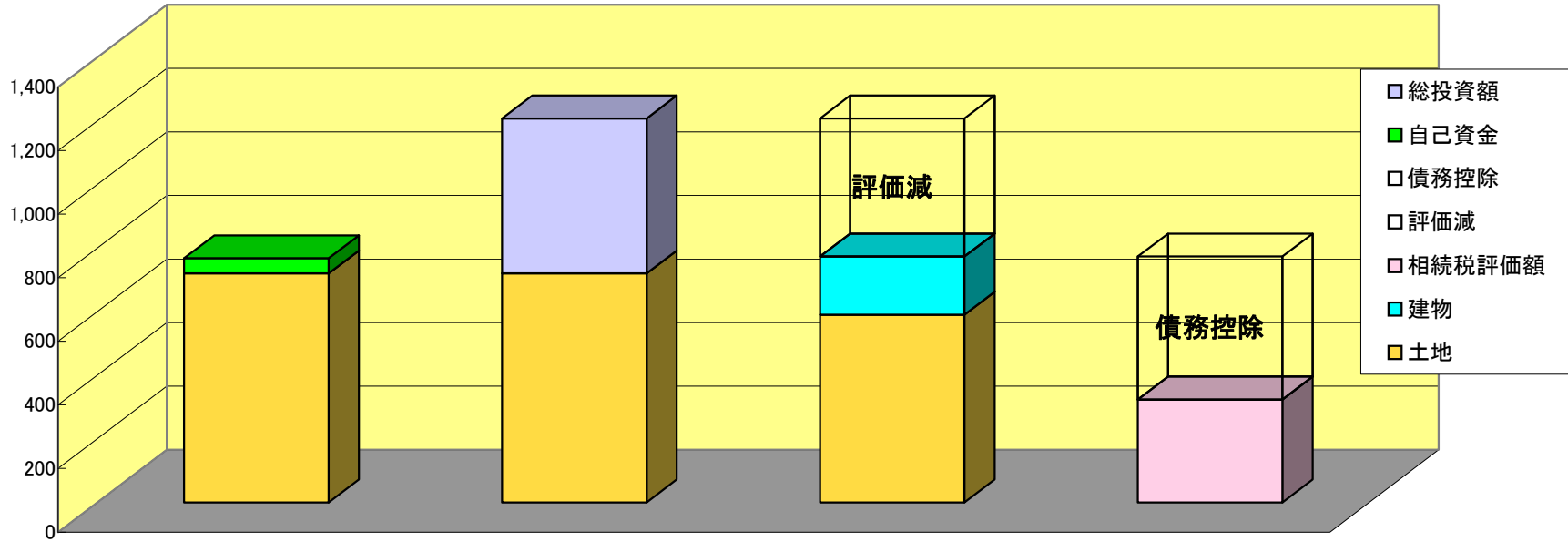
路線価 (千円/㎡)	1,800 千円/㎡
借地権割合 (%)	60%

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	48百万円
----	------	-------

総投資額	487百万円
内 建物	487百万円
内 土地	0百万円

建物評価額	183百万円
固都税評価額	262百万円
貸家評価減	30.00%
(賃貸床比率 × 0.3)	

債務控除	450百万円
借入金	450百万円
保証金・協力金	15百万円
同 運用額	▲15百万円

(路線価による更地評価)

土地	既所有地	720百万円
----	------	--------

同 左	720百万円
-----	--------

土地評価額	590百万円
新規取得土地	0.00 ㎡
貸家建付地評価減	18.00%
(賃貸床比率 × 0.3 × 借地権割合)	

相続税評価額	324百万円
(評価圧縮額 444百万円)	

(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。