

STEP-1 顧客名・敷地条件を入力してください

本ソフトは、アパート・マンション新築時の事業計画を作成するものです。以下、画面の表示に従って入力してください
 (土地の購入を伴うケースやテナントビル等の事業計画は、弊社製ソフト「事業収支Pro」又は「建築計画(機能拡張版)」をご利用ください)

お客様名	ABCD		
建築予定地	東京都世田谷区		
敷地面積 (㎡)	310.00 ㎡		
用途地域	第2種低層住居専用地域	建蔽率 (%)	60%
		容積率 (%)	150%
固定資産税課税標準(円)	200,000 円	1㎡当り評価額を入力してください	

(必ず都道府県名から入力してください)

STEP-2 建物概要・建築費等を入力してください

建築面積	180.00 ㎡
施工床面積	800.00 ㎡
延床面積	712.06 ㎡
建物構造	木造テラスハウス
階数	2階建
建物工事予算	98,000,000 円
外構工事予算	5,500,000 円
解体他予算	2,700,000 円

※STEP-3の各室の床面積から計算されますので入力不要

⇒ 内、設備部分の比率 (%) 20.0%

消費税選択

	償却方法	耐用年数
建物本体	定額法	22年
設備	定率法	15年
外構	定率法	15年

耐用年数は自動的に入りますが
 変更が必要な場合は、右欄へ
 入力してください

耐用年数

新旧償却法

STEP-3 賃貸条件・ランニングコストを入力してください

賃貸管理方法	集金管理	※集金管理(賃貸募集と併せて家賃の集金まで行います)
賃貸管理費	住居系 5.0%	※賃料に対する比率で入力
	店舗・事務所 10.0%	
	駐車場 5.0%	
建物管理費(円)	1,200,000 円	※年額で入力(特に建物メンテナンス契約等を結んでいない場合は入力不要)
敷金運用率 (%)	0.0%	
敷引き率(住宅) (%)	0.0%	
敷引き率(住宅以外) (%)	0.0%	
修繕費率 (%)	1.0%	※建物工事費に対する比率で入力

築年が経過すると、上昇が予想されます

変更時期
 変更後の率

	1戸(室)当り 床面積(㎡)	戸数/台数	戸当り 月家賃	タイプ別月額 合計	同年額 合計	礼金(ヶ月)	敷金(ヶ月)	更新料 (ヶ月分)	当初 充実率(%)
(自己使用)住宅	100.00 ㎡	1戸							
(自己使用)店舗・事務所									
住宅 タイプ-1	56.02 ㎡	3戸	152,000 円	456,000 円	5,472,000 円	1.0ヶ月			85%
住宅 タイプ-2	48.00 ㎡	3戸	118,000 円	354,000 円	4,248,000 円	2.0ヶ月			
住宅 タイプ-3									
住宅 タイプ-4									
住宅 タイプ-5									
住宅 タイプ-6									
住宅 タイプ-7									
住宅 タイプ-8									
住宅 タイプ-9									
住宅 タイプ-10									
店舗・事務所 1	250.00 ㎡	1室	305,000 円	305,000 円	3,660,000 円				85%
店舗・事務所 2									
駐車場		5台	10,000 円	50,000 円	600,000 円	2.0ヶ月	1.0ヶ月		85%
(専有部分床面積計)	662.06 ㎡			(1,165千円)	(13,980千円)	賃貸比率: 84.90%			
(共用部分床面積)	50.00 ㎡	(不明の場合は省略可。固定資産税の特例等の計算の際、床面積に応じて各室へ比例配分されます)							

STEP-4 資金調達方法を入力してください

	金額	金利	期間	返済方法	百万円当り 保証料	金利変更(第1回)		借入先
						変更年度	新金利	
ローン 1	95,900,000 円	2.850%	27年	元利均等		11年度	4.000%	銀行
ローン 2								
住宅ローン								
自己資金	20,000,000 円							

(参考 総事業費 115,900,000 円)

STEP-4 稼働率・賃料変化率・ローン金利の設定（設定が必要な場合は入力）

1. 用途別稼働率

	住宅	店舗・事務所	駐車場・他
本年度	85%	85%	85%
2年目 ~20年目	92%		
21年目 ~25年目	88%		
26年目 ~	85%		

2. 賃料変動(=改定)サイクル

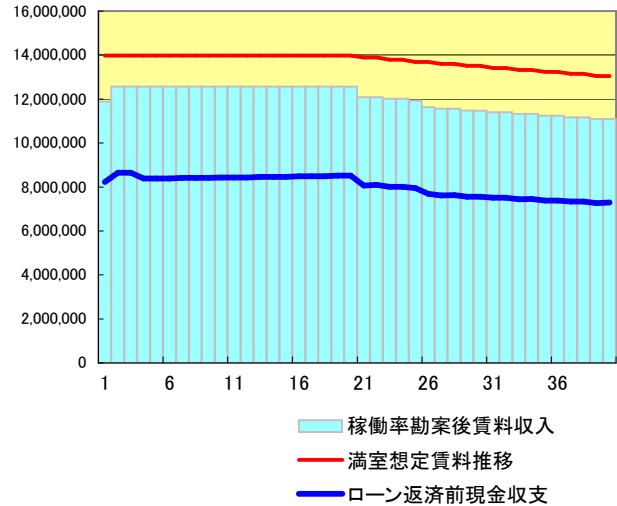
	住宅	店舗・事務所	駐車場・他
既定のサイクル	2年毎	3年毎	2年毎
変更あれば入力			
変更後のサイクル	2年毎	3年毎	2年毎

3. 賃料変化率

	住宅	店舗・事務所	駐車場・他
初年度 ~2年目			
3年目 ~20年目			
21年目 ~	-1%		

4. ローン金利変更

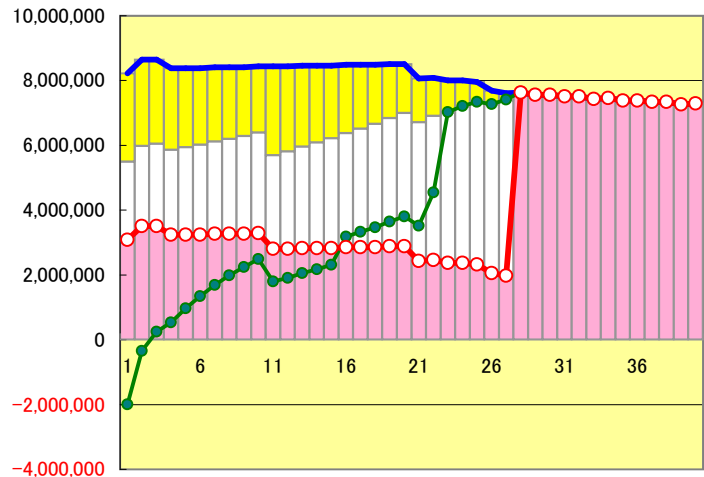
ローン 1		ローン 2		住宅ローン	
当初	2.850%	当初		当初	
11年目~	4.000%				



賃貸条件や金利の変更を設定すると
上下のグラフヘリアルタイムに反映されます

事業収支の推移

- 現金収支
- 元金返済
- 支払金利
- 現金収支
- 課税所得
- ローン返済前現金収支(NOI)



STEP-5 詳細条件設定（特に変更が必要な場合は入力）

(火災保険料率)

地域	東京都その他
構造	C構造
料率	2.14 (住宅総合)
割増料率	0.00 (木造5戸以上)

金額指定 ※金額が判明している場合

料率	<input type="text"/>
割増料率	<input type="text"/>

火災保険はローン借入期間に対応した長期一括払を前提としています

(土地建物固定資産税増減率)

土地の3年毎増減率(%)	2.0%
建物の3年毎減少率(%)	-3.0%

(下落の場合はマイナスをつけてください)
(マイナスをつけてください)

(建物固定資産税評価額)

本計算の算定額(円/㎡)	83,000円
--------------	---------

変更する場合

(登記費用)

推定額 (自動計算)	表示登記	130,000円
	保存登記	118,000円
	抵当権設定	384,000円

変更額 (確定額)	表示登記	<input type="text"/>
	保存登記	<input type="text"/>
	抵当権設定	<input type="text"/>

推定額はラフな概算です
早期に見積りを取ることをお勧めします

平成25年10月30日

ABCD 様

ご所有不動産の有効活用事業計画書

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

1. 建築予定地					
所在地	東京都世田谷区				
敷地面積	310.00 m ²				
用途地域	第2種低層住居専用地域	建蔽率	60%	容積率	150%

2. 建物概要					
建築面積	180.00 m ²				
施工面積	800.00 m ²				
延床面積	712.06 m ²	内 共用部分	50.00 m ²		
内 自己使用部分	100.00 m ²	(自宅)	100.00 m ²	(店舗・事務所)	
賃貸住宅部分	312.06 m ²				
店舗・事務所部分	250.00 m ²				

3. 計算の前提条件					
構造	木造テラスハウス 2階建		耐用年数	22 年	
敷金運用利率					
貸室(貸家)数	7 室(戸)				
修繕費率	1.0%				
建物評価額	83,000 円/m ² (登録免許税算定時の評価 83,000 円/m ²)				
敷引き率	住宅	店舗・事務所			
賃貸管理費	住宅 5.0%	同上	10.0%	駐車場	5.0%
建物管理費	1,200,000 円/年				
土地課税標準	200,000 円/m ²				
固都税変化率	3年毎	土地 △ 2%	建物 ▼ 3%	(建物は7年目より適用)	

4. 事業費					
総事業費	115,900,000 円	(10万円単位で表示)			
総工事費概算 (税抜き)	103,500,000 円	内 建物	98,000,000 円	設備比率 20.0%	
		内 外構工事	5,500,000 円		
創業費合計	12,303,000 円				
消費税	5,175,000 円	(適用される税率 5%)			
その他(解体他)	2,700,000 円				
火災保険	3,796,000 円	期間	27年	適用料率	2.14
登記費用	632,000 円	内 表示	130,000 円		
		保存	118,000 円		
		抵当権	384,000 円		
ローン保証料計					

5. 収入見込み	
管理方式	集金管理(賃貸募集と併せて家賃の集金まで行います)
賃貸明細	

6. 減価償却					
	税抜き工事費	税込み工事費	賃貸比	償却対象額	耐用年数
建物(本体)工事	78,400,000円	82,320,000円		69,886,000円	22 年
内 設備	19,600,000円	20,580,000円	84.90%	17,472,000円	15 年
外構工事	5,500,000円	5,775,000円		4,903,000円	15 年

※減価償却費、固定資産税・都市計画税は賃貸床面積の比率で経費算入します

7. 資金計画						
借入金合計		95,900,000 円				
	返済方法	借入金額	金利	期間	保証料(一括支払額)	借入予定先
ローン1	元利均等	95,900,000 円	2.850%	27年		銀行
ローン2						
住宅ローン						
自己資金	20,000,000 円		※期間中の金利変更が設定されています			

稼働率、賃料、金利変更の設定条件 → 「賃貸経営推移」の表をご参照下さい

8. 収支見込				
	ローン返済前		ローン返済後	
	平均額/年	利回り	平均額/年	利回り
初年度	8,224千円	7.10%	3,084千円	2.66%
当初5年平均	8,457千円	7.30%	3,317千円	2.86%
当初10年平均	8,433千円	7.28%	3,293千円	2.84%
当初20年平均	8,454千円	7.29%	3,069千円	2.65%

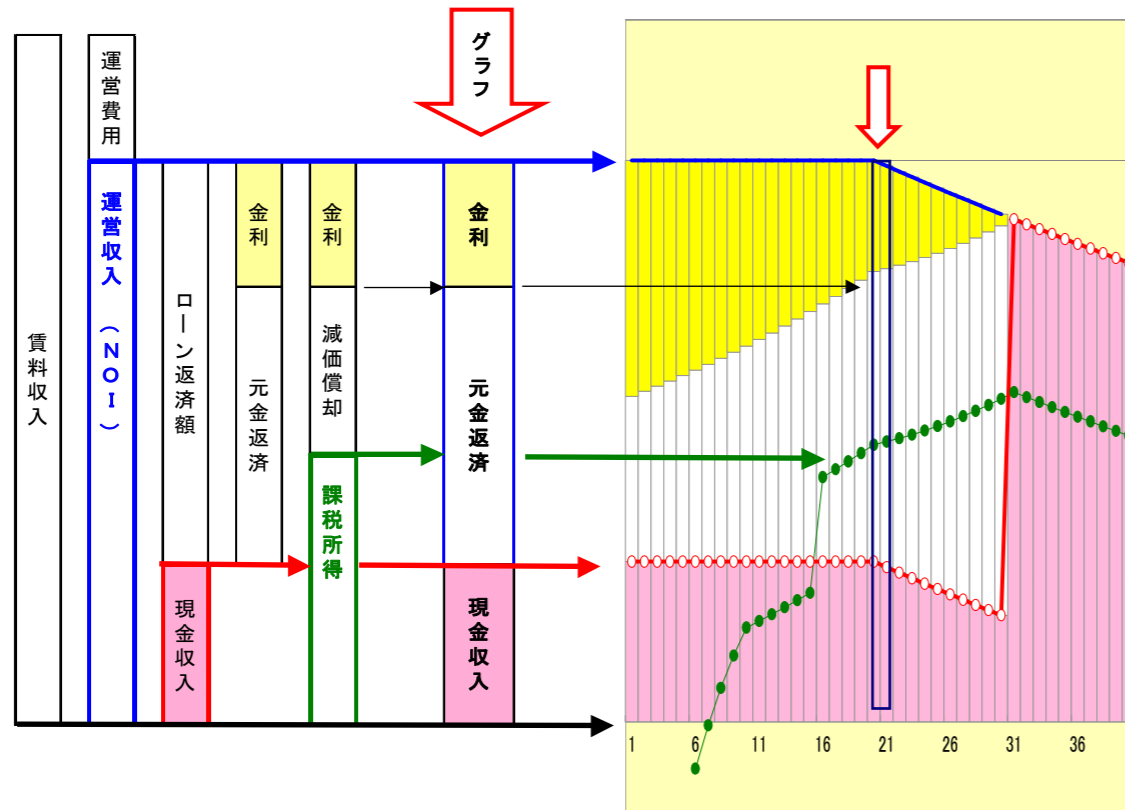
利回り=平均額/年 を総投資額で割ったものです

(注意事項)

- 1.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。
- 2.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(補足説明資料ご参照)
- 3.所得税・住民税・事業税につきましては計算しておりません。
- 4.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。

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



ここで重要なのは **現金の収支と税務上の所得は異なる** ということです

経費計上できる金額は新築当初は多くなりますが、後年度は急激に減少します

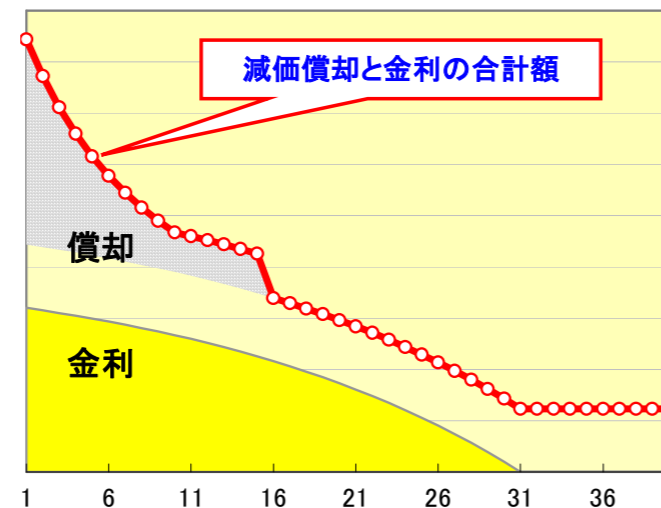
よって一般的には
(当初) 現金収支 > 課税所得 → (後年度) 現金収支 < 課税所得 となります

経費計上額の変化のイメージ

建物 RC 47年償却
 設備 15年定率償却
 ローン 30年元利均等返済

上記条件によるイメージ図です

現金支払額は一定でも経費として計上できる金額は急激に減少していきます



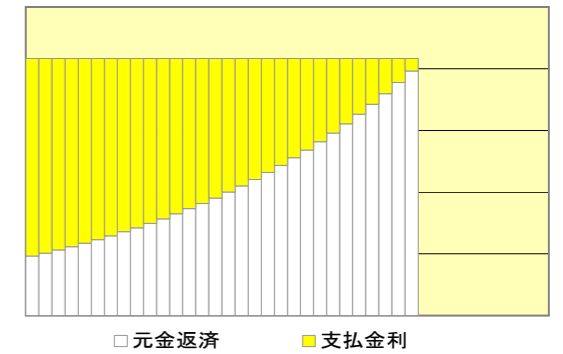
事業計画書の見方 - その2

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

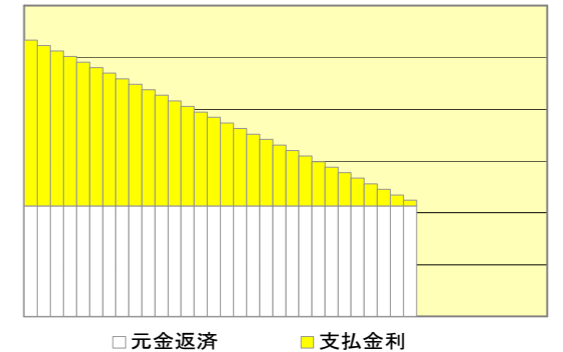
元利均等返済方式

- 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



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
 一時的に満室になったり、逆に空室が増えても極端に稼働率は変化しません
 ※ここで言う「空室期間」とは解約予告期間を除く実際に賃料が入らない期間です

(例) 全8戸のアパートで入退去したのが3戸、空室期間が各2ヶ月の場合
 空室率 $(2ヶ月 \times 3戸) \div (全8戸 \times 12ヶ月) = 約6.25\%$
 稼働率 $100\% - 6.25\% = 93.75\%$

空室期間(次の借主が実際に入居するまでの期間)が非常に重要となります
 空室期間が短かければ(=回転が良ければ)稼働率は高い水準を維持できます
 一方、空室期間が長期化するような部屋があると稼働率が大きく下がる場合があります
 日照が極端に悪い、使い勝手が極端に悪いetc.というような部屋を設けないことが肝要です

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

賃貸条件一覧 及び 賃貸経営推移

賃料設定

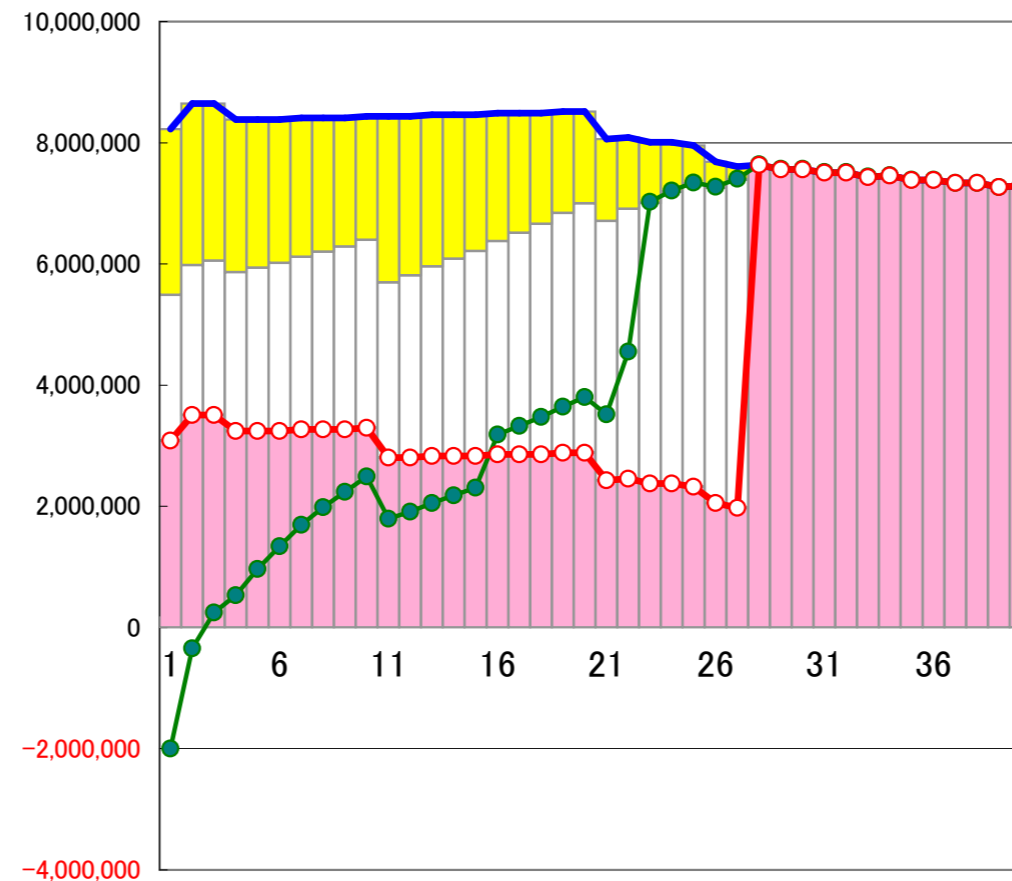
(単位 : 千円)

タイプ・用途	室数	床面積/室		タイプ別合計		賃料設定			礼金		保証金・敷金		更新料
		㎡	坪	㎡	坪	月額/室	同タイプ計	同年額	月額/室	同タイプ計	月額/室	同タイプ計	
住宅 タイプ-1	3室	56.02	16.95	168.06	50.84	152,000	456,000	5,472,000	152,000	456,000			
住宅 タイプ-2	3室	48.00	14.52	144.00	43.56	118,000	354,000	4,248,000	236,000	708,000			
住宅 タイプ-3													
住宅 タイプ-4													
住宅 タイプ-5													
住宅 タイプ-6													
住宅 タイプ-7													
住宅 タイプ-8													
住宅 タイプ-9													
住宅 タイプ-10													
店舗・事務所 1	1室	250.00	75.63	250.00	75.63	305,000	305,000	3,660,000					
店舗・事務所 2													
各室合計	7室			562.06	170.02		1,115,000.0	13,380,000		1,164,000			
用途別	住宅	6室		312.06	170.02		810,000	9,720,000		1,164,000			
	店舗・事務所	1室		250.00	15.13		305,000	3,660,000					
駐車場	台数	5台		1台当り月間駐車料		10,000	50,000	600,000		100,000		50,000	
満室時収入総合計							1,165,000	13,980,000		1,264,000		50,000	

(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

	賃貸条件変更の設定						金利変更の設定		
	住居系		店舗・事務所		駐車場		事業性		
	変更周期2年		変更周期3年		変更周期2年		ローン	ローン	住宅
	稼働率	変動率	稼働率	変動率	稼働率	変動率	1	2	ローン
1	85		85		85		2.85		
2	92		↓		↓		↓		
3	↓		↓		↓		↓		
4	↓		↓		↓		↓		
5	↓		↓		↓		↓		
6	↓		↓		↓		↓		
7	↓		↓		↓		↓		
8	↓		↓		↓		↓		
9	↓		↓		↓		↓		
10	↓		↓		↓		↓		
11	↓		↓		↓		4.00		
12	↓		↓		↓		↓		
13	↓		↓		↓		↓		
14	↓		↓		↓		↓		
15	↓		↓		↓		↓		
16	↓		↓		↓		↓		
17	↓		↓		↓		↓		
18	↓		↓		↓		↓		
19	↓		↓		↓		↓		
20	↓		↓		↓		↓		
21	88	▼1%	↓		↓		↓		
22	↓		↓		↓		↓		
23	↓	▼1%	↓		↓		↓		
24	↓		↓		↓		↓		
25	↓	▼1%	↓		↓		↓		
26	85		↓		↓		↓		
27	↓	▼1%	↓		↓		↓		
28	↓		↓		↓		↓		
29	↓	▼1%	↓		↓		↓		
30	↓		↓		↓		↓		
31	↓	▼1%	↓		↓		↓		
32	↓		↓		↓		↓		
33	↓	▼1%	↓		↓		↓		
34	↓		↓		↓		↓		
35	↓	▼1%	↓		↓		↓		
36	↓		↓		↓		↓		
37	↓	▼1%	↓		↓		↓		
38	↓		↓		↓		↓		
39	↓	▼1%	↓		↓		↓		
40	↓		↓		↓		↓		

事業収支の推移グラフ



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	住宅賃料	8,262	8,942	8,942	8,942	8,942	8,942	8,942	8,942	8,942	8,942	8,942	8,942	8,942	8,942	8,942	8,942	8,942	8,942	8,942	8,942		
	礼金・更新料	989	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	敷金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	店舗・事務所賃料	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	
	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	0	
	敷金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	駐車場賃料	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	
	礼金・更新料	85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	敷金	43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	合計	11,883	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	
礼金・更新料	1,074	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
敷金	43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
敷金運用益	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		13,000	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563		
現金支出	ローン1元利返済	5,140	5,140	5,140	5,140	5,140	5,140	5,140	5,140	5,140	5,140	5,140	5,630	5,630	5,630	5,630	5,630	5,630	5,630	5,630	5,630	5,630	
	ローン2元利返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	住宅ローン元利返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	土地固都税	207	207	207	211	211	211	215	215	215	219	219	219	224	224	224	228	228	228	233	233	233	
	建物固都税	747	747	747	1,005	1,005	1,005	975	975	975	944	944	944	914	914	914	884	884	884	854	854	854	
	修繕費	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	
	賃貸管理費	750	784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	784	
	建物管理費	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	
	不動産取得税	893																					
	支出合計		9,916	9,058	9,058	9,319	9,319	9,319	9,293	9,293	9,293	9,267	9,758	9,758	9,732	9,732	9,732	9,706	9,706	9,706	9,681	9,681	
差引現金収入		3,084	3,506	3,506	3,244	3,244	3,244	3,270	3,270	3,270	3,296	2,805	2,805	2,831	2,831	2,831	2,857	2,857	2,857	2,882	2,882		
同累計額		3,084	6,589	10,095	13,340	16,584	19,828	23,098	26,368	29,638	32,934	35,740	38,545	41,376	44,208	47,039	49,896	52,753	55,610	58,492	61,375		
(参考)ローン返済前現金収支		8,224	8,646	8,646	8,384	8,384	8,384	8,410	8,410	8,410	8,436	8,436	8,436	8,462	8,462	8,462	8,487	8,487	8,487	8,513	8,513		
投資採算		5年間の平均月収 276千円/月					10年間の平均月収 274千円/月					15年間の平均月収 261千円/月					20年間の平均月収 256千円/月						
		同年額(利回り) 3,317千円/年(2.86%)					同年額(利回り) 3,293千円/年(2.84%)					同年額(利回り) 3,136千円/年(2.71%)					同年額(利回り) 3,069千円/年(2.65%)						
税務上の収入支出	収入	賃料	11,883	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	
		礼金・更新料	1,074	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		敷引き(償却益)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			12,957	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	12,563	
	経費	ローン1金利	2,733	2,665	2,594	2,521	2,447	2,370	2,291	2,210	2,126	2,041	2,740	2,624	2,504	2,379	2,249	2,114	1,973	1,827	1,675	1,516	
		ローン2金利	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		建物償却	3,215	3,215	3,215	3,215	3,215	3,215	3,215	3,215	3,215	3,215	3,215	3,215	3,215	3,215	3,215	3,215	3,215	3,215	3,215	3,215	3,215
		設備償却	2,918	2,431	2,025	1,687	1,405	1,170	975	812	676	563	562	562	562	562	562	0	0	0	0	0	0
		外構償却	819	682	568	473	394	328	274	228	190	158	158	158	158	158	158	0	0	0	0	0	0
		固都税合計(賃貸分)	810	810	810	1,032	1,032	1,032	1,010	1,010	1,010	988	988	988	966	966	966	944	944	944	923	923	923
修繕費		980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	
管理費合計		1,950	1,984	1,984	1,984	1,984	1,984	1,984	1,984	1,984	1,984	1,984	1,984	1,984	1,984	1,984	1,984	1,984	1,984	1,984	1,984	1,984	
ローン保証料		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	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141		
不動産取得税	758																						
登記費用	632	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
		14,954	12,906	12,316	12,032	11,597	11,220	10,868	10,579	10,322	10,069	10,767	10,651	10,509	10,384	10,254	9,377	9,236	9,090	8,916	8,758		
課税所得		-1,997	-343	248	531	966	1,344	1,695	1,985	2,242	2,494	1,797	1,912	2,054	2,179	2,309	3,186	3,327	3,473	3,647	3,805		
(ご参考)ローン残高		93,493	91,018	88,472	85,853	83,160	80,390	77,541	74,611	71,598	68,498	65,608	62,602	59,475	56,224	52,842	49,325	45,668	41,864	37,908	33,794		

※1.上の「利回り」は、初年度を起算として計算した平均年間現金収入を「総工事費概算額」で割ったものです

※2.固都税、不動産取得税は賃貸割合に応じて経費算入しています

事業収支計画(21-40年)

(単位:千円)

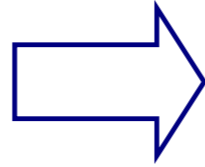
		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40														
現金収入	住宅賃料	8,468	8,468	8,383	8,383	8,300	8,017	7,936	7,936	7,857	7,857	7,779	7,779	7,701	7,701	7,624	7,624	7,547	7,547	7,472	7,472														
	礼金・更新料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0													
	敷金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0													
	店舗・事務所賃料	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111	3,111													
	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	0													
	敷金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0													
	駐車場賃料	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510													
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	0	0													
敷金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0													
合計賃料	12,089	12,089	12,004	12,004	11,921	11,638	11,557	11,557	11,478	11,478	11,478	11,400	11,400	11,322	11,322	11,245	11,245	11,168	11,168	11,093	11,093														
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	0	0													
敷金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0													
敷金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0													
収入合計	12,089	12,089	12,004	12,004	11,921	11,638	11,557	11,557	11,478	11,478	11,478	11,400	11,400	11,322	11,322	11,245	11,245	11,168	11,168	11,093	11,093														
現金支出	ローン1元利返済	5,630	5,630	5,630	5,630	5,630	5,630	5,630	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0													
	ローン2元利返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0													
	住宅ローン元利返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0													
	土地固都税	233	237	237	237	242	242	242	247	247	247	252	252	252	257	257	257	262	262	262	262	267													
	建物固都税	854	824	824	824	794	794	794	764	764	764	733	733	733	703	703	703	673	673	673	673	643													
	修繕費	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980													
	賃貸管理費	760	760	756	756	752	737	733	733	729	729	726	726	722	722	718	718	714	714	710	710	710													
	建物管理費	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													
不動産取得税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0														
支出合計	9,657	9,632	9,627	9,627	9,598	9,584	9,580	3,924	3,920	3,920	3,891	3,891	3,887	3,862	3,858	3,858	3,829	3,829	3,825	3,801	3,801														
差引現金収入	2,432	2,457	2,377	2,377	2,323	2,054	1,978	7,633	7,558	7,558	7,509	7,509	7,435	7,460	7,387	7,387	7,339	7,339	7,268	7,292	7,292														
同累計額	63,807	66,264	68,641	71,018	73,340	75,394	77,372	85,005	92,564	100,122	107,630	115,139	122,574	130,033	137,420	144,807	152,146	159,485	166,753	174,045	174,045														
(参考)ローン返済前現金収支	8,062	8,088	8,007	8,007	7,953	7,684	7,608	7,633	7,558	7,558	7,509	7,509	7,435	7,460	7,387	7,387	7,339	7,339	7,268	7,292	7,292														
投資採算	25年間の平均月収	244千円/月					30年間の平均月収					35年間の平均月収					40年間の平均月収																		
	同年額(利回り)	2,934千円/年(2.53%)					同年額(利回り)					3,337千円/年(2.88%)					同年額(利回り)					3,926千円/年(3.39%)					同年額(利回り)					4,351千円/年(3.75%)			
税務上の経費	賃料	12,089	12,089	12,004	12,004	11,921	11,638	11,557	11,557	11,478	11,478	11,478	11,400	11,400	11,322	11,322	11,245	11,245	11,168	11,168	11,093	11,093													
	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	0													
	敷引き(償却益)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0													
	収入	12,089	12,089	12,004	12,004	11,921	11,638	11,557	11,557	11,478	11,478	11,478	11,400	11,400	11,322	11,322	11,245	11,245	11,168	11,168	11,093	11,093													
	ローン1金利	1,352	1,181	1,003	818	625	425	217	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0													
	ローン2金利	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0													
	建物償却	3,215	2,376	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0													
	設備償却	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0													
	外構償却	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0													
	固都税合計(賃貸分)	923	901	901	901	879	879	879	858	858	858	837	837	837	815	815	815	794	794	794	794	773													
修繕費	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980														
管理費合計	1,960	1,960	1,956	1,956	1,952	1,937	1,933	1,933	1,929	1,929	1,929	1,926	1,926	1,922	1,922	1,918	1,918	1,914	1,914	1,910	1,910														
ローン保証料	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	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141														
登記費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0														
経費	8,570	7,538	4,980	4,795	4,577	4,362	4,150	3,912	3,908	3,908	3,883	3,883	3,879	3,857	3,854	3,854	3,829	3,829	3,825	3,804	3,804														
課税所得	3,519	4,551	7,024	7,210	7,344	7,275	7,407	7,646	7,570	7,570	7,517	7,517	7,443	7,464	7,391	7,391	7,340	7,340	7,268	7,289	7,289														
(ご参考)ローン残高	29,516	25,066	20,438	15,625	10,620	5,414	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0														

※1.上の「利回り」は、初年度を起算として計算した平均年間現金収入を「総工事費概算額」で割ったものです

※2.固都税、不動産取得税は賃貸割合に応じて経費算入しています

税金関係補足説明

予定建物面積要件	延床面積	712.06㎡
	内 共用床面積	50.00㎡
	建物評価額	59,100,000 円
	住宅部分床面積比率	62.24%
	同 評価額(想定値)	36,783,840 円
	賃貸部分(床面積)比率	84.90%



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
(自己使用)住宅	1 戸	100.00 ㎡	107.55 ㎡	適	適	0.00 ㎡	100.00 ㎡
(自己使用)店舗・事務所							
住宅 タイプ-1	3 戸	56.02 ㎡	60.25 ㎡	適	適	0.00 ㎡	168.06 ㎡
住宅 タイプ-2	3 戸	48.00 ㎡	51.63 ㎡	適	適	0.00 ㎡	144.00 ㎡
住宅 タイプ-3							
住宅 タイプ-4							
住宅 タイプ-5							
住宅 タイプ-6							
住宅 タイプ-7							
住宅 タイプ-8							
住宅 タイプ-9							
住宅 タイプ-10							
店舗・事務所 1	1 室	250.00 ㎡					
店舗・事務所 2							
居住用部合計	計 7 戸	412.06 ㎡		計 7 戸	計 7 戸		412.06 ㎡
店舗・事務所 合計	計 1 室	250.00 ㎡					

不動産取得税(建物)

建物評価額	59,100,000 円
内 住宅部分	36,783,840 円
特例対象戸数	7 室(戸)
× 1200万円	84,000,000 円
控除額	36,783,840 円
課税標準	22,316,160 円
税額	892,677 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	62.24%
構造	木造テラスハウス
階数	2 階建て

併用住宅の場合の住宅用地率

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	310.00 ㎡
課税標準	62,000,000円
住宅戸数	7 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	310.00 ㎡	310.00 ㎡	144,667 円	62,000 円	206,667 円
一般住宅用	0.00 ㎡	0.00 ㎡	0 円	0 円	0 円
対象外		0.00 ㎡	0 円	0 円	0 円
			144,667 円	62,000 円	206,667 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	1,054,000 円	⇒	軽減額	847,333 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
			2/3評価

建物固定資産税

住宅部分比率	62.24%	50%以下の場合の特例の適用はありません
特例適用期間	3 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	62.24%	

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	59,100,000	59,100,000	(単位:円)
	特例適用前税額	827,400	177,300	
新築住宅の軽減	特例対象部分評価額	36,783,840		
	同 特例適用前税額	514,974		
	軽減額	257,487		
	特例適用後税額	569,913	177,300	747,213

年度別建物課税額

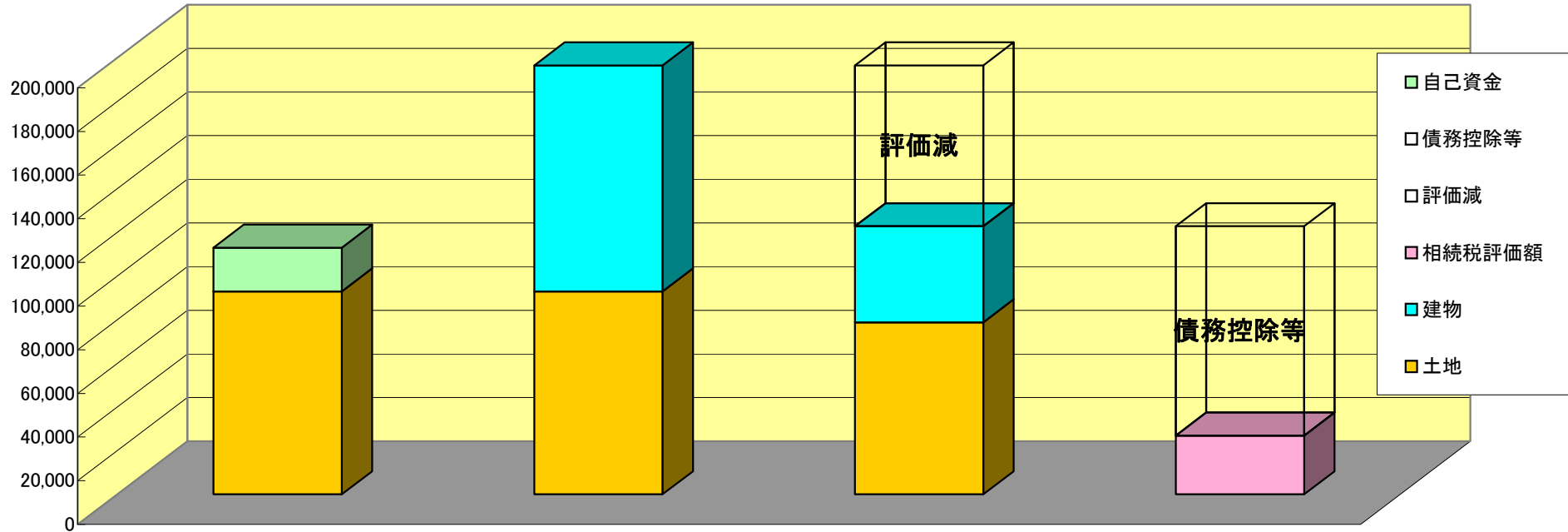
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目~
固定資産税	569,910	569,910	569,910	827,400	827,400	827,400
都市計画税	177,300	177,300	177,300	177,300	177,300	177,300
合計	747,210	747,210	747,210	1,004,700	1,004,700	1,004,700

※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/m ²)	300 千円/m ²
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	20,000 千円	総工事費	103,500 千円	A. 建物評価	44,049 千円	C. 債務控除 (ローン借入額合計)	95,900 千円
					固都税評価額	59,101 千円		
					貸家評価減	-25.47%		
					(賃貸床比率 × 0.3)			
土地	路線価評価額	93,000 千円	同左	93,000 千円	B. 土地評価	78,788 千円	(A+B)-C	計画実施後 相続財産評価額
					貸家建付地評価減	-15.28%		26,937 千円
					(賃貸床比率 × 0.3 × 借地権割合)			
計画実施前財産評価額 (投入資金+更地評価額)		113,000 千円	相続財産評価圧縮効果		▲86,063 千円			

(ご注意) 建物評価額は予想に基づくものです。また小規模宅地の特例は考慮していません