

アパート収支計算システム

アパート経営プランナー

Ver.18.0

印刷見本

CONTENTS

当ソフトの主な特徴点	1
表紙	2
経営計画書<パターン1>のケース	3
繰延資産等の内容説明	3
経営計画書<パターン2>のケース	4
経営診断書、初年度の収支予想および投資分析	5
資金収支計画書（要約）	6
資金収支計画書	7
事業収支計画書	7
資金収支計画書（不動産所得あり）	8
1年目の事業収支および解説	8
借入金の完済時点予測グラフ	9
項目別収支合計表	9
トータル・キャッシュフロー分析	10
借入金返済スケジュール	11
資産・負債推移表	11
相続税の節税効果	11
プラン別収支比較表	12

当ソフトの主な特徴点

28年以上にわたって、お客様の様々なご要望を反映させるべく改善してまいりましたが、その主な特徴点をまとめますと以下のようになります。

最初に

母体が資産税に特化した会計事務所であるため、**税制改正にはいち早く対応**できるばかりか、入力方法が分からなければ**電話、メール等で質問**できますので、安心してご利用いただけます。

実際の運用では、この点が最も重要だと考えております。



<資産税に関する様々なソフト群>



<当社代表の鹿谷による著書>

様々な計算方法から選択ができます。

土地の固定資産税等の計算方法

- ①路線価から逆算して計算する方法
- ②固定資産税評価額そのものを入力して計算する方法

建物の固定資産税評価額の計算方法

- ①新築建物価格認定基準表に基づき計算する方法
- ②工事費に対する割合で計算する方法
- ③金額を直接入力して計算する方法

繰延資産、創業経費の計算方法

- ①税率表等を基に自動計算する方法
- ②手計算した結果を入力する方法

自己資金の入力方法

- ①手入力する方法
(余剰金は予備費として処理)
- ②必要額を逆算により自動計算する方法

空室部分の計算方法

- ①入居率のみで計算する方法
- ②入れ替り率と再入居までの空室月数で計算する方法
- ③上記①と②を併用する方法

賃料の入力方法

- ①戸当り賃料を入力する方法
- ②㎡単価を入力する方法
- ③坪単価を入力する方法

敷金、礼金等の入力方法

- ①月額賃料に対する月数を入力する方法
- ②金額を直接入力する方法

その他

- ・建物維持管理費、修繕費等については様々な入力方法から選択できます。
- ・事業の指針となる「初年度の収支予想および投資分析」、「経営診断書」を作成できます。
- ・それぞれの帳票には脚注とか備考欄を設けておりますので、エクセルと同じように任意に文章を記載できます。 etc.

様々なタイプから選択ができます。

この「アパート経営プランナー」では様々なタイプに合わせて最適なものを選択できるようになっております。以下は代表的なものです。

事業主、経営方法等を選択できます

処理メニュー

- 1 事業主は次のいずれですか? 個人 法人
- 2 経営方法は次のいずれですか? 一般管理 家賃保証
- 3 賃貸契約方法は次のいずれですか? 普通契約 定期借家契約
- 4 火災保険は次のいずれですか? 一時払い 年払い 建更
- 5 相続税額は計算しますか? 計算する 計算しない
- 6 帳票「経営計画書」の書式設定 1枚書式 2枚書式
- 7 帳票「資金収支計画書」の表示設定 資金収支方式 手元残金方式

不動産のオーナーとなる方が個人の場合と法人の場合とでは右のように課税の仕組みが異なりますので、事業主体がいずれであるかを最初に選択する必要があります。

区分	個人		法人	
	税金の種類	税率	税金の種類	税率
青色申告の特典	青色申告特別控除	5棟10室以上:65万円 5棟10室未満:10万円	なし	なし
	欠損金の繰越控除期間	3年間	なし	10年間

※ここに表示している項目は当ソフトに関連したもののだけです。なお、法人の場合には税金の種類ごとではなく、それらを合算した実効税率により計算するようになっております。

建築計画等を選択できます

④収支の計算期間等

青色申告か、白色申告か?

所得税等の計算方法

復興特別所得税

事業税

資金運用

資金運用

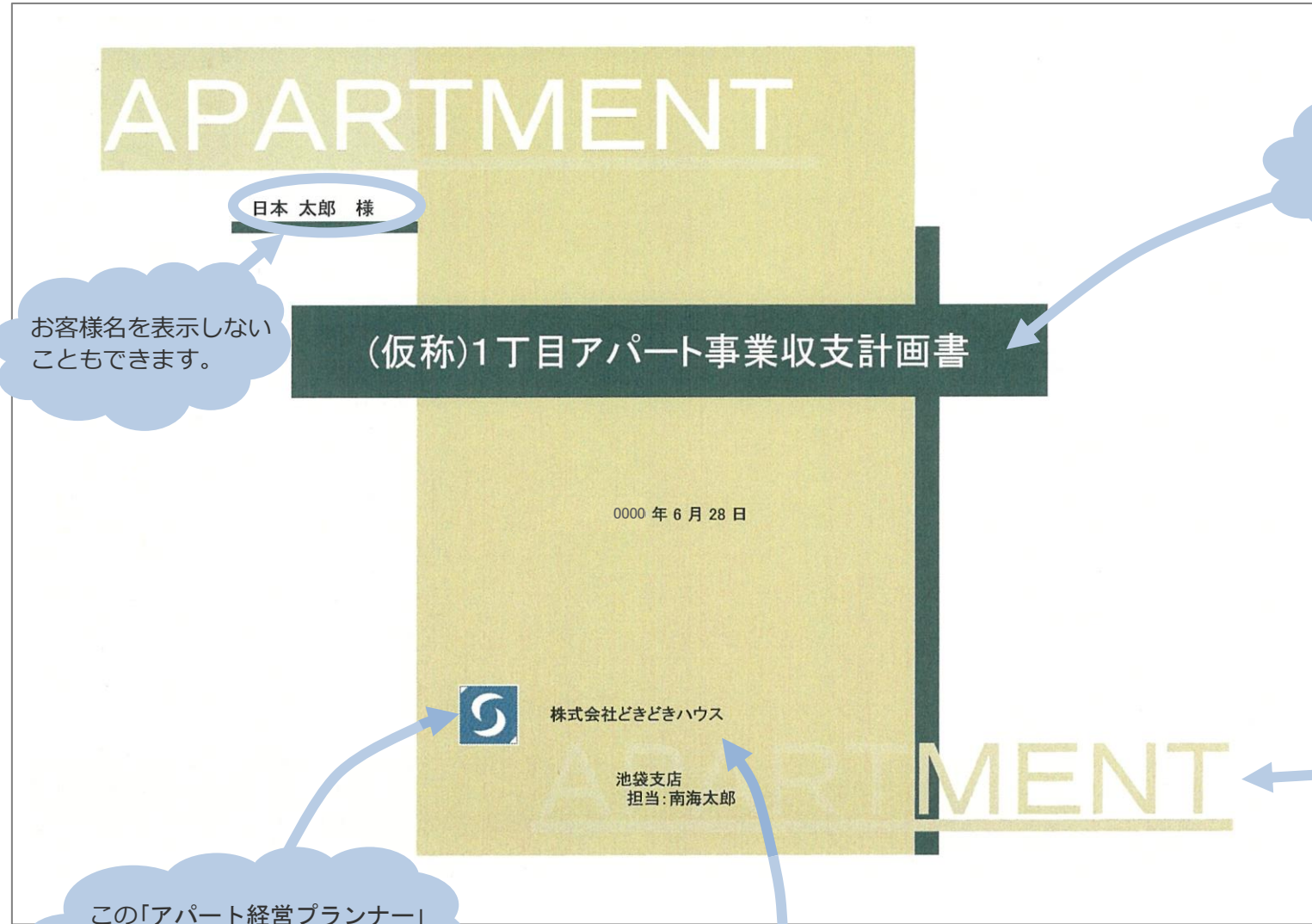
利回り計算

投資判定表

その他

- ・トータルキャッシュフロー分析(新築後、解体または売却するまでの収支計算)をするか否か?
- ・大規模修繕費および修繕積立金を計上するか否か? etc.

表紙



各自で自由にタイトルを入力できます。

お客様名を表示しないこともできます。

表紙のデザインについては4種類のうち、いずれかを選択できます。

この「APARTMENT」という表示を「MANSION」等に変更できます。

この「アパート経営プランナー」では表紙に会社のロゴを表示することができます。

設計事務所等と連名にすることもできます。



経営計画書 <パターン1>のケース

お客様にとって分かりやすい表現を入力して下さい。
「プラン別収支比較表(12ページ)」を作成するときの初期値になります。

これらの経費については様々な入力方法から選択できますし、項目名を変更することもできます。

例えば、「その他の経費」は次の5つの方法から選択できます。

1. 賃料収入(満室時)に一定の割合を掛ける。
2. 賃料収入(空室控除後)に一定の割合を掛ける。
3. 更新料収入に対する割合で計算する。
4. 実額を計算の上、入力する。
5. データを直接手入力する(40年間の入力欄が表示される)。

繰延資産等の内容説明

繰延資産等の内容説明

項目	金額	内容説明
繰延資産		
火災保険料(一時払)	950,000円	保険期間で按分した額を費用に計上します。
水道加入金等	1,200,000円	繰延資産として15年で費用に計上します。
合計	2,150,000円	
創業経費		
印紙税	130,000円	請負契約書に貼付する印紙のことで、請負金額により印紙税の額は異なります。
登録免許税	794,800円	金銭消費貸借契約書に貼付する印紙のことで、契約書毎に印紙を貼付する必要があります。
保存登記	124,800円	31,200,000円(新築建物認定価格) × 0.40% = 124,800円
抵当権設定登記	420,000円	105,000,000円 × 0.40% = 420,000円
司法書士手数料等	250,000円	
小計	794,800円	
建物	0円	住宅[45,927,000円(住宅の固定資産税評価額) - 12,000,000円 × 6戸] × 3.0% = 0円
小計	0円	
合計	924,800円	

※ 繰延資産は建物とか附属設備と同じく、一定の耐用年数(法定耐用年数)に応じて徐々に償却していくものです。
※ 一方、創業経費は原則として支払い時点で一時に経費として処理できるものです。

大規模修繕を計上しない場合には表示されません。

大規模修繕費

項目	会計処理	耐用年数	償却方法	1回目	2回目	3回目	合計
				12年目末	24年目末	36年目末	
工事費	建物本体	22年	定額法	500,000円	500,000円	500,000円	1,500,000円
	附属設備	15年	定額法	1,000,000円	1,000,000円	1,000,000円	3,000,000円
	建物修繕費	一時経費	—	2,000,000円	2,000,000円	2,000,000円	6,000,000円
合計				3,500,000円	3,500,000円	3,500,000円	10,500,000円
資金計画	修繕積立金累計			3,000,000円	3,000,000円	3,000,000円	9,000,000円
	借入金(★)			500,000円	500,000円	500,000円	1,500,000円
合計				3,500,000円	3,500,000円	3,500,000円	10,500,000円
(★)借入金の返済条件				返済方式	元利均等返済	元利均等返済	元利均等返済
				借入期間	10年	10年	10年
				金利	1.200%	1.200%	1.200%

経営計画書 PLAN 木造2階建てのプラン(6戸)

1 事業計画

所在地	豊島区清保1-2-3				
敷地面積	320.00㎡(96.80坪)				
用途地域	第1種中高層住居専用地域				
建ぺい率	80.00%(≧46.88%)				
容積率	150.00%(≧97.50%)				
型式	アーバンデザイン				
構造	木造(2階建)				
建築面積	150.00㎡(45.38坪)				
延床面積	312.00㎡(94.38坪)				
登記面積	312.00㎡(94.38坪)				
施工面積	420.00㎡(127.05坪)				
1F	種別	間取り	専有面積	戸数	合計面積
1	住宅	1LDK	42.00㎡	2戸	84.00㎡
2	住宅	2LDK	48.00㎡	2戸	96.00㎡
3	住宅	3DK	52.00㎡	2戸	104.00㎡
小計					
6戸 284.00㎡					
自己用部分	住宅(合計面積)				
用部分	専業(合計面積)				
合計					
6戸 284.00㎡					
駐車台数	Aタイプ2台、Bタイプ4台				

2 事業予算

項目	金額
本工事費	72,000,000円
附帯工事費	18,000,000円
設計監理費	4,500,000円
消費税	7,560,000円
合計	102,060,000円
火災保険料(一時払)	950,000円
水道加入金等	1,200,000円
合計	2,150,000円
印紙税	130,000円
登録免許税	794,800円
合計	924,800円
その他	260,858円
事業予算総計	105,395,658円

3 資金計画

区分	借入期間	第1段階		第2段階		第3段階		返済方式	金利区分	金額
		期間	金利	期間	金利	期間	金利			
提携銀行	30年	10年	1.000%	20年	1.300%			元利均等	変動	105,000,000円
小計										105,000,000円
自己資金										395,658円
その他										
資金合計										105,395,658円

※ここに表示している金利は5月31日現在のものです。
※金融機関等の判断により自己資金等の追加投入が必要となるケースがあります。

4 賃貸条件

タイプ	賃料	戸当たり	敷金		保証金		礼金	
			月数	金額	月数	金額	月数	金額
1	2,857円	120,000円	5,000円	1,000円	120万円	1,000円	120万円	
2	2,708円	130,000円	5,000円	1,000円	130万円	1,000円	130万円	
3	2,596円	135,000円	5,000円	1,000円	135万円	1,000円	135万円	
4								
5								
6								
駐車料	A	12,000円						
	B	12,000円						

※これらの賃貸条件は提携している不動産会社による調査結果に基づいております。
※敷金は単なる預り金であるため、税金の対象にはなりません。

5 賃料の設定率等

項目	住宅	非住宅	駐車場
賃料の設定率			
1~10年	100%		100%
11~20年	95%		95%
21~30年	90%		90%
31~40年	85%		85%
入居			
1年目	95%		95%
2~10年	95%		95%
11~20年	90%		90%
21~40年	90%		90%
入れ替り率	1年毎 25%		1年毎 25%
再入居までの空室月数	3.0ヵ月		3.0ヵ月
更新年数	2年毎		2年毎
更新料	1.00ヵ月		0.00ヵ月
管理手数料	賃料 × 5.000%		賃料 × 5.000%

※「賃料の設定率」とは現状の賃料を100%とした場合の割合です。
※ここで設定している入れ替り率とか再入居までの空室月数は当社の実績です。
※入れ替り率は礼金とか更新料といった収入だけでなく、退去後の修繕費とも関係します。

この「アパート経営プランナー」では計算の前提条件を2つのパターンで作成することができます。

- パターン1 「経営計画書」+「繰延資産等の内容説明」……このページのもの
- パターン2 「経営計画書(1)」+「経営計画書(2)」……次のページのもの

どちらのパターンであっても基本的には変わりませんが、<パターン2>のほうには「収入合計」が表示されております。

経営計画書 <パターン2>のケース

<パターン1>は経営計画書が1枚にまとめられておりますので、説明しやすいというメリットがあります。しかしながら多くの情報が1枚に凝縮されていますので、若干窮屈な感じはします。いずれかお好みのほうを選択して下さい。

この礼金の名称は「敷引」(しきびき)または「権利金」に変更できます。

この「収入合計」は<パターン1>にはありません。

「自己使用部分(事業)」とは建物の一部を事務所にしたり、店舗にするケースを想定しております。

このサンプルには表示されておきませんが、敷金、保証金、建設協力金を資金計画に折り込むことができます。

これらの文章は各自で変更できます。

これらの欄には文章を任意に入力することができます。

経営計画書(2) PLAN 木造2階建てのプラン(6戸)

タイプ	間取り	賃料		共益費		敷金		保証金		礼金	
		m単価	戸当たり	月額	年額	月数	金額	月数	金額	月数	金額
1	1LDK	2,857円	120,000円	5,000円	1,000円	120千円	1,000円	120千円	1,000円	120千円	1,000円
2	2LDK	2,708円	130,000円	5,000円	1,000円	130千円	1,000円	130千円	1,000円	130千円	1,000円
3	3DK	2,598円	135,000円	5,000円	1,000円	135千円	1,000円	135千円	1,000円	135千円	1,000円
4											
5											
6											
駐車料	A		12,000円								
	B		12,000円								

区分	賃料		共益費		敷金		保証金		礼金
	月額	年額	月額	年額	月額	年額	月額	年額	
住宅	770	9,240	30	360	732	8,784	0	0	732
非住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0
駐車場	72	864	0	0	0	0	0	0	0
合計	842	10,104	30	360	732	8,784	0	0	732

※これらの賃料条件は提携している不動産会社による調査結果に基づいております。
※敷金は単なる預り金であるため、税金の対象にはなりません。

賃料の設定率等

項目	住宅	非住宅	駐車場
賃料の設定率	1~10年: 100% 11~20年: 95% 21~30年: 90% 31~40年: 85%	1年目: 95% 2~10年: 95% 11~20年: 90% 21~40年: 90%	1年毎 25% 30ヵ月
入れ替り率	1年毎 25%	1年毎 25%	
再入居までの空室月数	3.0ヵ月		
更新年数	2年毎	2年毎	
更新料	1.00ヵ月	0.00ヵ月	
管理手数料	賃料×5.000%	賃料×5.000%	

※「賃料の設定率」とは現状の賃料を100%とした場合の割合です。
※ここで設定している入れ替り率とか再入居までの空室月数は当社の実績です。
※入れ替り率は礼金とか更新料といった収入だけでなく、退去後の修繕費とも関係します。

その他収入および経費

項目	金額
収入	
固定資産税(建物)	固定資産税評価額×1.400%
都市計画税(建物)	固定資産税評価額×0.300%
固定資産税(土地)	70,000,000円×1/6×1.400%
都市計画税(土地)	70,000,000円×1/3×0.300%
共益費	共益費収入と同額
建物維持管理費	年間250千円 2年毎に1.0%アップ、1年目~40年目
建物修繕費	工事費等×0.600%(別途大規模修繕費あり) 2年毎に1.0%アップ、1年目~40年目
修繕積立金	年間250千円 2年毎に1.0%アップ
広告費	礼金収入×50%
その他の経費	年間200千円 2年毎に1.0%アップ、1年目~40年目

減価償却費

項目	取得価額	減価償却費	備考
建物本体(70.0%)	71,824,800円	3,294,731円	定額法(22年、償却率0.046)
附属設備(25.0%)	25,580,214円	1,713,874円	定額法(15年、償却率0.067)
構築物(5.0%)	5,116,044円	511,604円	定額法(10年、償却率0.100)
火災保険料(一時払)	950,000円	130,000円	定額法(10年、5年)
水道加入金等	1,200,000円	80,000円	定額法(15年)
合計	104,470,858円	5,730,009円	

大規模修繕費

項目	会計処理	耐用年数	償却方法	1回目: 12年目末	2回目: 24年目末	3回目: 36年目末
建物本体	資本的支出	22年	定額法	500,000円	500,000円	500,000円
附属設備	資本的支出	15年	定額法	1,000,000円	1,000,000円	1,000,000円
建物修繕費	一時経費	-	-	2,000,000円	2,000,000円	2,000,000円
合計				3,500,000円	3,500,000円	3,500,000円
修繕積立金累計				3,000,000円	3,000,000円	3,000,000円
借入金(*)				500,000円	500,000円	500,000円
合計				3,500,000円	3,500,000円	3,500,000円

(*)借入金の返済条件

返済方式	元利均等返済	元利均等返済	元利均等返済
借入期間	10年	10年	10年
金利	1.200%	1.200%	1.200%

経営計画書(1) PLAN 木造2階建てのプラン(6戸)

1 事業計画	
所在地	豊島区池袋1-2-3
敷地面積	320.00m ² (96.80坪)
用途地域	第1種中高層住居専用地域
建ぺい率	80.00%(≧46.88%... 150.00m ² (建築面積)÷320.00m ² (敷地面積))
容積率	150.00%(≧97.50%... 312.00m ² (延床面積)÷320.00m ² (敷地面積))
型式	アーバンデザイン
構造	木造(2階建)
建築面積	150.00m ² (45.38坪)
延床面積	312.00m ² (94.38坪)
登記面積	312.00m ² (94.38坪)
施工床面積	420.00m ² (127.05坪)
賃貸面積	
戸数	
構造	
タイプ	
種別	
間取り	
専有面積	
戸数	
合計面積	
賃貸部分	
1 住宅	1LDK 42.00m ² 2F 84.00m ²
2 住宅	2LDK 48.00m ² 2F 96.00m ²
3 住宅	3DK 52.00m ² 2F 104.00m ²
4	
5	
6	
小計	6戸 284.00m ²
自己使用部分	
住宅(合計面積)	
事業(合計面積)	
合計	6戸 284.00m ²
駐車台数	Aタイプ2台、Bタイプ4台

- 備考
1. 仮定上の計算を含んでおりますので目安としてご覧下さい。
 2. 行政指導による追加工事は別途となります。
 3. 地耐力調査後の基礎補強費は別途となります。
 4. 解体工事費は別途となります。
 5. 居室照明、家具、クーラー、カーテン等は含まれておりません。
 6. これらの工事費等は現時点での概算です。
 7. 税務上の数値は税理士等の専門家にご相談下さい。
 - 8.
 - 9.
 - 10.

2 事業予算	
項目	内容
工事費等	<ul style="list-style-type: none"> 本体工事費 18,000,000円 附帯工事費 4,500,000円 設計監理費 4,500,000円
小計	27,000,000円
消費税	8%
合計	29,100,000円
繰延資産	<ul style="list-style-type: none"> 火災保険料(一時払) 950,000円 水道加入金等 1,200,000円
合計	31,250,000円
創業経費	<ul style="list-style-type: none"> 印紙税 30,000円 請負契約書 100,000円 金融消費貸借契約書 124,000円 保存登記 4,000円 登録免許税 4,000円 司法書士手数料等 0,000円 不動産取得税 0円
その他	<ul style="list-style-type: none"> 工事中の借入利息 260,858円
事業予算総計	105,395,658円

3 資金計画							
区分	借入期間	第1段階	第2段階	第3段階	返済方式	金利区分	金額
借入金	30年	10年 1,000%	20年 1,500%		元利均等	変動	105,000,000円
自己資金							395,658円
その他							
資金合計							105,395,658円

※ここに表示している金利は5月31日現在のものです。
※金融機関等の判断により自己資金等の追加投入が必要となるケースがあります。

経営診断書(資金収支方式)

「D(破綻)」のケースを除外した投資別判定表も別途作成することができます。
 なお、コメント等の文章も適宜修正可能です。

この「経営診断書」は計画しているプランの経営安全性を診断するためのものです。もし診断結果が良くない場合には自己資金の投入額を増やすとか、借入金の返済期間を長くする等の対策が必要となります。診断結果が悪いまま実行することは厳に慎むべきです。ただし、他にたくさんの収入があり、資産を拡大したいというケースでは適宜判断するようにして下さい。

経営診断書 [資金収支方式]

工事費等		
項目	金額	備考
工事費等	94,500,000円	
消費税	7,560,000円	上記、工事費等に係る消費税です。
合計	102,060,000円	

初年度の収支予想

収入合計 (敷金、礼金等の臨時収入は除く)	9,319,500円 (100.00%)
支出合計 (創業経費を除く1年目の支出)	3,212,872円 (34.47%)
固定資産税(建物)	393,089円
固定資産税(土地)	163,324円
都市計画税(建物)	137,781円
都市計画税(土地)	69,999円
共益費	320,625円
管理手数料	449,944円
建物維持管理費	250,000円
建物修繕費	612,360円
修繕積立金	250,000円
広告費	365,750円
その他の経費	200,000円
借入金返済前収支(純収益) (注1)	6,106,628円 (65.53%)
(-)借入金返済額(元利合計)	-4,050,336円 (-43.46%)
資金収支 (注1、2)	2,056,292円 (22.06%)
(月額換算)	171,357円

(注) 1. 借入金の返済が終了した年度以降は、当然ながら借入金返済前収支の額と資金収支の額は等しくなります。
 2. 資金収支は所得税等を差し引く前の金額です。

借入金返済率表						
	10年	15年	20年	25年	30年	35年
0.600%	10.31%	6.97%	5.31%	4.31%	3.64%	3.17%
0.800%	10.40%	7.07%	5.41%	4.41%	3.75%	3.27%
1.000%	10.51%	7.18%	5.52%	4.52%	3.86%	3.39%
1.200%	10.62%	7.29%	5.63%	4.63%	3.97%	3.50%
1.400%	10.72%	7.39%	5.73%	4.74%	4.08%	3.61%
1.600%	10.83%	7.50%	5.84%	4.85%	4.20%	3.73%
1.800%	10.93%	7.61%	5.96%	4.97%	4.32%	3.85%
2.000%	11.04%	7.72%	6.07%	5.08%	4.43%	3.97%
2.200%	11.15%	7.83%	6.18%	5.20%	4.55%	4.10%
2.400%	11.26%	7.95%	6.30%	5.32%	4.68%	4.23%
2.600%	11.38%	8.05%	6.41%	5.44%	4.80%	4.35%
2.800%	11.48%	8.17%	6.53%	5.56%	4.93%	4.48%

借入期間と金利の違いによって年間の借入金返済額(元利合計)は変わります。この借入金返済率は年間の借入金返済額が借入額の何%にあたるかを一覧表示したものです。

投資判定表		
判定	純利回り	コメント
S(優)	5.0%以上	きわめて良好です。プラン通りに進めて全く問題ありません。
A(良)	3.5~4.9%	かなり良好です。特に問題は無いでしょう。
B(可)	1.5~3.4%	良好とまでは言えませんが、今の経済状況を考えれば仕方が無いといったところでしょうか。
C(再検討)	0.0~1.4%	この計画には無理があります。再度計画を練り直しましょう。
D(破綻)	0.0%未満	このまま実行しますと確実に破綻します。即座に中止すべきです。

アパート経営を始める場合、開業よりか投資をどうするかといった建物プランも大切ですが、それ以上に借入金の返済計画が重要になってきます。金額自己資金で建てる場合は特に問題ありませんが、借入金の場合には金利とか返済期間によって毎年の収支が大きく変動するからです。当該判定において少なくともB以上でないとい実行すべきではないとされています。

投資判定

実質利回り **5.98%**

資金コスト率 Δ **3.97%**

純利回り **2.01%**

判定 **B**

この純利回りを上記「投資判定」ということで少し投入すればよい

借入金返済前収支 = 6,107千円

工事費等 = 102,060千円

借入金返済率 = 3.86% × 102.88% = 3.97%

借入割合 = (事業予算総計 - 自己資金) / 工事費等

初年度の収支予想および投資分析(資金収支方式)

初年度の収支予想および投資分析 [資金収支方式]

初年度の収支予想		[資金収支方式]
収入合計 (敷金、礼金等の臨時収入は除く)	9,319,500円 (100.00%)	
支出 (創業経費を除く1年目の支出)	3,212,871円 (34.47%)	
固定資産税(建物)	393,089円	
固定資産税(土地)	163,324円	
都市計画税(建物)	137,781円	
都市計画税(土地)	69,999円	
共益費	320,625円	
管理手数料	449,944円	
建物維持管理費	250,000円	
建物修繕費	612,360円	
修繕積立金	250,000円	
火災保険料(一時払)	0円	
広告費	365,750円	
その他の経費	200,000円	
借入金返済前収支(純収益) (注1)	6,106,629円 (65.53%)	
(-)借入金返済額(元利合計)	-4,050,336円 (-43.46%)	
資金収支 (注1、2)	2,056,293円 (22.06%)	
(月額換算)	171,357円	

(注) 1. 借入金の返済が終了した年度以降は、当然ながら借入金返済前収支の額と資金収支の額は等しくなります。
 2. 資金収支は所得税等を差し引く前の金額です。

所見

今回ご提案いたしますアパートの1年目の収支予想は上記のとおりです。これにより年間の収入合計が932万円、支出の合計が321万円ですから借入金返済前収支は610万円ほどです。その結果、借入金を返済した後の資金収支は年間205万円ほどになります。なお、修繕積立金というのは将来の大規模修繕に備えて銀行等に積み立てておくものですから、現時点でお金が出て行くわけではありません。

なお、右側の投資分析における損益分岐稼働率をご覧ください。70.50%となっているのは要するにこれ以下の稼働率であれば赤字になるということを示してお客様の平均は95%を超えております。したがって余程のことがない限り発生することは考えられませんが、もし不安があるのであれば稼働率の引き上げの制度も用意しておりますので、ご検討下さい。

投資分析 ※全ての収入、経費を計算に折り返し込んでおります。		
区分	計算式	解説
表面利回り	収入合計 = 9,320千円 工事費等 = 102,060千円 = 9.13%	「表面利回り」とは、年間の収入合計を工事費等の合計額で割ったものです。一般的に利回りと言われていたものはこの表面利回りであることを指しているため、他の物件と比較する場合には有効な指標となります。
実質利回り	純収益 = 6,107千円 工事費等 = 102,060千円 = 5.98%	「実質利回り」とは、年間の純収益(家賃等の収入合計から固定資産税、管理手数料、建物修繕費等の経費を控除した額)を工事費等の合計額で割ったものです。諸経費を考慮に入れた利回りですから、より実態に合った分析指標と言えます。
純利回り	資金収支 = 2,056千円 工事費等 = 102,060千円 = 2.01%	「純利回り」とは、年間の資金収支(純収益 - 借入金返済額)を工事費等の合計額で割ったものです。自己資金を投入すればするほど利回りは高くなり、より安定した経営が可能です。
自己資金投資利回り(キャッシュ・オン・キャッシュ)	資金収支 = 2,056千円 自己資金 = 396千円 = 519.71%	「自己資金投資利回り」とは、年間の資金収支を自己資金で割ったものです。通常はほとんど資金を借入れて購入しますが、ペイオフ対策も兼ねて一部自己資金を投入するケースもあります。つまり、この自己資金投資利回りというのは、自分の資金を投入して得られる利回りに対して、金融商品等の利回りと比較する場合に有用な指標となります(借入金というものはあくまで他人資本であり、一種のコストと考えられます)。
自己資金回収期間	自己資金 = 396千円 資金収支 = 2,056千円 = 0年 2ヵ月	「自己資金回収期間」とは、投資した自己資金が回収できる期間のことです。上記「自己資金投資利回り」とは全く逆の計算式になっています。
借入金完済年度	20年目	資金収支累計額が借入金残高を超える年度のことです。お金を使わないで留めておけば、その資金でその時点の借入金を一括返済できる年度のことです。
投資額回収年度	20年目	資金収支累計額が借入金残高に自己資金を加えた額を超える年度のこと。一部自己資金を投入した場合、その資金も回収できることとなる年度のことです。
損益分岐稼働率	支出合計+借入金返済額 = 7,377千円 満室時収入合計 = 10,464千円 = 70.50%	「損益分岐稼働率」とは、資金収支がゼロ、つまり収支がトントンになる稼働率のことです。そして、この稼働率よりも実際の稼働率が高い場合にはそれだけ利益が発生するわけであり、逆に、この稼働率よりも低ければ、それだけ損失が発生することになります。したがって、この稼働率は低いほど収益性が高いと言えます。

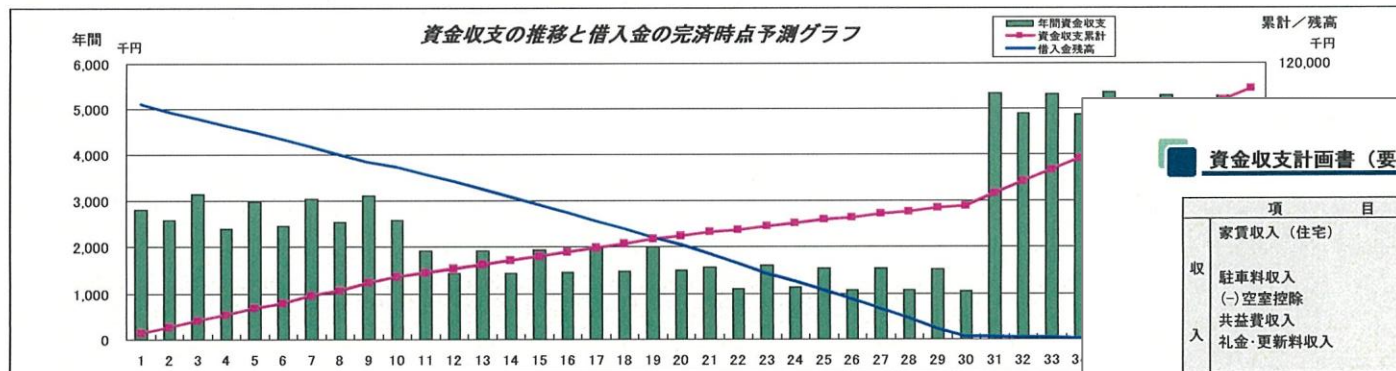
この「初年度の収支予想および投資分析」は文字どおり、1年目の収支予想と、その数値を基にして計算した投資分析のことです。ただし、投資分析指標の中の借入金完済年度と投資額回収年度は資金収支累計額を計算に利用しています。つまり1年目だけの収支データでは計算できないということです。ところで1年目の収支予想ですが、収入については敷金とか礼金等の臨時収入は除いております。臨時的な収入を含めて計算すると不適切な分析指標になってしまうからです。また、この「アパート経営プランナー」では1年目の稼働月数を任意に設定できるようにしておりますが、この初年度の収支予想はあくまで1年間の数値になっておりますので、ご注意下さい。

これらの文章は各自で修正することもできます。物件の所在地によって適正利回りは若干異なるからです。

資金収支計画書(要約)(資金収支方式)

資金収支計画書(要約)

項目		1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目	1~40年目計
収入	家賃収入(住宅)	9,240	9,240	9,240	8,778	8,778	8,316	8,316	7,854	7,854	341,880
	駐車料収入	864	864	864	821	821	778	778	734	734	31,968
	(-)空室控除	-1,105	-1,105	-1,105	-1,500	-1,500	-1,421	-1,421	-1,342	-1,342	-53,677
	共益費収入	321	321	321	289	289	273	273	258	258	11,408
	礼金・更新料収入	732	732	183	658	165	624	156	589	147	16,266
合計	10,051	10,051	9,502	9,046	8,552	8,570	8,102	8,094	7,652	347,844	
支出	支払利息	1,032	909	751	895	626	351	40	7	184	20,870
	借入金返済額	3,018	3,141	3,336	3,548	3,816	4,091	4,402	4,713	5,024	110,263
	元金返済額	4,050	4,050	4,087	4,443	4,443	4,443	4,443	4,443	4,443	131,133
	合計	4,050	4,050	4,087	4,443	4,443	4,443	4,443	4,443	4,443	131,133
	固定資産税・都市計画税	764	836	625	500	415	389	389	389	389	20,131
修繕積立金	250	250	250	250	250	250	250	250	250	10,000	
その他経費	2,198	1,945	1,967	1,914	1,937	1,932	1,956	1,952	1,977	77,710	
合計	7,262	7,082	6,929	7,108	7,014	7,038	7,229	7,038	7,229	238,974	
資金収支	年額	2,789	2,969	2,573	1,938	1,507	1,556	1,065	5,365	4,844	108,870
	(月額)	232	247	214	162	126	130	89	447	404	227



このシステムでは「資金収支計画書」(要約表、合計表等も含まれる)について、「資金収支方式」、「手元残金方式」のいずれかの表示方法から選択できます。

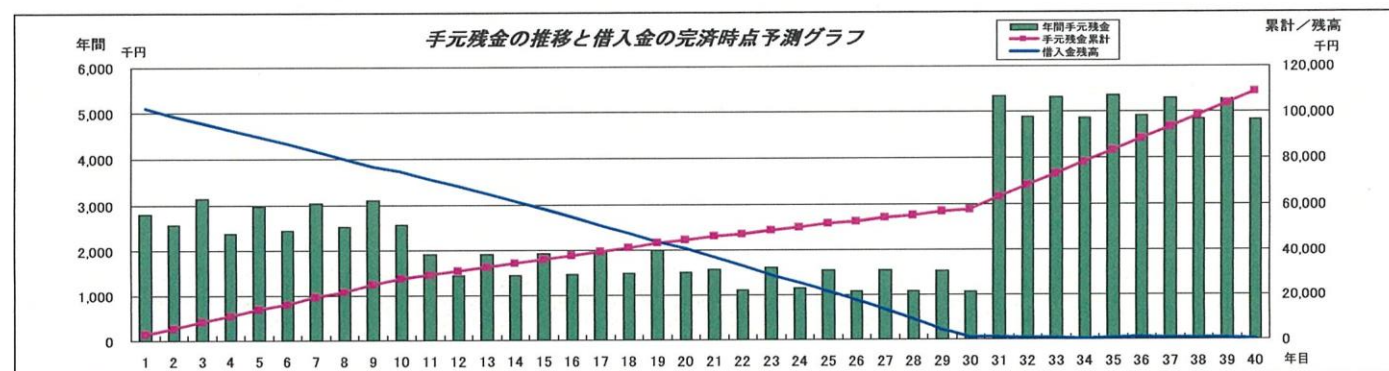
- ・「資金収支方式」収入合計から支出合計を差し引いた額を資金収支とする方式のことです。一般の人には非常に分かりやすい表示方式です。
- ・「手元残金方式」収入合計から経常経費を差し引いた額を純収益とし、その純収益の額から借入金返済額(元利合計)を差し引いた額を資金収支とする方式のことです。投資分析をする場合に便利な表示方式だと言えます。

※次ページ以降の帳票は全て「資金収支方式」を採用した場合のものです。
ご留意下さい。

資金収支計画書(要約)(手元残金方式)

資金収支計画書(要約)

項目		1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目	1~40年目計
収入	家賃収入(住宅)	9,240	9,240	9,240	8,778	8,778	8,316	8,316	7,854	7,854	341,880
	駐車料収入	864	864	864	821	821	778	778	734	734	31,968
	(-)空室控除	-1,105	-1,105	-1,105	-1,500	-1,500	-1,421	-1,421	-1,342	-1,342	-53,677
	共益費収入	321	321	321	289	289	273	273	258	258	11,408
	礼金・更新料収入	732	732	183	658	165	624	156	589	147	16,266
合計	10,051	10,051	9,502	9,046	8,552	8,570	8,102	8,094	7,652	347,844	
経常経費	固定資産税・都市計画税	764	836	625	500	415	389	389	389	389	20,131
	その他経費	2,198	1,945	1,967	1,914	1,937	1,932	1,956	1,952	1,977	77,710
	合計	2,962	2,782	2,592	2,415	2,353	2,321	2,345	2,341	2,367	97,841
純収益(収入-経常経費)	7,089	7,269	6,910	6,631	6,199	6,249	5,757	5,753	5,285	250,003	
(-)借入金返済額(元利合計)	-4,050	-4,050	-4,087	-4,443	-4,443	-4,443	-4,443	-4,443	-4,443	-131,133	
(-)火災保険料(一時払い)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
資金収支	年額	2,789	2,969	2,573	1,938	1,507	1,556	1,065	5,365	4,844	108,870
(-)修繕積立金	(月額)	232	247	214	162	126	130	89	447	404	227



この「資金収支計画書(要約)」は資金収支計画書(7ページ参照)を要約したものです。

1年目以外は5年毎の数値だけを1枚の帳票に表示しておりますので、長期間(最長40年)の推移を大局的に把握することができます。

また、グラフも併せて表示しておりますので、よりビジュアルに資金収支(手元残金)の推移が分かります。

資金収支計画書

資金収支計画書

資金収支

項目		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	1~20年目計		
収入	家賃収入(住宅)	9,240	9,240	9,240	9,240	9,240	9,240	9,240	9,240	9,240	9,240	8,778	8,778	8,778	8,778	8,778	8,778	8,778	8,778	8,778	8,778	8,778	180,180	
	駐車料収入	864	864	864	864	864	864	864	864	864	864	821	821	821	821	821	821	821	821	821	821	821	16,848	
	(-)空室控除	-1,105	-1,105	-1,105	-1,105	-1,105	-1,105	-1,105	-1,105	-1,105	-1,105	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-26,049	
	共益費収入	321	321	321	321	321	321	321	321	321	321	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	6,092	
	礼金・更新料収入	732	183	732	183	732	183	732	183	732	183	658	165	658	165	658	165	658	165	658	165	658	165	8,687
合計	10,051	9,502	10,051	9,502	10,051	9,502	10,051	9,502	10,051	9,502	9,046	8,552	9,046	8,552	9,046	8,552	9,046	8,552	9,046	8,552	9,046	8,552	185,757	
支出	借入金	1,032	1,002	971	941	909	882	850	817	785	751	1,092	1,043	999	947	895	846	792	738	682	626	570	17,601	
	返済額	3,018	3,048	3,079	3,110	3,141	3,205	3,238	3,270	3,303	3,336	3,297	3,246	3,444	3,495	3,548	3,597	3,650	3,705	3,760	3,816	3,873	67,408	
	元金返済額	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,087	4,087	4,087	4,087	4,087	4,389	4,389	4,443	4,443	4,443	4,443	4,443	4,443	4,443	4,443	4,443	85,009	
	固定資産税(建物)	393	355	321	287	252	217	182	147	112	77	42	7	-28	-63	-98	-133	-168	-203	-238	-273	-308	-343	6,198
	固定資産税(土地)	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	3,266
	都市計画税(建物)	138	128	118	109	101	94	87	81	75	69	64	59	55	51	47	44	40	37	35	32	30	28	1,464
	都市計画税(土地)	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	1,400
	共益費	321	321	321	321	321	321	321	321	321	321	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	6,092
	管理手数料	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	8,549
	建物維持管理費	250	250	253	253	253	255	255	258	258	260	260	263	263	265	265	268	268	271	271	273	273	273	5,231
建物修繕費	612	612	618	618	625	625	631	631	637	637	644	644	650	650	657	657	663	663	670	670	670	670	12,813	
(-)修繕積立金	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	5,000	
広告費	366	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	2,012	
その他の経費	200	200	202	202	204	204	206	206	208	208	210	210	212	212	214	214	216	216	217	217	219	219	4,185	
合計	7,262	6,939	6,907	7,124	7,082	7,070	7,019	6,983	6,960	6,929	7,127	7,100	7,141	7,118	7,108	7,088	7,081	7,064	7,060	7,046	7,046	7,046	141,210	
資金収支	2,789	2,563	3,144	2,378	2,969	2,432	3,032	2,519	3,091	2,375	1,918	1,452	1,905	1,435	1,938	1,465	1,965	1,489	1,986	1,507	1,977	44,547		
年額	232	214	262	198	247	203	253	210	258	214	160	121	159	120	162	122	164	124	166	126	166	186		

項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	1~20年目計	
資金収支累計額	2,789	5,352	8,495	10,873	13,842	16,274	19,305	21,824	24,915	27,488	29,406	30,858	32,763	34,198	36,136	37,601	39,566	41,054	43,041	44,547	---	
借入金残高	101,982	98,933	95,854	92,744	89,553	86,748	83,510	80,240	76,937	74,551	71,254	68,408	64,964	61,468	58,271	54,674	51,111	47,319	43,559	40,692	---	
投下資本未回収残高	99,589	93,977	87,755	82,267	76,507	70,870	64,601	58,812	52,418	47,459	42,244	37,946	33,596	29,666	25,530	21,469	17,469	11	---	---	---	
修繕積立金累計額	250	500	750	1,000	1,250	1,500	1,750	2,000	2,250	2,500	2,750	3,000	3,250	3,500	3,750	4,000	4,250	4,500	4,750	5,000	---	
敷金・保証金残高	732	732	732	732	732	732	732	732	732	732	693	693	693	693	693	693	693	693	693	693	693	---

※建物の固定資産税は当初3年間2分の1になります。
 ※修繕積立金は外壁補修、屋上防水等の大規模修繕に備えて、その必要資金を計画的に銀行等に積み立てておくものです。
 ※投下資本未回収残高とは当初の投下資本(借入金等+自己資金)から資金収支累計額と元金返済額を控除した残高です。

これらの文章は各自で修正できます。
 なお代表的な説明文はマスターに登録しておりますが、それらを修正することもできます。

この「アパート経営プランナー」では不動産所得に係る所得税・住民税(法人の場合は法人税・法人住民税)を計算するか否かを選択できます。

また所得税等を計算する場合でも、その計算方法について次の3種類から選択できます(ただし、個人の場合のみ)。

所得税等の3つの計算方法

- ① 通常の税率を適用する方法
- ② 一定額を超えれば同じ額とする方法
- ③ 一定の税率を適用する方法

それぞれのメリット・デメリットについてはソフトの入力欄の「HELP」に詳しく書いてありますが、それを読めば通常の税率を適用して計算する方法が必ずしも実情に合っていないということがお分かりいただけると思います。

当社のソフトのユーザーの方には公認会計士とか税理士等の専門家の方もいらっしゃいますが、もともと彼らが言い出したのです。「税率なんか20%ぐらいで良いですよ!」…ごもっともです。税務の実務を知りつくしていると、こういう意見になるのです。ただしユーザーの方には様々な立場の方がいらっしゃいますので、このように選択肢を設けております。

「資金収支計画書」とは資金(お金、キャッシュ)の流れを収入と支出に分けて忠実に表現した帳票のことです。一般の人には分かりやすいのではないのでしょうか? 一方、下記の「事業収支計画書」は「損益計算」からスタートして、その結果を受けて最終的に資金収支(手元残金)を計算する流れになっております。つまり「不動産所得の計算」→「所得税・住民税の計算」→「税引き後利益の計算」→「資金収支(手元残金)の計算」といった流れになっているわけです。したがって、どちらかといえばプロ向けの帳票と言えるかも知れません。しかしながらアパート等の経営を始めますと、どなたでも確定申告しなければなりませんので、この「事業収支計画書」の仕組みはできるだけ理解するようにして下さい。この仕組みについてあまり詳しくない方のために次ページに解説書(「1年目の事業収支および解説」)を用意しておりますので、ご参考して下さい。

事業収支計画書

事業収支計画書

項目		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	1~20年目計		
収入	家賃収入(住宅)	9,240	9,240	9,240	9,240	9,240	9,240	9,240	9,240	9,240	9,240	8,778	8,778	8,778	8,778	8,778	8,778	8,778	8,778	8,778	8,778	8,778	180,180	
	駐車料収入	864	864	864	864	864	864	864	864	864	864	821	821	821	821	821	821	821	821	821	821	821	16,848	
	(-)空室控除	-1,105	-1,105	-1,105	-1,105	-1,105	-1,105	-1,105	-1,105	-1,105	-1,105	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-26,049	
	共益費収入	321	321	321	321	321	321	321	321	321	321	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	6,092	
	礼金・更新料収入	732	183	732	183	732	183	732	183	732	183	658	165	658	165	658	165	658	165	658	165	658	165	8,687
合計	10,051	9,502	10,051	9,502	10,051	9,502	10,051	9,502	10,051	9,502	9,046	8,552	9,046	8,552	9,046	8,552	9,046	8,552	9,046	8,552	9,046	8,552	185,757	
必要経費	減価償却費	5,730	5,730	5,730	5,730	5,730	5,730	5,730	5,730	5,730	5,219	5,219	5,219	5,219	5,219	5,219	5,219	5,219	5,219	5,219	5,219	5,219	101,111	
	支払利息	1,032	1,002	971	941	909	882	850	817	785	751	1,092	1,043	999	947	895	846	792	738	682	626	570	17,601	
	固定資産税・都市計画	764	716	672	628	584	540	496	452	408	364	320	276	232	188	144	100	56	12	-32	-78	-124	12,329	
	共益費	321	321	321	321	321	321	321	321	321	321	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	6,092	
	管理手数料	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	8,549	
	建物維持管理費	250	250	253	253	253	255	255	258	258	260	260	263	263	265	265	268	268	271	271	273	273	5,231	
	建物修繕費	612	612	618	618	625	625	631	631	637	637	644	644	650	650	657	657	663	663	670	670	670	12,813	
	広告費	366	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	2,012
	その他の経費	200	200	202	202	204	204	206	206	208	208	210	210	212	212	214	214	216	216	217	217	219	219	4,185
	創業経費	925	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	925
合計	10,650	9,372	9,309	9,495	9,422	9,346	9,263	9,194	9,139	9,074	8,800	10,723	8,755	8,681	8,491	8,316	8,141	7,966	7,791	7,616	7,441	172,847		
不動産所得(収入-経費)	-599	130	742	7	629	156	788	308	912	428	246	-2,171	291	-129	555	1,796	2,350	1,928	2,481	2,058	1,635	12,910		
(-)青色申告特別控除	0	-100	-100	-7	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-915	
(-)繰越欠損金	0	-30	-568	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-915	
税引前利益	-599	0	74	0	529	54	688	208	812	328	146	-2,171	291	-129	555	1,796	2,350	1,928	2,481	2,058	1,635	10,384		

※営業等の収入金額から必要経費の差し引いた残りが不動産所得となります。

資金計画

項目		1年目	2年目	3年目	4年目	5
----	--	-----	-----	-----	-----	---

資金収支計画書(不動産所得を計算・表示したもの)

資金収支計画書

資金収支

項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	1~20年目計	
収入																						
家賃収入(住宅)	9,240	9,240	9,240	9,240	9,240	9,240	9,240	9,240	9,240	9,240	8,778	8,778	8,778	8,778	8,778	8,778	8,778	8,778	8,778	8,778	8,778	180,180
駐車料収入	864	864	864	864	864	864	864	864	864	864	821	821	821	821	821	821	821	821	821	821	821	16,848
(-)空室控除	-1,105	-1,105	-1,105	-1,105	-1,105	-1,105	-1,105	-1,105	-1,105	-1,105	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-26,049
共益費収入	321	321	321	321	321	321	321	321	321	321	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	6,092
礼金・更新料収入	732	183	732	183	732	183	732	183	732	183	658	165	658	165	658	165	658	165	658	165	658	8,687
合計	10,051	9,502	10,051	9,502	10,051	9,502	10,051	9,502	10,051	9,502	9,046	8,552	9,046	8,552	9,046	8,552	9,046	8,552	9,046	8,552	9,046	185,757
支出																						
借入金	1,032	1,002	971	941	909	882	850	817	785	751	1,092	1,043	999	947	895	846	792	738	682	626	570	17,601
元金返済額	3,018	3,048	3,079	3,110	3,141	3,205	3,238	3,270	3,303	3,336	3,297	3,346	3,444	3,495	3,548	3,597	3,650	3,705	3,760	3,816	3,872	67,408
合計	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,087	4,087	4,087	4,087	4,087	4,389	4,389	4,443	4,443	4,443	4,443	4,443	4,443	4,443	4,443	4,443	85,009
固定資産税(建物)	393	355	321	287	252	217	182	147	112	77	42	7	28	57	86	115	144	173	202	231	260	6,198
固定資産税(土地)	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	3,266
都市計画税(建物)	138	128	118	109	101	94	87	81	75	69	64	59	55	51	47	44	40	37	35	32	30	1,464
都市計画税(土地)	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	1,400
共益費	321	321	321	321	321	321	321	321	321	321	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	6,092
管理手数料	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	8,549
建物維持管理費	250	250	253	255	258	260	263	266	269	272	275	278	281	284	287	290	293	296	299	302	305	5,231
建物修繕費	612	612	618	625	632	639	646	653	660	667	674	681	688	695	702	709	716	723	730	737	744	12,813
修繕積立金	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	5,000
広告費	366	91	91	91	91	91	91	91	91	91	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	2,012
その他の経費	200	200	202	202	204	204	206	206	208	208	210	210	212	212	214	214	214	217	217	219	219	4,185
合計	7,262	6,939	6,907	7,124	7,082	7,070	7,019	6,963	6,960	6,929	7,127	7,100	7,141	7,118	7,108	7,088	7,081	7,064	7,060	7,046	7,046	141,210
資金収支	年額	2,789	2,563	3,144	2,378	2,969	2,432	3,032	2,519	3,091	2,573	1,918	1,452	1,905	1,435	1,938	1,465	1,965	1,489	1,986	1,507	44,547
	(月額)	232	214	262	198	247	203	253	210	258	164	121	159	122	162	122	164	122	166	126	126	186
参考	資金収支累計額	2,789	5,352	8,495	10,873	13,842	16,274	19,305	21,824	24,915	27,488	29,406	30,858	32,763	34,198	36,136	37,601	39,566	41,054	43,041	44,547	---
	借入金残高	101,982	98,933	95,854	92,744	89,593	86,748	83,510	80,240	76,937	74,551	71,254	68,408	64,964	61,468	58,271	54,674	51,024	47,319	43,559	40,892	---
	投下資本未回収残高	99,589	93,977	87,755	82,267	76,507	70,870	64,601	58,812	52,418	47,459	42,244	37,946	32,596	27,666	22,530	17,469	11,854	6,660	913	0	---
	修繕積立金累計額	250	500	750	1,000	1,250	1,500	1,750	2,000	2,250	2,500	2,750	3,000	3,250	3,500	3,750	4,000	4,250	4,500	4,750	5,000	---
	敷金・保証金残高	732	732	732	732	732	732	732	732	732	693	693	693	693	693	693	693	693	693	693	693	---

※建物の固定資産税は当初3年間2分の1になります。
 ※修繕積立金は外壁補修、屋上防水等の大規模修繕に備えて、その必要資金を計画的に銀行等に積み立てておくものです。
 ※投下資本未回収残高とは当初の投下資本(借入金等+自己資金)から資金収支累計額と元金返済額を控除した残高です。

不動産所得

項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目
収入																
収入合計(上記資金収支より)	10,051	9,502	10,051	9,502	10,051	9,502	10,051	9,502	10,051	9,502	9,046	8,552	9,046	8,552	9,046	8,552
必要経費																
減価償却費	5,730	5,730	5,730	5,730	5,730	5,730	5,730	5,730	5,730	5,730	5,219	5,219	5,309	5,309	5,181	3,5
支払利息	1,032	1,002	971	941	909	882	850	817	785	751	1,092	1,043	999	947	895	846
その他(上記資金収支の *増減計)	2,962	2,639	2,607	2,824	2,782	2,733	2,682	2,646	2,623	2,592	2,488	2,461	2,448	2,425	2,415	2,3
合計	10,650	9,372	9,309	9,495	9,422	9,346	9,263	9,194	9,139	9,074	8,800	10,723	8,755	8,681	8,491	6,7
不動産所得(収入-経費)	-599	130	742	7	629	156	783	308	912	428	246	-2,171	291	-129	555	1,4
(-)青色申告特別控除	0	-100	-100	-7	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	0	-100	0	-100	-1
(-)繰越欠損金	0	-30	-568	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-191	0	-129	0
差引: 申告所得	-599	0	74	0	529	56	688	208	812	328	146	-2,171	0	-129	327	1,6

※減価償却費は当初の取得費を少しずつ経費に計上するものであり、その時点でお金が出ていくわけではありません。
 ※借入金返済額のうち、支払利息のみが経費になります。

この「1年目の事業収支および解説」は所得税等の計算の仕組みについて、あまり詳しくない方のために用意したものです。営業マンのアンチヨコとして、また、お客様に対する説明資料としてご利用下さい。
 なお、とにかく面倒なことはクライアントは「資金収支計画書」(6、7ページ)のみを提出して下さい。
 よく分かっていない方がよくわかっていないお客様に説明していると、決まるものも決まらなくなってしまいます。注意したいものです。
 なお、「資金収支計画書」と「事業収支計画書」の両方を提出することは控えるべきでしょう。トンチンカンになること請け合いです。

この「資金収支計画書」には下欄に不動産所得が表示されております。7ページの帳票と比べてみて下さい。
 このように不動産所得まで表示すると、どうしてもうっとうしい感じがしますが、所得税とか住民税は計算しないで不動産所得だけを参考のためにお客様にご提示するというスタンスの会社には有用ではないでしょうか?
 この表示方法はいくつかのハウスメーカーで採用されております。

1年目の事業収支および解説

1年目の事業収支および解説

損益計画

項目	1年目(千円)	解説
収入		
家賃収入(住宅)	9,240	
駐車料収入	864	
(-)空室控除	-1,105	
共益費収入	321	
礼金・更新料収入	732	
合計	10,051	
必要経費		
減価償却費	5,730	当初の取得価額を耐用年数にわたって一定の方法により経費に算入した額です。必要経費には計上しますが、お金が出ていくわけではありません。下記「返済原資」の「減価償却費」の欄をご覧ください。
支払利息	1,032	借入金返済額のうち、支払利息のみが必要経費になります。
固定資産税・都市計画	764	
共益費	321	
管理手数料	450	
建物維持管理費	250	
建物修繕費	612	
広告費	366	
その他の経費	200	
創業経費	925	創業経費のうち、1年目で必要経費に算入できるものの合計です。
合計	10,650	
不動産所得(収入-経費)	-599	収入から必要経費を差し引いた金額が不動産所得となります。
(-)青色申告特別控除	0	青色申告をしますと「青色申告特別控除額」として100千円を所得から控除できます。
(-)繰越欠損金	0	
差引: 前利益	-599	

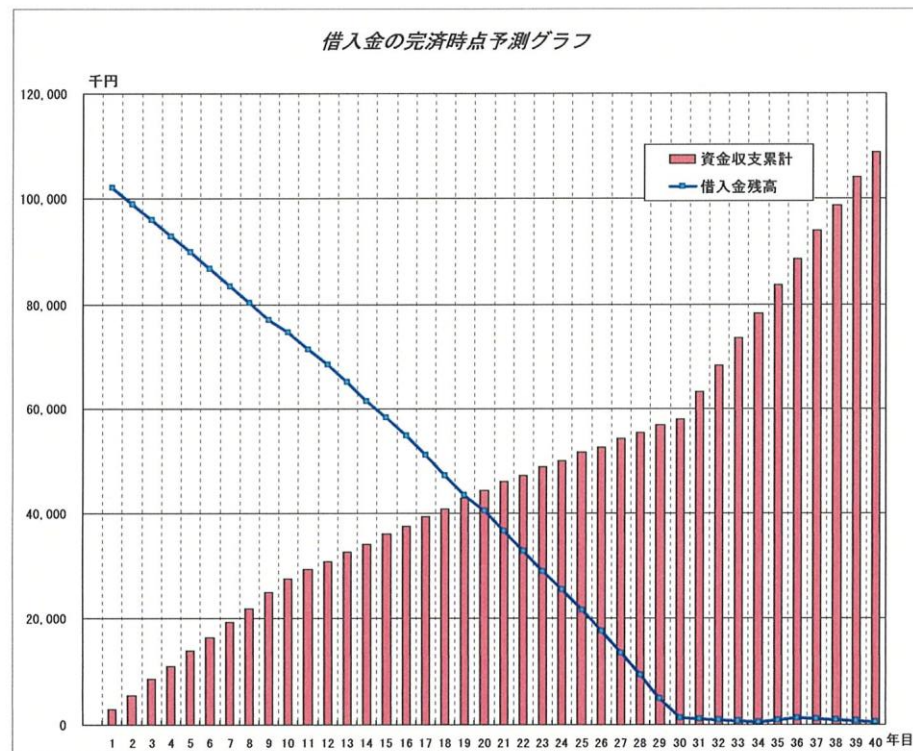
資金計画

項目	1年目(千円)	解説
返済		
税引前利益	-599	
減価償却費	5,730	減価償却費は不動産所得を計算する上で必要経費になりますが、お金が出ていくわけではないので、資金計算上はプラスします。
創業経費	925	この創業経費は上記「必要経費」の欄で経費に算入しておりますが、借入金等で既に資金調達しておりますので、ここでプラスします。
合計	6,057	
(-)借入金等の元金返済額	-3,018	借入金返済額のうち、元金部分です。
(-)修繕積立金	-250	外壁補修、屋上防水等の大規模修繕に備えて、その必要資金を計画的に積み立てておくものです。
資金収支	年額	2,789
	(月額)	232
参考	資金収支累計額	2,789
	借入金等残高	101,982

借入金の完済時点予測グラフ

借入金の完済時点予測グラフ

※借入金の完済時点予測グラフとは資金収支累計額が借入金残高を超える年度をわかりやすくグラフ表示したものです。



(単位: 千円)

年次	資金収支累計	借入金残高	差 額
1年目	2,789	101,982	-99,193
2 "	5,352	98,933	-93,581
3 "	8,495	95,854	-87,359
4 "	10,873	92,744	-81,871
5 "	13,842	89,953	-76,111
6 "	16,274	86,748	-70,474
7 "	19,305	83,510	-64,205
8 "	21,824	80,240	-58,416
9 "	24,915	76,937	-52,022
10 "	27,488	74,551	-47,063
11 "	29,406	71,254	-41,848
12 "	30,858	68,408	-37,550
13 "	32,763	64,964	-32,201
14 "	34,198	61,468	-27,270
15 "	36,136	58,271	-22,135
16 "	37,601	54,674	-17,073
17 "	39,566	51,024	-11,458
18 "	41,054	47,319	-6,265
19 "	43,041	43,559	-518
20 "	44,547	40,692	3,855 *
21 "	46,115	36,830	9,285
22 "	47,226	32,910	14,316
23 "	48,847	28,985	19,862
24 "	50,001	25,501	24,500
25 "	51,557	21,759	29,798
26 "	52,646	17,611	35,035
27 "	54,190	13,401	40,789
28 "	55,266	9,127	46,139
29 "	56,799	4,790	52,009
30 "	57,863	1,337	56,526
31 "	63,199		
32 "	68,092		
33 "	73,416		
34 "	78,298		
35 "	83,663		
36 "	88,585		
37 "	93,884		
38 "	98,741		
39 "	104,026		
40 "	108,870		

この「借入金の完済時点予測グラフ」は手取り収入の額（資金収支）を使わないで貯金していた場合、借入金を何年で返せるかをわかりやすくグラフ表示したものです。現在はサラリーマンの給料で生活費はどうにかなっているが、退職後の公的年金だけでは心配な方が、アパート等の建築資金を何年で返せるかを知りたいときに有用な情報となります。

なお、6ページの「資金収支計画書（要約）」でも借入金の完済時点は知ることができます。

したがって、いずれかを取捨選択して下さい。

項目別収支合計表

項目別収支合計表

項 目	10年 間 合 計			20年 間 合 計			30年 間 合 計			40年 間 合 計			
	金 額	対収入割合	構成割合	金 額	対収入割合	構成割合	金 額	対収入割合	構成割合	金 額	対収入割合	構成割合	
収 入	家賃収入（住宅）	92,400千円	94.5%		180,180千円	97.0%		263,340千円	97.9%		341,880千円	98.3%	
	家賃収入（非住宅）												
	駐車料収入	8,640千円	8.8%		16,848千円	9.1%		24,624千円	9.1%		31,968千円	9.2%	
	(-) 空室控除	-11,051千円	-11.3%		-26,049千円	-14.0%		-40,258千円	-15.0%		-53,677千円	-15.4%	
	共益費収入	3,206千円	3.3%		6,092千円	3.3%		8,826千円	3.3%		11,408千円	3.3%	
	礼金・更新料収入	4,572千円	4.7%		8,687千円	4.7%		12,585千円	4.7%		16,266千円	4.7%	
	その他収入												
合 計	97,767千円	100.0%	100.0%	185,757千円	100.0%	100.0%	269,116千円	100.0%	100.0%	347,844千円	100.0%	100.0%	
支 出	借入金 支払利息	8,941千円	9.1%	12.7%	17,601千円	9.5%	12.5%	20,766千円	7.7%	9.8%	20,870千円	6.0%	8.7%
	借入金 元金返済額	31,749千円	32.5%	45.2%	67,408千円	36.3%	47.7%	108,563千円	40.3%	51.4%	110,263千円	31.7%	46.1%
	合 計	40,689千円	41.6%	57.9%	85,009千円	45.8%	60.2%	129,328千円	48.1%	61.2%	131,133千円	37.7%	54.9%
	固定資産税（建物）	4,031千円	4.1%	5.7%	6,198千円	3.3%	4.4%	7,495千円	2.8%	3.5%	8,781千円	2.5%	3.7%
	固定資産税（土地）	1,633千円	1.7%	2.3%	3,266千円	1.8%	2.3%	4,900千円	1.8%	2.3%	6,533千円	1.9%	2.7%
	都市計画税（建物）	1,000千円	1.0%	1.4%	1,464千円	0.8%	1.0%	1,742千円	0.6%	0.8%	2,018千円	0.6%	0.8%
	都市計画税（土地）	700千円	0.7%	1.0%	1,400千円	0.8%	1.0%	2,100千円	0.8%	1.0%	2,800千円	0.8%	1.2%
	共益費	3,206千円	3.3%	4.6%	6,092千円	3.3%	4.3%	8,826千円	3.3%	4.2%	11,408千円	3.3%	4.8%
	管理手数料	4,499千円	4.6%	6.4%	8,549千円	4.6%	6.1%	12,385千円	4.6%	5.9%	16,009千円	4.6%	6.7%
	建物維持管理費	2,551千円	2.6%	3.6%	5,231千円	2.8%	3.7%	8,048千円	3.0%	3.8%	11,010千円	3.2%	4.6%
	建物修繕費	6,247千円	6.4%	8.9%	12,813千円	6.9%	9.1%	19,714千円	7.3%	9.3%	26,967千円	7.8%	11.3%
	修繕積立金	2,500千円	2.6%	3.6%	5,000千円	2.7%	3.5%	7,500千円	2.8%	3.6%	10,000千円	2.9%	4.2%
	火災保険料（一時払い）		0.0	0.0		0.0	0.0		0.0	0.0		0.0	0.0
	広告費	1,189千円	1.2%	1.7%	2,012千円	1.1%	1.4%	2,791千円	1.0%	1.3%	3,528千円	1.0%	1.5%
その他の経費	2,040千円	2.1%	2.9%	4,185千円	2.3%	3.0%	6,439千円	2.4%	3.0%	8,808千円	2.5%	3.7%	
合 計	70,279千円	71.9%	100.0%	141,210千円	76.0%	100.0%	211,253千円	78.5%	100.0%	238,974千円	68.7%	100.0%	
資金収支	27,488千円	28.1%		44,547千円	24.0%		57,863千円	21.5%		108,870千円	31.3%		
減価償却費	57,302千円	58.6%		101,111千円	54.4%		109,375千円	40.6%		111,949千円	32.2%		

この「項目別収支合計表」とは収入、支出の各項目毎に合計額がいくらになるかを一覧表示したものです。項目毎に対収入割合とか経費の構成割合が計算・表示されておりますので、トータルとしての事業性のよし悪しが分かります。

※「対収入割合」とは、収入合計を100%とした場合のそれぞれの項目の占める割合をパーセント表示したものです。
 ※「構成割合」とは、収入と支出のそれぞれについて、合計金額に占める個々の項目の割合をパーセント表示したものです。

トータル・キャッシュフロー分析

新築時から取壊し時までのトータル・キャッシュフロー分析

不動産の場合は金融商品とは異なり実に様々なコストがかかります。まず新築時には工事費以外に消費税・印紙税・登録免許税・不動産取得税等の各種税金がかかりますし、運営時には固定資産税のみならず管理料、建物修繕費等の様々な経費がかかります。また最終的に取り壊す場合には解体費とか立退料等の経費がかかります。このようなことから土地活用においては、これらすべてのコストを考慮に入れて実行するか否かを決定する必要があります。

トータル・キャッシュフロー

区分	備考	入金	出金	差額
新築時	建築費等の一部として自己資金を投入する場合には現預金が減少しますので、その額を出金の欄に記入します。		396千円 (自己資金)	△396千円
運営時	建物を新築してから取壊すまでの資金収支の累計額を入金額に記入します。この額がマイナスであれば出金額に記入することになります。	108,870千円 (資金収支累計額)		108,870千円
取壊し時	建物を取壊して更地の状態にするためには解体費だけでなく立退料もかかります。また、その時点で借入金が残っていれば一括返済しますので、それらの合計額を出金額に記入します。		6,793千円 (解体費・立退料等)	△6,793千円
合計		108,870千円	7,189千円	101,682千円

資金収支(累計額)の計算

(単位: 千円)

項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目	合計
収入													
家賃収入(住宅)	9,240	9,240	9,240	9,240	9,240	9,240	8,778	8,778	8,316	8,316	7,854	7,854	341,880
駐車料収入	864	864	864	864	864	864	821	821	778	778	734	734	31,968
(-)空室控除	-1,105	-1,105	-1,105	-1,105	-1,105	-1,105	-1,500	-1,500	-1,421	-1,421	-1,342	-1,342	-53,677
共益費収入	321	321	321	321	321	289	289	289	273	273	258	258	11,408
礼金・更新料収入	732	183	732	183	732	183	658	165	624	156	589	147	16,266
合計	10,051	9,502	10,051	9,502	10,051	9,502	9,046	8,552	8,570	8,102	8,094	7,652	347,844
支出													
借入金	1,032	1,002	971	941	909	751	895	626	351	40	7	7	20,870
返済額	3,018	3,048	3,079	3,110	3,141	3,336	3,548	3,816	4,091	4,402	4,713	5,024	110,263
合計	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,087	4,443	4,443	4,443	4,443	4,720	5,031	131,133
固定資産税(建物)	393	355	321	287	253	220	190	159	129	129	129	129	8,781
固定資産税(土地)	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	6,533
都市計画税(建物)	138	128	118	109	101	69	47	32	28	28	28	28	2,018
都市計画税(土地)	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	2,800
共益費	321	321	321	321	321	289	289	289	273	273	258	258	11,408
管理手数料	450	450	450	450	450	405	405	405	384	362	362	362	16,009
建物維持管理費	250	250	253	253	255	260	268	273	282	287	296	302	11,010
建物修繕費	612	612	618	618	625	637	657	670	690	704	725	740	26,967
修繕積立金	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	10,000
広告費	366	91	91	91	91	82	82	78	78	74	74	74	3,528
その他の経費	200	200	202	202	204	208	214	219	225	230	237	242	8,808
合計	7,262	6,939	6,907	7,124	7,082	6,929	7,108	7,046	7,014	7,038	7,229	7,808	238,974
資金収支	2,789	2,563	3,144	2,378	2,969	2,573	1,938	1,507	1,556	1,065	5,365	4,844	108,870

解体費・立退料等の明細(★)

イ. 解体費	(解体費/坪) × (延床面積) = 50,000円 × 94.38坪 = 4,719千円
ロ. 立退料	(家賃収入/月) × (月数) = 589,050円 × 3.0ヵ月 = 1,767千円
ハ. 借入金残高	307千円
合計	6,793千円

所見

今回ご提案しているプランではアパートの新築時に自己資金として約40万円を投入することになっております。また、最終的に取り壊して更地の状態に戻すためには解体費とか立退料がかかります。これらの経費が680万円程かかるとしますと、手取り収入は差引1億円程になります。もし、アパートを建てないでこのまま土地を売却すると6,000万円程度の収入先相から出ていくべきです。

新築時から取壊し時まで

このシステムではアパート等を新築した後の毎年の資金収支を計算するだけでなく、建物を取壊して更地の状態にするまでの全てのコストを考慮に入れたトータル・キャッシュフローも計算することができます。不動産投資の適正性を判断するためには、このように現状回復までのすべてのコストを計算上考慮に入れておく必要があるのです。なお、「所見」にあるように更地のままで売却した場合の手取り収入と比較することも簡単にできます。

新築時から売却時までのトータル・キャッシュフロー分析

不動産の場合は金融商品とは異なり実に様々なコストがかかります。まず新築時には工事費以外に消費税・印紙税・登録免許税・不動産取得税等の各種税金がかかりますし、運営時には固定資産税のみならず管理料、建物修繕費等の様々な経費がかかります。また新築した物件を売却する場合には仲介手数料等の経費だけでなく、譲渡益に対して譲渡所得税・住民税が課税されます。このようなことから土地活用においては、これらすべてのコストを考慮に入れて実行するか否かを決定する必要があります。

トータル・キャッシュフロー

区分	備考	入金	出金	差額
新築時	建築費等の一部として自己資金を投入する場合には現預金が減少しますので、その額を出金の欄に記入します。		396千円 (自己資金)	△396千円
運営時	建物を新築してから売却までの資金収支の累計額を入金額に記入します。この額がマイナスであれば出金額に記入することになります。	51,557千円 (資金収支累計額)		51,557千円
売却時	不動産を売却する場合には仲介手数料等の譲渡費用に加えて譲渡所得税とか住民税がかかりますので、これらを見込んでおく必要があります。また、売却した場合の手取り収入から、その時点で借入金残高を一括返済しますので、出金額にその額を記入します。	72,915千円 (売却手取り収入)	21,759千円 (借入金返済額)	51,156千円
合計		124,473千円	22,155千円	102,317千円

資金収支(累計額)の計算

(単位: 千円)

項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	合計
収入										
家賃収入(住宅)	9,240	9,240	9,240	9,240	9,240	9,240	8,778	8,778	8,316	221,760
駐車料収入	864	864	864	864	864	864	821	821	778	20,736
(-)空室控除	-1,105	-1,105	-1,105	-1,105	-1,105	-1,105	-1,500	-1,500	-1,421	-33,154
共益費収入	321	321	321	321	321	289	289	289	273	7,459
礼金・更新料収入	732	183	732	183	732	183	658	165	624	10,870
合計	10,051	9,502	10,051	9,502	10,051	9,502	9,046	8,552	8,570	227,671
支出										
借入金	1,032	1,002	971	941	909	751	895	626	351	19,925
返済額	3,018	3,048	3,079	3,110	3,141	3,336	3,548	3,816	4,091	87,191
合計	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,087	4,443	4,443	4,443	107,115
固定資産税(建物)	393	355	321	287	253	220	190	159	129	6,852
固定資産税(土地)	163	163	163	163	163	163	163	163	163	4,083
都市計画税(建物)	138	128	118	109	101	69	47	32	28	1,604
都市計画税(土地)	70	70	70	70	70	70	70	70	70	1,750
共益費	321	321	321	321	321	289	289	289	273	7,459
管理手数料	450	450	450	450	450	405	405	405	384	10,467
建物維持管理費	250	250	253	253	255	260	268	273	282	6,623
建物修繕費	612	612	618	618	625	637	657	670	690	16,223
修繕積立金	250	250	250	250	250	250	250	250	250	6,250
広告費	366	91	91	91	91	82	82	78	78	2,401
その他の経費	200	200	202	202	204	208	214	219	225	5,298
合計	7,262	6,939	6,907	7,124	7,082	6,929	7,108	7,046	7,014	176,113
資金収支	2,789	2,563	3,144	2,378	2,969	2,573	1,938	1,507	1,556	51,557

予想売却価格

不動産の売却価格は売却年度(25年後)の家賃等収入金額(礼金・更新料収入は除き、空室控除前の数値を採用)を予想表面利回りで逆算して求めています。

予想売却価格 = $\frac{\text{家賃等収入金額(25年目)}}{\text{予想表面利回り}} = \frac{9,418 \text{ 千円}}{10.0\%} = 94,176 \text{ 千円}$

売却手取り収入の計算

項目	金額
譲渡収入金額	94,176千円
工事費等	102,060千円
取得費	4,000千円
減価償却累計額(注)	△102,431千円
合計	3,629千円
仲介手数料	3,116千円
印紙税	30千円
譲渡損失等	0千円
立退料	3,000千円
合計	6,146千円
特別控除額	10,000千円
譲渡所得	(イ)-(ロ)-(ハ)-(ニ) = 74,401千円
税金	譲渡所得税(15%) = 11,394千円 譲渡住民税(5%) = 3,720千円
合計	(イ)-(ハ)-(ホ) = 15,115千円
売却手取り収入	(イ)-(ハ)-(ホ) = 72,915千円

(注)新築時から売却時までの建物の償却累計額です(ただし繰延資産に係る償却額は含まれておりません)。既に不動産所得の計算上、必要経費に算入しているため、取得費から除かれます。

所見

土地を更地のままで売却すると6,000万円程度の収入にかなりませんが、アパートを建てて居付きの状態でも20年後に売却すると仮定しますと、トータルで1億円程度の収入が期待できます。もし収入に不安があるのであればサブリースという方法もありますので、一度ご検討されることをお勧めいたします。

新築時から売却時まで

このシステムでは新築した建物を取壊すまでのキャッシュフローだけでなく、途中で売却した場合のキャッシュフローも別途計算することができます。アパート等を建てた後、何らかの状況変化で売却しなければならないこともありますので(ex.相続税の支払等)、計画段階から売却という事態を想定してプランを考えておくべきなのです。また更地のままで売却した場合と、建てた後に売却した場合の手取り収入を相互に比較することも簡単にできます。

借入金返済スケジュール

借入金返済スケジュール

金融機関	提携銀行	返済方式		元利均等返済方式	
		借入金額		種別	
		元金	利息	元金	利息
105,000,000円		変動		変動	
年次	金利	元金	利息	合計	残高
1年目	1.00%	3,018,294	1,032,042	4,050,336	101,981,706
2年目	1.00%	3,048,497	1,001,839	4,050,336	98,933,209
3年目	1.00%	3,078,998	971,338	4,050,336	95,854,211
4年目	1.00%	3,109,805	940,531	4,050,336	92,744,406
5年目	1.00%	3,140,920	909,416	4,050,336	89,603,486
6年目	1.00%	3,172,346	877,990	4,050,336	86,431,140
7年目	1.00%	3,204,088	846,248	4,050,336	83,227,052
8年目	1.00%	3,236,147	814,189	4,050,336	79,990,905
9年目	1.00%	3,268,526	781,810	4,050,336	76,722,379
10年目	1.00%	3,301,229	749,107	4,050,336	73,421,150
11年目	1.500%	3,171,917	1,079,563	4,251,480	70,249,233
12年目	1.500%	3,219,824	1,031,656	4,251,480	67,029,409
13年目	1.500%	3,268,454	983,026	4,251,480	63,760,955
14年目	1.500%	3,317,819	933,661	4,251,480	60,443,136
15年目	1.500%	3,367,931	883,549	4,251,480	57,075,205
16年目	1.500%	3,418,797	832,683	4,251,480	53,656,408
17年目	1.500%	3,470,434	781,046	4,251,480	50,185,974
18年目	1.500%	3,522,850	728,630	4,251,480	46,663,124
19年目	1.500%	3,576,058	675,422	4,251,480	43,087,066
20年目	1.500%	3,630,068	621,412	4,251,480	39,456,998
21年目	1.500%	3,684,895	566,585	4,251,480	35,772,103
22年目	1.500%	3,740,551	510,929	4,251,480	32,031,552
23年目	1.500%	3,797,045	454,435	4,251,480	28,234,507
24年目	1.500%	3,854,393	397,087	4,251,480	24,380,114
25年目	1.500%	3,912,609	338,871	4,251,480	20,467,505
26年目	1.500%	3,971,705	279,775	4,251,480	16,495,800
27年目	1.500%	4,031,690	219,790	4,251,480	12,464,110

金融機関	大規模修繕費(1回目)	返済方式		元利均等返済方式	
		借入金額		種別	
		元金	利息	元金	利息
500,000円		変動		変動	
年次	金利	元金	利息	合計	残高
1年目	1.200%	47,340	5,736	53,076	496,924
2年目	1.200%	47,916	5,160	53,076	443,848
3年目	1.200%	48,492	4,584	53,076	390,772
4年目	1.200%	49,075	4,008	53,083	337,695
5年目	1.200%	49,668	3,432	53,100	284,619
6年目	1.200%	50,267	2,856	53,117	231,542
7年目	1.200%	50,874	2,280	53,134	178,466
8年目	1.200%	51,487	1,704	53,151	125,389
9年目	1.200%	52,110	1,128	53,168	72,313
10年目	1.200%	52,741	552	53,185	19,236

大規模修繕費に係る借入金の返済スケジュールです。

相続税の節税効果

相続税の節税効果

相続税というのは被相続人の所有する全ての財産から一定の基礎控除額(3,000万円+600万円×相続人の数)を差し引いた額に対して課税されます。そして、配偶者の場合には1億6,000万円が法定相続分(子供がいる場合は1/2)のいずれか多い額までは、いっさい相続税がかかりません。これを「配偶者の税額軽減」と言っていますが、ここでは法定相続割合により相続したものと計算しておきます。

相続税額の比較

項目	対策前	対策後
自己資金、工事費等に充当しなかった敷金・保証金	396	732
1次相対		
土地		
更地評価額	80,000	80,000
貸家建付地としての評価減(注1)	0	14,400
小規模宅地の評価減(注2)	0	20,500
建設費等	0	94,500
固定資産税評価による評価減(注3)	0	48,573
借家権の発生による評価減(注4)	0	13,778
借入金	0	105,000
敷金・保証金	0	732
その他の財産	100,000	100,000
課税価格	180,396	72,249
基礎控除額(30,000千円+6,000千円×3人)	48,000	48,000
課税遺産総額	132,396	24,249
相続税額	11,049	1,266
相続税節税額	0	9,783
2次相対		
1次相続での財産 1/2	90,198	36,124
配偶者の固有財産	0	0
課税価格	90,198	36,124
基礎控除額(30,000千円+6,000千円×2人)	42,000	42,000
課税遺産総額	48,198	0
相続税額	6,230	0
相続税節税額	0	6,230
合計相続税額	17,279	1,266
相続税節税額	0	16,014

相続税額の計算過程

項目	対策前		対策後	
	配偶者	子供(1人当り)	配偶者	子供(1人当り)
1次				
課税遺産総額	132,396千円	132,396千円	24,249千円	24,249千円
法定相続割合	1/2	1/2×1/2	1/2	1/2×1/2
法定相続分	66,198千円	33,099千円	12,124千円	6,062千円
税率	30%	20%	15%	10%
控除額	7,000千円	2,000千円	500千円	0千円
税額	12,859千円	4,620千円	1,319千円	606千円
相続税の総額(注1)	22,099千円	22,099千円	2,531千円	2,531千円
算出税額(注2)	11,049千円	11,049千円	1,266千円	1,266千円
配偶者の税額軽減	11,049千円	0千円	1,266千円	0千円
相続税(納付税額)	0千円	11,049千円	0千円	1,266千円
2次				
課税遺産総額	48,198千円	0千円	0千円	0千円
法定相続割合	1/2	1/2	1/2	1/2
法定相続分	24,099千円	0千円	0千円	0千円
税率	15%	10%	10%	10%
控除額	500千円	0千円	0千円	0千円
税額	3,115千円	0千円	0千円	0千円
相続税の総額(注3)	6,230千円	0千円	0千円	0千円

(注1) 1次相続での相続税の総額の計算
 対策前…… 12,859千円 + 4,620千円 × 2人 = 22,099千円
 対策後…… 2,531千円 + 606千円 × 2人 = 2,531千円

(注2) 1次相続での算出税額の計算
 対策前…… 22,099千円 × 1/2 = 11,049千円
 対策後…… 2,531千円 × 1/2 = 1,266千円

(注3) 2次相続での相続税の総額の計算
 対策前…… 3,115千円 × 2人 = 6,230千円
 対策後…… 0千円 × 2人 = 0千円

※2次相続の場合は配偶者の税額軽減がありませんので、上記相続税の総額がそのまま納付税額となります。

相続税の速算表

取得金額	税率	控除額
10,000千円以下	10%	-
10,000千円超 30,000千円以下	15%	500千円
30,000千円超 50,000千円以下	20%	2,000千円
50,000千円超 100,000千円以下	30%	7,000千円
100,000千円超 200,000千円以下	40%	17,000千円
200,000千円超 300,000千円以下	45%	27,000千円
300,000千円超 600,000千円以下	50%	42,000千円
600,000千円超	55%	72,000千円

資産・負債推移表

年次	資産						負債						資本	
	現金		建物等		土地		借入金		借入金		純資産			
	金額	割合	金額	割合	金額	割合	金額	割合	金額	割合	金額	割合	金額	割合
完成時	0	0.0%	104,471	59.9%	70,000	40.1%	174,471	100%	105,000	60.2%	69,471	39.8%		
1年後	2,789	1.6%	96,001	57.4%	70,000	41.0%	170,790	100%	101,982	60.7%	68,809	40.3%		
2年	5,352	3.2%	92,800	55.2%	70,000	41.6%	168,152	100%	98,933	58.8%	69,219	41.2%		
3年	8,495	5.1%	87,140	52.6%	70,000	42.3%	165,635	100%	95,854	57.9%	69,781	42.1%		
4年	10,873	6.7%	81,480	50.2%	70,000	43.1%	162,353	100%	92,744	57.1%	69,609	42.9%		
5年	13,842	8.7%	75,820	47.5%	70,000	43.8%	159,662	100%	89,953	56.3%	69,708	43.7%		
6年	16,274	10.4%	70,160	44.8%	70,000	44.8%	156,434	100%	86,748	55.5%	69,686	44.5%		
7年	19,305	12.6%	64,499	41.9%	70,000	45.5%	153,804	100%	83,510	54.3%	70,294	45.7%		
8年	21,824	14.5%	58,839	39.1%	70,000	46.4%	150,663	100%	80,240	53.3%	70,423	46.7%		
9年	24,915	16.8%	53,179	35.9%	70,000	47.3%	148,094	100%	76,937	52.0%	71,157	48.0%		
10年	27,488	18.9%	48,119	33.0%	70,000	48.1%	145,607	100%	74,551	51.2%	71,055	48.8%		
11年	29,406	20.7%	42,970	30.2%	70,000	49.1%	142,376	100%	71,254	50.0%	71,122	50.0%		
12年	30,858	22.0%	39,322	28.1%	70,000	49.9%	140,180	100%	68,408	48.8%	71,772	51.2%		
13年	32,763	23.9%	34,083	24.9%	70,000	51.2%	136,846	100%	64,964	47.5%	71,882	52.5%		
14年	34,198	25.7%	28,844	21.7%	70,000	52.6%	133,042	100%	61,468	46.2%	71,574	53.8%		
15年	36,136	27.8%	23,734	18.3%	70,000	53.9%	129,870	100%	58,271	44.9%	71,599	55.1%		
16年	37,601	29.4%	20,289	15.9%	70,000	54.7%	127,890	100%	54,674	42.8%	73,216	57.2%		
17年	39,566	31.3%	16,844	13.3%	70,000	55.4%	126,410	100%	51,024	40.4%	75,386	59.6%		
18年	41,054	33.0%	13,399	10.8%	70,000	56.2%	124,453	100%	47,319	38.0%	77,135	62.0%		
19年	43,041	35.0%	9,955	8.1%	70,000	56.9%	122,996	100%	43,559	35.4%	79,437	64.6%		
20年	44,547	36.6%	7,110	5.8%	70,000	57.6%	121,657	100%	40,692	33.4%	80,965	66.6%		
21年	46,115	38.5%	3,665	3.1%	70,000	58.4%	119,780	100%	36,830	30.7%	82,950	69.3%		
22年	47,226	39.9%	1,080	0.9%	70,000	59.2%	118,306	100%	32,910	27.8%	85,396	72.2%		
23年	48,847	40.8%	930	0.8%	70,000	58.4%	119,777	100%	28,985	24.2%	90,792	75.8%		
24年	50,001	40.9%	2,280	1.9%	70,000	57.2%	122,281	100%	25,501	20.9%	96,780	79.1%		
25年	51,557	41.7%	2,040	1.7%	70,000	56.6%	123,597	100%	21,759	17.6%	101,838	82.4%		
26年	52,646	42.3%	1,800	1.4%	70,000	56.3%	124,446	100%	17,611	14.2%	106,835	85.8%		
27年	54,190	43.1%	1,565	1.2%	70,000	55.7%	125,755	100%	13,401	10.7%	112,354	89.3%		
28年	55,266	43.6%	1,392	1.1%	70,000	55.3%	126,658	100%	9,127	7.2%	117,531	92.8%		
29年	56,799	44.4%	1,219	1.0%	70,000	54.6%	128,018	100%	4,790	3.7%	123,228	96.3%		
30年</														

プラン別収支比較表

2つのプランを比較するケース

この「アパート経営プランナー」では左のような「プラン別収支比較表」を作成することができます。プラン内容以外は登録済みのデータから比較するデータを選択するだけで作成できます。
このように重要項目だけを比較することによって、それぞれのプラン内容の特徴が明確に浮かび上がってきます。是非お試しください。必ず何か発見があるはずですよ。

日本 太郎 様

プラン別収支比較表

年 6月 28日
株式会社ときどきハウス

1 事業計画の概要

プラン名	プラン1	プラン2
	A案	B案
プラン内容	木造2階建てのプラン(6戸) 25年返済	木造2階建てのプラン(6戸) 30年返済
事業 予 算	延床面積	94.38坪
	本体工事費 (本体坪単価)	7,200万円 (76.3万円/坪)
	附帯工事費	2,250万円
	小計	9,450万円
	消費税 諸費用	756万円 334万円
合計	1億 540万円	1億 540万円
資金 計画	自己資金	40万円
	借入金	1億 500万円
	その他	0万円
	合計	1億 540万円

3 分析指標の比較

分析指標	計 算 式	プラン1	プラン2
		A案	B案
表面利回り	収入合計 - 工事費等	9.13%	9.13%
実質利回り	純収益 - 工事費等	5.98%	5.98%
純利回り	資金収支 - 工事費等	1.33%	2.01%
自己資金投資利回り	資金収支 - 自己資金	343.81%	519.71%
自己資金回収期間	自己資金 - 資金収支	0年 3か月	0年 2か月
借入金返済年度	—	19年目	20年目
投資額回収年度	—	19年目	20年目
損益分岐稼働率	支出合計+借入金返済額 - 満室時収入合計	77.15%	70.50%

池袋支店
南海太郎

2 資金収支の比較

資金収支/月額 (当初5年間の平均)	10年間	20年間	30年間	40年間
資金収支 累計額				

日本 太郎 様

プラン別収支比較表

3つのプランを比較するケース

年 6月 28日
株式会社ときどきハウス

1 事業計画の概要

プラン名	プラン1	プラン2	プラン3
	A案	B案	C案
プラン内容	木造2階建てのプラン(6戸) 20年返済	木造2階建てのプラン(6戸) 25年返済	木造2階建てのプラン(6戸) 30年返済
事業 予 算	延床面積	94.38坪	94.38坪
	本体工事費 (本体坪単価)	7,200万円 (76.3万円/坪)	7,200万円 (76.3万円/坪)
	附帯工事費	2,250万円	2,250万円
	小計	9,450万円	9,450万円
	消費税 諸費用	756万円 334万円	756万円 334万円
合計	1億 540万円	1億 540万円	1億 540万円
資金 計画	自己資金	40万円	40万円
	借入金	1億 500万円	1億 500万円
	その他	0万円	0万円
	合計	1億 540万円	1億 540万円

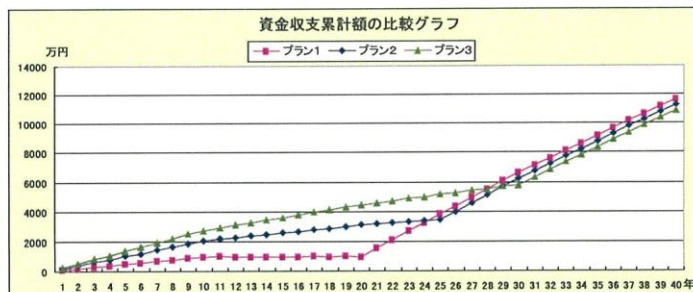
3 分析指標の比較

分析指標	計 算 式	プラン1	プラン2	プラン3
		A案	B案	C案
表面利回り	収入合計 - 工事費等	9.13%	9.13%	9.13%
実質利回り	純収益 - 工事費等	5.98%	5.98%	5.98%
純利回り	資金収支 - 工事費等	0.31%	1.33%	2.01%
自己資金投資利回り	資金収支 - 自己資金	79.42%	343.81%	519.71%
自己資金回収期間	自己資金 - 資金収支	1年 3か月	0年 3か月	0年 2か月
借入金返済年度	—	19年目	19年目	20年目
投資額回収年度	—	19年目	19年目	20年目
損益分岐稼働率	支出合計+借入金返済額 - 満室時収入合計	87.15%	77.15%	70.50%

池袋支店
南海太郎

2 資金収支の比較

資金収支/月額 (当初5年間の平均)	8.6万円	17.3万円	23.1万円	
資金収支 累計額	10年間	1,007万円	2,053万円	2,749万円
	20年間	1,026万円	3,086万円	4,455万円
	30年間	6,609万円	6,207万円	5,786万円
	40年間	1億 1,710万円	1億 1,308万円	1億 887万円



分析指標・グラフが表示されていないもの

日本 太郎 様

プラン別収支比較表

株式会社ときどきハウス

1 事業計画の概要

プラン名	プラン1	プラン2	プラン3
	A案	B案	C案
プラン内容	木造2階建てのプラン(6戸) 20年返済	木造2階建てのプラン(6戸) 25年返済	木造2階建てのプラン(6戸) 30年返済
事業 予 算	延床面積	94.38坪	94.38坪
	本体工事費 (本体坪単価)	7,200万円 (76.3万円/坪)	7,200万円 (76.3万円/坪)
	附帯工事費	2,250万円	2,250万円
	小計	9,450万円	9,450万円
	消費税 諸費用	756万円 334万円	756万円 334万円
合計	1億 540万円	1億 540万円	1億 540万円
資金 計画	自己資金	40万円	40万円
	借入金	1億 500万円	1億 500万円
	その他	0万円	0万円
	合計	1億 540万円	1億 540万円

池袋支店
南海太郎

2 資金収支の比較

資金収支/月額 (当初5年間の平均)	8.6万円	17.3万円	23.1万円	
資金収支 累計額	10年間	1,007万円	2,053万円	2,749万円
	20年間	1,026万円	3,086万円	4,455万円
	30年間	6,609万円	6,207万円	5,786万円
	40年間	1億 1,710万円	1億 1,308万円	1億 887万円

分析指標の説明があまり得意でない方のために、それらを省略した帳票も印刷することができます。