



ビル・マンション収支計算システム

ビル経営プランナー

Ver.25.0

印刷見本

CONTENTS

当ソフトの特徴点	1
表紙	3
事業計画(1棟のケースと複数棟のケース)	4
事業予算、資金計画	5
収入計画(最大12タイプと20タイプのケース)	6
経費計画(1棟のケースと複数棟のケース)	7
経営診断書、初年度の収支予想および投資分析	8
資金収支計画書(要約)	9
資金収支計画書	10
事業収支計画書	10
資金収支計画書(不動産所得あり)	11
1年目の事業収支および解説	11
借入金の完済時点予測グラフ	12
項目別収支合計表	12
トータル・キャッシュフロー分析	13
借入金返済スケジュール	14
資産・負債推移表	14
手取収入の比較表(詳細・要約)	15
経営計画書(要約)	16
繰上返済シミュレーション	16
相続税対策としての効果	17
相続税の節税効果	17
相続評価額の推移	18
相続税額の推移	18
プラン別収支比較表	19

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。



<当社代表の鹿谷による著書>

<資産税に関する様々なソフト群>

1 「ビル経営プランナー」の最大の特徴は**複合提案ができる**点です。

「複合提案」とは、アパート、マンション、店舗ビル、事務所ビル、貸倉庫のように種類の異なる建物を同時に建設提案することですが、このソフトは全部で10棟までの建物について、敷地面積、建築プラン(種類、構造、面積、本体工事費、耐用年数等)に関するデータを別々に入力できるようになっております。

したがって、例えば、以下のような店舗ビル1棟、アパート3棟、マンション1棟、定期借地による土地の賃貸3区画といった建設提案が可能だということです。

複合提案の事例



項目	1	2	3	4
建物の呼称	アパートA棟	アパートB棟	アパートC棟	店舗ビル
建物の敷地面積	180.00 m ²	190.00 m ²	175.00 m ²	305.00 m ²
種類	住宅	住宅	住宅	店舗
構造	木造	木造	木造	鉄骨造(4m超~6m)
階数	2階	2階	2階	3階
専有面積	5戸 127.00 m ²	6戸 147.00 m ²	5戸 128.00 m ²	1戸 0.00 m ²
自己使用	1戸 45.00 m ²	1戸 0.00 m ²	1戸 0.00 m ²	1戸 174.00 m ²
賃貸	1戸 82.00 m ²	5戸 147.00 m ²	4戸 128.00 m ²	0.00 m ²
合計	6戸 172.00 m ²	6戸 147.00 m ²	5戸 128.00 m ²	1戸 174.00 m ²
建築面積	92.00 m ²	78.00 m ²	74.00 m ²	110.00 m ²
延床面積	180.00 m ²	158.00 m ²	136.00 m ²	192.00 m ²
登記面積	180.00 m ²	158.00 m ²	136.00 m ²	192.00 m ²
施工床面積	189.00 m ²	164.00 m ²	150.00 m ²	236.00 m ²
駐車台数	1台	2台	2台	5台
自己使用	1台	0台	0台	5台
合計	2台	2台	2台	5台
本体	税抜き金額 54,000 千円	51,000 千円	46,000 千円	63,000 千円
消費税(■手入力)	4,320 千円	4,080 千円	3,680 千円	5,040 千円
工事費	58,320 千円	55,080 千円	49,680 千円	68,040 千円
耐用年数(本体)	22年	22年	22年	34年

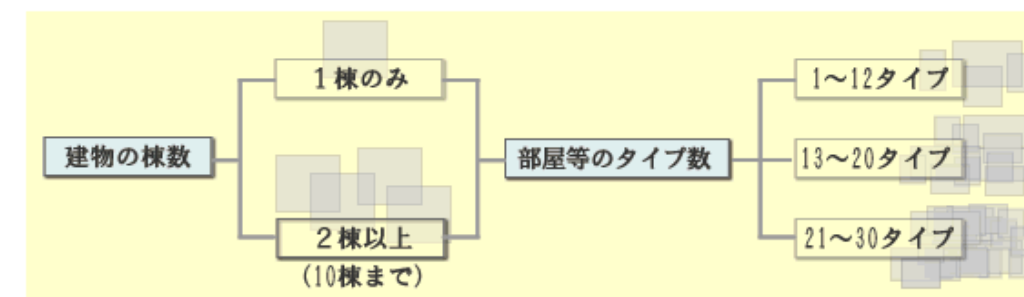
また、同じ間取りで専有面積が同じだったとしても、方角とか所在階によって家賃等が異なるケースが多いのですが、このソフトでは部屋等のタイプを全部で30まで設定できますので、かなり正確な収支計算が可能です。

部屋のタイプを全部で30種類まで設定可能



用途	タイプ 1	タイプ 2	タイプ 3	タイプ 4	タイプ 5
用途	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	貸駐車場
間取り	3LDK	3LDK	3LDK	3LDK	-
タイプ	東向き	南向き	南向き	西向き	-
戸数	6戸	6戸	4戸	4戸	10台
専有面積	80.00 m ²	82.00 m ²	87.00 m ²	72.00 m ²	-
坪	18.15 坪	18.76 坪	20.27 坪	21.78 坪	-
賃料	m ² 単価 2,887 円	2,881 円	2,887 円	2,708 円	-
坪単価	3,315 円	3,798 円	3,881 円	3,953 円	-
戸当り	180,000 円	185,000 円	180,000 円	185,000 円	15,000 円
共益費	戸当り 4,000 円	4,500 円	5,500 円	6,000 円	-
数金	月数 2.00 ヵ月	2.00 ヵ月	2.00 ヵ月	2.00 ヵ月	-
金額	320,000 円	330,000 円	380,000 円	390,000 円	-
保証金	月数 ヵ月	ヵ月	ヵ月	ヵ月	-
金額	円	円	円	円	-
償却率	%	%	%	%	-
償却期間	年	年	年	年	-
礼金	月数 1.00 ヵ月	1.00 ヵ月	1.00 ヵ月	1.00 ヵ月	-
金額	180,000 円	185,000 円	180,000 円	185,000 円	-
更新料	月数 1.00 ヵ月	1.00 ヵ月	1.00 ヵ月	1.00 ヵ月	-
金額	180,000 円	185,000 円	180,000 円	185,000 円	-

つまり当ソフトが提案できる建物の構成は次のようになっているということです。



ご承知のように、建物の種類が異なれば建物本体の耐用年数が異なりますし、土地とか建物の固定資産税も異なります(アパート等の住宅の場合には各種の特例が適用可能)。また、この「ビル経営プランナー」では相続対策としての節税効果も計算できますが、土地、建物の評価額を別々に入力できるため、より正確に評価減額を計算できるのです。

2 「ビル経営プランナー」では 様々な計算方法から選択 できます。

このソフトでは様々な計算方法から最適なものを選択できるようになっております。
代表的なものは次のとおりです。

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

賃料の入力方法

- ① 戸当り賃料を入力する方法
- ② m²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

空室部分の計算方法

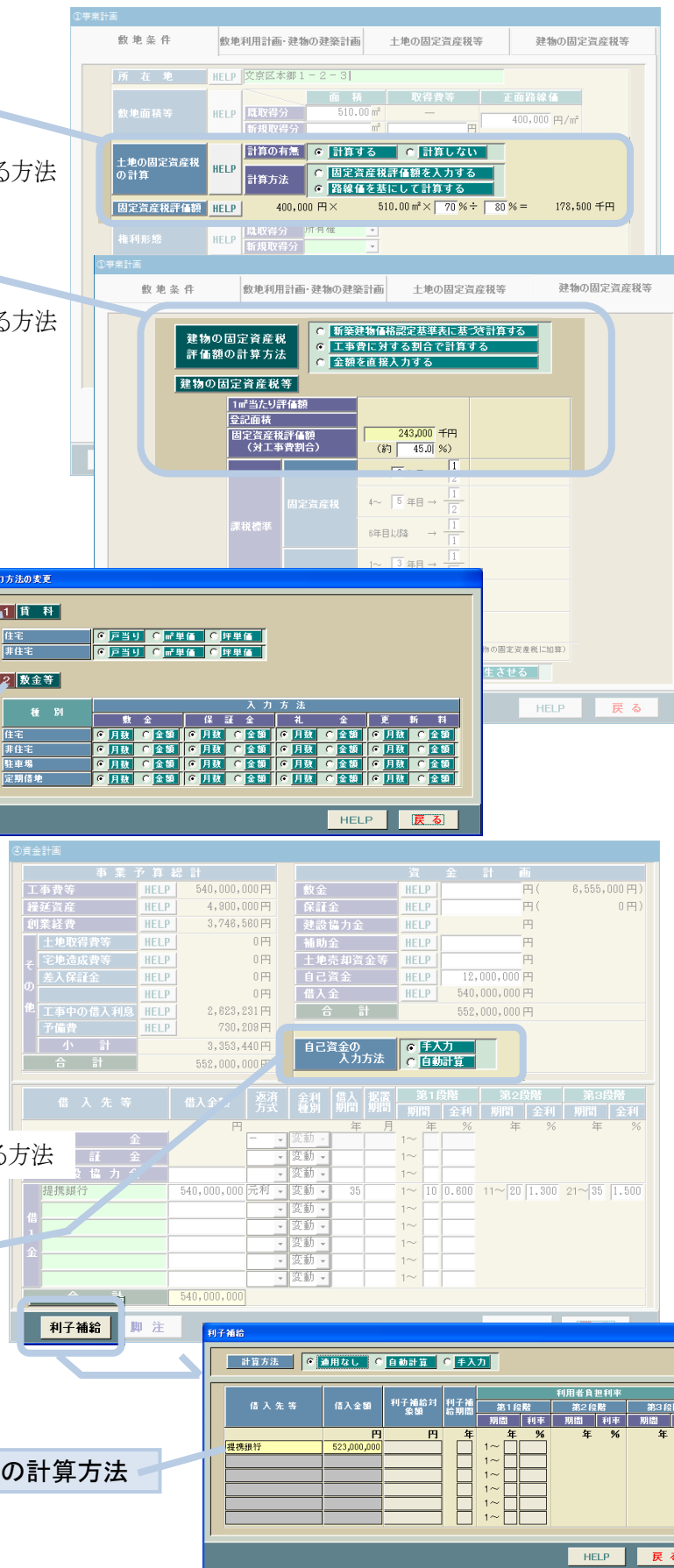
- ① 入居率のみで計算する方法
- ② 入れ替り率と再入居までの空室月数で計算する方法
- ③ 上記①と②を併用する方法

自己資金の入力方法

- ① 手入力する方法(余剰額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

国または地方公共団体等からの利子補給額の計算方法

- ① 自動計算する方法
- ② 各年の利子補給額を手入力する方法



3 その他、様々な選択肢 が設けられています。

上記以外に次のような様々な選択肢が設けられておりますので、お客様に最もマッチしたご提案が可能です。

青色申告か、白色申告か？

利回り計算の分母は工事費等か事業予算総計か？

一口に所得税の計算といっても様々な方法から選択できます。

投資判定表は4段階か5段階か？

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ようになっております。

区分	個人	法人
税金の種類	所得税	法人税
	個人住民税	法人住民税
	個人事業税	法人事業税
青色申告の特典	5棟10室以上:65万円 5棟10室未満:10万円	なし
	3年間	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。

賃貸契約方法は普通契約か定期借家契約か？

資金収支計画書は資金収支方式か手元残金方式か？

工事期間中の収支を別途計算するか否か？

お客様の収入(給与収入等)は考慮するか否か？

相続税の節税効果を計算するか否か？

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？
- ・繰上返済のシミュレーションをするか否か？
- ・大規模修繕費および修繕積立金を計上するか否か？
- ・帳票はカラー(2色、多色)かモノクロか？ etc.

表紙



お客様名を表示しないこともできます。

日本花子様

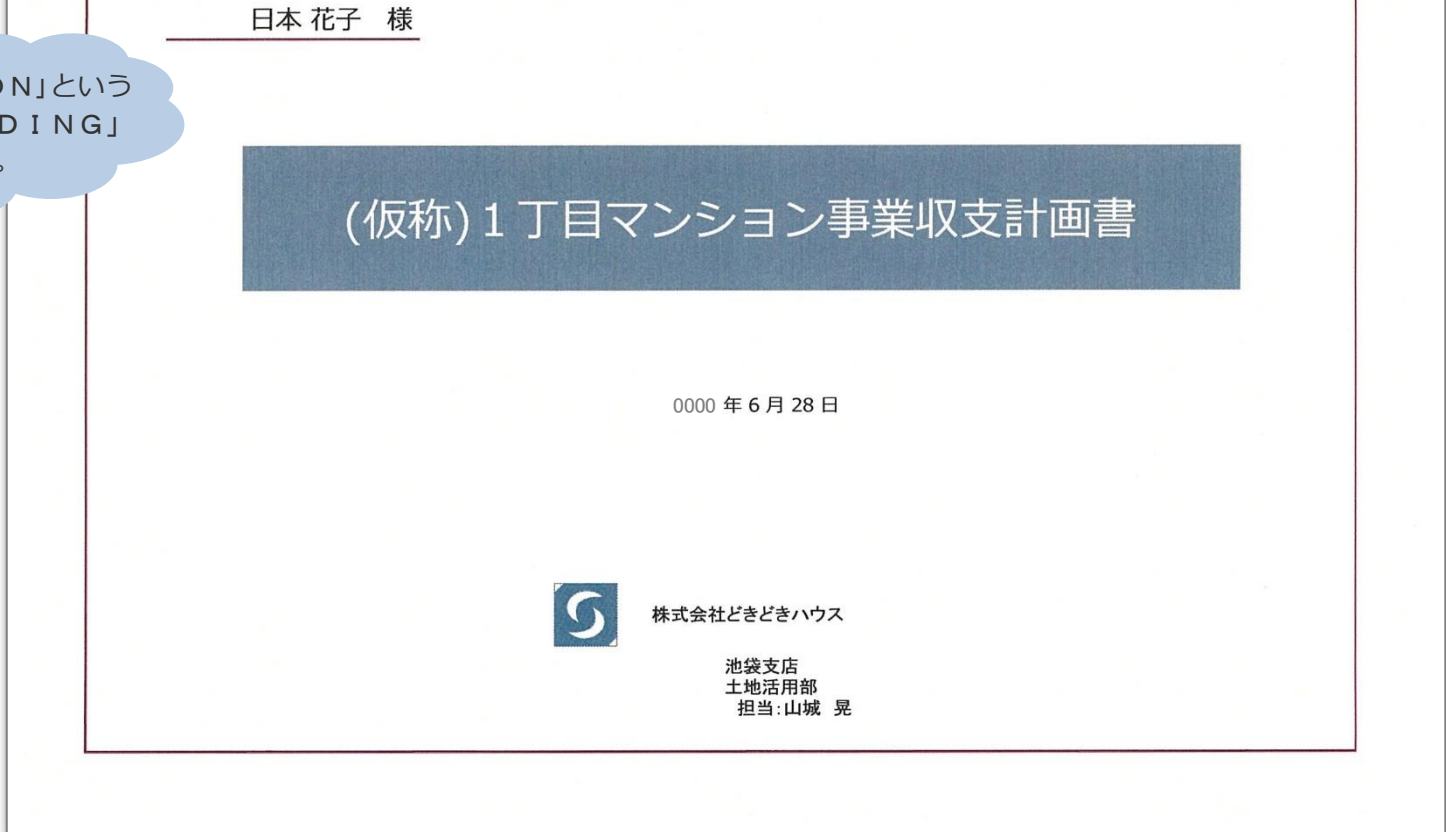
各自で自由にタイトルを入力できます。

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。

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。

この「MANSION」という表示を「BUILDING」等に変更できます。



事業計画 (1 棟のケース)

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 (19 ページ)」を作成するときの初期値になります。

事業計画 PLAN 借入金の返済期間を35年とした場合

敷地条件

所在地 文京区本郷 1-2-3
敷地面積 既所有分 510.00 m² (154.28 坪)
権利形態 既所有分 所有権
用途地域 第1種中高層住居専用地域
防火地域 準防火地域
建ぺい率 60% (建築面積÷敷地面積)
容積率 300% (延床面積÷敷地面積)

建物の建築計画

型式 賃貸マンション SA
構造 鉄筋コンクリート造 (RC)
階数 地上 5階
建築面積 360.00 m² (108.90 坪)
延床面積 1,480.00 m² (447.70 坪)
登記面積 1,480.00 m² (447.70 坪)
施工床面積 1,660.00 m² (502.15 坪)
専有面積 1,288.00 m² (389.62 坪)

区分	賃貸部分	自己使用部分	合計
住宅	1,288.00 m ²	0.00 m ²	1,288.00 m ²
非住宅	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²
合計	1,288.00 m ²	0.00 m ²	1,288.00 m ²

戸数 20 戸

区分	賃貸部分
住宅	20 戸
非住宅	0 戸
合計	20 戸

駐車台数 10 台

敷地利用計画

区分	面積
建物の敷地面積	510.00 m ² (154.28 坪)
定期借地面積	0.00 m ² (0.00 坪)
道路の面積	0.00 m ² (0.00 坪)
売却面積	0.00 m ² (0.00 坪)
公共用地提供面積	0.00 m ² (0.00 坪)
未利用地面積	0.00 m ² (0.00 坪)
合計	510.00 m ² (154.28 坪)

※この事業計画書における各数値は現時点における仮定上のものです。行政指導、事前協議等により変更が生じることがあります。
※税務上の各数値は税理士等の専門家にご相談いただければ幸いです。なお、当社にお問い合わせいただければ、ご紹介させていただくことも可能です。

計画予定地が比較的に広い場合には、一団の土地をどのように活用するかを面積により区分します。
これによって固定資産税とか相続税の額が異なってきます。

事業計画 (複数棟のケース)

全部で 10 棟分まで入力できます。

事業計画 PLAN アパート3棟+店舗ビル

敷地条件

所在地 文京区本郷 1-2-3
敷地面積 既所有分 943.00 m² (285.26 坪)
権利形態 既所有分 所有権
用途地域 第1種中高層住居専用地域
第2種低層住居専用地域
防火地域 防火地域、防火地域
建ぺい率 80%、80% (建築面積÷敷地面積)
容積率 200%、180% (延床面積÷敷地面積)

敷地利用計画

区分	面積
建物の敷地面積	850.00 m ² (257.13 坪)
定期借地面積	0.00 m ² (0.00 坪)
道路の面積	53.00 m ² (16.03 坪)
売却面積	0.00 m ² (0.00 坪)
公共用地提供面積	40.00 m ² (12.10 坪)
未利用地面積	0.00 m ² (0.00 坪)
合計	943.00 m ² (285.26 坪)

※仮定上の計算を含んでおりますので目安としてご覧ください。
※税務上の各数値は税理士等の専門家にご相談いただければ幸いです。

建物の建築計画等

項目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	合計
建物の呼称	アパートA棟	アパートB棟	アパートC棟	店舗ビル							
建物の敷地面積	180.00 m ²	190.00 m ²	175.00 m ²	305.00 m ²							850.00 m ²
種類	住宅	住宅	住宅	店舗							
構造	木造	木造	木造	軽鉄骨造							
階数	2階	2階	2階	3階							
建築面積	92.00 m ²	78.00 m ²	74.00 m ²	110.00 m ²							354.00 m ²
延床面積	180.00 m ²	158.00 m ²	136.00 m ²	192.00 m ²							666.00 m ²
登記面積	180.00 m ²	158.00 m ²	136.00 m ²	192.00 m ²							666.00 m ²
施工床面積	189.00 m ²	164.00 m ²	150.00 m ²	236.00 m ²							739.00 m ²
の専有面積											
住宅											
賃貸部分	127.00 m ²	147.00 m ²	128.00 m ²	0.00 m ²							402.00 m ²
自己使用部分	45.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²							45.00 m ²
合計	172.00 m ²	147.00 m ²	128.00 m ²	0.00 m ²							447.00 m ²
非住宅	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	174.00 m ²							174.00 m ²
自己使用部分	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²							0.00 m ²
合計	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	174.00 m ²							174.00 m ²
合計	172.00 m ²	147.00 m ²	128.00 m ²	174.00 m ²							621.00 m ²
戸数											
賃貸	5 戸	6 戸	5 戸	0 戸							16 戸
自己使用	1 戸	0 戸	0 戸	0 戸							1 戸
合計	6 戸	6 戸	5 戸	0 戸							17 戸
非住宅	0 戸	0 戸	0 戸	4 戸							4 戸
自己使用	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸							0 戸
合計	0 戸	0 戸	0 戸	4 戸							4 戸
合計	6 戸	6 戸	5 戸	4 戸							21 戸
駐車台数											
賃貸	1 台	2 台	2 台	5 台							10 台
自己使用	1 台	0 台	0 台	0 台							1 台
合計	2 台	2 台	2 台	5 台							11 台
本体工事費											
税抜き金額	54,000千円	51,000千円	46,000千円	63,000千円							214,000千円
消費税	4,320千円	4,080千円	3,680千円	5,040千円							17,120千円
合計	58,320千円	55,080千円	49,680千円	68,040千円							231,120千円
耐用年数(本体)	22年	22年	22年	34年							
※自宅部分以外の賃貸割合	73.84%	100.00%	100.00%	100.00%							92.75%

事業予算

これらの欄には文章を任意に入力することができます。

事業予算			
項目	金額	内 容 説 明	
工 事 費 等	本体工事費	412,000,000 円	工事費の合計は施工床面積当たり約100万円(税別)です。 創業経費として処理します。
	屋外設備工事費	42,000,000 円	
	ガス設備工事費	12,000,000 円	
	外構工事費	4,000,000 円	
	造成工事費	3,000,000 円	
	解体工事費	2,000,000 円	
	設計監理料	15,000,000 円	
	企画料	2,000,000 円	
	エレベーター設置	8,000,000 円	
	小 計	500,000,000 円	
消費税	40,000,000 円		
合 計	540,000,000 円		
繰 延 資 産	火災保険料(一時払)	2,600,000 円	繰延資産相当分を保険期間で按分した額を費用に計上します。
	ローン保証料	0 円	
	水道加入金等	2,300,000 円	15年で按分した額を毎年費用に計上します。
合 計	4,900,000 円		
創 業 経 費	請負契約書用印紙代	60,000 円	工事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。 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。 土地家屋調査士手数料 240,000円 + 211,640,000円(新築建物認定価格)×0.4% + 司法書士手数料 100
	金消費貸借契約書用印紙代	200,000 円	
	表示・保存登記費用	1,186,560 円	
	抵当権設定登記費用	2,210,000 円	
建物の不動産取得税	90,000 円	住宅…(243,000,000円(住宅の評価額)-12,000,000円×20%)×3% = 90,000円	
合 計	3,746,560 円		
そ の 他	工事中の借入利息	2,623,231 円	不動産賃貸業が初めての場合には建物の取得価額に算入して減価償却することになります。
	予備費	730,209 円	
事 業 予 算 総 額	552,000,000 円		

※上記工事費は現時点での概算であり、詳細については別途お問い合わせ願います。

事業予算総計と資金合計は当然ながら一致します。

資金計画

1年目の稼働月数を12ヵ月とした場合の数値です。

資金計画		資金計画											
区分	金額	借入期間	据置期間	第1段階		第2段階		第3段階		返済方式	金利区分	返済額(初年度)	
				期間	金利	期間	金利	期間	金利			月 額	年 額
借入金	540,000,000 円	35 年		10 年	0.600 %	10 年	1.300 %	15 年	1.500 %	元利均等	変動	1,425,756 円	17,109,072 円
小 計	540,000,000 円												
その他	12,000,000 円												
自己資金	12,000,000 円												
合 計	552,000,000 円											1,425,756 円	17,109,072 円

このサンプルには表示されておりませんが、敷金、保証金、建設協力金、補助金、土地売却資金等、様々な資金を資金計画に織り込むことができます。

大規模修繕費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	資本的支出	47 年	定額法	3,000,000 円	3,000,000 円	3,000,000 円	9,000,000 円
	附属設備	資本的支出	15 年	定額法	5,000,000 円	5,000,000 円	5,000,000 円	15,000,000 円
	建物修繕費	一時経費	—	—	15,000,000 円	15,000,000 円	15,000,000 円	45,000,000 円
合 計					23,000,000 円	23,000,000 円	23,000,000 円	69,000,000 円
資 金 計 画	修繕積立金累計				18,000,000 円	18,000,000 円	18,000,000 円	54,000,000 円
	借入金(★)				5,000,000 円	5,000,000 円	5,000,000 円	15,000,000 円
	合 計				23,000,000 円	23,000,000 円	23,000,000 円	69,000,000 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	1.500 %	1.500 %	1.500 %

収入計画(最大 12 タイプのケース)

収入計画

賃貸条件

No.	種別	用途	間取り	タイプ	戸数(台数)	専有面積(m ²)	賃料(m ² 単価)	賃料(坪単価)	賃料(戸当たり)	共益費(戸当たり)	敷金	保証金	礼金	
1	住宅	賃貸住宅	3DK	南向き	6戸	69.00	18.15	2,617	160,000	4,000	2.00	320,000	1.00	180,000
2	住宅	賃貸住宅	3LDK	南向き	6戸	62.00	18.78	2,881	165,000	4,500	2.00	330,000	1.00	185,000
3	住宅	賃貸住宅	3LDK	南向き	4戸	67.00	20.27	2,881	180,000	5,500	2.00	360,000	1.00	180,000
4	住宅	賃貸住宅	3LDK	南向き	4戸	72.00	21.78	2,708	195,000	6,000	2.00	390,000	1.00	195,000
5	駐車場	貸駐車場			10台				15,000					

※賃料、敷金等の賃貸条件は当社と提携している不動産会社に委託して調査した市場実態等を基に算定しております。詳しくは担当者にお問い合わせください。

賃料の設定率等

No.	賃料の設定率(※)				入居率				更新料		入れ替り率	再入居までの空室月数	管理手数料	備考	
	1~10年	11~20年	21~30年	31~40年	1年目	2~10年	11~20年	21~40年	更新年数	金額					
1	100%	95%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	2年毎	1.00	180,000	1年毎に 25%	3.0ヵ月	賃料×5.000%	
2	100%	95%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	2年毎	1.00	165,000	1年毎に 25%	3.0ヵ月	賃料×5.000%	
3	100%	95%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	2年毎	1.00	180,000	1年毎に 25%	3.0ヵ月	賃料×5.000%	
4	100%	95%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	2年毎	1.00	195,000	1年毎に 25%	3.0ヵ月	賃料×5.000%	
5	100%	95%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	2年毎			1年毎に 25%	3.0ヵ月	賃料×3.000%	

※「賃料の設定率」とは現状の賃料に対する割合です。建物が古くなりますと通常は賃料が下がります。この計画でも11年目以降95%、21年目以降90%で計算しております。
 ※この計画では入居率を95%としておりますが、これは当社のお客様の平均率97%であるため、それより若干低くしております。
 ※入れ替り率を1年毎に25%としておりますが、これは入居者の25%が毎年入居を繰り返すということです。そして、その場合の再入居までの空室月数は余裕をみて3ヵ月としております。

収入合計

区分	賃料		共益費		敷金	保証金		礼金	更新料収入	備考
	月額	年額	月額	年額		入金額	償却額			
住宅	3,450	41,400	97	1,164	6,800			3,450	3,450	
駐車場	150	1,800								
合計	3,600	43,200	97	1,164	6,800			3,450	3,450	

収入計画(最大 20 タイプのケース)

収入計画(賃貸条件)

※……一括借上げ対象(借上げ期間 4年間、借上げ料率 90%、免責期間 初回3ヵ月、入替時3ヵ月)

No.	種別	用途	間取り	タイプ	戸数(台数)	専有面積(m ²)	賃料(m ² 単価)	賃料(坪単価)	賃料(戸当たり)	共益費(戸当たり)	敷金	保証金	礼金		
1	住宅	賃貸住宅	ワンルーム		2戸	22.00	6.66	3,664	12,772	86,000	(※1) 2,200	(※2) 2,000	170,000		
2	住宅	賃貸住宅	ワンルーム		1戸	23.00	6.96	3,739	12,361	86,000	(※1) 2,300	(※2) 2,000	172,000		
3	住宅	賃貸住宅	ワンルーム		2戸	23.00	7.11	3,681	12,168	86,000	(※1) 2,300	(※2) 2,000	173,000		
4	住宅	賃貸住宅	ワンルーム		1戸	24.00	7.26	3,625	11,863	87,000	(※1) 2,400	(※2) 2,000	174,000		
5	住宅	賃貸住宅	ワンルーム		2戸	25.00	7.56	3,600	11,901	90,000	(※1) 3,000	(※2) 2,000	180,000		
6	住宅	賃貸住宅	1K		1戸	26.00	7.87	3,538	11,897	92,000	(※1) 3,100	(※2) 2,000	184,000		
7	住宅	賃貸住宅	1K		2戸	27.00	8.17	3,444	11,367	93,000	(※1) 3,200	(※2) 2,000	186,000		
8	住宅	賃貸住宅	2K		1戸	30.00	9.08	3,133	10,368	94,000	(※1) 3,300	(※2) 2,000	188,000		
9	住宅	賃貸住宅	1DK		2戸	31.50	9.53	3,000	9,917	94,500	(※1) 3,400	(※2) 2,000	189,000		
10	住宅	賃貸住宅	1DK		2戸	32.00	9.68	2,989	9,814	95,000	(※1) 3,500	(※2) 2,000	190,000		
11	非住宅	賃貸店舗			2戸	42.00	12.71	5,000	16,529	210,000	4,900		5.00	1,000,000	10%
12	非住宅	賃貸店舗			2戸	45.00	13.81	4,889	16,162	220,000	4,700		5.00	1,100,000	10%
13	駐車場	貸駐車場		Aタイプ	4台				12,000				1.00	12,000	
14	駐車場	貸駐車場		Bタイプ	6台				13,000				1.00	13,000	
15	駐車場	自己使用駐車場			1台										

※賃料、敷金等の賃貸条件は当社と提携している不動産会社に委託して調査した市場実態等を基に算定しております。詳しくは担当者にお問い合わせください。
 ※敷金と保証金は異なる預り金であるため、税金の対象にはなりません。

収入合計

区分	賃料		共益費		敷金	保証金		礼金	更新料収入	備考
	月額	年額	月額	年額		入金額	償却額			
住宅	1,447	17,364	46	557	2,894				1,447	
非住宅	960	10,320	16	221		4,300	430		860	
駐車場	126	1,512			120					
合計	2,533	29,196	66	778	3,020	4,300	430		2,307	

「一括借上げ」を選択した場合には、このような表示がされます。

12 タイプ

20 タイプ

セット

このシステムでは建築提案する建物の部屋のタイプのタイプを全部で 30 通りまで入力することができますが、帳票のレイアウト上、帳票の数は次のように 2 種類に分かれています。

- ・ 1~12 タイプまで 1 枚
- ・ 13~20 タイプまで 2 枚
- ・ 21~30 タイプ 2 枚

収入計画(賃料の設定率等)

※……一括借上げ対象(借上げ期間 4年間、借上げ料率 90%、免責期間 初回3ヵ月、入替時3ヵ月)

No.	種別	用途	間取り	タイプ	戸数(台数)	賃料の設定率(※)				入居率				更新料		入れ替り率	再入居までの空室月数	管理手数料	
						1~10年	11~20年	21~30年	21~40年	1年目	2~10年	11~20年	21~40年	更新年数	金額				
1	住宅	賃貸住宅	ワンルーム		2戸	100%	95%	90%	90%	100%	100%	100%	100%	2年毎	(※1) 1.00	85,000	1年毎に 20%	3.0ヵ月	
2	住宅	賃貸住宅	ワンルーム		1戸	100%	95%	90%	90%	100%	100%	100%	100%	2年毎	(※1) 1.00	86,000	1年毎に 20%	3.0ヵ月	
3	住宅	賃貸住宅	ワンルーム		2戸	100%	95%	90%	90%	100%	100%	100%	100%	2年毎	(※1) 1.00	86,000	1年毎に 20%	3.0ヵ月	
4	住宅	賃貸住宅	ワンルーム		1戸	100%	95%	90%	90%	100%	100%	100%	100%	2年毎	(※1) 1.00	87,000	1年毎に 20%	3.0ヵ月	
5	住宅	賃貸住宅	ワンルーム		2戸	100%	95%	90%	90%	100%	100%	100%	100%	2年毎	(※1) 1.00	90,000	1年毎に 20%	3.0ヵ月	
6	住宅	賃貸住宅	1K		1戸	100%	95%	90%	90%	100%	100%	100%	100%	2年毎	(※1) 1.00	92,000	1年毎に 20%	3.0ヵ月	
7	住宅	賃貸住宅	1K		2戸	100%	95%	90%	90%	100%	100%	100%	100%	2年毎	(※1) 1.00	93,000	1年毎に 20%	3.0ヵ月	
8	住宅	賃貸住宅	2K		1戸	100%	95%	90%	90%	100%	100%	100%	100%	2年毎	(※1) 1.00	94,000	1年毎に 20%	3.0ヵ月	
9	住宅	賃貸住宅	1DK		2戸	100%	95%	90%	90%	100%	100%	100%	100%	2年毎	(※1) 1.00	94,500	1年毎に 20%	3.0ヵ月	
10	住宅	賃貸住宅	1DK		2戸	100%	95%	90%	90%	100%	100%	100%	100%	2年毎	(※1) 1.00	95,000	1年毎に 20%	3.0ヵ月	
11	非住宅	賃貸店舗			2戸	100%	95%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	2年毎	1.00	210,000	1年毎に 30%	4.0ヵ月	賃料×4.500%
12	非住宅	賃貸店舗			2戸	100%	95%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	2年毎	1.00	220,000	1年毎に 30%	4.0ヵ月	賃料×4.800%
13	駐車場	貸駐車場		Aタイプ	4台	100%	95%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	2年毎			1年毎に 20%	2.0ヵ月	賃料×5.000%
14	駐車場	貸駐車場		Bタイプ	6台	100%	95%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	2年毎			1年毎に 20%	2.0ヵ月	賃料×5.000%
15	駐車場	自己使用駐車場			1台														

※「賃料の設定率」とは現状の賃料に対する割合です。
 ※ここで設定している入れ替り率と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。

20 タイプ

経費計画(1棟のケース)

経費計画

その他収入および経費

項目	金額	計 算 式	改 定 率
収入			
固定資産税(建物)	1,806,800 円	243,000,000円(固定資産税評価額)×1.400%×1/2(当初5年間……新築住宅の特例)+構築物7,560,000円×1.400%	毎年一定
固定資産税(土地)	416,500 円	178,500,000円(固定資産税評価額)×1/6×1.400%	毎年一定
都市計画税(建物)	729,000 円	243,000,000円(固定資産税評価額)×0.300%	毎年一定
都市計画税(土地)	178,500 円	178,500,000円(固定資産税評価額)×1/3×0.300%	毎年一定
共益費	1,036,688 円	共益費収入と同額	
管理手数料	1,891,688 円	収入計画のページをご参照下さい。	
建物維持管理費	1,242,000 円	家賃収入(満室時)×3.000%、1年目～40年目	2年毎に2.0%アップ
修繕費	2,700,000 円	通常修繕費(工事費等×0.500%、1年目～40年目)+大規模修繕費(一時経費)	2年毎に0.0%アップ
修繕積立金	1,500,000 円	年間1,500千円	
広告宣伝費	1,638,750 円	礼金収入×50%	
更新手数料	0 円	更新料収入×50%	
その他雑費	300,000 円	年間300千円、1年目～40年目	2年毎に2.0%アップ
合 計	13,439,925 円		

※建物の固定資産税評価額は法定耐用年数に達した時点で当初の20%になるような下落率を適用して計算しております。なお、建物の固定資産税等は1年目より計上しております。
 ※建物の固定資産税評価額は、108,000円(新築建物価格認定率表)×2,540.00㎡(登記面積)で計算しております。
 ※土地の固定資産税評価額は路線価×70%×80%で設定させていただきます。
 ※ここに計上している修繕費には過去にあった場合の通常の修繕費の外に、大規模修繕に係る建物修繕費(一時経費)も含まれています。

減価償却費

項目	金額	耐用年数	償却方法	計 算 式
建物本体	10,250,751 円	47 年	定額法	取得価額(86.2%) 465,943,231円 × 償却率 0.022
附属設備	3,907,440 円	15 年	定額法	取得価額(10.8%) 58,320,000円 × 償却率 0.067
構築物	756,000 円	10 年	定額法	取得価額(1.4%) 7,560,000円 × 償却率 0.100
エレベーター設備	509,760 円	17 年	定額法	取得価額(1.6%) 8,640,000円 × 償却率 0.059
火災保険料(一時払い)	360,000 円	10 年	定額法	火災保険料 1,600,000円 ÷ 10年 + 地震保険料
水道加入金等	153,333 円	15 年	定額法	支出金額 2,300,000円 ÷ 15年
合 計	15,937,284 円			

※減価償却とは当初の取得価額を所定の耐用年数に応じて徐々に経費にしていく手続きのことを言い、経費に計上した額を減価償却費と言います。
 ※建物本体、建物附属設備、構築物等の減価償却方法は現在、定額法のみ認められております。

経費計画(複数棟のケース)

経費計画(固定資産税等)

土地 <税率: 固定資産税 1.400%、都市計画税 0.300%>

項目	建物の敷地部分										合計	定期借地部分	道路部分	売却部分	公共用地提供面積	未利用地部分	合計	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10								
建物の呼称	アパートA棟	アパートB棟	アパートC棟	店舗ビル														
固定資産税評価額	49,613千円	52,369千円	48,234千円	84,066千円							234,281千円		14,608千円		11,025千円		259,914千円	
軽減割合	1/6	1/6	1/6	1/1									0/0					
課税標準	8,268千円	8,728千円	8,039千円	84,065千円							109,100千円		0千円				109,100千円	
税額	115,700 円	122,100 円	112,500 円	1,176,900 円							1,527,200 円		0 円				1,527,200 円	
都市計画税	1/3	1/3	1/3	1/1									0/0					
課税標準	16,537千円	17,456千円	16,078千円	84,065千円							134,136 円		0千円				134,136千円	
税額	49,600 円	52,300 円	48,200 円	252,100 円							402,200 円		0 円				402,200 円	

※土地の固定資産税評価額は毎年一定として計算しております。

建物 <税率: 固定資産税 1.400%、都市計画税 0.300%>

項目	建物の敷地部分										合計	備考	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
建物の呼称	アパートA棟	アパートB棟	アパートC棟	店舗ビル									
固定資産税評価額(対工事費割合)	26,244千円(約 45.0%)	24,786千円(約 45.0%)	22,356千円(約 45.0%)	34,020千円(約 50.0%)							107,406千円		
課税標準	1～3年目 1/2	1～3年目 1/2	1～3年目 1/2	1～3年目 1/1									
	4～5年目 1/1	4～5年目 1/1	4～5年目 1/1	4～5年目 1/1									
	6年目以降 1/1	6年目以降 1/1	6年目以降 1/1	6年目以降 1/1									
	1～3年目 1/1	1～3年目 1/1	1～3年目 1/1	1～3年目 1/1									
	4年目以降 1/1	4年目以降 1/1	4年目以降 1/1	4年目以降 1/1									
	6年目以降 1/1	6年目以降 1/1	6年目以降 1/1	6年目以降 1/1									
都市計画税	1/3	1/3	1/3	1/1									
課税標準	183,700 円	173,500 円	156,400 円	476,200 円							989,800 円		
税額	78,700 円	74,300 円	67,000 円	102,000 円							322,000 円		

※建物の固定資産税評価額は法定耐用年数に達した時点で当初の20%になるような下落率を適用して計算しております。なお、建物の固定資産税等は1年目より計上しております。

2棟以上のケースでは左上の1棟の場合の帳票に加えて固定資産税に関する計算明細書が別途作成されます。

経営診断書 (資金収支方式)

経営診断書 [資金収支方式]

事業予算

項目	金額	備考
工事費等	500,000,000円	
消費税	40,000,000円	上記、工事費等に係る消費税です。
繰延資産	4,900,000円	建物と同様、一定の期間で徐々に償却していくものです。
創業経費	3,746,560円	支払時点で一時に経費に算入するものです。
その他	3,353,440円	
合計	552,000,000円	

初年度の収支予想

収入合計 (税金、礼券等の臨時収入を除く)	39,511,688円 (100.00%)
支出合計 (創業経費を除く1年目の支出)	13,439,925円 (34.02%)
借入金返済前収支 (純収益) (注1)	26,071,763円 (65.98%)
(-)借入金返済額 (元利合計)	-17,109,072円 (-43.30%)
資金収支 (注1、2)	8,962,691円 (22.68%)
(月額換算)	746,890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。

借入金償還率表

	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%	11.36%	8.05%	6.41%	5.44%	4.80%	4.35%
2.800%	11.47%	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%	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及第点といったところです。
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。即座に中止してください。

賃貸マンション経営を始める場合、開業にかかるといって借入金の返済計画が重要になってきます。全額自己資金で建てる場合は特に問題ありませんが、借入金の場合は金利と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以上でないといふべきではないとされています。

投資判定 (初年度利回り)

実質利回り **4.72%**

資金コスト率 Δ **3.10%**

純利回り **1.62%**

判定 **B**

この純利回りをB判定と見なす。少し投入し、利益を得られる。

借入金返済前収支 = 26,072千円

事業予算総計 = 552,000千円

借入金償還率 3.17% × 借入割合 97.83% = 3.10%

(= 事業予算総計 - 自己資金) / 事業予算総計

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。

「D(破綻)」のケースを除外した投資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。

当初10年間の収支予想および投資分析 (資金収支方式)

当初10年間の収支予想および投資分析 [資金収支方式]

当初10年間の収支予想(年平均)

収入合計	41,560,125円 (100.00%)
支出合計	13,208,247円 (31.78%)
借入金返済前収支 (純収益) (注1)	28,351,878円 (68.22%)
(-)借入金返済額 (元利合計)	-17,109,072円 (-41.17%)
資金収支 (注1、2)	11,242,806円 (27.05%)
(月額換算)	936,900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。

投資分析 (10年平均利回り) ※全ての収入、経費を計算に折り返し込んであります。

区分	計算式	解説
表面利回り	収入合計 / 事業予算総計 = 41,560千円 / 552,000千円 = 7.53%	「表面利回り」とは、年間の収入合計を事業予算総計で割ったものです。一般的に利回りと言われているものはこの表面利回りの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 / 事業予算総計 = 28,352千円 / 552,000千円 = 5.14%	「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、建物修繕費等の経常経費を控除した額)を事業予算総計で割ったものです。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 / 事業予算総計 = 11,243千円 / 552,000千円 = 2.04%	「純利回り」とは、年間の資金収支(純収益-借入金返済額)を事業予算総計で割ったものです。自己資金を投入すれば純利回りは良くなり、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 / 自己資金 = 11,243千円 / 12,000千円 = 93.69%	「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。通常はほとんどの資金を借入れて開業しますが、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のこと。金融商品等の利回りと比較する場合には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 / 資金収支 = 12,000千円 / 11,243千円 = 1年0か月	「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。
借入金返済年度	借入金返済額 / 純収益 = 17,109,072円 / 28,351,878円 = 23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。お金を借ら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	投資額 / 純収益 = 552,000千円 / 28,351,878円 = 24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) / 満室時収入合計 = (13,208,247円 + 17,109,072円) / 41,560千円 = 71.10%	「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。

分母の数値を事業予算総計ではなく、工事費等で計算することもできます。

このサンプルでは「初年度の収支予想および投資分析」ということで、1年目の収支予想と、その数値を基にして計算しております。ただし、1年目だけの収支では判断できないという方のために、1~40年の任意の平均値で計算することも可能です。

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。これによりまずと年間の収入合計が4,156万円、支出の合計が1,320万円ですから差し引き純収益は2,835万円ほどです。その結果、借入金を返済した後の資金収支は年間1,124万円ほどになります。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は71.10%となっています。これ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現実を現しておりますが、当社のお客様の平均は95%を超えております。したがって余程のことがない限り、このような事態が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一括借り上げの制度も用意しておりますので、ご検討下さい。

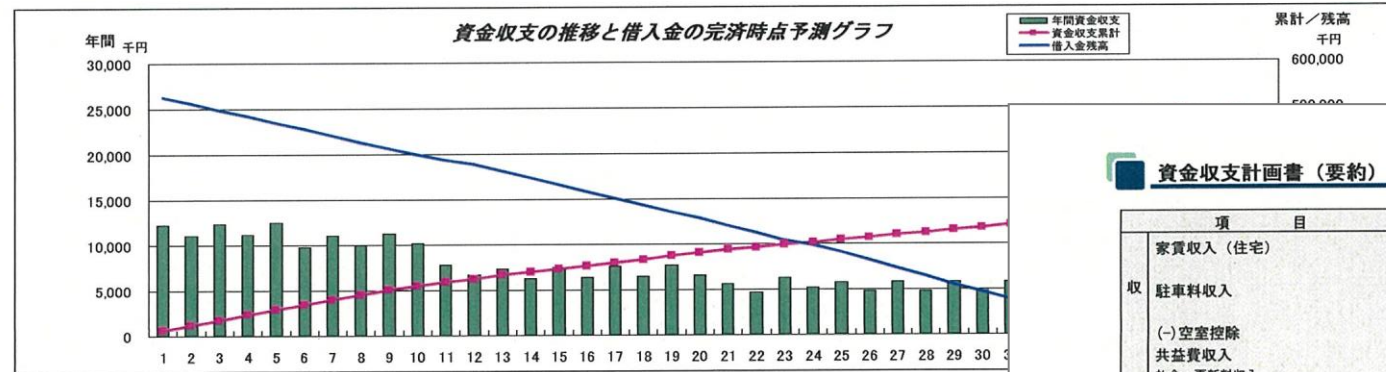
資金収支計画書(要約) (資金収支方式)

資金収支計画書(要約)

(単位: 千円)

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)	41,400	41,400	41,400	39,330	39,330	37,260	37,260	37,260	37,260	1,552,500	
駐車料収入	1,800	1,800	1,800	1,710	1,710	1,620	1,620	1,620	1,620	67,500	
(-)空室控除	-4,725	-4,725	-4,725	-4,489	-4,489	-4,253	-4,253	-4,253	-4,253	-177,188	
共益費収入	1,037	1,037	1,037	985	985	933	933	933	933	38,876	
礼金・更新料収入	3,278	3,278	819	3,114	778	2,950	737	2,950	737	76,816	
合計	42,789	42,789	40,331	40,650	38,315	38,510	36,298	38,510	36,298	1,558,505	
支出											
借入金返済額	3,202	2,864	2,436	4,419	3,419	2,847	1,548	168	57	101,981	
元金返済額	13,907	14,245	14,778	15,103	16,102	16,953	18,252	19,093	860	563,198	
合計	17,109	17,109	17,214	19,522	19,522	19,800	19,800	19,261	917	665,179	
固定資産税・都市計画税	3,131	2,750	3,610	3,126	2,720	2,379	2,093	1,852	1,650	106,793	
修繕積立金	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	60,000	
その他経費	8,809	8,930	7,827	8,964	7,936	9,032	8,080	9,428	8,492	340,581	
合計	30,549	30,289	30,152	33,112	31,678	32,711	31,473	32,042	12,560	1,172,553	
資金収支	年額	12,240	12,500	10,180	7,537	6,637	5,799	4,825	6,468	23,738	385,951
	(月額)	1,020	1,042	848	628	553	483	402	539	1,978	(月額平均) 804
参考											
資金収支累計額		12,240	59,487	111,903	147,801	182,815	210,462	236,557	264,559	385,951	—
借入金残高		526,093	470,622	400,213	333,532	257,666	182,109	96,107	2,332	3,602	—

資金収支の推移と借入金の完済時点予測グラフ



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」を採用したものです。ご注意ください。

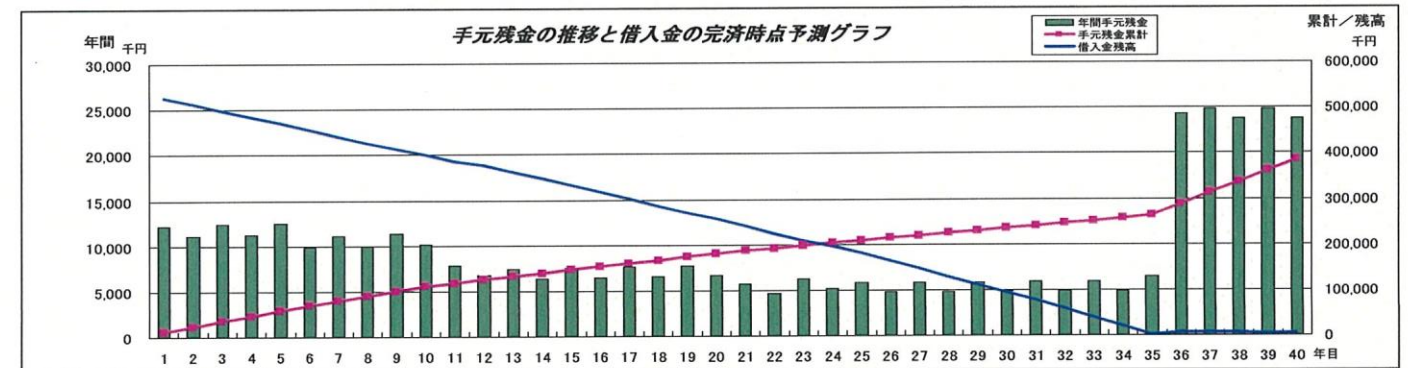
資金収支計画書(要約) (手元残金方式)

資金収支計画書(要約)

(単位: 千円)

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)	41,400	41,400	41,400	39,330	39,330	37,260	37,260	37,260	37,260	1,552,500	
駐車料収入	1,800	1,800	1,800	1,710	1,710	1,620	1,620	1,620	1,620	67,500	
(-)空室控除	-4,725	-4,725	-4,725	-4,489	-4,489	-4,253	-4,253	-4,253	-4,253	-177,188	
共益費収入	1,037	1,037	1,037	985	985	933	933	933	933	38,876	
礼金・更新料収入	3,278	3,278	819	3,114	778	2,950	737	2,950	737	76,816	
合計	42,789	42,789	40,331	40,650	38,315	38,510	36,298	38,510	36,298	1,558,505	
経常経費											
固定資産税・都市計画税	3,131	2,750	3,610	3,126	2,720	2,379	2,093	1,852	1,650	106,793	
その他経費	8,809	8,930	7,827	8,964	7,936	9,032	8,080	9,428	8,492	340,581	
合計	11,940	11,680	11,437	12,091	10,656	11,412	10,173	11,281	10,143	447,375	
純収益(収入-経常経費)	30,849	31,109	28,894	28,559	27,658	27,098	26,125	27,229	26,155	1,111,130	
(-)借入金返済額(元利合計)	-17,109	-17,109	-17,214	-19,522	-19,522	-19,800	-19,800	-19,261	-917	-665,179	
(-)火災保険料(一時払い)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
資金収支	13,740	14,000	11,680	9,037	8,137	7,299	6,325	7,968	25,238	490,951	
(-)修繕積立金	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-60,000	
手元残金	年額	12,240	12,500	10,180	7,537	6,637	5,799	4,825	6,468	23,738	430,951
	(月額)	1,020	1,042	848	628	553	483	402	539	1,978	(月額平均) 898
参考											
手元残金累計額		12,240	59,487	111,903	162,801	197,815	240,462	266,557	294,559	430,951	—
借入金残高		526,093	470,622	400,213	333,532	257,666	182,109	96,107	2,332	3,602	—

手元残金の推移と借入金の完済時点予測グラフ



この「資金収支計画書(要約)」は資金収支計画書(10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50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(資金収支方式)

資金収支計画書

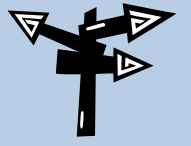
資金収支		※一般管理																				(単位:千円)	
項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	1~20年目計		
収入	家賃収入(住宅)	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	807,300	
	駐車料収入	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	35,100	
	(-)空室控除	-4,725	-4,725	-4,725	-4,725	-4,725	-4,725	-4,725	-4,725	-4,725	-4,489	-4,489	-4,489	-4,489	-4,489	-4,489	-4,489	-4,489	-4,489	-4,489	-4,489	-92,138	
	共益費収入	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	985	985	985	985	985	985	985	985	985	985	985	20,215	
	礼金・更新料収入	3,278	819	3,278	819	3,278	819	3,278	819	3,278	819	3,114	778	3,114	778	3,114	778	3,114	778	3,114	778	39,945	
合計	42,789	40,331	42,789	40,331	42,789	40,331	42,789	40,331	42,789	40,331	40,650	38,315	40,650	38,315	40,650	38,315	40,650	38,315	40,650	38,315	40,650	810,422	
支出	借入金	3,202	3,118	3,034	2,949	2,864	2,780	2,701	2,613	2,525	2,436	2,348	2,260	2,172	2,085	2,001	1,914	1,827	1,741	1,654	1,567	71,221	
	返済額	13,907	13,991	14,075	14,160	14,245	14,330	14,415	14,500	14,585	14,670	14,755	14,840	14,925	15,010	15,095	15,180	15,265	15,350	15,435	15,520	294,534	
	合計	17,109	17,109	17,109	17,109	17,109	17,109	17,109	17,109	17,109	17,109	17,109	17,109	17,109	17,109	17,109	17,109	17,109	17,109	17,109	17,109	365,754	
	固定資産税(建物)	1,807	1,727	1,653	1,584	1,521	2,889	2,784	2,684	2,571	2,483	2,398	2,315	2,236	2,159	2,085	2,013	1,944	1,877	1,812	1,750	42,290	
	固定資産税(土地)	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	8,330	
	都市計画税(建物)	729	704	680	656	634	612	591	571	551	532	514	496	479	463	447	431	416	402	388	375	10,670	
	都市計画税(土地)	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	3,570	
	共益費	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	985	985	985	985	985	985	985	985	985	985	985	20,215	
	管理手数料	1,892	1,892	1,892	1,892	1,892	1,892	1,892	1,892	1,892	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	36,888	
	建物維持管理費	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,180	1,180	1,180	1,180	1,180	1,180	1,180	1,180	1,180	1,180	1,180	24,219	
	修繕費	2,700	2,700	2,754	2,809	2,865	2,923	2,981	3,041	3,101	3,163	3,227	3,293	3,361	3,431	3,503	3,577	3,653	3,731	3,811	3,893	59,128	
	修繕積立金	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	30,000	
	広告宣伝費	1,639	410	410	410	410	410	410	410	410	389	389	389	389	389	389	389	389	389	389	389	9,218	
	更新手数料	0	0	1,229	0	1,229	0	1,229	0	1,229	0	1,168	0	1,168	0	1,168	0	1,168	0	1,168	0	10,754	
	その他雑費	300	300	306	306	312	318	325	331	338	345	351	358	365	372	379	386	393	400	407	414	6,570	
合計	30,549	29,215	30,406	29,085	30,289	30,512	31,677	30,327	31,488	30,152	32,820	31,552	33,228	31,967	33,112	31,858	33,010	31,761	32,921	31,678	627,607		
資金収支	12,240	11,117	12,384	11,246	12,500	9,819	11,112	10,004	11,301	10,180	7,830	6,762	7,422	6,347	7,537	6,457	7,640	6,553	7,729	6,637	182,815		
年額(月額)	1,020	926	1,032	937	1,042	818	926	834	942	848	652	564	618	529	628	538	637	546	644	553	782		

※建物の固定資産税は当初5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。

このソフト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画面の「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しれません。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(資金収支方式)

事業収支計画書

損益計画		(単位:千円)																					
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)	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	807,300	
	駐車料収入	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	35,100	
	(-)空室控除	-4,725	-4,725	-4,725	-4,725	-4,725	-4,725	-4,725	-4,725	-4,725	-4,489	-4,489	-4,489	-4,489	-4,489	-4,489	-4,489	-4,489	-4,489	-4,489	-4,489	-92,138	
	共益費収入	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	985	985	985	985	985	985	985	985	985	985	985	20,215	
	礼金・更新料収入	3,278	819	3,278	819	3,278	819	3,278	819	3,278	819	3,114	778	3,114	778	3,114	778	3,114	778	3,114	778	39,945	
合計	42,789	40,331	42,789	40,331	42,789	40,331	42,789	40,331	42,789	40,331	40,650	38,315	40,650	38,315	40,650	38,315	40,650	38,315	40,650	38,315	40,650	810,422	
必要経費	減価償却費	15,937	15,937	15,937	15,937	15,937	15,937	15,937	15,937	15,937	15,937	15,937	15,937	15,937	15,937	15,937	15,937	15,937	15,937	15,937	15,937	318,743	
	支払利息	3,202	3,118	3,034	2,949	2,864	2,780	2,701	2,613	2,525	2,436	2,348	2,260	2,172	2,085	2,001	1,914	1,827	1,741	1,654	1,567	71,221	
	固定資産税・都市計画税	3,131	3,025	2,927	2,836	2,750	2,666	2,583	2,500	2,417	2,334	2,251	2,168	2,085	2,002	1,919	1,836	1,753	1,670	1,587	1,504	30,243	
	共益費	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	985	985	985	985	985	985	985	985	985	985	985	20,215	
	管理手数料	1,892	1,892	1,892	1,892	1,892	1,892	1,892	1,892	1,892	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	36,888	
	建物維持管理費	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,180	1,180	1,180	1,180	1,180	1,180	1,180	1,180	1,180	1,180	1,180	24,219	
	修繕費	2,700	2,700	2,754	2,809	2,865	2,923	2,981	3,041	3,101	3,163	3,227	3,293	3,361	3,431	3,503	3,577	3,653	3,731	3,811	3,893	59,128	
	広告宣伝費	1,639	410	410	410	410	410	410	410	410	389	389	389	389	389	389	389	389	389	389	389	9,218	
	更新手数料	0	0	1,229	0	1,229	0	1,229	0	1,229	0	1,168	0	1,168	0	1,168	0	1,168	0	1,168	0	10,754	
	その他雑費	300	300	306	306	312	318	325	331	338	345	351	358	365	372	379	386	393	400	407	414	6,570	
	創業経費	5,907																					5,907
	合計	36,986	29,661	30,788	29,362	30,481	30,523	31,601	30,163	31,236	29,811	32,614	46,166	32,594	31,141	31,801	26,590	27,517	25,583	26,538	25,087	616,223	
	申告所得	5,804	10,670	12,021	10,969	12,308	9,808	11,188	10,168	11,553	10,520	8,036	-7,852	8,056	7,173	8,849	11,725	13,132	12,732	14,112	13,227	194,199	
	(-)青色申告特別控除	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-12,350	
	(-)繰越欠損金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-8,522	
差引: 申告所得	5,154	10,020																					

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

※一般管理 (単位:千円)

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)	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	39,330	39,330	39,330	39,330	39,330	39,330	39,330	39,330	39,330	39,330	807,300
駐車料収入	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	35,100
(-) 空室控除	-4,725	-4,725	-4,725	-4,725	-4,725	-4,725	-4,725	-4,725	-4,725	-4,725	-4,489	-4,489	-4,489	-4,489	-4,489	-4,489	-4,489	-4,489	-4,489	-4,489	-4,489	-92,138
共益費収入	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	985	985	985	985	985	985	985	985	985	985	985	20,215
礼金・更新料収入	3,278	819	3,278	819	3,278	819	3,278	819	3,278	819	3,114	778	3,114	778	3,114	778	3,114	778	3,114	778	3,114	39,945
合計	42,789	40,331	42,789	40,331	42,789	40,331	42,789	40,331	42,789	40,331	40,650	38,315	40,650	38,315	40,650	38,315	40,650	38,315	40,650	38,315	40,650	810,422
支出																						
借入金	3,202	3,118	3,034	2,949	2,864	2,788	2,701	2,613	2,525	2,436	5,096	4,916	4,805	4,613	4,419	4,232	4,033	3,831	3,627	3,419	3,211	294,534
返済額	13,907	13,991	14,075	14,160	14,245	14,326	14,411	14,491	14,571	14,651	14,731	14,811	14,891	14,971	15,051	15,131	15,211	15,291	15,371	15,451	15,531	294,534
合計	17,109	17,109	17,109	17,109	17,109	17,109	17,109	17,109	17,109	17,109	18,983	18,983	19,522	19,522	19,522	19,522	19,522	19,522	19,522	19,522	19,522	365,754
資金収支	25,680	23,222	25,680	23,222	25,680	23,222	25,680	23,222	25,680	23,522	21,667	19,332	19,128	18,824	18,524	18,224	17,924	17,624	17,324	17,024	16,724	16,424

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。10ページの帳票と比べてみてください。このように不動産所得まで表示すると、どうしてもうとうしい感じがしますが、不動産所得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

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
収入合計 (上記「収入」より)	42,789	40,331	42,789	40,331	42,789	40,331	42,789	40,331	42,789	40,331	40,650	38,315	40,650	38,315	40,650	38,315
必要経費	15,937	15,937	15,937	15,937	15,937	15,937	15,937	15,937	15,937	15,937	15,181	15,181	15,582	15,582	15,291	11,522
申告所得	26,852	24,394	26,852	24,394	26,852	24,394	26,852	24,394	26,852	24,394	25,469	23,134	25,068	22,723	25,359	26,793

※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ものではありません。
 ※借入金返済額のうち、支払利息のみが経費になります。
 ※必要経費の「その他」には大規模修繕費(12年目、24年目、36年目にそれぞれ15,000千円)計上しております。

1年目の事業収支および解説

項目	1年目(千円)	解説
家賃収入 (住宅)	41,400	
駐車料収入	1,800	
(-) 空室控除	-4,725	
共益費収入	1,037	
礼金・更新料収入	3,278	
合計	42,789	
減価償却費	15,937	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ございません。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	3,202	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・都市計画税	3,131	
共益費	1,037	
管理手数料	1,892	
建物維持管理費	1,242	
修繕費	2,700	
広告宣伝費	1,639	
更新手数料	0	
その他雑費	300	
創業経費	5,907	1年目で必要経費に算入できるものの合計です。
合計	36,986	
不動産所得 (収入-経費)	5,804	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	-650	
(-) 繰越欠損金	0	
税引前利益	5,154	

資金計画

項目	1年目(千円)	解説
税引前利益+青色控除等	5,804	
減価償却費	15,937	減価償却費は不動産所得を計算する上では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	5,907	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	27,647	
(-) 借入金等の元金返済額	-13,907	借入金返済額のうち、元金部分です。
(-) 火災保険料(一時払い)	0	
(-) 修繕積立金	-1,500	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	12,240	修繕積立金を差し引いた残高です。
年額(月額)	1,020	

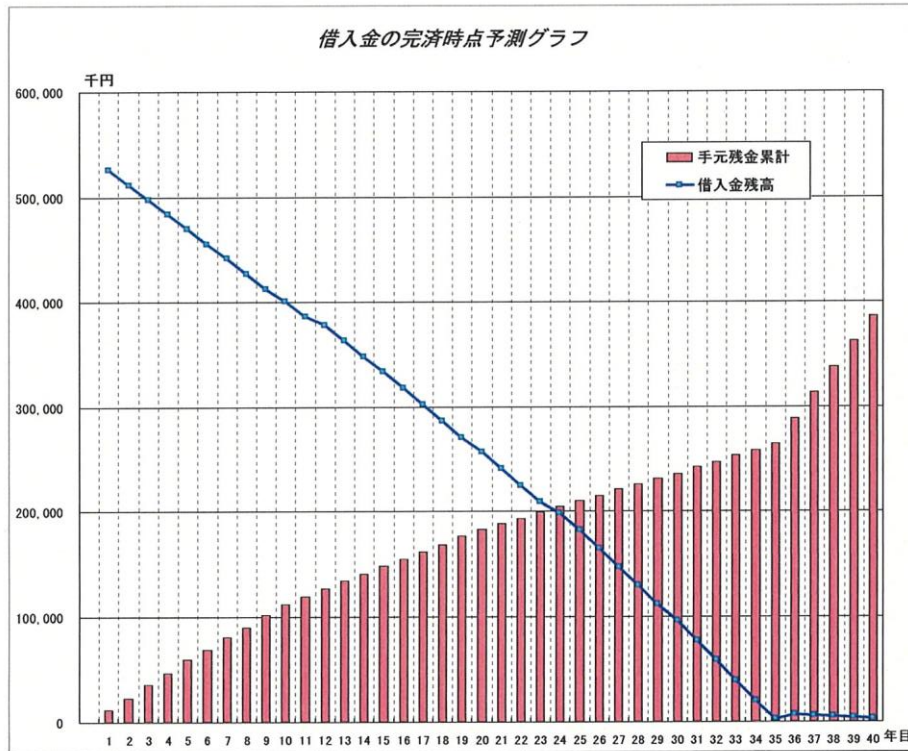
この「1年目の事業収支および解説」は所得税等の計算の仕組みについて、あまり詳しくない方のために用意したものです。営業マンのアンチヨコとして、また、お客様に対する説明資料としてご利用下さい。なお、とにかく面倒なことはキライな方は「資金収支計画書」(9,10ページ)のみを提出して下さい。よく分かっていない方がよくわかっていないお客様に説明していると、決まるものも決まらなくなってしまいます。注意したいものです。なお、「資金収支計画書」と「事業収支計画書」の両方を提出することは控えるべきでしょう。トンチンカンになること請け合いです。

この資金収支計画書から下の借入金等残高を控除した額がプラスになる時点が借入金の完済時点となります。

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	12,240	526,093	-513,853
2 "	23,357	512,102	-488,745
3 "	35,740	498,027	-462,286
4 "	46,987	483,867	-436,880
5 "	59,487	470,622	-411,135
6 "	69,306	456,196	-386,889
7 "	80,418	441,682	-361,264
8 "	90,422	427,081	-336,659
9 "	101,723	412,391	-310,668
10 "	111,903	400,213	-288,311
11 "	119,732	386,326	-266,594
12 "	126,494	377,259	-250,764
13 "	133,916	362,542	-228,626
14 "	140,263	347,634	-207,371
15 "	147,801	333,532	-185,731
16 "	154,257	318,242	-163,985
17 "	161,897	302,754	-140,857
18 "	168,450	287,063	-118,613
19 "	176,179	271,168	-94,990
20 "	182,815	257,666	-74,851
21 "	188,494	241,607	-53,113
22 "	193,137	225,306	-32,169
23 "	199,420	209,304	-9,884
24 "	204,663	198,062	6,601 *
25 "	210,462	182,109	28,352
26 "	215,216	164,912	50,303
27 "	221,059	147,458	73,602
28 "	225,854	129,741	96,112
29 "	231,094	111,370	119,724
30 "	236,284	92,741	143,543
31 "	241,424	73,341	168,083
32 "	246,514	53,141	193,373
33 "	251,554	32,141	219,413
34 "	256,544	10,341	246,203
35 "	261,484	-12,259	273,743
36 "	266,374	-24,759	298,133
37 "	271,214	-37,059	323,273
38 "	276,004	-49,159	349,163
39 "	280,744	-61,059	375,803
40 "	285,434	-72,759	403,193

この「借入金の完済時点予測グラフ」は手取収入の額（資金収支）を使わないで貯蓄していた場合、借入金を何年で返せるかを分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、9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			合 計			
	全 額	対収入割合	構成割合	全 額	対収入割合	構成割合	全 額	対収入割合	構成割合	全 額	対収入割合	構成割合	全 額	対収入割合	構成割合	
収 入	家賃収入（住宅）	414,000千円	99.6%		807,300千円	99.6%		1,179,900千円	99.6%		1,552,500千円	99.6%				
	駐車料収入	18,000千円	4.3%		35,100千円	4.3%		51,300千円	4.3%		67,500千円	4.3%				
	(-) 空室控除	-47,250千円	-11.4%		-92,138千円	-11.4%		-134,663千円	-11.4%		-177,188千円	-11.4%				
	共益費収入	10,367千円	2.5%		20,215千円	2.5%		29,546千円	2.5%		38,876千円	2.5%				
	礼金・更新料収入	20,484千円	4.9%		39,945千円	4.9%		58,380千円	4.9%		76,816千円	4.9%				
合 計	415,601千円	100.0%	100.0%	810,422千円	100.0%	100.0%	1,184,464千円	100.0%	100.0%	1,558,505千円	100.0%	100.0%				
支 出	借入金 支払利息	28,229千円	6.8%	9.3%	71,221千円	8.8%	11.3%	97,980千円	8.3%	10.3%	101,981千円	6.5%	8.7%			
	元金返済額	143,387千円	34.5%	47.2%	294,534千円	36.3%	46.9%	464,693千円	39.2%	49.0%	563,198千円	36.1%	48.0%			
	合 計	171,616千円	41.3%	56.5%	365,754千円	45.1%	58.3%	562,673千円	47.5%	59.4%	665,179千円	42.7%	56.7%			
	固定資産税（建物）	21,703千円	5.2%	7.1%	42,290千円	5.2%	6.7%	56,799千円	4.8%	6.0%	67,024千円	4.3%	5.7%			
	固定資産税（土地）	4,165千円	1.0%	1.4%	8,330千円	1.0%	1.3%	12,495千円	1.1%	1.3%	16,660千円	1.1%	1.4%			
	都市計画税（建物）	6,259千円	1.5%	2.1%	10,670千円	1.3%	1.7%	13,779千円	1.2%	1.5%	15,969千円	1.0%	1.4%			
	都市計画税（土地）	1,785千円	0.4%	0.6%	3,570千円	0.4%	0.6%	5,355千円	0.5%	0.6%	7,140千円	0.5%	0.6%			
	共益費	10,367千円	2.5%	3.4%	20,215千円	2.5%	3.2%	29,546千円	2.5%	3.1%	38,876千円	2.5%	3.3%			
	管理手数料	18,917千円	4.6%	6.2%	36,888千円	4.6%	5.9%	53,913千円	4.6%	5.7%	70,938千円	4.6%	6.0%			
	建物維持管理費	12,420千円	3.0%	4.1%	24,219千円	3.0%	3.9%	35,397千円	3.0%	3.7%	46,575千円	3.0%	4.0%			
	修繕費	28,102千円	6.8%	9.3%	59,128千円	7.3%	9.4%	93,384千円	7.9%	9.9%	131,206千円	8.4%	11.2%			
	修繕積立金	15,000千円	3.6%	4.9%	30,000千円	3.7%	4.8%	45,000千円	3.8%	4.7%	60,000千円	3.8%	5.1%			
	合 計	111,903千円	26.9%	100.0%	227,607千円	28.1%	100.0%	347,906千円	29.4%	100.0%	468,803千円	30.1%	100.0%			
資金収支	111,903千円	26.9%		182,815千円	22.6%		236,557千円	20.0%		385,951千円	24.8%					

減価償却費	159,373千円	38.3%		292,243千円	36.1%		403,737千円	34.1%		515,758千円	33.1%					
-------	-----------	-------	--	-----------	-------	--	-----------	-------	--	-----------	-------	--	--	--	--	--

※「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。

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良し悪しが分かります。
 また、1棟のアパートとか賃貸マンションを建てれば税金収入がいくらぐらい発生するのかが分かりますし、様々な経費が各業者にトータルとしてどれほどの額が支払われるのかといったことも一目瞭然です。

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た上で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。		12,000千円 (自己資金)	△12,000千円
運営時	建物を新築してから取壊すまでの手元現金の累計額を入金欄に記入します。この額がマイナスであれば出金欄に記入することになります。	385,951千円 (資金収支累計額)		385,951千円
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欄に記入します。		56,156千円 (※右欄に明細あり 解体費・立退料等)	△56,156千円
合計		385,951千円	68,156千円	317,795千円

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)	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	39,330	39,330	37,260	37,260	37,260	37,260	1,582,500
駐車料収入	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,710	1,710	1,620	1,620	1,620	1,620	67,500
(-)空室控除	-4,725	-4,725	-4,725	-4,725	-4,725	-4,725	-4,489	-4,489	-4,253	-4,253	-4,253	-4,253	-177,188
共益費収入	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	985	985	933	933	933	933	38,876
礼金・更新料収入	3,278	819	3,278	819	3,278	819	3,114	778	2,950	737	2,950	737	76,816
合計	42,789	40,331	42,789	40,331	42,789	40,331	40,650	38,315	38,510	36,298	38,510	36,298	1,588,505
支出													
借入金	3,202	3,118	3,034	2,949	2,864	2,436	4,419	3,419	2,847	1,548	168	57	101,981
支払利息	13,907	13,991	14,075	14,160	14,245	14,778	15,103	16,102	16,953	18,252	19,093	860	563,198
元金返済額	17,109	17,109	17,109	17,109	17,109	17,214	19,522	19,522	19,800	19,800	19,261	917	665,179
合計	17,109	17,109	17,109	17,109	17,109	17,214	19,522	19,522	19,800	19,800	19,261	917	665,179
固定資産税(建物)	1,807	1,727	1,653	1,584	1,521	2,483	2,085	1,750	1,469	1,233	1,035	869	67,024
固定資産税(土地)	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	16,660
都市計画税(建物)	729	704	680	656	634	532	447	375	315	264	222	186	15,969
都市計画税(土地)	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	7,140
共益費	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	985	985	933	933	933	933	933	38,876
管理手数料	1,892	1,892	1,892	1,892	1,892	1,797	1,797	1,703	1,703	1,703	1,703	1,703	70,938
建物維持管理費	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,180	1,180	1,118	1,118	1,118	1,118	1,118	46,575
修繕費	2,700	2,700	2,754	2,754	2,809	2,923	3,101	3,227	3,424	3,563	3,781	3,933	131,206
修繕積立金	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	60,000
火災保険料(一時払い)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
広告宣伝費	1,639	410	410	410	410	389	389	369	369	369	369	369	16,592
更新手数料	0	0	1,229	0	1,229	0	1,168	0	1,106	0	1,106	0	21,816
その他経費	300	300	306	306	312	325	345	359	396	420	437		14,578
合計	30,549	29,215	30,406	29,085	30,289	30,152	33,112	31,678	32,711	31,473	32,042	12,560	1,172,553
資金収支	12,240	11,117	12,384	11,246	12,500	10,180	7,537	6,637	5,799	4,825	6,468	23,738	385,951

解体費・立退料等の明細(★)

イ. 解体費	(解体費/坪) × (延床面積)	100,000円 × 447.70坪 =	44,770千円
ロ. 立退料	(家賃収入/月) × (月数)	2,765,391円 × 3.0ヵ月 =	8,296千円
・住宅			
・非住宅	0円 × 0.0ヵ月 =	0千円	
ハ. 借入金残高			3,089千円
合計			56,156千円

所見

今回ご提案しているプランは賃貸マンションの新築時に自己資金として1,200万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立退料がかかります。
これらの経費が5,600万円程かかるとしますと、手取り収入は差引3

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不動産投資においては、これらすべてのコストを考慮に入れた上で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。		12,000千円 (自己資金)	△12,000千円
運営時	建物を新築してから売却するまでの資金収支の累計額を入金欄に記入します。この額がマイナスであれば出金欄に記入することになります。	182,815千円 (資金収支累計額)		182,815千円
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、その時点の借入金残高を一括返済しますので、出金欄にその額を記入します。	328,736千円 (売却手取り収入)	257,666千円 (借入金返済額)	71,069千円
合計		511,551千円	269,666千円	241,885千円

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	合計
収入									
家賃収入(住宅)	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	39,330	39,330	807,300
駐車料収入	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,710	1,710	35,100
(-)空室控除	-4,725	-4,725	-4,725	-4,725	-4,725	-4,725	-4,489	-4,489	-92,138
共益費収入	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	985	985	20,215
礼金・更新料収入	3,278	819	3,278	819	3,278	819	3,114	778	39,945
合計	42,789	40,331	42,789	40,331	42,789	40,331	40,650	38,315	810,422
支出									
借入金	3,202	3,118	3,034	2,949	2,864	2,436	4,419	3,419	71,221
支払利息	13,907	13,991	14,075	14,160	14,245	14,778	15,103	16,102	106,770
元金返済額	17,109	17,109	17,109	17,109	17,109	17,214	19,522	19,522	147,991
合計	17,109	17,109	17,109	17,109	17,109	17,214	19,522	19,522	365,754
固定資産税(建物)	1,807	1,727	1,653	1,584	1,521	2,483	2,085	1,750	42,290
固定資産税(土地)	417	417	417	417	417	417	417	417	16,660
都市計画税(建物)	729	704	680	656	634	532	447	375	15,969
都市計画税(土地)	179	179	179	179	179	179	179	179	7,140
共益費	1,037	1,037	1,037	1,037	1,037	985	985	933	38,876
管理手数料	1,892	1,892	1,892	1,892	1,892	1,797	1,797	1,797	70,938
建物維持管理費	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,180	1,180	1,180	46,575
修繕費	2,700	2,700	2,754	2,754	2,809	2,923	3,101	3,227	131,206
修繕積立金	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	60,000
火災保険料(一時払い)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
広告宣伝費	1,639	410	410	410	410	389	389	389	9,218
更新手数料	0	0	1,229	0	1,229	0	1,168	0	10,754
その他経費	300	300	306	306	312	325	345	359	6,570
合計	30,549	29,215	30,406	29,085	30,289	30,152	33,112	31,678	627,607
資金収支	12,240	11,117	12,384	11,246	12,500	10,180	7,537	6,637	182,815

予想売却価格

不動産の売却価格は売却年度(20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)を予想表面利回り逆算して求めています。

$$\text{予想売却価格} = \frac{\text{家賃等収入金額(20年目)}}{\text{予想表面利回り}} = \frac{42,025 \text{千円}}{12.0\%} = 350,207 \text{千円}$$

売却手取り収入の計算

項目	金額
譲渡収入金額	350,207千円
工事費等	540,000千円
土地取得費等	120,000千円
減価償却累計額(注)	△279,535千円
合計	380,465千円
仲介手数料	11,412千円
印紙税	60千円
除却損失等	0千円
立退料	10,000千円
合計	21,472千円
特別控除額	0千円
譲渡所得	(イ)-(ロ)-(ハ)-(ニ) △51,729千円
譲渡所得税(15%)	0千円
譲渡住民税(5%)	0千円
合計	0千円
売却手取り収入	(イ)-(ハ)-(ホ) 328,736千円

(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ますので、取得費から除かれます。

所見

土地を更地のまま売却すると1億5,000万円程度の収入にしかありませんが、賃貸マンション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2億4,000万円超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奨めいたします。

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		種別	変動	借入金額	返済額				
		元金返済額		元金返済額					支払利息	合計	残高		
		通常返済	繰上返済	通常返済	繰上返済								
年次	金利	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
1年目	0.600%	13,907,282	0	13,907,282	3,201,790	17,109,072	526,092,718						
2年目	0.600%	13,990,955	0	13,990,955	3,118,117	17,109,072	512,101,763						
3年目	0.600%	14,075,133	0	14,075,133	3,033,939	17,109,072	498,026,630						
4年目	0.600%	14,159,814	0	14,159,814	2,949,258	17,109,072	483,866,816						
5年目	0.600%	14,245,010	0	14,245,010	2,864,062	17,109,072	469,621,806						
6年目	0.600%	14,330,715	0	14,330,715	2,778,357	17,109,072	455,291,091						
7年目	0.600%	14,416,935	0	14,416,935	2,692,137	17,109,072	440,874,156						
8年目	0.600%	14,503,674	0	14,503,674	2,605,398	17,109,072	426,370,482						
9年目	0.600%	14,590,938	0	14,590,938	2,518,134	17,109,072	411,779,544						
10年目	0.600%	14,678,724	0	14,678,724	2,430,348	17,109,072	397,100,820						
11年目	1.300%	13,538,261	0	13,538,261	5,066,191	18,604,452	383,562,559						
12年目	1.300%	13,714,762	0	13,714,762	4,889,690	18,604,452	369,847,797						
13年目	1.300%	13,893,565	0	13,893,565	4,710,887	18,604,452	355,954,232						
14年目	1.300%	14,074,700	0	14,074,700	4,529,752	18,604,452	341,879,532						
15年目	1.300%	14,258,195	0	14,258,195	4,346,257	18,604,452	327,621,337						
16年目	1.300%	14,444,082	0	14,444,082	4,160,370	18,604,452	313,177,255						
17年目	1.300%	14,632,395	0	14,632,395	3,972,057	18,604,452	298,544,860						
18年目	1.300%	14,823,159	0	14,823,159	3,781,293	18,604,452	283,721,701						
19年目	1.300%	15,016,415	0	15,016,415	3,588,037	18,604,452	268,705,286						
20年目	1.300%	15,212,188	0	15,212,188	3,392,264	18,604,452	253,493,098						
21年目	1.500%	15,184,199	0	15,184,199	3,698,281	18,882,480	238,308,899						
22年目	1.500%	15,413,533	0	15,413,533	3,468,947	18,882,480	222,895,366						
23年目	1.500%	15,646,332	0	15,646,332	3,236,148	18,882,480	207,249,034						
24年目	1.500%	15,882,648	0	15,882,648	2,999,832	18,882,480	191,366,386						
25年目	1.500%	16,122,533	0	16,122,533	2,759,947	18,882,480	175,243,853						
26年目	1.500%	16,366,040	0	16,366,040	2,516,440	18,882,480	158,877,813						
27年目	1.500%	16,613,226	0	16,613,226	2,269,254	18,882,480	142,264,587						
28年目	1.500%	16,864,143	0	16,864,143	2,018,337	18,882,480	125,400,444						
29年目	1.500%	17,118,853	0	17,118,853	1,763,627	18,882,480	108,281,591						
30年目	1.500%	17,377,408	0	17,377,408	1,505,072	18,882,480	90,904,183						
31年目	1.500%	17,639,869	0	17,639,869	1,242,611	18,882,480	73,264,314						
32年目	1.500%	17,906,295	0	17,906,295	976,185	18,882,480	55,358,019						
33年目	1.500%	18,176,741	0	18,176,741	705,739	18,882,480	37,181,278						
34年目	1.500%	18,451,279	0	18,451,279	431,201	18,882,480	18,729,999						
35年目	1.500%	18,729,999	0	18,729,999	152,524	18,882,523	0						
合計		540,000,000	0	540,000,000	100,372,483	640,372,483							

金融機関	提携銀行	返済方式		元利均等返済方式		種別	変動	借入金額	返済額				
		元金返済額		元金返済額					支払利息	合計	残高		
		通常返済	繰上返済	通常返済	繰上返済								
年次	金利	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	
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	1.500%	466,947		466,947		71,793	538,740	5,000,000					
14年目	1.500%	473,999		473,999		64,741	538,740	4,059,054					
15年目	1.500%	481,158		481,158		57,582	538,740	3,577,896					
16年目	1.500%	488,425		488,425		50,315	538,740	3,089,471					
17年目	1.500%	495,803		495,803		42,937	538,740	2,593,668					
18年目	1.500%	503,291		503,291		35,449	538,740	2,090,377					
19年目	1.500%	510,893		510,893		27,847	538,740	1,579,484					
20年目	1.500%	518,609		518,609		20,131	538,740	1,060,875					
21年目	1.500%	526,441		526,441		12,299	538,740	534,434					
22年目	1.500%	534,434		534,434		4,346	538,780	0					
合計		5,000,000		5,000,000									

大規模修繕費に係る借入金の返済スケジュールです。

資産・負債推移表

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		純資産		純資産		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	0.0	542,763	75.3	178,500	24.7	721,263	100	540,000	74.9	181,263	25.1		
1年後	12,240	1.7	529,626	73.5	178,500	24.8	720,366	100	526,093	73.0	194,273	27.0		
2年目	23,257	3.3	513,889	71.8	178,500	24.9	715,746	100	512,102	71.5	203,644	28.5		
3年目	35,740	5.0	498,151	69.9	178,500	25.1	712,391	100	498,027	69.9	214,365	30.1		
4年目	46,987	6.6	482,414	68.1	178,500	25.3	707,901	100	483,867	68.4	224,034	31.6		
5年目	59,487	8.4	466,877	66.2	178,500	25.4	704,664	100	470,622	66.8	234,042	33.2		
6年目	69,206	9.9	450,940	64.5	178,500	25.6	698,746	100	456,196	65.3	242,550	34.7		
7年目	80,418	11.6	435,202	62.7	178,500	25.7	694,120	100	441,682	63.6	252,438	36.4		
8年目	90,422	13.1	419,465	60.9	178,500	26.0	688,387	100	427,081	62.0	261,306	38.0		
9年目	101,723	14.9	403,728	59.0	178,500	26.1	683,951	100	412,391	60.3	271,559	39.7		
10年目	111,903	16.5	389,590	57.3	178,500	26.2	679,993	100	400,213	58.9	279,780	41.1		
11年目	119,732	17.8	371,609	55.7	178,500	26.5	672,841	100	386,326	57.4	286,515	42.6		
12年目	126,694	18.8	367,628	54.7	178,500	26.5	672,822	100	377,259	56.1	295,363	43.9		
13年目	133,916	20.1	352,246	53.0	178,500	26.9	664,662	100	362,542	54.5	302,119	45.5		
14年目	140,263	21.4	336,863	51.4	178,500	27.2	655,626	100	347,634	53.0	307,992	47.0		
15年目	147,801	22.8	321,773	49.7	178,500	27.5	648,074	100	333,532	51.5	314,542	48.5		
16年目	154,257	24.0	310,451	48.3	178,500	27.7	643,208	100	318,242	49.5	324,966	50.5		
17年目	161,897	25.3	299,155	46.8	178,500	27.9	639,552	100	302,754	47.3	336,799	52.7		
18年目	168,450	26.5	288,344	45.4	178,500	28.1	636,294	100	287,063	45.2	348,230	54.8		
19年目	176,179	27.9	277,532	43.9	178,500	28.2	632,211	100	271,168	42.9	361,042	57.1		
20年目	182,815	29.0	268,320	42.6	178,500	28.4	629,635	100	257,666	40.9	371,969	59.1		
21年目	188,494	30.2	257,508	41.2	178,500	28.6	624,502	100	241,607	38.7	382,896	61.3		
22年目	193,137	31.2	246,697	39.9	178,500	28.9	618,334	100	225,306	36.4	393,027	63.6		
23														

手取収入の比較表

手取収入の比較表

1 対策を実行した場合

項目	1年目 (53歳)	2年目 (54歳)	3年目 (55歳)	4年目 (56歳)	5年目 (57歳)	6年目 (58歳)	7年目 (59歳)	8年目 (60歳)	9年目 (61歳)	10年目 (62歳)	11年目 (63歳)	12年目 (64歳)	13年目 (65歳)	14年目 (66歳)	15年目 (67歳)	16年目 (68歳)	17年目 (69歳)	18年目 (70歳)	19年目 (71歳)	20年目 (72歳)	1~20年目計	
収入金額																						
不動産収入(計画地以外)	42,789	40,331	42,789	40,331	42,789	40,331	42,789	40,331	42,789	40,331	40,650	38,315	40,650	38,315	40,650	38,315	40,650	38,315	40,650	38,315	40,650	810,422
合計	42,789	40,331	42,789	40,331	42,789	40,331	42,789	40,331	42,789	40,331	40,650	38,315	40,650	38,315	40,650	38,315	40,650	38,315	40,650	38,315	40,650	810,422
給与収入	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80,000
年金収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21,000
合計	50,789	48,331	50,789	48,331	50,789	48,331	50,789	48,331	50,789	48,331	40,650	38,315	40,650	41,315	43,650	41,315	43,650	41,315	43,650	41,315	43,650	911,422
支出金額																						
不動産関連	30,549	29,215	30,406	29,085	30,289	30,512	31,677	30,327	31,488	30,152	32,820	31,552	33,228	31,967	33,112	31,858	33,010	31,761	32,921	31,678	627,607	
合計	30,549	29,215	30,406	29,085	30,289	30,512	31,677	30,327	31,488	30,152	32,820	31,552	33,228	31,967	33,112	31,858	33,010	31,761	32,921	31,678	627,607	
所得税・住民税・事業税	2,328	4,374	4,862	4,377	4,986	3,864	4,523	4,044	4,673	4,190	1,258	0	0	1,445	2,149	3,287	3,841	3,639	4,252	3,834	65,926	
社会保険料	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	8,000
その他(経費にならない支出)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	33,677	34,389	36,067	34,262	36,075	35,175	37,000	35,171	36,961	35,142	34,078	31,552	33,228	33,412	35,262	35,145	36,851	35,400	37,173	35,512	701,533	
差引: 手取収入(A)-(B)	17,112	13,942	14,722	14,069	14,714	13,156	13,789	13,160	13,828	13,189	6,572	6,762	7,422	7,903	8,388	6,170	6,798	5,915	6,477	5,803	209,889	

※不動産収入(当該計画地)ないし不動産関連の支出(当該計画地)の数値は資金収支計画書の数値と同額です。

2 対策を実行しなかった場合

項目	1年目 (53歳)	2年目 (54歳)	3年目 (55歳)	4年目 (56歳)	5年目 (57歳)	6年目 (58歳)	7年目 (59歳)	8年目 (60歳)	9年目 (61歳)	10年目 (62歳)	11年目 (63歳)	12年目 (64歳)	13年目 (65歳)	14年目 (66歳)	15年目 (67歳)	16年目 (68歳)	17年目 (69歳)	18年目 (70歳)	19年目 (71歳)	20年目 (72歳)	1~20年目計	
収入金額																						
不動産収入(計画地以外)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
給与収入	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80,000
年金収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21,000
自己資金運用益(0.000%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	101,000
支出金額																						
所得税・住民税・事業税	703	703	703	703	703	703	703	703	703	703	0	0	0	62	62	0	0	0	0	0	0	0
社会保険料	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	8,000
その他(経費にならない支出)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産税等(計画地)	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	22,400
合計	2,623	2,623	2,623	2,623	2,623	2,623	2,623	2,623	2,623	2,623	2,623	2,623	2,623	1,120	1,120	1,120	1,182	1,182	1,182	1,182	1,182	22,400
差引: 手取収入(A)-(B)	5,377	5,377	5,377	5,377	5,377	5,377	5,377	5,377	5,377	5,377	5,377	5,377	5,377	5,377	5,377	5,377	5,377	5,377	5,377	5,377	5,377	78,600

※建設資金に充当する予定の自己資金1,200万円については対策を実行しなければ資金として残るわけですから、その運用益を加算する必要があるわけですが、計画予定地に係る固定資産税については、対策を実行した場合の事業収支には繰り込んでおりますので、対策を実行しなかった場合の支出金額に入れております。

3 手取収入増加額(A-B)

項目	1年目 (53歳)	2年目 (54歳)	3年目 (55歳)	4年目 (56歳)	5年目 (57歳)	6年目 (58歳)	7年目 (59歳)	8年目 (60歳)	9年目 (61歳)	10年目 (62歳)	11年目 (63歳)	12年目 (64歳)	13年目 (65歳)	14年目 (66歳)	15年目 (67歳)	16年目 (68歳)
手取収入増加額	11,735	8,565	9,345	8,692	9,337	7,779	8,412	7,783	8,451	7,812	7,692	7,882	8,542	6,085	6,570	4,000
累計額	11,735	20,300	29,645	38,337	47,674	55,453	63,865	71,648	80,099	87,911	95,602	103,485	112,026	118,111	124,681	129,681

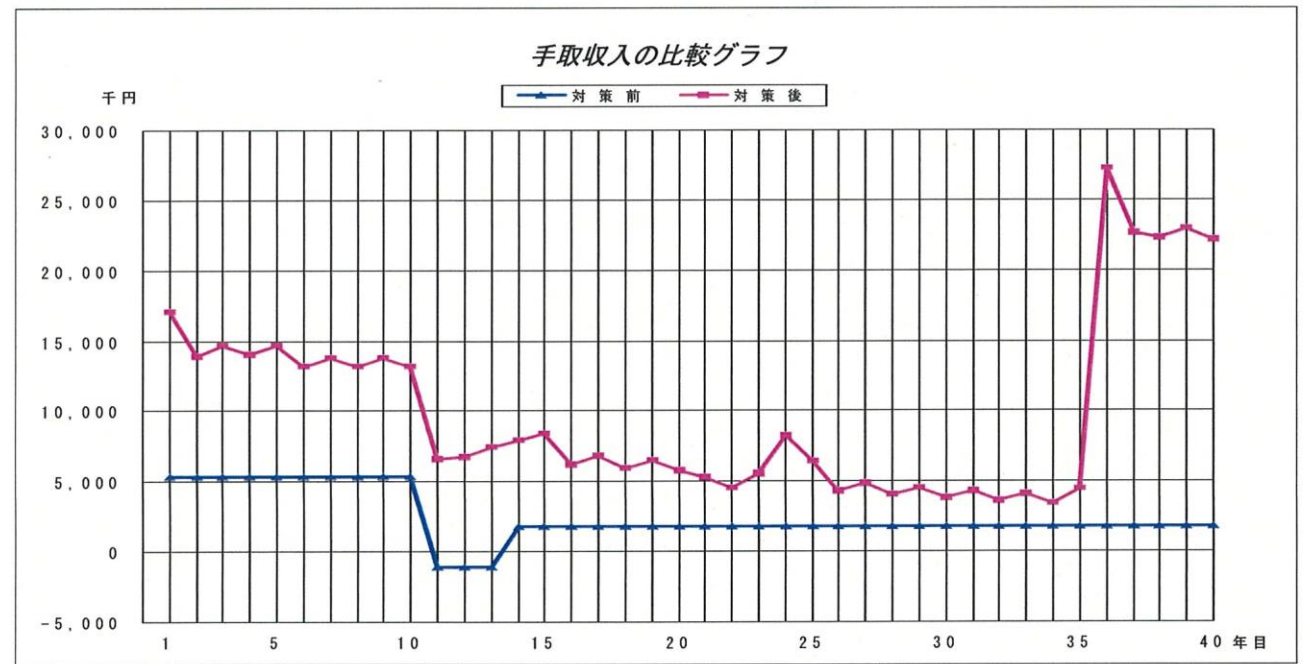
上記「手取収入の比較表」のうち最も関心の高い手取収入だけを取り出してグラフ表示したものです。
 なお、この事例では対策前の63才~65才(11年目~13年目)は手取収入がマイナスになっております。公的年金を受けられない期間がマイナスになっているということです。

このシステムでは「手取収入の比較表」を作成できます。この手取収入とは当該不動産所得だけでなく、サラリーマンであれば給与所得、個人事業者であれば事業所得等を合算して計算した最終の手許に残る資金のことです。
 ご承知のように所得税とか住民税は全ての所得を合算して税額を計算することになっておりますので、当該不動産所得だけで計算してもあまり意味がありません。
 そこで、このシステムでは他の所得を全て考慮した上でより正確にお客様の手取収入を計算できるようにしているわけです。
 会計事務所等でお客様の所得を詳細に聞き出すことができる場合には積極的に活用して下さい。

手取収入の比較表(要約)

手取収入の比較表(要約)

項目	1年目 (53歳)	5年目 (57歳)	10年目 (62歳)	15年目 (67歳)	20年目 (72歳)	25年目 (77歳)	30年目 (82歳)	35年目 (87歳)	40年目 (92歳)	1~40年目計
対策後の手取収入	17,112	14,714	13,189	8,388	5,803	6,426	3,875	4,438	22,182	399,122
対策前の手取収入	5,377	5,377	5,377	1,818	1,818	1,818	1,818	1,818	1,818	99,488
差引: 手取収入増加額	11,735	9,337	7,812	6,570	3,985	4,608	2,058	2,620	20,364	299,634



経営計画書(要約)

経営計画書 PLAN 借入金の返済期間を35年とした場合

1 事業計画

所在地	東京都本郷1-2-3						
	敷地面積 510.00㎡ (154.28坪)						
権利形態	所有権						
	用途地域 第1種中高層住居専用地域						
防火地域	準防火地域						
	建ぺい率 60%						
容積率	300%						
	型式 賃貸マンション SA						
構造	鉄筋コンクリート造 (RC)						
	階数 地上5階						
施工床面積	1,660.00㎡ (502.15坪)						
	専有面積						
戸数	専有面積	自己使用部分	合計	戸数	自己使用部分	合計	
	住宅	1,288.00㎡	0.00㎡	1,288.00㎡	20戸	0戸	20戸
駐車台数	非住宅	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0戸	0戸	0戸
	合計	1,288.00㎡	0.00㎡	1,288.00㎡	20戸	0戸	20戸
10台							

2 事業予算

項目	金額	備考
工事費等	500,000,000円	
消費税	40,000,000円	上記、工事費等に係る消費税です。
繰延資産	4,900,000円	建物と同様、一定の期間で徐々に償却していくものです。
創業経費	3,746,560円	支払時点で一時に経費に算入するものです。
その他	3,353,440円	
合計	552,000,000円	

3 資金計画

区分	金額	借入期間	返済期間	第1段階			第2段階			第3段階			返済方式	金利区分
				期間	金利	期間	金利	期間	金利					
借入金	540,000,000円	35年		10年	0.600%	10年	1.300%	15年	1.500%	元利	変動			
小計	540,000,000円													
その他														
自己資金	12,000,000円													
合計	552,000,000円													

4 収入計画

No.	用途	間取り	タイプ	戸数(台数)	専有面積	賃料		共益費(戸当たり)
						(㎡単価)	戸(合)当たり	
1	賃貸住宅	3DK	東向き	8戸	60.00㎡	2,667円	160,000円	4,000円
2	賃貸住宅	3LDK	南向き	8戸	62.00㎡	2,661円	165,000円	4,500円
3	賃貸住宅	3LDK	南向き	4戸	67.00㎡	2,667円	180,000円	5,500円
4	賃貸住宅	3LDK	西向き	4戸	72.00㎡	2,708円	195,000円	6,000円
5	貸駐車庫			10台			15,000円	

No.	敷金		保証金		礼金		更新料		管理手数料
	月数	金額	月数	金額	月数	金額	更新年数	月数	
1	200ヶ月	320,000円			1,000ヶ月	180,000円	2年毎	1,000ヶ月	180,000円
2	200ヶ月	330,000円			1,000ヶ月	185,000円	2年毎	1,000ヶ月	185,000円
3	200ヶ月	360,000円			1,000ヶ月	180,000円	2年毎	1,000ヶ月	180,000円
4	200ヶ月	390,000円			1,000ヶ月	195,000円	2年毎	1,000ヶ月	195,000円

5 経費計画

支出	
項目	金額
固定資産税(建物)	1,806,800円
固定資産税(土地)	416,500円
都市計画税(建物)	729,000円
都市計画税(土地)	178,500円
共益費	1,038,688円
管理手数料	1,891,688円
建物維持管理費	1,242,000円
修繕費	2,700,000円
修繕積立金	1,500,000円
広告宣伝費	1,638,750円
更新手数料	0円
その他雑費	300,000円
合計	13,439,925円

減価償却費	
項目	金額
建物等	
減価償却費	
水	
火災	
雑資産	

繰上返済シミュレーション

年次	資金収支累計		繰上返済額						資金収支累計	
	返済前	返済後	返済前	返済後	返済前	返済後	返済前	返済後		
1年目	12,240,190	10,000,000							10,000,000	2,240,190
2年目	23,356,717	10,000,000							10,000,000	3,356,717
3年目	35,740,306	10,000,000							10,000,000	5,740,306
4年目	46,986,533	10,000,000							10,000,000	6,986,533
5年目	59,486,822	10,000,000							10,000,000	9,486,822
6年目	69,306,053	0							0	19,306,053
7年目	80,418,122	0							0	30,418,122
8年目	90,421,829	0							0	40,421,829
9年目	101,723,025	0							0	51,723,025
10年目	111,902,559	0							0	61,902,559
11年目	119,732,265	0							0	69,832,813
12年目	126,494,461	0							0	76,695,557
13年目	133,915,981	0							0	84,217,625
14年目	140,263,191	0							0	90,665,383
15年目	147,800,525	0							0	98,303,265
16年目	154,257,266	0							0	104,860,554
17年目	161,896,796	0							0	112,600,632
18年目	168,449,916	0							0	119,254,300
19年目	176,178,646	0							0	127,083,578
20年目	182,815,461	0							0	133,820,941
21年目	188,494,254	0							0	140,116,846
22年目	193,137,350	0							0	145,377,054
23年目	199,420,343	0							0	152,277,159
24年目	204,662,879	0							0	158,136,807
25年目	210,461,712	0							0	164,559,752
26年目	215,215,905	0							0	169,924,057
27年目	221,059,261	0							0	176,384,525
28年目	225,853,660	0							0	181,796,036
29年目	231,731,899	0							0	188,291,387
30年目	236,557,276	0							0	193,733,876
31年目	242,461,146	0							0	200,254,858
32年目	247,308,599	0							0	212,012,249
33年目	253,229,378	0							0	236,815,548
34年目	258,090,400	0							0	260,559,050
35年目	264,558,732	0							0	285,909,905
36年目	288,846,647	0							0	310,197,820
37年目	313,659,664	0							0	335,010,837
38年目	337,406,824	0							0	358,757,997
39年目	362,213,447	0							0	383,504,630
40年目	385,951,408	0							0	407,302,581
合計	50,000,000	0	0	0	0	0	0	0	50,000,000	

※ 繰上返済の方法には「期間短縮型」と「返済額軽減型」の2つがあります。このうち、「期間短縮型」というのは毎回の返済額は変わらず、残りの返済期間を短くする方法です。一方、「返済額軽減型」というのは毎回の返済額はそのままにして毎回の返済額を減らす方法です。このように「期間短縮型」は、毎回の返済額はそのままにして早く返済する方法ですから「返済額軽減型」に比べてユーザの返済額はかなり軽減されます。
 ※ この繰上返済シミュレーションは、あくまで資金収支累計を借入金の繰上返済に充当した場合の毎年の資金収支および借入金残高の推移を見るためのものです。したがって、毎年の資金収支には繰上返済額は含まれておりませんので、ご注意ください。
 ※ 固定金利のものを繰上返済した場合には金融機関によって違約金を取られるケースがありますので、事前に調査しておく必要があります。

毎年の資金収支			
返済前	返済後	差引	
12,240,190	12,240,190	0	円
11,116,527	11,116,527	0	円
12,383,589	12,383,589	0	円
11,246,227	11,246,227	0	円
12,500,289	12,500,289	0	円
9,819,231	9,819,231	0	円
11,112,069	11,112,069	0	円
10,003,707	10,003,707	0	円
11,301,196	11,301,196	0	円
10,179,531	10,179,531	0	円
7,829,706	7,829,706	100,548	円
6,762,196	6,862,744	100,548	円
7,421,520	7,522,068	100,548	円
6,347,210	6,447,758	100,548	円
7,537,334	7,637,882	100,548	円
6,456,741	6,557,289	100,548	円
7,639,530	7,740,078	100,548	円
6,553,120	6,653,668	100,548	円
7,728,730	7,829,278	100,548	円
6,636,815	6,737,363	100,548	円
5,678,793	6,295,905	617,112	円
4,643,096	5,260,208	617,112	円
6,282,993	6,900,105	617,112	円
5,242,536	5,859,648	617,112	円
5,795,833	6,415,945	617,112	円
4,754,193	5,371,305	617,112	円
5,843,356	6,460,468	617,112	円
4,794,399	5,411,511	617,112	円
5,878,239	6,495,351	617,112	円
4,825,377	5,442,489	617,112	円
5,903,870	6,520,982	617,112	円
4,947,413	11,757,391	6,909,978	円
5,920,819	24,803,299	18,882,480	円
4,861,022	23,743,602	18,882,480	円
6,468,332	25,350,855	18,882,523	円
24,287,915	24,287,915	0	円
24,813,017	24,813,017	0	円
23,747,160	23,747,160	0	円
24,806,623	24,806,623	0	円
23,737,961	23,737,961	0	円
385,951,408	457,302,581	71,351,173	円
	繰上返済額 Δ	50,000,000	円
	差引	21,351,173	円

この差引の金額が繰上返済することによる実質の資金収支増加額です。

このシステムではかなり詳細に収支を計算できるようになっておりますので、計算の前提条件だけで多くの帳票に分かれております(4~7ページ参照)。

これでは条件を変えて何度も計算する場合、書類だけでもかなりの枚数になります。

そこで計算の前提条件のうち重要な項目だけを取り出した左のような要約表も別途作成できるようになっております。適宜ご活用下さい。ただし、部屋のタイプが12以下のケースだけです。

繰上返済シミュレーション

このシステムでは資金収支累計額(手元残金累計額)を繰上返済した場合の収支を計算することができます。

お客様の中には現在はサラリーマンの給与で生活費はどうにかるので、収入を増やすことよりも退職時点までにできるだけ借金を減らしておきたい、については繰上返済した場合のシミュレーションをしてもらいたいといったご要望をいただくことがあります。そういったご要望があった場合、このシステムでは簡単なデータ入力でも繰上返済のシミュレーションをすることができます。

相続税対策としての効果

相続税対策としての効果

賃貸物件を建設しますと相続税が安くなると言われていますが、その理由は評価の仕組みにあります。以下、土地と建物に分けて、その仕組みと共に、具体的な計算例を示しておきます。

土地の評価が下がる理由

①貸家建付地としての評価減

賃貸物件が建っている敷地は貸家建付地(かしたてつけち)として評価されます。そして、この貸家建付地の場合は土地毎に決められている借地権割合(当該敷地の場合は80%)に借家権割合(30%)をかけた割合だけ減額して評価することになります。

②小規模宅地の評価の特例による評価減

小規模宅地の評価の特例というのは、全体の敷地面積のうち、200㎡までの土地については50%を評価減してくれるというものです。
※ただし、自宅について適用する場合には併せて適用することはできません。

建物が評価減になる理由

①相続税評価による評価減

建物の相続税評価額は建築費そのものではなく、建築費の約半分になる固定資産税評価額によって評価されます。したがって、建築費と固定資産税評価額との差額が評価減になるわけです。

※一般的に坪当たり建築費が高くなるほど建築費と固定資産税評価額には開きが出てきます。

②借家権の発生による評価減

建物を賃貸しますと、借りた側(借家権)が発生します。そこで相続税法上も、この借家権割合(30%)だけ評価減になります。

項目	計算式	計算過程	金額
対策前			
自己資金	工事費等の一部として自己資金(土地売却資金を含む)を充当する場合の現預金		12,000千円
土地	更地評価額×評価率	400,000円×510.00㎡×100.0%	204,000千円
建物(既存建物)	固定資産税評価額×評価率	8,000千円×100.0%	8,000千円
合計			224,000千円
対策後			
現預金	敷金・保証金のうち、工事費等に充当しなかった額		6,555千円
土地	更地評価額×賃貸割合×(1-借地権割合×借家権割合)	400,000円×510.00㎡×100.00%×(1-60%×30%)	167,280千円
建物敷地部分	更地評価額×自己使用割合	円×㎡×%	千円
小規模宅地としての評価減(200㎡まで50%評価減)	(167,280千円+千円)× $\frac{200.00㎡}{510.00㎡} \times 50\%$		△32,900千円
差引			134,480千円
定借部分	更地評価額-定期借地権の価額	円×㎡-千円	千円
道路部分	更地評価額×30%(通り抜けできる道路はゼロ評価)	円×㎡×%	千円
未利用地部分	更地評価額	円×㎡	千円
合計			134,480千円
建物	固定資産税評価額×賃貸割合×(1-借家権割合)	243,000千円×100.00%×(1-30%)	168,090千円
自己使用部分	固定資産税評価額×自己使用割合	千円×%	千円
合計			168,090千円
差入保証金	資産として加算します。		
合計			
借入金	債務として控除します。		
敷金・保証金	債務として控除します。		
建設協力金	債務として控除します。		
定借保証金	債務として控除します。		
合計			
差引			

賃貸割合の計算式

全体	専有面積	割合
賃貸部分	1,288.00㎡	100.00%
自己使用部分	0.00㎡	0.00%
合計	1,288.00㎡	100.00%

※ 対策後の差引金額がマイナスになっていますが、これは資産よりもとを差引しています。

※ この対策による効果はあくまで対策実行時のものです。借入金の返済期間としての効果は必ずしも減少していきませんので、ご注意ください。
※ 場合により、法人を設立して、その法人が建設したほうが有利な場合実行に移される場合はご相談下さい。専門の税理士をご紹介いたします。

相続対策として賃貸マンション等を建てる人は実際上かなり多いようです。このシステムでは左のような帳票が簡単なデータ入力ですピーディーに作成できます。ご覧いただければお分かりのように、上段に土地と建物がなぜ評価減になるかについてその理由が記載されております。したがって、こういった税金の仕組みについてそれほど詳しくない方でも自信を持って説明できるものと思われまます。

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、いった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。

対策実行時点での相続税額の比較

対策実行時点での相続税額は次のようになります。

項目	対策前	対策後
1 計画地の相続税評価額 (注1)	224,000千円	△ 235,420千円
その他の財産	500,000千円	500,000千円
課税価格 (d)	724,000千円	264,580千円
基礎控除額 (30,000千円+6,000千円×3人)	△ 48,000千円	△ 48,000千円
課税遺産総額	676,000千円	216,580千円
相続税額 (a)	114,100千円	22,402千円
相続税節税額	-	91,699千円
2 1次相続での財産×1/2 (d)×1/2	362,000千円	132,290千円
配偶者の固有財産 (注2)	0千円	0千円
課税価格	362,000千円	132,290千円
基礎控除額 (30,000千円+6,000千円×2人)	△ 42,000千円	△ 42,000千円
課税遺産総額	320,000千円	90,290千円
相続税額 (a)	94,000千円	14,058千円
相続税節税額	-	79,942千円
合計相続税額 (a)+(a)	208,100千円	36,460千円
相続税節税額	-	171,641千円

(注)1. 「計画地の相続税評価額」とは「相続税対策としての効果」における最終数値です。
2. 1次相続時点において配偶者が既に所有していた財産のことです。

所見

現状のまま相続が発生しますと、208,100千円の相続税がかかりますが、対策を実行しますと、36,460千円の相続税となります。つまり、171,641千円(208,100千円-36,460千円)の節税になるのです。

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)
課税遺産総額	676,000千円	676,000千円	216,580千円	216,580千円
法定相続割合	1/2	1/2×1/2	1/2	1/2×1/2
法定相続分	338,000千円	169,000千円	108,290千円	54,145千円
税率	50%	40%	40%	30%
控除額	42,000千円	17,000千円	17,000千円	7,000千円
税額	127,000千円	50,600千円	26,316千円	9,244千円
相続税の総額 (注1)	228,200千円	228,200千円	44,803千円	44,803千円
算出税額 (注2)	114,100千円	114,100千円	22,402千円	22,402千円
配偶者の税額軽減 (注3)	△ 114,100千円	△ 0千円	△ 22,402千円	△ 0千円
相続税額(納付税額)	0千円	114,100千円	0千円	22,402千円
課税遺産総額	320,000千円		90,290千円	
法定相続割合	1/2		1/2	
法定相続分	160,000千円		45,145千円	
税率	40%		20%	
控除額	17,000千円		2,000千円	
税額	47,000千円		7,029千円	
相続税の総額 (注3)	94,000千円		14,058千円	

(注)1 1次相続での相続税の総額の計算
対策前…… 127,000千円 + 50,600千円 × 2人 = 228,200千円
対策後…… 26,316千円 + 9,244千円 × 2人 = 44,803千円

(注)2 1次相続での算出税額の計算
対策前…… 228,200千円 × 1/2 = 114,100千円
対策後…… 44,803千円 × 1/2 = 22,402千円

(注)3 2次相続での相続税の総額の計算
対策前…… 47,000千円 × 2人 = 94,000千円
対策後…… 7,029千円 × 2人 = 14,058千円

※ 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

この「ビル経営プランナー」ではいくら評価減になるのかの計算だけでなく、具体的に税額がいくら安くなるのかについても計算できます。会計事務所等でお客様の家族状況、当該建築予定地以外の全ての財産の状況を把握できる場合には積極的にご活用下さい。

相続評価額の推移

相続評価額の推移

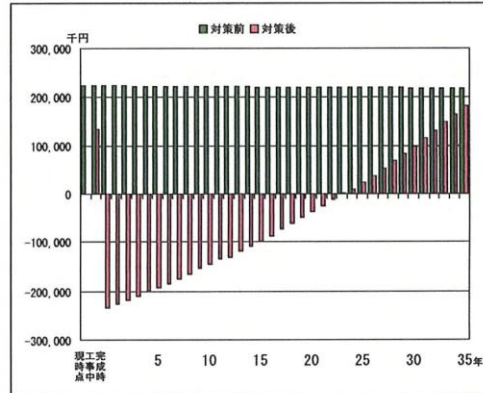
「相続税対策としての効果」で記載しておりますように、賃貸物件を建設した当初はかなりの効果が期待されます。ところが借入金により賃貸物件を建設した場合には借入金の返済により徐々にその効果が減殺されていきます。そこで、ここでは相続評価額が将来どのように推移していくかを一定の条件の基に計算しておきます。

時系列で見る相続評価額の将来推移

(単位：千円)

年次	対策前			合計	対策後			純財産	差引	
	自己資金	土地	建物		預貯金等	土地	建物			借入金
現時点	12,000	204,000	8,000	224,000	—	—	—	—	—	
工事中	12,000	204,000	8,000	224,000	0	204,000	189,000	258,000	0	
完成時	12,000	204,000	8,000	224,000	6,555	134,480	170,100	540,000	6,555	-235,420
1年後	12,000	204,000	8,000	224,000	6,555	134,480	164,251	526,093	6,555	-227,361
2年後	12,000	204,000	8,000	224,000	6,555	134,480	158,604	512,102	6,555	-219,018
3年後	12,000	204,000	7,360	223,360	6,555	134,480	153,151	498,027	6,555	-210,396
4年後	12,000	204,000	7,360	223,360	6,555	134,480	147,885	483,867	6,555	-201,502
5年後	12,000	204,000	7,360	223,360	6,555	134,480	142,900	470,622	6,555	-193,341
10年後	12,000	204,000	6,230	222,230	6,555	134,480	119,882	400,213	6,555	-145,851
15年後	12,000	204,000	5,273	221,273	6,555	134,480	100,642	333,532	6,555	-98,410
20年後	12,000	204,000	4,851	220,851	6,555	134,480	84,490	257,606	6,555	-38,697
25年後	12,000	204,000	4,106	220,106	6,555	134,480	70,930	182,109	6,555	23,301
30年後	12,000	204,000	3,475	219,475	6,555	134,480	59,546	96,107	6,555	97,919
35年後	12,000	204,000	3,197	219,197	6,555	134,480	49,990	2,332	6,555	182,137

相続評価額の推移グラフ



将来予測の前提条件

- 自己資金・預貯金… 運用利回り0.000%
- 土地の評価額… 毎年0.0%アップ
- 建物の評価額
 - ・現状のもの… 3年毎に0.0%ダウン
 - ・新規建築分… 法定耐用年数に達した時点で当初の20%程度になるような下落率を適用して計算

工事中の相続評価

工事中に相続が発生した場合の相続評価は次のようになります。

- 土地… 自用地(更地)評価となります。つまり何の評価減もないということです。ただし、建て替えのケースでは、小規模宅地の評価の特例は適用できます。
- 建物… 原則として相続時点までに支払った工事費の70%で評価されます。この事例では工事が2分の1程度完成したときに相続が発生したものと計算しております。

$$\text{全体の工事費等} \times \text{進行度合} \times \text{評価率} \\ = 540,000 \text{千円} \times 50\% \times 70\% \\ = 189,000 \text{千円}$$

所見

土地所有者本人が建物が期待できます。しかしながら借入金ですので、その効果も相続という点からは気な場合は法人を設けたほうが良い場合があるかもしれません。

相続税額の推移

「相続税の節税効果」で計算している数値はあくまで対策を実行した時点での相続税です。そこで、ここでは相続税額が将来どのように推移していくかを「相続評価額の推移」に記載している評価額を基に計算しておきます。

時系列で見る相続税額の将来推移

(単位：千円)

年次	1次相続		2次相続		合計	
	対策前	対策後	対策前	対策後	対策前	対策後
現時点	114,100	—	114,100	94,000	208,100	—
工事中	114,100	94,238	19,863	94,000	76,200	17,800
完成時	114,100	22,402	91,699	94,000	14,058	79,942
1年後	114,100	23,812	90,288	94,000	14,864	79,136
2年後	114,100	25,272	88,828	94,000	15,698	78,302
3年後	113,956	26,781	87,175	93,872	16,841	77,031
4年後	113,956	28,337	85,619	93,872	18,175	75,697
5年後	113,956	29,765	84,191	93,872	19,399	74,473
10年後	113,702	38,076	75,626	93,646	26,522	67,124
15年後	113,486	46,378	67,108	93,455	33,639	59,816
20年後	113,391	57,327	56,064	93,370	42,596	50,775
25年後	113,224	70,501	42,722	93,221	53,860	39,361
30年後	113,082	86,358	26,724	93,095	68,784	24,311
35年後	113,019	104,681	8,338	93,039	85,627	7,412

相続税の納税方法

様々な対策を実行した後も相続税がかかる場合があります。そのような場合には相続税の納税方法を検討しておく必要があります。

現金納付	相続した金融資産とか相続人自身が以前から所有していた金融資産、あるいは生命保険金、死亡退職金等で納付する方法です。また不動産を売却して納税する場合があります。
延納	延納とは相続税を分割して納税する方法です。金利に相当する一定の利子税がかかります。この延納は現金で一括納付できない人だけに認められています。「現金で一括納付できない」というのは、たとえ現金があっても、その現金を納税に使ってしまったら、その後の生活に支障をきたさず場合ということです。つまり最低限の生活資金は残すことができます。
物納	物納とは土地とか建物等のモノそのもので納税する方法です。この物納は延納して納税することが難しい場合にのみ認められています。

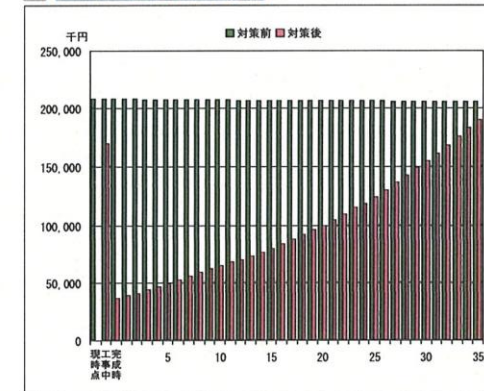
このように相続税を納税する方法には3つの方法がありますが、相続税が多額になる場合には、それぞれを組み合わせて納税するケースが一般的です。

所見

日本花子様の場合、今回の建設予定地以外にも沢山の土地を所有されていますので、対策後もそれなりに相続税がかかります。したがって、今回のプランが予定通りの結果になった場合には、その時点で別の土地にも土地活用を計画されては如何でしょうか？
なお、相続税は現金納付が原則ですし、遺産分割の場合も金融資産があったほうが何かと有利です。したがって、マンション経営から得られる手取り収入をリートとかでうまく運用されることをお勧めいたします。当社では資産運用を専門にしているファイナンシャルプランナーが何人かいますので、その節は何なりとご相談ください。

相続税額の推移

相続税額の推移グラフ



このシステムでは建築時点の節税効果だけでなく、その後の推移も計算できます。ご承知のように借入金により賃貸物件を建設した場合、時の経過に伴い節税効果は徐々に減殺されていきます。このようなとき、営業マンとしてはできるだけこういったことに触れたくないのかも知れませんが、そのような事態になるのは厳然たる事実です。したがって、逃げ腰になるのではなく、「所見欄」に書いてあるような対策であるとか、その他様々な対策をお客様のためにご提案するようにして下さい。真剣に考えれば意外と見付かるものです。もしあまり自信の無い場合には、こういったことを専門にしている会計事務所等にご相談下さい。

プラン別収支比較表

このシステムでは左のような「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。是非お試し下さい。必ず何か発見があるはずですよ。

日本 花子 様

プラン別収支比較表

2つのプランを比較するケース

0000年6月28日
株式会社どきどきハウス

池袋支店
土地活用部
山城 晃

1 事業計画の概要

	プラン1	プラン2
プラン名	A案	B案
プラン内容	借入金の返済期間を30年とした場合	借入金の返済期間を35年とした場合
施工床面積	502.15坪	502.15坪
本体工事費 (本体坪単価)	4億1,200万円 (82.0万円/坪)	4億1,200万円 (82.0万円/坪)
附帯工事費	8,800万円	8,800万円
小計	5億0万円	5億0万円
消費税	4,000万円	4,000万円
諸費用	1,200万円	1,200万円
合計	5億5,200万円	5億5,200万円
自己資金	1,200万円	1,200万円
借入金	5億4,000万円	5億4,000万円
その他	0万円	0万円
合計	5億5,200万円	5億5,200万円

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 事業予算総計	7.53%	7.53%
実質利回り	純収益 事業予算総計	5.14%	5.14%
純利回り	資金収支 事業予算総計	1.57%	2.04%
自己資金投資利回り	資金収支 自己資金	72.32%	93.69%
自己資金回収期間	自己資金 資金収支	1年4か月	1年0か月
借入金完済年度	—	23年目	23年目
投資額回収年度	—	23年目	24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	89.53%	77.8%

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 花子 様

プラン別収支比較表

3つのプランを比較するケース

0000年6月28日
株式会社どきどきハウス

池袋支店
土地活用部
山城 晃

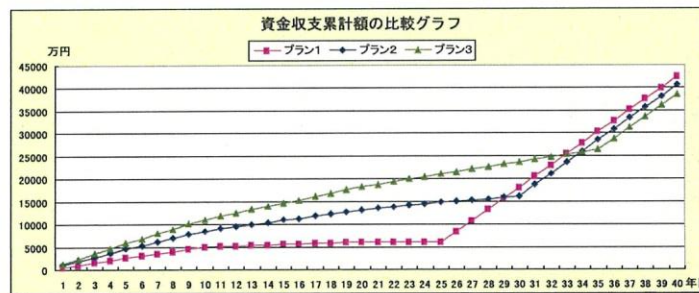
1 事業計画の概要

	プラン1	プラン2	プラン3
プラン名	A案	B案	C案
プラン内容	借入金の返済期間を25年とした場合	借入金の返済期間を30年とした場合	借入金の返済期間を35年とした場合
施工床面積	502.15坪	502.15坪	502.15坪
本体工事費 (本体坪単価)	4億1,200万円 (82.0万円/坪)	4億1,200万円 (82.0万円/坪)	4億1,200万円 (82.0万円/坪)
附帯工事費	8,800万円	8,800万円	8,800万円
小計	5億0万円	5億0万円	5億0万円
消費税	4,000万円	4,000万円	4,000万円
諸費用	1,200万円	1,200万円	1,200万円
合計	5億5,200万円	5億5,200万円	5億5,200万円
自己資金	1,200万円	1,200万円	1,200万円
借入金	5億4,000万円	5億4,000万円	5億4,000万円
その他	0万円	0万円	0万円
合計	5億5,200万円	5億5,200万円	5億5,200万円

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 事業予算総計	7.53%	7.53%	7.53%
実質利回り	純収益 事業予算総計	5.14%	5.14%	5.14%
純利回り	資金収支 事業予算総計	0.92%	1.57%	2.04%
自己資金投資利回り	資金収支 自己資金	42.38%	72.32%	93.69%
自己資金回収期間	自己資金 資金収支	2年4か月	1年4か月	1年0か月
借入金完済年度	—	22年目	23年目	23年目
投資額回収年度	—	23年目	23年目	24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	89.17%	80.53%	74.36%

※各利回りは初年度の利回りです。



2 資金収支の比較

資金収支/月額 (当初5年間の平均)	47.8万円	77.8万円	99.1万円
資金収支 累計額			
10年間	5,033万円	8,626万円	1億1,190万円
20年間	6,241万円	1億3,272万円	1億8,282万円
30年間	1億8,190万円	1億6,267万円	2億3,656万円
40年間	4億2,571万円	4億647万円	3億8,595万円

プラン別収支比較表

分析指標・グラフが表示されていないもの

日本 花子 様

0000年6月28日
株式会社どきどきハウス

プラン別収支比較表

池袋支店
土地活用部
山城 晃

1 事業計画の概要

	プラン1	プラン2	プラン3
プラン名	A案	B案	C案
プラン内容	借入金の返済期間を25年とした場合	借入金の返済期間を30年とした場合	借入金の返済期間を35年とした場合
施工床面積	502.15坪	502.15坪	502.15坪
本体工事費 (本体坪単価)	4億1,200万円 (82.0万円/坪)	4億1,200万円 (82.0万円/坪)	4億1,200万円 (82.0万円/坪)
附帯工事費	8,800万円	8,800万円	8,800万円
小計	5億0万円	5億0万円	5億0万円
消費税	4,000万円	4,000万円	4,000万円
諸費用	1,200万円	1,200万円	1,200万円
合計	5億5,200万円	5億5,200万円	5億5,200万円
自己資金	1,200万円	1,200万円	1,200万円
借入金	5億4,000万円	5億4,000万円	5億4,000万円
その他	0万円	0万円	0万円
合計	5億5,200万円	5億5,200万円	5億5,200万円

2 資金収支の比較

資金収支/月額 (当初5年間の平均)	47.8万円	77.8万円	99.1万円
資金収支 累計額			
10年間	5,033万円	8,626万円	1億1,190万円
20年間	6,241万円	1億3,272万円	1億8,282万円
30年間	1億8,190万円	1億6,267万円	2億3,656万円
40年間	4億2,571万円	4億647万円	3億8,595万円

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。