



不動産投資コンサルティング・システム

# 投資プランナー

Ver.14.0

## 印刷見本

### CONTENTS

当ソフトの主な特徴点	1
物件一覧	2
物件台帳	2
表紙	3
経営計画書	4
繰延資産等の内容説明	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
取得から売却までの 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	10
DCF法による価格算定書	11
NPV(正味現在価値)法による不動産投資分析	11
相続税対策としての効果	12
相続税の節税効果	12
相続評価額の推移	13
相続税額の推移	13
簡便－収益価格を計算する	14
簡便－投資利回りを計算する	14
簡便－投資規模別収支比較表	15
物件別収支比較表	16

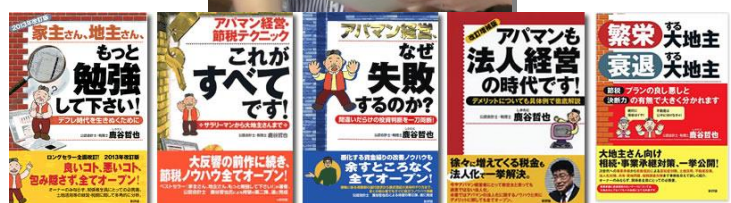
不動産経営のための**6種類**の事業収支・相続のソフト

## 当社のソフトの特徴



母体が**資産税に特化した会計事務所**です。

代表の公認会計士・鹿谷哲也が**全てのソフトを企画、開発指導**しております。



不動産、資産税に関する著書多数

アパート収支計算システム  
**アパート経営プランナー**

ビル・マンション収支計算システム  
**ビル経営プランナー**

事業用不動産投資シミュレーション・システム  
**投資プランナー**

相続トータル提案書作成システム  
**相続プランナー**

最適土地活用方法検討システム  
**土地活用プランナー**

建物名義検討システム  
**建物名義プランナー**



◇収支・相続を始め、不動産経営と資産税に特化した**会計事務所としてのノウハウ**を駆使して作っております。

◇28年以上**バージョンアップ**を繰り返しております。

◇**税制改正にはいち早く対応**しております。

◇数千社に及ぶ全国の不動産会社、建設会社、大半の大手ハウスメーカーにご愛用いただいております。

(カスタマイズ実績も多数あります)



◇入力方法が分からなければ**電話、メール等で質問**いただければ、**実務に詳しい担当者が即答**いたしますので、

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

# 物件一覧

株式会社エステートプランニング 池袋支店

物件種別	物件No.	物件名	物件価格 (税込)	内訳	面積(m <sup>2</sup> )		利回り	築年数
					土地	建物		
アパートマンション(一棟)	AAA0000001	青山第一アパート	13,000万円	○	325.42	327.82	10.66%	25年 7ヵ月
アパートマンション(一棟)	AAA0000023	ドリームハウス渋谷	11,600万円	○	214.62	323.20	9.69%	28年 3ヵ月
アパートマンション(一棟)	AAA0000028	最高級アパート	4,300万円		124.35	169.60	9.34%	28年 3ヵ月
アパートマンション(一棟)	AAA0000216	山本グリーンハイム	11,000万円	○	231.89	413.84	10.66%	33年 9ヵ月
アパートマンション(一棟)	AAA0000512	メモリアルスカイマンション	42,000万円	○	425.58	2,066.07	12.38%	30年11ヵ月
マンション(区分所有)	ABC0000007	セントラルパークマンション	7,300万円	○	11.50	78.25	7.23%	18年 3ヵ月
マンション(区分所有)	ABC0000205	ブルシャトー長崎	2,900万円		5.00	45.82	7.86%	20年10ヵ月
マンション(区分所有)	ABC1000001	高利回り企画マンション	720万円		4.50	21.00	9.50%	27年 2ヵ月
貸家(一戸建て)	CCC0000335	小泉一郎邸	25,000万円	○	452.96	385.45	11.14%	24年11ヵ月
貸家(一戸建て)	CCC0006123	ガーデンハウスすずき野	4,300万円		652.45	134.52	10.33%	31年 2ヵ月
店舗	BBB0000326	渋谷センター街スカイビルディング	61,000万円	○	324.52	955.64	6.17%	24年 3ヵ月
事務所	BBB0000126	銀座第三センタービル	47,000万円	○	102.66	674.61	7.66%	27年 7ヵ月

○のついている物件は土地代金と建物代金の内訳が分かるものです。  
このシステムでは内訳が分からない物件でも収支を計算することができます。  
ただし、内訳が分からなければ減価償却費を計算できませんので、不動産所得の計算はできません。

登録した物件は次のような様々な観点から並べ替えることができます。

- ・ 物件種類順
- ・ 物件番号順
- ・ 価格順 (安い順)
- ・ 利回り順 (高い順)
- ・ 築年月順 (新しい順)
- ・ 登録順

この「投資プランナー」では、物件の登録からスタートします。  
なお、登録件数に制限は設けておりません。

# 物件台帳

この物件台帳に登録したデータは事業収支計画書の作成に当たって初期値として取り込まれます。

株式会社

### 物件概要

物件種別	アパート・マンション(一棟)		
物件No.	AAA0000023		
物件名	ドリームハウス渋谷		
物件価格	土地代	建物代	合計
	52,000,000 円	64,000,000 円 (うち消費税 4,740,740 円)	116,000,000 円
代金	権利金	修繕積立一時金	仲介手数料
	0 円	0 円	3,823,200 円
等	リフォーム代	合計	
	0 円	119,823,200 円	
所在地	渋谷区恵比寿3-3-3		
権利形態	所有権		
敷地面積	214.62 m <sup>2</sup> ( 64.92 坪)		
築年月	平成 2年 5月 (築 28年 3ヵ月)		
構造	木造		
階数・所在階	2階建て		
間取り等	2DK×4 + 1LDK×4		
面積 (延床)	住 宅	非 住 宅	合 計
	323.20 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	323.20 m <sup>2</sup>
備 考	オーナーチェンジの物件		

### 賃貸条件

項 目	住 宅	非 住 宅	駐 車 場	合 計
賃 料	月額	865,000 円	49,500 円	914,500 円
	年額	10,380,000 円	594,000 円	10,974,000 円
共 益 費	月額	22,500 円		22,500 円
	年額	270,000 円		270,000 円
敷 金	月数	2.0 ヵ月		-
	金額	1,730,000 円		1,730,000 円
保証金	月数			-
	金額			-
礼 金	月数	1.0 ヵ月		-
	金額	865,000 円		865,000 円

### 利回り

年間賃料+年間共益費	11,244,000 円	
物件価格	116,000,000 円	9.69 %

区分所有マンションの場合はこの箇所に管理費と修繕積立金が表示されます。

# 表紙

INVESTMENT

日本 太郎 様

お客様名を表示しないこともできます。

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。

アパート事業収支計画書

0000 年 6 月 28 日

株式会社エステートプランニング  
池袋支店  
土地活用事業部  
担当: 山本一郎

日本 太郎 様

アパート事業収支計画書

0000 年 6 月 28 日  
株式会社エステートプランニング  
池袋支店  
土地活用事業部  
担当: 山本一郎

# 経営計画書

お客様にとって分かりやすい表現を入力して下さい。  
「物件別収支比較表（16 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

この「投資プランナー」では、ここに表示されて  
いる繰延資産と創業経費については全て自動計  
算されますので、入力はいって簡単です。

大規模修繕を計上しない場合には表示されません。

### 経営計画書 PLAN・木造2階建て 8戸

1 物件概要				
物件No.	AM000023			
物件名	ドリームハウス渋谷			
物件種別	アパート・マンション(一棟)			
所在地	渋谷区恵比寿3-3-3			
権利形態	所有権			
敷地面積	214.62㎡ (64.92坪)			
築年月	平成2年5月(築28年3ヵ月)			
構造	木造			
階数・所在階	2階建て			
間取り等	2DK×4+1LDK×4			
面積	住宅	非住宅	合計	
	賃貸部分	323.20㎡	0.00㎡	323.20㎡
	自己使用部分	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡
面積合計	323.20㎡	0.00㎡	323.20㎡	
備考	オーナーチェンジの物件			

2 事業予算		金額
物件価格(税込み)		116,000,000円
仲介手数料		3,823,200円
リフォーム代		15,000,000円
合計		134,823,200円
繰延資産		1,500,000円
合計		1,500,000円
印刷税		160,000円
登録免許税		2,096,000円
不動産取得税		2,328,000円
合計		4,584,000円
予備費		92,800円
事業予算総計		141,000,000円

※建物に係る仲介手数料は建物の取得価額に算入します。  
※土地に係る仲介手数料は土地の取得価額に算入します。  
※このリフォーム代金は建物の取得価額に算入します。

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	25年	10年	1.00%	15年	1.50%			元利均等返済	変動	111,000,000円
小計										111,000,000円
自己資金										30,000,000円
資金合計										141,000,000円

※ここに表示している金利は5月31日現在のものです。  
※元利均等返済方式とは元金返済額と支払利息の合計を毎回等しくする返済方式です。  
※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				
項目	住宅	非住宅	駐車場	合計
賃料	月額 865,000円 年額 10,380,000円		49,500円 594,000円	914,500円 10,974,000円
共益費	月額 22,500円 年額 270,000円			22,500円 270,000円
敷金	月数 2.0ヵ月 金額 1,730,000円			1,730,000円
保証金	月数			
債権率	月数			
礼金	月数 1.0ヵ月 金額 865,000円			865,000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
賃料の設定率	1~10年 100% 11~20年 95% 21~30年 90% 31~40年 90%		
入居率	1年目 95% 2~10年 95% 11~20年 95% 21~40年 95%		
入れ替り率	1年毎 25%		1年毎
再入居までの空室月数	3.0ヵ月		3.0
更新年数	2年毎		2年
更新料	1.0ヵ月		0.00
管理手数料	賃料×5.000%		賃料×5.

※「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。  
※「入れ替り率」とは入居している人が平均してどれだけ入れ替わるかということです。  
※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お客様の平均です。

6 その他収入および経費		項目	計算式
収入	固定資産税(建物)	固定資産税評価額×1.400%×1/1	
	都市計画税(建物)	固定資産税評価額×0.300%	
	固定資産税(土地)	36,400,000円×1/8×1.400%	
	都市計画税(土地)	36,400,000円×1/3×0.300%	
	共益費	共益費収入と同額	
支出	建物維持管理費	賃料収入(満室時)×3.000%	
	建物修繕費	賃料収入(空室控除後)×3.000% (別途大規模修繕費)	
	修繕積立金	年額200万円 1年毎に0.0%アップ	
	減価償却費		

7 減価償却費		
項目	取得金額	備考
建物本体(80.0%)	52,887,480円	定額法(15年、償却率0.067)
附属設備(20.0%)	13,221,871円	定額法(10年、償却率0.100)
合計	66,109,351円	

### 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)	1,500,000円	保険期間で按分した額を費用に計上します。
合計	1,500,000円	
創業経費		
印刷税	60,000円	購入物件の売買契約書に貼付する印刷のことで、売買金額により印刷税の額は異なります。
登録免許税	444,000円	金銭消費貸借契約書に貼付する印刷のことで、契約書毎に印刷を貼付する必要があります。
不動産取得税	2,328,000円	
合計	4,584,000円	

※ 繰延資産は建物と附属設備と同じく、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	15年	定額法	2,000,000円	2,200,000円	2,400,000円	6,600,000円
	附属設備	資本的支出	10年	定額法	600,000円	800,000円	1,000,000円	2,400,000円
	建物修繕費	一時経費	—	—	400,000円	500,000円	600,000円	1,500,000円
合計				3,000,000円	3,500,000円	4,000,000円	10,500,000円	
資金計画	修繕積立金累計			3,000,000円	3,500,000円	3,580,000円	10,080,000円	
	借入金(★)			0円	0円	420,000円	420,000円	
合計				3,000,000円	3,500,000円	4,000,000円	10,500,000円	
(★)借入金の返済条件				返済方式	元利均等返済			
				借入期間	10年			
				金利	1.500%			

# 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
物件代金等	134,823,200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。 支払時点で一時に経費に算入するものです。
繰延資産	1,500,000円	
創業経費	4,584,000円	
その他	92,800円	
合計	141,000,000円	

### 初年度の収支予想

収入合計 (税金、礼金等の臨時収入は除く)		10,014,189円 (100.00%)
<b>支出合計 (創業経費を除く1年目の支出)</b>		
固定資産税(建物)	577,000円	2,419,894円 (24.16%)
固定資産税(土地)	85,000円	
都市計画税(建物)	124,000円	
都市計画税(土地)	36,000円	
共益費	240,469円	
管理手数料	488,685円	
建物維持管理費	311,400円	
建物修繕費	277,340円	
修繕積立金	280,000円	
借入金返済前収支 (注1)	7,594,295円 (75.84%)	
(-)借入金返済額(元利合計)	-5,017,524円 (-50.10%)	
資金収支 (注1、2)	2,576,771円 (25.73%)	
(月額換算)		214,730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%	8.06%	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。この借入金償還率表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な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、開取りとか設備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。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C以上でないと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	5.39%	借入金返済前収支	7,594千円
		事業予算総計	141,000千円
資金コスト率△	3.56%	借入金償還率	4.52% × 78%
		借入割合 (事業予算総計-自己資金)	↑「借入金償還率表」
純利回り	1.83%	この純利回りを上記「投資判定表」の「B」に照らし合わせると、判定は「B」になります。	
判定	<b>B</b>	このシミュレーションにあること、物件の価格とから、投資物件となります。	

### 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		10,014,189円 (100.00%)
<b>収入合計 (税金、礼金等の臨時収入は除く)</b>		
<b>経常経費 (創業経費を除く1年目の支出)</b>		
固定資産税(建物)	577,000円	2,419,894円 (24.16%)
固定資産税(土地)	85,000円	
都市計画税(建物)	124,000円	
都市計画税(土地)	36,000円	
共益費	240,469円	
管理手数料	488,685円	
建物維持管理費	311,400円	
建物修繕費	277,340円	
修繕積立金	280,000円	
借入金返済前収支(純収益) (注)	7,594,295円 (75.84%)	
借入金返済額(元利合計)	-5,017,524円 (-50.10%)	
資金収支 (注) 年額	2,576,771円 (25.73%)	
(月額換算)		214,730円

(注) 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。

### 所見

今回ご提案しますアパートの1年目の収支予想は上記の通りです。これにより年間の収入合計が1000万円、経常経費の合計が242万円ですから差し引き純収益は760万円ほどです。その結果、借入金を返済した後の資金収支は年間で257万円ほどになります。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。66.14%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ことを示していますが、当社のお客様の平均は95%を超えています。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。

### 投資分析

区分	計算式	解説
表面利回り	収入合計 / 事業予算総計 = 10,014千円 / 141,000千円 = 7.10%	「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ますので、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 = 7,594千円 / 141,000千円 = 5.39%	「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。経常経費を考慮に入れた利回りですから、より実際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 = 2,577千円 / 141,000千円 = 1.83%	「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。借入金で購入した場合、金利を一定とすれば、借入金の返済期間を短くするほど、この利回りは悪くなります。
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 = 2,577千円 / 30,000千円 = 8.59%	「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。つまり、自分の資金を投入して得られる利回りのことで、金融商品等の利回りと比較する場合には有効な指標となります(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)。安定経営のためには、できるだけ自己資金を投入すべきです。
自己資金回収期間	自己資金 / 資金収支 = 30,000千円 / 2,577千円 = 11年7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。
借入金完済年度	17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	22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 = 7,437千円 / 11,244千円 = 66.14%	「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「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。物件の所在地や時期によって適正利回りは異なるからです。

## 初年度の収支予想および投資分析 (資金収支方式)

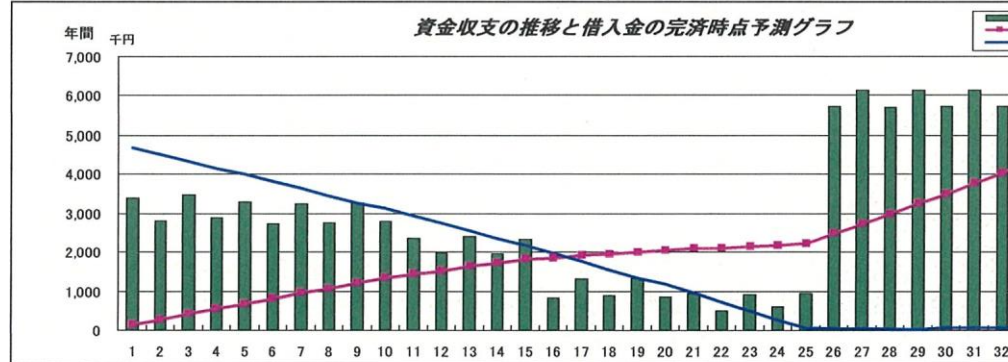
この「初年度の収支予想および投資分析」は文字どおり、1年目の収支予想と、その数値を基にして計算した投資分析のことです。ただし、投資分析指標の中の借入金完済年度と投資額回収年度は資金収支累計額を計算に利用しています。つまり1年目だけの収支データでは計算できないということです。ところで1年目の収支予想ですが、収入については敷金とか礼金等の臨時収入は除いております。臨時的な収入を含めて計算すると不適切な分析指標になってしまうからです。また、この「投資プランナー」では1年目の稼働月数を任意に設定できるようになっておりますが、この初年度の収支予想はあくまで1年間の数値になっておりますので、ご注意下さい。

# 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)

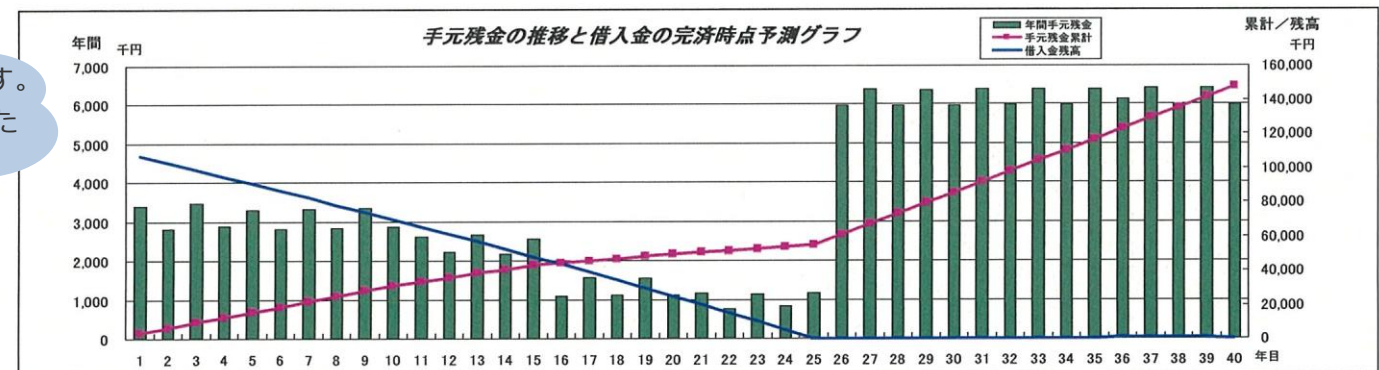
項目	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目	1~40年目計
<b>収入</b>										
家賃収入(住宅)	10,380	10,380	10,380	9,861	9,861	9,342	9,342	9,342	9,342	389,250
駐車料収入	594	594	594	564	564	535	535	535	535	22,275
(-)空室控除	-1,200	-1,200	-1,200	-1,140	-1,140	-1,080	-1,080	-1,080	-1,080	-45,011
共益費収入	240	240	240	228	228	216	216	216	216	9,018
礼金・更新料収入	822	822	205	781	195	740	185	740	185	19,260
<b>合計</b>	<b>10,836</b>	<b>10,836</b>	<b>10,220</b>	<b>10,294</b>	<b>9,709</b>	<b>9,752</b>	<b>9,198</b>	<b>9,752</b>	<b>9,198</b>	<b>394,792</b>
<b>支出</b>										
支払利息	1,088	928	724	770	420	51	5	9	10	17,662
借入金返済額	3,930	4,090	4,378	4,678	5,027	5,396	236	233	277	118,451
元金返済額	5,018	5,018	5,102	5,447	5,447	5,447	242	242	287	136,112
<b>合計</b>	<b>7,437</b>	<b>7,536</b>	<b>7,434</b>	<b>7,961</b>	<b>8,839</b>	<b>8,819</b>	<b>3,470</b>	<b>3,609</b>	<b>3,460</b>	<b>256,315</b>
固定資産税・都市計画税	822	692	563	462	386	325	279	244	216	17,051
修繕積立金	280	280	280	280	280	280	280	280	280	11,200
その他経費	1,317	1,317	1,317	1,252	1,252	1,186	1,186	1,186	1,186	50,910
所得税・住民税等	0	229	173	519	1,474	1,580	1,484	1,657	1,491	41,042
<b>合計</b>	<b>7,437</b>	<b>7,536</b>	<b>7,434</b>	<b>7,961</b>	<b>8,839</b>	<b>8,819</b>	<b>3,470</b>	<b>3,609</b>	<b>3,460</b>	<b>256,315</b>
資金収支	3,399	3,299	2,784	2,333	870	934	5,727	6,143	5,737	139,966
年額(月額)	283	275	232	194	72	78	477	512	478	292
参 資金収支累計額	3,399	15,864	30,663	41,706	46,932	50,837	80,289	110,223	139,966	—
考 借入金残高	107,070	91,753	71,794	49,880	26,971	1,569	1,910	1,569	669	—



## 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
<b>収入</b>										
家賃収入(住宅)	10,380	10,380	10,380	9,861	9,861	9,342	9,342	9,342	9,342	389,250
駐車料収入	594	594	594	564	564	535	535	535	535	22,275
(-)空室控除	-1,200	-1,200	-1,200	-1,140	-1,140	-1,080	-1,080	-1,080	-1,080	-45,011
共益費収入	240	240	240	228	228	216	216	216	216	9,018
礼金・更新料収入	822	822	205	781	195	740	185	740	185	19,260
<b>合計</b>	<b>10,836</b>	<b>10,836</b>	<b>10,220</b>	<b>10,294</b>	<b>9,709</b>	<b>9,752</b>	<b>9,198</b>	<b>9,752</b>	<b>9,198</b>	<b>394,792</b>
<b>支出</b>										
固定資産税・都市計画税	822	692	563	462	386	325	279	244	216	17,051
その他経費	1,317	1,317	1,317	1,252	1,252	1,186	1,186	1,186	1,186	50,910
<b>合計</b>	<b>2,139</b>	<b>2,009</b>	<b>1,880</b>	<b>1,714</b>	<b>1,638</b>	<b>1,511</b>	<b>1,465</b>	<b>1,430</b>	<b>1,402</b>	<b>74,161</b>
純収益(収入-経常経費)	8,697	8,827	8,340	8,580	8,071	8,241	7,733	8,322	7,796	320,631
(-)借入金返済額(元利合計)	-5,018	-5,018	-5,018	-5,206	-5,206	-5,206	0	0	-45	-128,440
(-)火災保険料(一時払)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-7,700
資金収支	3,679	3,809	3,322	3,375	2,865	3,036	7,733	8,322	7,750	192,191
(-)修繕積立金等	-280	-280	-280	-280	-280	-280	-280	-280	-280	-11,200
(-)所得税・住民税等	0	-229	-174	-522	-1,475	-1,582	-1,485	-1,659	-1,492	-41,130
手元残金	283	275	239	214	93	98	497	532	498	291
年額(月額)	283	275	239	214	93	98	497	532	498	291
参 手元残金累計額	3,399	15,864	30,278	41,015	46,638	50,235	80,084	109,711	139,850	—
考 借入金残高	107,070	90,953	69,884	48,312	25,061	0	0	0	260	—



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。

所得税等を計算するケースです。「税金を計算しない」を選択した場合には表示されません。

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。

# 資金収支計画書(要約) (手元残金方式)

# 資金収支計画書

## 資金収支計画書

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	
入	家賃収入(住宅)	10,380	10,380	10,380	10,380	10,380	10,380	10,380	10,380	10,380	10,380	9,861	9,861	9,861	9,861	9,861	9,861	9,861	9,861	9,861	9,861	202,410	
	駐車料収入	594	594	594	594	594	594	594	594	594	594	564	564	564	564	564	564	564	564	564	564	11,583	
	(-)空室控除	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,140	-1,140	-1,140	-1,140	-1,140	-1,140	-1,140	-1,140	-1,140	-1,140	-23,405	
	共益費収入	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	4,689	
	礼金・更新料収入	822	205	822	205	822	205	822	205	822	205	781	195	781	195	781	195	781	195	781	195	10,015	
合計	10,836	10,220	10,836	10,220	10,836	10,220	10,836	10,220	10,836	10,220	10,294	9,709	10,294	9,709	10,294	9,709	10,294	9,709	10,294	9,709	10,294	205,292	
出	借入金	1,088	1,048	1,009	969	928	885	810	767	724	1,038	972	906	838	770	708	638	566	494	420	346	16,439	
	返済額	3,930	3,969	4,009	4,049	4,090	4,207	4,249	4,292	4,334	4,378	4,410	4,475	4,542	4,609	4,678	4,739	4,809	4,881	4,953	5,027	88,629	
	合計	5,018	5,018	5,018	5,018	5,018	5,102	5,102	5,102	5,102	5,102	5,102	5,102	5,102	5,102	5,102	5,102	5,102	5,102	5,102	5,102	105,069	
	固定資産税(建物)	577	548	521	495	470	445	420	395	370	345	320	295	270	245	220	195	170	145	120	95	70	7,402
	固定資産税(土地)	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	1,700
	都市計画税(建物)	124	117	112	106	101	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	1,586
	都市計画税(土地)	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	720
	共益費	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	4,689
	管理手数料	489	489	489	489	489	489	489	489	489	489	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464	9,529
	建物維持管理費	311	311	311	311	311	311	311	311	311	311	296	296	296	296	296	296	296	296	296	296	296	6,072
建物修繕費	277	277	277	277	277	277	277	277	277	277	263	263	263	263	263	263	263	263	263	263	263	5,408	
修繕積立金	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	5,600	
所得税・住民税等	0	0	0	0	229	119	256	146	283	173	407	227	403	303	519	1,441	1,563	1,432	1,607	1,474	1,584	10,584	
合計	7,437	7,401	7,269	7,337	7,536	7,480	7,590	7,455	7,567	7,434	7,927	7,726	7,882	7,762	7,961	8,866	8,972	8,826	8,985	8,839	158,350		

ここで所得税等を計算・表示しております。所得税等を無視するケースでは、この欄がなくなります。

## 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	
入	家賃収入(住宅)	10,380	10,380	10,380	10,380	10,380	10,380	10,380	10,380	10,380	9,861	9,861	9,861	9,861	9,861	9,861	9,861	9,861	9,861	9,861	9,861	202,410	
	駐車料収入	594	594	594	594	594	594	594	594	594	564	564	564	564	564	564	564	564	564	564	564	11,583	
	(-)空室控除	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,140	-1,140	-1,140	-1,140	-1,140	-1,140	-1,140	-1,140	-1,140	-1,140	-1,140	-23,405	
	共益費収入	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	4,689	
	礼金・更新料収入	822	205	822	205	822	205	822	205	822	205	781	195	781	195	781	195	781	195	781	195	10,015	
合計	10,836	10,220	10,836	10,220	10,836	10,220	10,836	10,220	10,836	10,220	10,294	9,709	10,294	9,709	10,294	9,709	10,294	9,709	10,294	9,709	10,294	205,292	
必要経費	減価償却費	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	122,020	
	支払利息	1,088	1,048	1,009	969	928	885	810	767	724	1,038	972	906	838	770	708	638	566	494	420	346	16,439	
	固定資産税・都市計画税	822	786	754	722	692	663	636	610	586	563	540	519	500	480	462	445	429	414	399	386	11,408	
	共益費	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	4,689	
	管理手数料	489	489	489	489	489	489	489	489	489	489	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464	9,529	
	建物維持管理費	311	311	311	311	311	311	311	311	311	311	296	296	296	296	296	296	296	296	296	296	296	6,072
	建物修繕費	277	277	277	277	277	277	277	277	277	277	263	263	263	263	263	263	263	263	263	263	263	5,408
	事業税(前年度分)	4,584	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	198	223	196	863
	創設経費	4,584	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,584
	合計	13,912	9,253	9,181	9,109	9,039	8,976	8,907	8,839	8,772	8,705	7,608	7,922	7,630	7,543	7,117	2,843	2,941	2,879	2,765	2,714	146,654	
申告所得	不動産所得(収入-経費)	-3,076	967	1,655	1,111	1,797	1,243	1,929	1,381	2,064	1,514	2,686	1,787	2,664	2,166	3,177	6,865	7,353	6,830	7,529	6,995	58,637	
	(-)青色申告特別控除額	0	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-6,500
	(-)繰越欠損金	0	-317	-1,005	-461	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1,782
差引: 申告所得	-3,076	0	0	0	1,147	593	1,279	731	1,414	864	2,036	1,137	2,014	1,516	2,527	6,215	6,703	6,180	6,879	6,345	44,505		
納税額	所得税・住民税	0	0	0	0	229	119	256	146	283	173	407	227	403	303	519	1,441	1,563	1,432	1,607	1,474	10,584	
	事業税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	-3,076	967	1,655	1,111	1,568	1,125	1,279	731	1,414	864	2,036	1,137	2,014	1,516	2,527	6,215	6,703	6,180	6,879	6,345	44,505		

所得税等を計算するケースです。

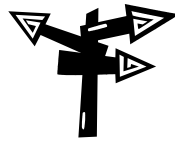
## 資金計画

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	
返済原資	税引後利益	-3,076	967	1,655	1,111	1,568	1,125	1,279	731	1,414	864	2,036	1,137	2,014	1,516	2,527	6,215	6,703	6,180	6,879	6,345	44,505	
	減価償却費	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	122,020
	事業税(前年度分)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	創設経費	4,584	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,584
合計	7,608	7,067	7,755	7,211	7,669	7,225	7,774	7,335	7,882	7,442	7,057	6,738	7,234	6,835	7,291	5,862	6,412	6,044	6,542	6,177	141,162		
資金収支	(-)借入金等の元金返済額	-3,930	-3,969	-4,009	-4,049	-4,090	-4,207	-4,249	-4,292	-4,334	-4,378	-4,410	-4,475	-4,542	-4,609	-4,678	-4,739	-4,809	-4,881	-4,953	-5,027	-88,629	
	(-)火災保険料(-一時払)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	(-)修繕積立金	-280	-280	-280	-280	-280	-280	-280	-280	-280	-280	-280	-280	-280	-280	-280	-280	-280	-280	-280	-280	-280	-5,600
合計	3,399	2,818	3,467	2,882	3,299	2,738	3,245	2,764	3,268	2,784	2,982	2,333	2,333	1,946	2,333	843	1,323	883	1,309	870	46,932		
年額(月額)	283	235	289	240	275	228	270	230	272	232	242	197	197	162	194	70	110	74	109	72	390		

この「投資プランナー」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。

# 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		(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	
入	家賃収入(住宅)	10,380	10,380	10,380	10,380	10,380	10,380	10,380	10,380	10,380	9,861	9,861	9,861	9,861	9,861	9,861	9,861	9,861	9,861	9,861	9,861	202,410
	駐車料収入	594	594	594	594	594	594	594	594	594	564	564	564	564	564	564	564	564	564	564	564	11,583
	(-)空室控除	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,140	-1,140	-1,140	-1,140	-1,140	-1,140	-1,140	-1,140	-1,140	-1,140	-1,140	-23,405
	共益費収入	240	240	240	240	240	240	240	240	240	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	4,689
	礼金・更新料収入	822	205	822	205	822	205	822	205	822	205	781	195	781	195	781	195	781	195	781	195	781
合計	10,836	10,220	10,836	10,220	10,836	10,220	10,836	10,220	10,836	10,220	10,294	9,709	10,294	9,709	10,294	9,709	10,294	9,709	10,294	9,709	10,294	205,292
出	借入金	1,088	1,048	1,009	969	928	895	853	810	767	724	1,038	972	906	838	770	708	638	566	494	420	16,439
	返済額	3,930	3,969	4,009	4,049	4,090	4,207	4,249	4,292	4,334	4,378	4,410	4,475	4,542	4,609	4,678	4,739	4,809	4,881	4,953	5,027	88,629
	合計	5,018	5,018	5,018	5,018	5,018	5,102	5,102	5,102	5,102	5,447	5,447	5,447	5,447	5,447	5,447	5,447	5,447	5,447	5,447	5,447	105,069
	固定資産税(建物)	577	548	521	495	470	446	424	403	383	364	345	328	312	296	281	267	254	241	229	218	7,402
	固定資産税(土地)	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	1,700
都市計画税(建物)	124	117	112	106	101	96	91	86	82	78	74	70	67	63	60	57	54	52	49	47	1,586	
都市計画税(土地)	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	720	
共益費	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	4,689	
管理手数料	489	489	489	489	489	489	489	489	489	489	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464	9,329	
建物維持管理費	311	311	311	311	311	311	311	311	311	311	296	296	296	296	296	296	296	296	296	296	6,072	
建物修繕費	277	277	277	277	277	277	277	277	277	277	263	263	263	263	263	263	263	263	263	263	5,408	
修繕積立金	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	5,600	
所得税・住民税等	0	0	0	0	229	119	256	146	283	173	407	227	403	303	519	1,441	1,563	1,432	1,607	1,474	10,584	
合計	7,437	7,401	7,369	7,337	7,306	7,480	7,590	7,455	7,567	7,434	7,927	7,726	7,882	7,762	7,961	8,866	8,972	8,826	8,985	8,839	158,350	
資金収支	3,399	2,818	3,467	2,882	3,299	2,738	3,245	2,764	3,268	2,784	2,368	1,983	2,412	1,946	2,333	843	1,323	883	1,309	870	46,932	
年額	283	235	289	240	275	228	270	230	272	232	197	165	201	162	194	70	110	74	109	72	196	
月額	24	19	24	20	23	19	22	19	22	19	16	14	17	14	16	6	9	6	9	6	16	

※所得税と住民税は全ての所得を合算した額に対して課税されます。  
 ※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積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
取入合計(上記資金収支より)	10,836	10,220	10,836	10,220	10,836	10,220	10,836	10,220	10,836	10,220	10,294	9,709	10,294	9,709
合計	10,836	10,220	10,836	10,220	10,836	10,220	10,836	10,220	10,836	10,220	10,294	9,709	10,294	9,709
減価償却費	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	6,101	4,778	4,778	4,778	4,778
支払利息	1,088	1,048	1,009	969	928	895	853	810	767	724	1,038	972	906	838
その他(上記資金収支の印合計)	2,139	2,103	2,071	2,039	2,009	1,980	1,953	1,927	1,903	1,880	1,792	1,717	1,752	1,717
創業経費等	4,584	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	13,912	9,253	9,181	9,109	9,039	8,976	8,907	8,839	8,772	8,705	7,608	7,922	7,630	7,264
不動産所得(収入-総費)	-3,076	967	1,655	1,111	1,797	1,243	1,929	1,381	2,064	1,514	2,686	1,787	2,664	2
(-)青色申告特別控除	0	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650
(-)繰越欠損金	0	-317	-1,005	-461	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
差引:申告所得	-3,076	0	0	0	1,147	593	1,279	731	1,414	864	2,036	1,137	2,014	1

※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。  
 ※借入金のうち、支払利息のみが経費になります。

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？

## 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
家賃収入(住宅)	10,380	
駐車料収入	594	
(-)空室控除	-1,200	
共益費収入	240	
礼金・更新料収入	822	
合計	10,836	
減価償却費	6,101	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」の欄をご覧下さい。
支払利息	1,088	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	822	
共益費	240	
管理手数料	489	
建物維持管理費	311	
建物修繕費	277	
事業税(前年度分)	0	事業税は支払った時点(翌年)で必要経費になります。
創業経費	4,584	
合計	13,912	
不動産所得(収入-総費)	-3,076	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650千円を所得から控除できます。
(-)繰越欠損金	0	
差引:申告所得	-3,076	
所得税・住民税	0	所得税、住民税合わせて一律20%としています。
事業税	0	一定規模以上になりますと所得税等とは別に事業税(税率は5%)がかかります。ただし、不動産所得から290万円を控除した残高に対して課税されます。
合計	0	
税引後利益	-3,076	

### 資金計画

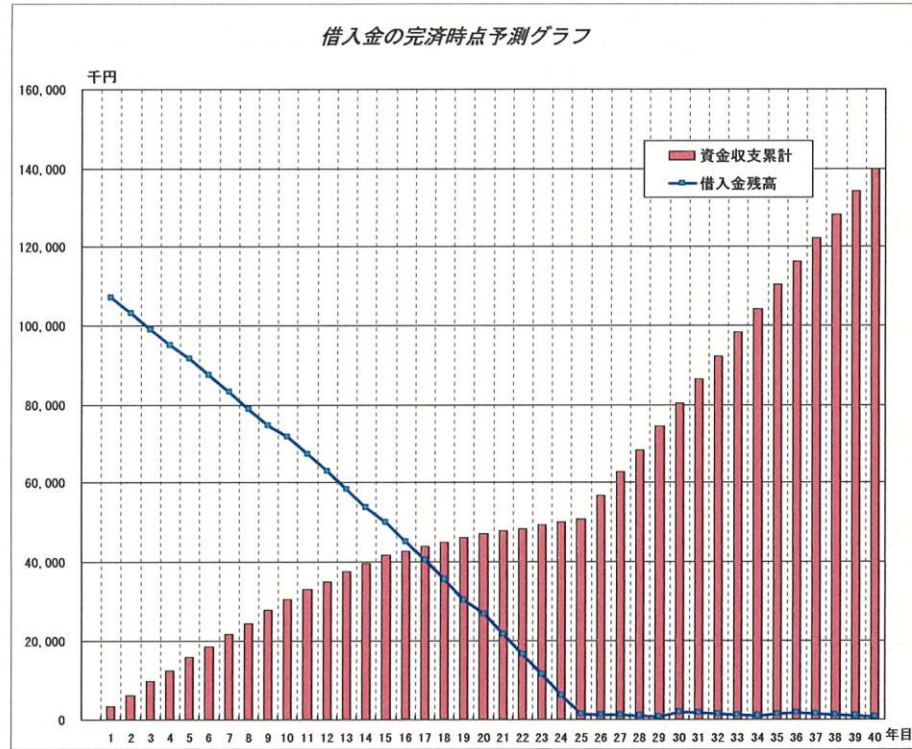
項目	1年目(千円)	解説
税引後利益	-3,076	
減価償却費	6,101	減価償却費は不動産所得を計算する上では必要経費になりますが、お金が出ていくわけではないので、資金計算上はプラスします。
事業税(前年度分)	0	この事業税(前年度分)は上記「事業税(前年度分)」の欄で必要経費に算入しておりますので、二重にマイナスしないようここでプラスします。
創業経費	4,584	この創業経費は上記「必要経費」の欄で経費に算入しておりますが、借入金等で既に資金調達しておりますので、ここでプラスします。
合計	7,608	
(-)借入金等の元金返済額	-3,930	借入金返済額のうち、元金部分です。
(-)修繕積立金	-280	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立てておくものです。
資金収支	年額 3,399 月額 283	修繕積立金を差し引いた残高です。
資金収支累計額	3,399	この資金収支累計額から下欄の借入金等残高を控除した額がプラスになる時点で借入金の完済時点となります。
借入金残高	107,070	

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。営業マンのアンチョコとして、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の方は「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(笑)。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。

# 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	3,399	107,070	-103,671
2年	6,217	103,101	-96,884
3年	9,683	99,092	-89,409
4年	12,565	95,043	-82,478
5年	15,864	91,753	-75,889
6年	18,603	87,547	-68,944
7年	21,848	83,298	-61,450
8年	24,612	79,006	-54,394
9年	27,879	74,672	-46,793
10年	30,663	71,794	-41,131
11年	33,031	67,384	-34,353
12年	35,014	62,909	-27,895
13年	37,426	58,367	-20,941
14年	39,372	53,758	-14,386
15年	41,706	49,880	-8,174
16年	42,549	45,141	-2,592
17年	43,871	40,332	3,539 *
18年	44,754	35,451	9,303
19年	46,063	30,498	15,565
20年	46,932	26,971	19,961
21年	47,873	21,884	25,989
22年	48,391	16,722	31,669
23年	49,293	11,482	37,811
24年	49,903	6,165	43,738

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、不動産の購入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）	103,800千円	98.6%	202,410千円	98.6%	295,830千円	98.6%	389,250千円	98.6%			
	駐車料収入	5,940千円	5.6%	11,583千円	5.6%	16,929千円	5.6%	22,275千円	5.6%			
	(-)空室控除	-12,003千円	-11.4%	-23,405千円	-11.4%	-34,208千円	-11.4%	-45,011千円	-11.4%			
	共益費収入	2,405千円	2.3%	4,689千円	2.3%	6,853千円	2.3%	9,018千円	2.3%			
	礼金・更新料収入	5,136千円	4.9%	10,015千円	4.9%	14,637千円	4.9%	19,260千円	4.9%			
合 計	105,278千円	100.0%	205,292千円	100.0%	300,042千円	100.0%	394,792千円	100.0%				
支 出	借入金 返済額	41,506千円	39.4%	88,629千円	43.2%	115,990千円	38.7%	118,451千円	30.0%	46.5%		
	支払利息	9,089千円	8.6%	16,439千円	8.0%	17,524千円	5.8%	17,662千円	4.5%	6.9%		
	元金返済額	41,506千円	39.4%	88,629千円	43.2%	115,990千円	38.7%	118,451千円	30.0%	46.5%		
	合 計	50,596千円	48.1%	105,069千円	51.2%	133,514千円	44.5%	136,112千円	34.5%	53.4%		
	固定資産税（建物）	4,631千円	4.4%	7,402千円	3.6%	9,060千円	3.0%	10,054千円	2.5%	3.9%		
	固定資産税（土地）	850千円	0.8%	1,700千円	0.8%	2,550千円	0.8%	3,400千円	0.9%	1.3%		
	都市計画税（建物）	993千円	0.9%	1,586千円	0.8%	1,941千円	0.6%	2,157千円	0.5%	0.8%		
	都市計画税（土地）	360千円	0.3%	720千円	0.4%	1,080千円	0.4%	1,440千円	0.4%	0.6%		
	共益費	2,405千円	2.3%	4,689千円	2.3%	6,853千円	2.3%	9,018千円	2.3%	3.5%		
	管理手数料	4,887千円	4.6%	9,529千円	4.6%	13,928千円	4.6%	18,326千円	4.6%	7.2%		
建物維持管理費	3,114千円	3.0%	6,072千円	3.0%	8,875千円	3.0%	11,678千円	3.0%	4.6%			
建物修繕費	2,773千円	2.6%	5,408千円	2.6%	7,904千円	2.6%	10,400千円	2.6%	4.1%			
修繕積立金	2,800千円	2.7%	5,600千円	2.7%	8,400千円	2.8%	11,200千円	2.8%	4.4%			
所得税・住民税等	1,206千円	1.1%	10,584千円	5.2%	25,648千円	8.5%	41,042千円	10.4%	16.1%			
合 計	74,605千円	70.9%	158,350千円	77.1%	219,743千円	73.2%	254,815千円	64.5%	100.0%			
資金収支	30,663千円	29.1%	46,932千円	22.9%	80,289千円	26.8%	139,966千円	35.5%				
減価償却費	61,006千円	57.9%	87,261千円	42.5%	91,974千円	30.7%	96,953千円	24.6%				

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。

※「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。

# 取得から売却までのトータル・キャッシュフロー分析

## 取得から売却までのトータル・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。まず取得時には仲介手数料を始めとして消費税・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。また売却しようと思えば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
取得時	不動産を取得する場合はほとんどのケースで自己資金を投入します。自己資金を投入することは現預金が減少することを意味しますので、その額を出金の欄に記入します。		30,000千円 (自己資金)	△30,000千円
運営時	不動産を取得してから売却する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。	46,932千円 (資金収支累計額)		46,932千円
売却時	不動産を売却する場合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、売却した場合は手取収入から、その時点の借入金残高を一括返済しますので、出金額にその額を記入します。	93,386千円 (売却手取収入)	26,971千円 (借入金返済額)	66,415千円
合計		140,318千円	56,971千円	83,347千円

### 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
<b>収入</b>									
家賃収入(住宅)	10,380	10,380	10,380	10,380	10,380	10,380	9,861	9,861	202,410
駐車料収入	594	594	594	594	594	594	564	564	11,583
(-)空室控除	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,140	-1,140	-23,405
共益費収入	240	240	240	240	240	240	228	228	4,689
礼金・更新料収入	822	205	822	205	822	205	781	195	10,015
合計	10,836	10,220	10,836	10,220	10,836	10,220	10,294	9,709	205,292
<b>支出</b>									
借入金	1,088	1,048	1,009	969	928	724	770	420	16,439
返済額	3,930	3,969	4,009	4,049	4,090	4,378	4,678	5,027	88,629
合計	5,018	5,018	5,018	5,018	5,018	5,102	5,447	5,447	105,069
固定資産税(建物)	577	548	521	495	470	364	281	218	7,402
固定資産税(土地)	85	85	85	85	85	85	85	85	1,700
都市計画税(建物)	124	117	112	106	101	78	60	47	1,586
都市計画税(土地)	36	36	36	36	36	36	36	36	720
共益費	240	240	240	240	240	240	228	228	4,689
管理手数料	489	489	489	489	489	489	464	464	9,529
建物維持管理費	311	311	311	311	311	311	296	296	6,072
建物修繕費	277	277	277	277	277	263	263	263	5,408
修繕積立金	280	280	280	280	280	280	280	280	5,600
所得税・住民税等	0	0	0	0	229	173	519	1,474	10,584
合計	7,437	7,401	7,369	7,337	7,536	7,434	7,961	8,839	188,350
資金収支	3,399	2,816	3,467	2,882	3,299	2,784	2,333	870	46,932

大規模修繕費に係る借入金の返済スケジュールです。  
このサンプル事例では1回目と2回目の修繕費は修繕積立金を充当するようになっていきますので借入金がありません。

### 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しています)を予想表面利回りで逆算して求めています。

$$\text{予想売却価格} = \frac{\text{家賃等収入金額(20年目)}}{\text{予想表面利回り}} = \frac{10,682 \text{ 千円}}{10.0\%} = 106,818 \text{ 千円}$$

### 売却手取収入の計算

項目	金額
譲渡収入金額	106,818千円
取得価額	116,000千円
仲介手数料	3,823千円
リフォーム代	15,000千円
減価償却累計額(注)	△80,061千円
合計	54,782千円
仲介手数料	3,526千円
印紙税	60千円
除却損失等	0千円
立退料	0千円
合計	3,586千円
特別控除額	0千円
譲渡所得	16,439千円
税金	88,629千円
譲渡住民税	10,584千円
売却手取収入	93,386千円

### 所見

このように、キャッシュフローは全てプラスです。

## 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	返済額	残高
		元金	利息			
借入金総額		111,000,000円				
年次	金利	元金	利息	合計	残高	
1年目	1.000%	3,929,876	1,087,648	5,017,524	107,070,124	
2年目	1.000%	3,969,198	1,048,326	5,017,524	103,100,926	
3年目	1.000%	4,008,912	1,008,612	5,017,524	99,092,014	
4年目	1.000%	4,049,022	968,502	5,017,524	95,042,992	
5年目	1.000%	4,089,536	927,988	5,017,524	90,953,456	
6年目	1.000%	4,130,454	887,070	5,017,524	86,823,002	
7年目	1.000%	4,171,782	845,742	5,017,524	82,651,220	
8年目	1.000%	4,213,524	804,000	5,017,524	78,437,696	
9年目	1.000%	4,255,682	761,842	5,017,524	74,182,014	
10年目	1.000%	4,298,254	719,260	5,017,524	69,883,750	
11年目	1.500%	4,186,026	1,019,550	5,205,576	65,697,724	
12年目	1.500%	4,249,249	956,327	5,205,576	61,448,475	
13年目	1.500%	4,313,428	892,148	5,205,576	57,135,047	
14年目	1.500%	4,378,577	826,999	5,205,576	52,756,470	
15年目	1.500%	4,444,711	760,865	5,205,576	48,311,759	
16年目	1.500%	4,511,840	693,736	5,205,576	43,799,919	
17年目	1.500%	4,579,985	625,591	5,205,576	39,219,934	
18年目	1.500%	4,649,157	556,419	5,205,576	34,570,777	
19年目	1.500%	4,719,378	486,198	5,205,576	29,851,399	
20年目	1.500%	4,790,655	414,921	5,205,576	25,060,744	
21年目	1.500%	4,863,014	342,562	5,205,576	20,197,730	
22年目	1.500%	4,936,462	269,114	5,205,576	15,261,268	
23年目	1.500%	5,011,018	194,558	5,205,576	10,250,250	
24年目	1.500%	5,086,705	118,871	5,205,576	5,163,545	
25年目	1.500%	5,163,545	42,044	5,205,589	0	
合計		111,000,000	17,258,893	128,258,893		

金融機関	大規模修繕費(3回目)	返済方式		元利均等返済方式	返済額	残高
		元金	利息			
借入金総額		420,000円				
年次	金利	元金	利息	合計	残高	
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						
21年目						
22年目						
23年目						
24年目						
25年目						
26年目						
27年目						
28年目						
29年目						
30年目						
31年目						
32年目						
33年目						
34年目						
35年目						
36年目	1.500%	39,227	6,025	45,252	420,000	
37年目	1.500%	39,819	5,433	45,252	380,773	
38年目	1.500%	40,420	4,832	45,252	340,954	
39年目	1.500%	41,031	4,221	45,252	300,534	
40年目	1.500%				259,503	
合計		160,497	20,511	181,008		

## 借入金返済スケジュール

# DCF法による価格算定書

## DCF法による価格算定書

当該不動産をDCF法により算定しますと、次のようになります。DCF法というのは当該物件を購入することにより得られるであろう将来のキャッシュフローの額を所定の期待利回りで割り引いた現在価値の合計額により当該物件の価格とする方法です。日本で一般的な単純利回り法と比較してみてください。

A 純収益の現在価値累計		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	10年目	15年目
収	家賃収入(住宅)	10,380	10,380	10,380	10,380	10,380	10,380	9,861
	駐車料収入	594	594	594	594	594	594	564
	空室控除	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,140
	共益費収入	240	240	240	240	240	240	228
	礼金・更新料収入	822	205	822	205	822	205	781
支	固定資産税(建物)	577	548	521	495	470	364	281
	固定資産税(土地)	85	85	85	85	85	85	85
	都市計画税(建物)	124	117	112	106	101	78	60
	都市計画税(土地)	36	36	36	36	36	36	36
	共益費	240	240	240	240	240	240	228
	管理手数料	489	489	489	489	489	489	464
	建物維持管理費	311	311	311	311	311	311	296
	建物修繕費	277	277	277	277	277	277	263
合計		2,139	2,103	2,071	2,039	2,009	1,880	1,714
純収益(収入-支出)		8,697	8,117	8,765	8,181	8,827	8,340	8,580
複利現価率(5.00%)		0.952381	0.907029	0.863838	0.822702	0.783526	0.613913	0.481017
純収益の現在価値		8,283	7,362	7,571	6,730	6,916	5,120	4,127
純収益の現在価値累計		8,283	15,645	23,216	29,947	36,863	65,815	87,892

B 転売価格の現在価値 (15年後に売却するものと仮定しています)		15年後の価格変動率	15年後の売却予想価格	売却費用等	売却純収入	15年目の複利現価率	転売価格の現在価値
現在の価格	①	②	①×②=③	④	③-④=⑤	⑥	⑤×⑥=⑦
116,000千円	90.00%		104,400千円	3,132千円	101,268千円	0.481017	48,712千円

### DCF法による当該物件の価格

A 純収益の現在価値累計	+	B 転売価格の現在価値	=	合計
87,892千円 (64.34%)		48,712千円 (35.66%)		136,604千円 (100.0%)

※期待利回り・・・5.00%

**「DCF法」とは**  
 不動産の適正価格を純収益の額から逆算して求める方法を収益還元法と言います。そして、この収益還元法にも日本で一般的な単純利回り法と欧米で一般的なDCF法の2種類があります。  
 (1)「単純利回り法」  
 この方法は要するに、現時点での家賃収入を期待利回り(注1)で逆算して、その不動産の価格を算定しようとするものです。  
 したがって、この方法は将来の家賃収入とか売却収入といったものは全く考慮に入れませんが、計算が単純であるという以外、積極的な意義は見出せません。  
 (2)「DCF法」  
 一方、このDCF(Discounted Cash Flow)法は、将来得られるであろうキャッシュフローの額(注2)を期待利回り(注1)で割り引いた現在価値の合計額を当該物件の価格とするものです。  
 (注1)「期待利回り」とは、その不動産から期待する最低限の投資利回りのことです。不動産には家賃と購入価格が下がるというリスクと売却価格が下がるというリスクがありますので、確定利回り等の金融商品と比較して高めの利回りを期待します。  
 (注2)「将来得られるであろうキャッシュフローの額」には、当該物件を賃貸することにより得られる純収益(家賃等の収入金額から固定資産税、共益費、管理手数料、建物修繕費等の経常経費を差し引いた額)と、転売により得られる売却純収益の2つから構成されています。

**所見**  
 「DCF法」により算定します。現在の売却価格が116,000千円です。ただし、仲介手数料とかりといったところでしょうか。ところで、この計算では15年間の建物という一般的な古原因以上に、その時々の変遷を将来のことは確定できません下がることはないと思われ

「DCF法」とは要するに将来のキャッシュフローから逆算して現在の物件の適正価格を算定しようとする方法です。つまり、あくまで適正価格を算定しようとするものから、その物件を購入するための資金計画は全く関係ありません。

例えばAという人とBという人の2人が当該物件を購入しようと考えている場合、A氏とB氏の台所事情は全く違うと思いますが、この物件自体の適正価格は同じハズなのです。このようなことから、純収益の額までしか計算しません。純収益というのは家賃等の収入金額から、固定資産税、共益費、管理手数料、建物修繕費等の経常経費を差し引いた額ですが、ここにはどこにも借入金の返済額とか支払利息といった言葉は登場しません。純粋に物件自体の価値を算定しようとしているわけですから当然なのです。なお、このサンプルでは15年後の転売予想価格を現在の価格に対する変動率(10%下落)で計算しておりますが、10ページの「トータル・キャッシュフロー分析」と同じく、投資利回りで逆算して求めることもできます。

# NPV(正味現在価値)法による不動産投資分析

## NPV(正味現在価値)法による不動産投資分析

不動産投資において大切なことは、購入した不動産を売却することを前提に、時間価値を考慮に入れて分析することです。そこで、ここでは欧米で一般的なNPV法により当該不動産を分析しておきますので、ご参考して下さい。

A 純収益の現在価値累計		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	10年目	15年目
収	家賃収入(住宅)	10,380	10,380	10,380	10,380	10,380	10,380	9,861
	駐車料収入	594	594	594	594	594	594	564
	空室控除	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,200	-1,140
	共益費収入	240	240	240	240	240	240	228
	礼金・更新料収入	822	205	822	205	822	205	781
支	固定資産税(建物)	577	548	521	495	470	364	281
	固定資産税(土地)	85	85	85	85	85	85	85
	都市計画税(建物)	124	117	112	106	101	78	60
	都市計画税(土地)	36	36	36	36	36	36	36
	共益費	240	240	240	240	240	240	228
	管理手数料	489	489	489	489	489	489	464
	建物維持管理費	311	311	311	311	311	311	296
	建物修繕費	277	277	277	277	277	277	263
合計		2,139	2,103	2,071	2,039	2,009	1,880	1,714
純収益(収入-支出)		8,697	8,117	8,765	8,181	8,827	8,340	8,580
複利現価率(5.00%)		0.952381	0.907029	0.863838	0.822702	0.783526	0.613913	0.481017
純収益の現在価値		8,283	7,362	7,571	6,730	6,916	5,120	4,127
純収益の現在価値累計		8,283	15,645	23,216	29,947	36,863	65,815	87,892

### 当該物件の投資判定

A 純収益の現在価値累計	+	B 不動産を転売した場合の売却額の現在価値	=	合計
87,892千円 (期待利回り・・・5.00%)		現在価格 116,000千円 15年後上昇率 10.0% → 127,600千円 15年後の価格 116,000千円 15年後の売却価格 104,400千円 15年後の売却価格 50,218千円		149,270千円 143,690千円 138,110千円
合計	-	不動産投資額(総経費込み)	=	正味現在価値
149,270千円		134,823千円		14,447千円
143,690千円		134,823千円		8,867千円
138,110千円		134,823千円		3,287千円
				投資判定 IRR(%) (内部収益率)
				○ 7.68%
				○ 7.30%
				○ 6.90%

※IRR(Internal Rate of Return)とは、NPVがゼロとなる期待利回りのことです。

**「NPV(正味現在価値)法」とは**  
 「NPV(Net Present Value)法」とは、将来得られるであろうキャッシュフローを期待利回り(資金の調達コスト、リスク等を総合的に勘案して最低限必要とされる利回り)で割り引いた現在価値の合計額から、今回の不動産投資額を差し引いた額(正味現在価値)を投資の判断基準とする手法です。  
 つまり、次の算式において(A)の金額の方が(B)の金額より大きい場合には投資する価値があると判断します。  
 不動産投資によって将来得られるであろうキャッシュフローの現在価値の合計額(A)  
 = 毎年の純収益の現在価値累計①  
 + 不動産を転売した場合の売却額の現在価値②  
 > 不動産投資額(B)  
 このようにNPV法による投資分析は、コストとリターンをすべて現在価値に割り戻して比較するという点で優れた投資評価手法だとされています。ところで、不動産投資において大切なことは出口戦略です。つまり購入した不動産を転売する場合の価格とリフォーム代をできるだけ正確に見積っておくということです。NPV法自体の分析手法は優れているのですが、最終的には、これらの見積りの正確性に依存しているということは十分注意しておく必要があります。

**所見**  
 ご覧いただければお分かりのように、3つのケースとも投資判定は○になっています。特に15年後に10%ほど価格が下がっている3番目のケースでも投資判定は○です。しかしながら、投資判定が○だからといって正味現在価値は320万円程度です。この程度の額であればちょっとした状況の変化で吹っ飛んでしまいます。したがって、実際に投資される場合にはできるだけ価格が下がらないように良い管理とリフォームを心掛けておく必要があります。

この「NPV(正味現在価値)法」もDCF法と同じく収益還元法に属するものです。DCF法が当該物件の適正価格を直接求める方法であるのに対し、このNPV法は将来得られるであろうキャッシュフローの現在価値の額から当該物件の価格を差し引いた額(正味現在価値)により投資の適正性を判断しようとするものです。いずれの場合も時間価値を考慮に入れている点で「資金収支計画書」とか「トータル・キャッシュフロー分析」とは異なります。ただし、収益還元法については日本では今まであまり馴染みがなかったことから本当の意味で理解するにはもう少し時間がかかるかも知れません。

# 相続税対策としての効果

## 相続税対策としての効果

### 賃貸物件の購入が相続税対策になる理由

賃貸物件を購入する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、その仕組みを示しておきます。

土地の評価減		最終評価額
①相続税評価による評価減	①相続税評価による評価減 土地の相続税評価額は時価（正建には公示価格）の80%を目安として毎年評価替えしておりますので、20%程度が評価減になります。	最終評価額
②貸家建付地としての評価減	②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50%）に借家権割合（30%）をかけた割合（18%）だけ減額して評価することになっています。	
③小規模宅地の評価の特例による評価減	③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%（自宅併用は80%）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。	
建物の評価減		最終評価額
④相続税評価による評価減	④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。ただし、中古物件の場合は、一般的に建物の時価の下落ほど固定資産税評価額は下がらないため、一般的に新築物件ほどの評価減はありません。	最終評価額
⑤借家権の発生による評価減	⑤借家権の発生による評価減 建物を賃貸すると、借りに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。	

### 当該物件を購入した場合の対策実行時点での効果

当該物件を購入した場合の土地と建物のそれぞれの相続税評価額は次のようになります。

項目	土地	建物	合計
購入価格	52,000千円	64,000千円	116,000千円
①相続税評価による評価減	△ 15,600千円	—	△ 15,600千円
②貸家建付地としての評価減	△ 6,552千円	—	△ 6,552千円
③小規模宅地の特例による評価減	△ 13,907千円	—	△ 13,907千円
小計	△ 36,059千円	—	△ 36,059千円
④相続税評価による評価減	—	△ 22,800千円	△ 22,800千円
⑤借家権の発生による評価減	—	△ 12,360千円	△ 12,360千円
小計	—	△ 35,160千円	△ 35,160千円
合計	△ 36,059千円	△ 35,160千円	△ 71,219千円
相続税評価額	15,941千円	28,840千円	44,781千円

- (注) 1. 相続税評価による評価減（土地）  
= 土地の時価 - 相続税評価額（更地評価額）  
= 52,000千円 - 36,400千円 = 15,600千円
2. 貸家建付地としての評価減（土地）  
= 更地評価額 × 賃貸割合 × 借地権割合 × 借家権割合  
= 36,400千円 × 100.00% × 60% × 30% = 6,552千円
3. 小規模宅地の評価の特例による評価減（土地）  
= (更地評価額 - 貸家建付地としての評価減) ×  $\frac{\text{適用面積}}{\text{敷地面積}}$  × 評価減割合  
= (36,400千円 - 6,552千円) ×  $\frac{200.00 \text{ m}^2}{214.62 \text{ m}^2}$  × 50% = 13,907千円
4. 相続税評価による評価減（建物）  
= 建物の時価 - 相続税評価額  
= 64,000千円 - 41,200千円 = 22,800千円
5. 借家権の発生による評価減（建物）  
= 相続税評価額 × 賃貸割合 × 借家権割合  
= 41,200千円 × 100.00% × 30% = 12,360千円

### 賃貸割合の計算

全体	専有面積	割合
賃貸部分	323.20 m <sup>2</sup>	100.00 %
自宅部分	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 %
合計	323.20 m <sup>2</sup>	100.00 %

※ 賃貸部分には非住宅の自己使用部分を含みます。

対策による効果

71,219千円

の評価減と

アパート等の収益物件に投資する目的には大きく分けてインカムゲイン（収入アップ）、キャピタルゲイン（転売益）、相続税の節税の3つがあります（不動産王になるといった目的も人によってはあるのですが、少数派だと思いますので、ここでは省略します）。

インカムゲインは文字通り毎年の収入アップを目的とするものであり、きわめてノーマルな目的です。次にキャピタルゲインですが、プロの業者はほとんどがこれを目的に商売をしています。

そして3番目が相続税の節税です。この「投資プランナー」では賃貸物件の購入によりどれほどの節税効果があるかを、その仕組みと共に具体的な金額で計算できますので、そのようなお客様がいらっしゃる場合には積極的にご活用下さい。

## 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して計算しておきます。

### 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	購入前	購入後
自己資金	30,000千円	0千円
購入物件	—	28,840千円
その他の財産	300,000千円	300,000千円
借入金	—	△ 111,000千円
課税価格	(0)	330,000千円
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	282,000千円	185,781千円
相続税額	(0)	33,850千円
相続税節税額	—	16,127千円
1次相続での財産 × 1/2 (0) × 1/2	165,000千円	116,890千円
配偶者の固有財産 (注)	0千円	0千円
課税価格	165,000千円	116,890千円
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	123,000千円	74,890千円
相続税額	(0)	22,900千円
相続税節税額	—	11,922千円
合計相続税額	(0) + (0)	56,750千円
相続税節税額	—	28,049千円

(注) 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

現状のままで相続が発生すると、56,750千円の相続税がかかりますが、物件を購入すると、28,049千円の相続税となります。  
つまり、28,049千円(56,750千円-28,049千円)の節税になるのです。

### 相続税額の計算過程

項目	購入前		購入後	
	配偶者	子供(1人当り)	配偶者	子供(1人当り)
課税遺産総額	282,000千円	282,000千円	185,781千円	185,781千円
法定相続割合	1/2	1/2 × 1/2	1/2	1/2 × 1/2
法定相続分	141,000千円	70,500千円	92,890千円	46,445千円
税率	40%	30%	30%	20%
控除額	17,000千円	7,000千円	7,000千円	2,000千円
税額	39,400千円	14,150千円	20,867千円	7,289千円
相続税の総額 (注1)	67,700千円	67,700千円	35,445千円	35,445千円
算出税額 (注2)	33,850千円	33,850千円	17,723千円	17,723千円
配偶者の税額軽減	△ 33,850千円	△ 0千円	△ 17,723千円	△ 0千円
相続税額 (納付税額)	0千円	33,850千円	0千円	17,723千円
課税遺産総額	—	123,000千円	—	74,890千円
法定相続割合	—	1/2	—	1/2
法定相続分	—	61,500千円	—	37,445千円
税率	—	30%	—	20%
控除額	—	7,000千円	—	2,000千円
税額	—	11,450千円	—	5,489千円
相続税の総額 (注3)	—	22,900千円	—	10,978千円

(注1) 1次相続での相続税の総額の計算  
購入前…… 39,400千円 + 14,150千円 × 2人 = 67,700千円  
購入後…… 20,867千円 + 7,289千円 × 2人 = 35,445千円

(注2) 1次相続での算出税額の計算  
購入前…… 67,700千円 × 1/2 = 33,850千円  
購入後…… 35,445千円 × 1/2 = 17,723千円

(注3) 2次相続での相続税の総額の計算  
購入前…… 11,450千円 × 2人 = 22,900千円  
購入後…… 5,489千円 × 2人 = 10,978千円

※ 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

# 相続評価額の推移

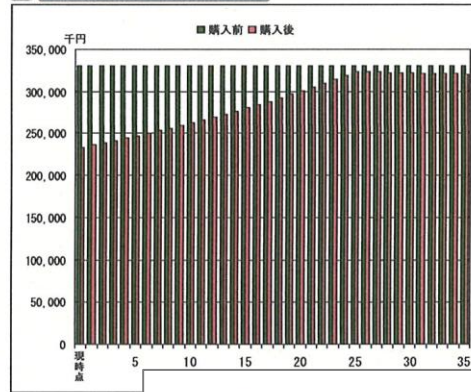
## 相続評価額の推移

「相続税対策としての効果」で記載しておりますように、賃貸物件を購入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購入した場合には借入金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

年次	購入前			購入後					差引		
	自己資金	その他の財産	合計	購入物件			借入金	その他の財産			
				土地	建物	小計					
現時点	30,000	300,000	330,000	15,941	28,840	44,781	0	300,000	△111,000	233,781	96,219
1年後	30,000	300,000	330,000	15,941	27,398	43,339	0	300,000	△107,070	236,269	93,731
2年後	30,000	300,000	330,000	15,941	26,028	41,969	0	300,000	△103,101	238,868	91,132
3年後	30,000	300,000	330,000	15,941	24,727	40,667	0	300,000	△99,092	241,575	88,425
4年後	30,000	300,000	330,000	15,941	23,490	39,431	0	300,000	△95,043	244,388	85,612
5年後	30,000	300,000	330,000	15,941	22,316	38,256	0	300,000	△90,953	247,303	82,697
10年後	30,000	300,000	330,000	15,941	17,268	33,208	0	300,000	△69,884	263,324	66,676
15年後	30,000	300,000	330,000	15,941	13,361	29,302	0	300,000	△48,312	280,990	49,010
20年後	30,000	300,000	330,000	15,941	10,339	26,279	0	300,000	△25,061	301,219	28,781
25年後	30,000	300,000	330,000	15,941	8,000	23,941	0	300,000	0	323,941	6,059
30年後	30,000	300,000	330,000	15,941	6,190	22,131	0	300,000	0	322,131	7,869
35年後	30,000	300,000	330,000	15,941	4,790	20,730	0	300,000	0	320,730	9,270

相続評価額の推移グラフ



この「投資プランナー」では賃貸物件を購入した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。適宜ご活用下さい。

# 相続税額の推移

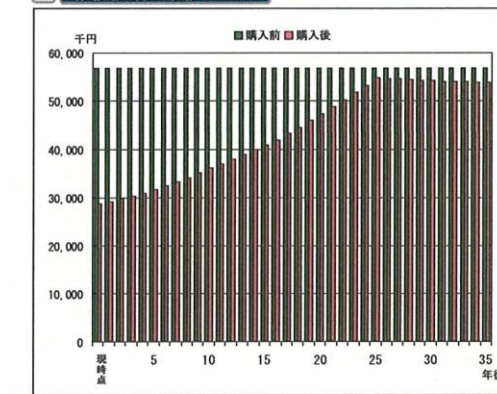
## 相続税額の推移

「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

年次	1次相続			2次相続			合計		
	購入前	購入後	差引	購入前	購入後	差引	購入前	購入後	差引
	現時点	33,850	17,723	16,127	22,900	10,978	11,922	56,750	28,701
1年後	33,850	18,034	15,816	22,900	11,227	11,673	56,750	29,260	27,490
2年後	33,850	18,358	15,492	22,900	11,487	11,413	56,750	29,845	26,905
3年後	33,850	18,697	15,153	22,900	11,758	11,142	56,750	30,454	26,296
4年後	33,850	19,048	14,802	22,900	12,039	10,861	56,750	31,087	25,663
5年後	33,850	19,413	14,437	22,900	12,330	10,570	56,750	31,743	25,007
10年後	33,850	22,182	11,668	22,900	13,932	8,968	56,750	36,114	20,636
15年後	33,850	25,273	8,577	22,900	15,699	7,201	56,750	40,972	15,778
20年後	33,850	28,813	5,037	22,900	18,583	4,317	56,750	47,396	9,354
25年後	33,850	32,790	1,060	22,900	21,991	909	56,750	54,781	1,969
30年後	33,850	32,473	1,377	22,900	21,720	1,180	56,750	54,193	2,557
35年後	33,850	32,228	1,622	22,900	21,510	1,390	56,750	53,737	3,013

相続税額の推移グラフ



### 将来予測の前提条件

- 自己資金・預貯金 …… 運用利回り0.0000%
- 土地の評価額 …… 毎年0.0%アップ
- 建物の評価額 …… 毎年5.0%ダウン
- その他の財産 …… 毎年0.0%アップ

### 所見

ご覧いただければお分かりのように、購入当初が進むにつれてその効果は減殺されていきます。また、今回の物件は日本太郎様の所有されています。したがって、もう少し購入物件を増やただし、あくまで相続対策のために投資されるを選択すべきです。また、時価と相続税評価額の

### 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もあります。
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す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

「相続評価額の推移グラフ」と比較しますと、購入前と購入後の相続税の比較割合が大きくなっていくのがお分かりでしょうか？これは相続税が累進課税だからです。つまり不動産を購入することによって全体としての財産は減少するのですが、それ以上に相続税は安くなるということです。したがって、今回ご提案しました物件以外に同程度のものを1、2件購入されれば相続税はほとんどかからなくなります。

## 簡便－収益価格を計算する

株式会社エステートプランニング

〈計算目的〉 毎年の収益と転売した場合の転売価格から、当該物件の適正価格(収益価格)を逆算する。

**計算の前提条件**

- ・投資期間 ..... 5年
- ・毎年の純収益(※)
  - 1年目 1,200千円
  - 2年目 1,200千円
  - 3年目 1,180千円
  - 4年目 1,180千円
  - 5年目 1,180千円
- ・5年後の価格の予測 ..... 現在の価格より10%下落する
- ・期待利回り ..... 8.00%

(※)純収益とは家賃収入から管理費、修繕費、固定資産税等を控除した金額です。

**計算結果**

収益還元法により当該不動産の価格を算定しますと 12,251千円となります。

**検証**

(イ) 毎年の純収益の現在価値累計

年次	純収益	8.00%の 複利現価率	現在価値
1年目	1,200千円	× 0.925926	= 1,111千円
2年目	1,200千円	× 0.857339	= 1,029千円
3年目	1,180千円	× 0.793832	= 937千円
4年目	1,180千円	× 0.735030	= 867千円
5年目	1,180千円	× 0.680583	= 803千円
6年目			
7年目			
8年目			
9年目			
10年目			
計			4,747千円

(ロ) 5年後に売却した場合の転売価格の現在価値

5年後の転売価格	8.00%の 複利現価率	現在価値
12,251千円	× 0.680583	= 8,358千円
× 90%		
= 11,026千円	× 0.680583	= 7,504千円

∴ (イ) + (ロ) = 4,747千円 + 7,504千円 = 12,251千円 (収益価格)

この「投資プランナー」では以上ご説明してきたような詳細な収支だけでなく、きわめて簡単なデータ入力で様々なシミュレーションが可能です。一見単純そうに見えてもエクセルでは計算できません。数千回の計算を繰り返して近似値を求めるようになっています。勉強のためにも是非トライしてみてください。

## 簡便－投資利回りを計算する

株式会社エステートプランニング

〈計算目的〉 現在売り出されている投資用不動産を購入した場合の投資利回りを計算する。

**計算の前提条件**

- ・不動産の売り出し価格 ..... 10,000千円
- ・不動産の購入価格 ..... 9,500千円
- ・投資期間 ..... 2年
- ・毎年の純収益(※)
  - 1年目 400千円
  - 2年目 400千円
- ・2年後の売却予想額 ..... 11,000千円

(※)純収益とは家賃収入から管理費、修繕費、固定資産税等を控除した金額です。

**計算結果**

この不動産の投資利回りは 11.67%です。

**検証**

(イ) 毎年の純収益の現在価値累計

年次	純収益	11.67%の 複利現価率	現在価値
1年目	400千円	× 0.895496	= 358千円
2年目	400千円	× 0.801912	= 321千円
3年目			
4年目			
5年目			
6年目			
7年目			
8年目			
9年目			
10年目			
計			679千円

(ロ) 2年後に売却した場合の転売価格の現在価値

2年後の転売価格	11.67%の 複利現価率	現在価値
11,000千円	× 0.801912	= 8,821千円

∴ (イ) + (ロ) = 679千円 + 8,821千円 = 9,500千円 (購入価格)

# 簡便－投資規模別収支比較表

## 投資規模別収支比較表

### 1 事業計画

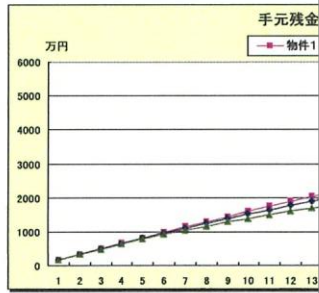
1. 投資物件の表面利回り	8.0 %
2. 自己資金投入可能額	3,000 万円
3. 借入金による資金調達	
・借入期間	20 年
・借入金利	1.500 %
・返済方式	元利均等返済方式
4. 家賃収入	
・入居率	90 %
・上昇率	毎年 -1.0 % 下落
5. 諸経費(固定資産税、管理手数料、建物修繕費等)	
・対家賃収入(1年目)	20 %
・上昇率	毎年 1.0 % 上昇

### 2 手元残金の比較

	物件価格			
	物件 1	物件 2	物件 3	
	3,000 万円	5,000 万円	8,000 万円	
手元残金/月額 (当初5年間の平均)	14.0 万円	13.6 万円	13.1 万円	
手元残金 累計額	10年間	1,613 万円	1,531 万円	1,407 万円
	20年間	2,982 万円	2,654 万円	2,161 万円
	30年間	4,120 万円	4,550 万円	5,196 万円

### 3 分析指標の比較

分析指標	計算式	物件価格		
		物件 1 3,000万円	物件 2 5,000万円	物件 3 8,000万円
表面利回り	収入合計 物件価格	8.00 %	8.00 %	8.00 %
実質利回り	純収益 物件価格	5.76 %	5.76 %	5.76 %
純利回り	資金収支 物件価格	5.76 %	3.44 %	2.14 %
自己資金投資利回り	資金収支 自己資金	5.76 %	5.74 %	5.71 %
自己資金回収期間	自己資金 資金収支	17年 4 ヵ月	17年 5 ヵ月	17年 6 ヵ月
借入金完済年度	—	— 年目	9 年目	14 年目
投資額回収年度	—	—	—	—
損益分岐稼働率	経常経費+借入金返済額 満室時収入合計	—	—	—

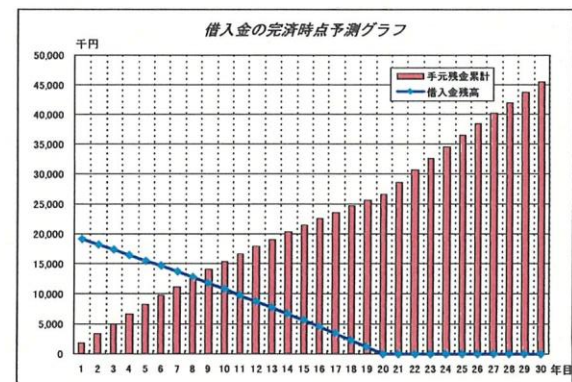
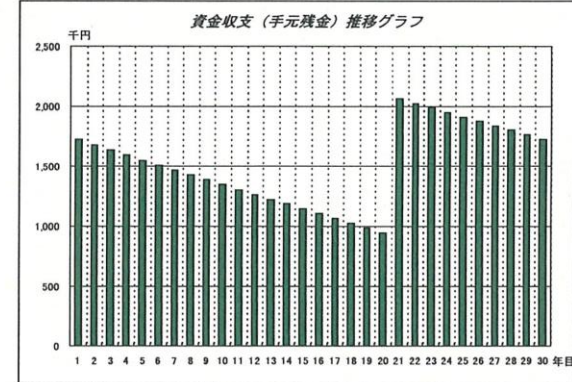


株式会社エステートプランニング

### 資金収支計算書(詳細:物件2)

#### 物件 2 物件価格 5,000万円 のケース

年次	純 収 益			借入金返済額 (元利合計)	資金収支 (手元残金)	手元残金累計	借入金残高	差 額
	家賃収入	経常経費	差 引					
1年目	3,600	720	2,880	1,158	1,722	1,722	19,136	-17,414
2年目	3,564	727	2,837	1,158	1,679	3,401	18,259	-14,858
3年目	3,528	734	2,794	1,158	1,636	5,036	17,369	-12,332
4年目	3,493	742	2,751	1,158	1,593	6,630	16,465	-9,835
5年目	3,458	749	2,709	1,158	1,551	8,180	15,547	-7,367
6年目	3,424	757	2,667	1,158	1,509	9,689	14,616	-4,927
7年目	3,389	764	2,625	1,158	1,467	11,156	13,671	-2,515
8年目	3,355	772	2,583	1,158	1,425	12,581	12,711	-130
9年目	3,322	780	2,542	1,158	1,384	13,965	11,737	2,229
10年目	3,289	787	2,501	1,158	1,343	15,309	10,748	4,560
11年目	3,256	795	2,460	1,158	1,302	16,611	9,744	6,867
12年目	3,223	803	2,420	1,158	1,262	17,873	8,725	9,147
13年目	3,191	811	2,380	1,158	1,222	19,094	7,691	11,403
14年目	3,159	819	2,340	1,158	1,182	20,276	6,641	13,635
15年目	3,127	828	2,300	1,158	1,142	21,418	5,575	15,842
16年目	3,096	836	2,260	1,158	1,102	22,520	4,493	18,026
17年目	3,065	844	2,221	1,158	1,063	23,583	3,395	20,188
18年目	3,035	853	2,182	1,158	1,024	24,606	2,280	22,326
19年目	3,004	861	2,143	1,158	985	25,591	1,149	24,443
20年目	2,974	870	2,104	1,158	946	26,538	0	26,538
21年目	2,944	879	2,066	0	2,066	28,604	0	28,604
22年目	2,915	887	2,028	0	2,028	30,631	0	30,631
23年目	2,886	896	1,990	0	1,990	32,621	0	32,621
24年目	2,857	905	1,952	0	1,952	34,573	0	34,573
25年目	2,828	914	1,914	0	1,914	36,487	0	36,487
26年目	2,800	923	1,877	0	1,877	38,364	0	38,364
27年目	2,772	933	1,840	0	1,840	40,204	0	40,204
28年目	2,744	942	1,803	0	1,803	42,006	0	42,006
29年目	2,717	951	1,766	0	1,766	43,772	0	43,772
30年目	2,690	961	1,729	0	1,729	45,501	0	45,501



この「投資規模別収支比較表」は自己資金が一定の場合に、投資規模を大きくしたほうが手取収入が多くなるのか、あるいは逆に投資規模を小さくしたほうが手取収入が多くなるのかについてシミュレーションするものです。条件を変えて何度もシミュレーションしてみてください。必ずや何らかの発見があるはずですよ。

# 物件別収支比較表

2つのプランを  
比較するケース

この「投資プランナー」では左のような「物件別収支比較表」を作成することができます。プラン内容以外に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

## 物件別収支比較表

6月28日  
株式会社エステートプランニング  
池袋支店

### 1 事業計画の概要

	物件1	物件2
物件NO.	AAA0000023	AAA0000001
物件名	ドリームハウス渋谷	青山第一アパート
物件種別	アパート・マンション(一棟)	アパート・マンション(一棟)
所在地	渋谷区恵比寿3-3-3	港区南青山5-5-5
権利形態	所有権	所有権
敷地面積	214.62 m <sup>2</sup>	325.42 m <sup>2</sup>
築年月	築 28年 3 月	築 25年 7 月
構造	木造	鉄骨造(3mm以下)
面積	住宅	323.20 m <sup>2</sup>
	非住宅	0.00 m <sup>2</sup>
	合計	323.20 m <sup>2</sup>
物件価格(税込み)	1億 1,600万円	1億 3,000万円
	諸費用 2,500万円	1,200万円
	合計 1億 4,100万円	1億 4,200万円
資金計画	自己資金 3,000万円	5,000万円
	借入金 1億 1,100万円	9,200万円

### 3 分析指標の比較

分析指標	計 算 式	物件1	物件2
表面利回り	$\frac{\text{収入合計}}{\text{事業予算総計}}$	7.10%	8.70%
実質利回り	$\frac{\text{純収益}}{\text{事業予算総計}}$	5.39%	6.82%
純利回り	$\frac{\text{資金収支}}{\text{事業予算総計}}$	1.83%	2.51%
自己資金投資利回り	$\frac{\text{資金収支}}{\text{自己資金}}$	8.59%	7.14%
自己資金回収期間	$\frac{\text{自己資金}}{\text{資金収支}}$	11年 7 月	14年 0 月
借入金返済年度	—	17 年目	13 年目
投資額回収年度	—	22 年目	19 年目
損益分岐稼働率	$\frac{\text{支出合計} + \text{借入金返済額}}{\text{満室時収入合計}}$	66.14%	63.38%

3つのプランを  
比較するケース

# 物件別収支比較表

分析指標・グラフが表示されていないもの

日本 太郎 様

## 物件別収支比較表

株式会社エステートプランニング  
池袋支店

### 1 事業計画の概要

	物件1	物件2	物件3
物件NO.	ABC0000007	AAA0000023	AAA0000001
物件名	セントラルパークマンション	ドリームハウス渋谷	青山第一アパート
物件種別	マンション(区分所有)	アパート・マンション(一棟)	アパート・マンション(一棟)
所在地	品川区東品川9-9-9	渋谷区恵比寿3-3-3	港区南青山5-5-5
権利形態	所有権	所有権	所有権
敷地面積	11.50 m <sup>2</sup>	214.62 m <sup>2</sup>	325.42 m <sup>2</sup>
築年月	築 7年 1 月	築 28年 3 月	築 25年 7 月
構造	鉄筋コンクリート造	木造	鉄骨造(3mm以下)
面積	住宅	78.25 m <sup>2</sup>	323.20 m <sup>2</sup>
	非住宅	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>
	合計	78.25 m <sup>2</sup>	323.20 m <sup>2</sup>
物件価格(税込み)	7,300万円	1億 1,600万円	1億 3,000万円
	諸費用 700万円	2,500万円	1,200万円
	合計 8,000万円	1億 4,100万円	1億 4,200万円
資金計画	自己資金 5,000万円	3,000万円	5,000万円
	借入金 3,000万円	1億 1,100万円	9,200万円
合計	8,000万円	1億 4,100万円	1億 4,200万円

### 2 資金収支の比較

資金収支/月額 (当初5年間の平均)	9.9万円	26.4万円	36.5万円
10年間	1,163万円	3,066万円	3,845万円
20年間	2,001万円	4,693万円	6,001万円
30年間	4,654万円	8,029万円	1億 3,735万円
40年間	7,345万円	1億 3,997万円	2億 1,534万円

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。

### 2 資金収支

日本 太郎 様

## 物件別収支比較表

株式会社エステートプランニング  
池袋支店

### 1 事業計画の概要

	物件1	物件2	物件3
物件NO.	ABC0000007	AAA0000023	AAA0000001
物件名	セントラルパークマンション	ドリームハウス渋谷	青山第一アパート
物件種別	マンション(区分所有)	アパート・マンション(一棟)	アパート・マンション(一棟)
所在地	品川区東品川9-9-9	渋谷区恵比寿3-3-3	港区南青山5-5-5
権利形態	所有権	所有権	所有権
敷地面積	11.50 m <sup>2</sup>	214.62 m <sup>2</sup>	325.42 m <sup>2</sup>
築年月	築 7年 1 月	築 28年 3 月	築 25年 7 月
構造	鉄筋コンクリート造	木造	鉄骨造(3mm以下)
面積	住宅	78.25 m <sup>2</sup>	323.20 m <sup>2</sup>
	非住宅	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>
	合計	78.25 m <sup>2</sup>	323.20 m <sup>2</sup>
物件価格(税込み)	7,300万円	1億 1,600万円	1億 3,000万円
	諸費用 700万円	2,500万円	1,200万円
	合計 8,000万円	1億 4,100万円	1億 4,200万円
資金計画	自己資金 5,000万円	3,000万円	5,000万円
	借入金 3,000万円	1億 1,100万円	9,200万円
合計	8,000万円	1億 4,100万円	1億 4,200万円

### 3 分析指標の比較

分析指標	計 算 式	物件1	物件2	物件3
表面利回り	$\frac{\text{収入合計}}{\text{事業予算総計}}$	5.89%	7.10%	8.70%
実質利回り	$\frac{\text{純収益}}{\text{事業予算総計}}$	4.13%	5.39%	6.82%
純利回り	$\frac{\text{資金収支}}{\text{事業予算総計}}$	1.64%	1.83%	2.51%
自己資金投資利回り	$\frac{\text{資金収支}}{\text{自己資金}}$	2.62%	8.59%	7.14%
自己資金回収期間	$\frac{\text{自己資金}}{\text{資金収支}}$	38年 2 月	11年 7 月	14年 0 月
借入金返済年度	—	13 年目	17 年目	13 年目
投資額回収年度	—	32 年目	22 年目	19 年目
損益分岐稼働率	$\frac{\text{支出合計} + \text{借入金返済額}}{\text{満室時収入合計}}$	64.39%	66.14%	63.38%

### 2 資金収支の比較

資金収支/月額 (当初5年間の平均)	9.9万円	26.4万円	36.5万円
10年間	1,163万円	3,066万円	3,845万円
20年間	2,001万円	4,693万円	6,001万円
30年間	4,654万円	8,029万円	1億 3,735万円
40年間	7,345万円	1億 3,997万円	2億 1,534万円

