

■事業計画の概要

顧客氏名（名称）	株式会社CCSS出版
----------	------------

案件名	自社ビル
-----	------

用途	事務所、住居、店舗
構造・規模	RC

敷地総面積	738.25	m ²	固定資産税評価額	154	千円/m ²
内 新規に取得する部分	738.25	m ²			
内 既に所有している部分		m ²			
内 借地部分		m ²			

建物延床面積	1873.00	m ²
--------	---------	----------------

建物専有面積	1863.50	m ² --(A)	(自己使用部分 計)	153.00	m ² --(B)
内 住居部分	1043.00	m ²	内 自己使用部分		m ²
内 店舗部分	332.00	m ²	内 自己使用部分		m ²
内 事務所部分	488.50	m ²	内 自己使用部分	153.00	m ²
内 その他部分		m ²	内 自己使用部分		m ²

事業割合 ((A)-(B))÷(A)	91.78	%
--------------------	-------	---

<input checked="" type="checkbox"/> 事業割合を損益予想に反映する
--

工事期間	12	ヶ月
------	----	----

■初期投資金額(1)

<土地、建物、その他>

項目		金額等		内容
土地代金			千円	新規に購入する場合の土地の代金
土地取得費用			千円	不動産業者等に支払う売買手数料等
敷地造成費		1,822	千円	敷地の造成費用
建物建築費		382,000	千円	建物の工事費用(税込)
建物設計料	建築費の	5.00	%	建物の設計・監理費用(建築費に対する%で入力:初期値5%) (実額を入力した場合はその金額を優先して計上します)
	又は実額		千円	
※本体設備割合				建物本体と付属設備の割合(初期値は本体70%、設備30%) ※この割合により建物本体と設備部分を按分して それぞれの価格を算出します。
本体部分		70.00	%	
設備部分		30.00	%	
その他工事費		75,000	千円	建物以外の設備等の工事費用(減価償却の対象)
水道等施設負担金		3,320	千円	上下水道、電気、ガス等の公共施設設置等のための負担金
既存建物解体費		7,783	千円	既存の建物の解体費用
火災保険料	一括計上	10,023	千円	建物の火災保険料。初期投資にて一括計上する場合の金額と加入期間 事業開始後、加入期間に応じて均等に経費計上します。
	加入期間	25	年	
近隣対策費		1,982	千円	電波障害、風害、日照権等の補償金
登記事務手数料		554	千円	司法書士等に支払う支払手数料
その他費用1		1,102	千円	
その他費用2		1,842	千円	
その他費用3		532	千円	
その他費用4		442	千円	
その他費用5		295	千円	
建設期間中金利	利率	2.75	%	工事期間中の建設費等の支払いのための借入額と利率を入力します。 着工時、中間時、竣工時にそれぞれ借入額の3分の1ずつを支払う ものとして利息計算します。
	借入額	500,000	千円	

■初期投資金額(2)

<税金関係>

項目	金額等
(A)土地 固定資産税評価額	113,691千円
※土地面積(自己所有分)×1㎡当たり概算評価額	
土地 登録免許税	1,705千円
(A)×税率(1.5%)	
土地 不動産取得税	751千円
(A)×(課税標準割合(2分の1))×税率(3%) －(住宅用地の税額軽減額)	
◎宅地等の課税標準の特例 <input type="checkbox"/> 適用する ▼	
◎住宅用地の税額軽減特例 <input type="checkbox"/> 適用する ▼	
土地 固定資産税	1,591千円
土地 都市計画税	341千円
(A)×税率×工期/12	
※固定資産税 税率	1.40%
※都市計画税 税率	0.30%

項目	金額等
(B)建物 固定資産税評価額	267,400千円
※建物建築費の70.00%として概算	
建物 登録免許税	1,069千円
(B)×税率(0.4%)	
建物 不動産取得税	4,709千円
※住宅部分税額 ＝(B)×面積比率－([新築住宅特例(12,000千円)×戸数]) ×税率(3%)	
※非住宅部分税額＝(B)×面積比率×税率(4%)	
◎新築住宅の特例 <input type="checkbox"/> 適用する ▼	

項目	金額等
抵当権設定登記費用	1,920千円
借入金合計額×税率(0.4%)	

■賃貸条件(1)

<戸数、賃料、共益費>

No.	用途	用途詳細	賃貸戸数	月額賃料	月額共益費	月間収入額
			(戸)	金額/1戸 (千円)	金額/1戸 (千円)	(千円)
1	住居	3LDK①	4	160	10	680
2	住居	3LDK②	4	150	10	640
3	住居	3DK①	6	130	8	828
4	住居	3DK②	6	125	8	798
5	住居	3DK③	6	120	8	768
6	住居	2LDK①	6	115	6	726
7	住居	2LDK②	4	110	6	464
8	住居	2DK①	4	90	5	380
9	住居	2DK②	6	85	5	540
10	住居	2DK③	6	80	5	510
11	店舗	店舗1	6	200	15	1,290
12	店舗	店舗2	1	250	15	265
13	店舗	店舗3	1	180	10	190
14	店舗	店舗4	1	180	10	190
15	店舗	店舗5	1	150	10	160
16	店舗	店舗6	1	150	10	160
17	店舗	店舗7	1	120	10	130
18	店舗	店舗8	1	125	10	135
19	事務所	事務所1	1	300	20	320
20	事務所	事務所2	1	250	15	265
21	事務所	事務所3	1	180	10	190
22	その他	その他1	1	50	5	55
23	その他	その他2	1	50	5	55
24	駐車場	駐車場1	10	20		200
25	駐車場	駐車場2	10	18		180

用途	「住居、事務所、店舗、その他、駐車場」から選択します。
用途詳細	用途の詳細を入力します。(住居の場合2DK、3LDKなど)
賃貸戸数	用途毎の戸数を設定します。(必須入力)
月額賃料	1戸当たりの月額賃料を設定します。(必須入力)
月額共益費	1戸当たりの月額共益費を設定します。
月間収入額	用途毎に、戸数×(賃料+共益費)の金額を表示しています。

■賃貸条件(2)

<敷金、礼金、更新料>

No.	用途	用途詳細	敷 金		礼 金 金額／1戸 (千円)	更 新 料	
			金額／1戸 (千円)	資金調達割合 (%)		年毎	賃料月分
1	住居	3LDK①	480	100.00	320		
2	住居	3LDK②	450	100.00	300		
3	住居	3DK①	390	100.00	260		
4	住居	3DK②	375	100.00	250		
5	住居	3DK③	360	100.00	240		
6	住居	2LDK①	345	100.00	230		
7	住居	2LDK②	330	100.00	220		
8	住居	2DK①	275	100.00	180		
9	住居	2DK②	255	100.00	160		
10	住居	2DK③	240	100.00	120		
11	店舗	店舗1	600	100.00	400		
12	店舗	店舗2	600	100.00	400		
13	店舗	店舗3	540	100.00	360		
14	店舗	店舗4	540	100.00	360		
15	店舗	店舗5	450	100.00	300		
16	店舗	店舗6	450	100.00	300		
17	店舗	店舗7	360	100.00	240		
18	店舗	店舗8	360	100.00	240		
19	事務所	事務所1	450	100.00	400		
20	事務所	事務所2	450	100.00	300		
21	事務所	事務所3	450	100.00	300		
22	その他	その他1	15	100.00	100		
23	その他	その他2		100.00	100		
24	駐車場	駐車場1	9	100.00	20		
25	駐車場	駐車場2	15	100.00	15		

敷 金	入居時の1戸当たりの敷金。(預り金的性格のもので、毎年の収入収益には計上しません) ※資金調達割合…初年度入居者からの敷金を、初期投資金額の資金調達源として組み込む場合の割合を設定します。
礼 金 更新料	入居時の1戸当たりの礼金収入を設定します。 賃貸借契約更新時に更新料を受け取る場合の設定です。 XX年毎に賃料のXX月分で設定します。

■賃貸条件(3)
 <入居率、回転率>

No.	用途	用途詳細	入居率						回転率	
			[期間 1]		[期間 2]		[期間 3]		年毎	率 (%)
			年目～年目	率 (%)	年目～年目	率 (%)	年目～年目	率 (%)		
1	住居	3LDK①	1～30	100.00	～		～		3	25.00
2	住居	3LDK②	1～30	100.00	～		～		3	25.00
3	住居	3DK①	1～30	100.00	～		～		3	25.00
4	住居	3DK②	1～30	100.00	～		～		3	25.00
5	住居	3DK③	1～30	100.00	～		～		3	25.00
6	住居	2LDK①	1～30	100.00	～		～		3	25.00
7	住居	2LDK②	1～30	100.00	～		～		3	25.00
8	住居	2DK①	1～30	100.00	～		～		3	25.00
9	住居	2DK②	1～30	100.00	～		～		3	25.00
10	住居	2DK③	1～30	100.00	～		～		3	25.00
11	店舗	店舗 1	1～30	100.00	～		～			
12	店舗	店舗 2	1～30	100.00	～		～			
13	店舗	店舗 3	1～30	100.00	～		～			
14	店舗	店舗 4	1～30	100.00	～		～			
15	店舗	店舗 5	1～30	100.00	～		～			
16	店舗	店舗 6	1～30	100.00	～		～			
17	店舗	店舗 7	1～30	100.00	～		～			
18	店舗	店舗 8	1～30	100.00	～		～			
19	事務所	事務所 1	1～30	100.00	～		～			
20	事務所	事務所 2	1～30	100.00	～		～			
21	事務所	事務所 3	1～30	100.00	～		～			
22	その他	その他 1	1～30	100.00	～		～			
23	その他	その他 2	1～30	100.00	～		～			
24	駐車場	駐車場 1	1～30	100.00	～		～			
25	駐車場	駐車場 2	1～30	100.00	～		～			

入居率	試算期間の入居率を設定します。3段階まで設定が可能です。 例：賃貸戸数が10戸で、そのうち8戸が契約済みの場合、入居率は80%と設定します。 率の入力がない場合は、入居率100%として計算します。 設定値は賃料、共益費、敷金、礼金の計算に影響します。
回転率	入居者の入れ替わりの変動を設定します。 例：入居戸数が10戸で、そのうち1戸が3年毎に入れ替わるとした場合 回転率は3年毎に10%と設定します。 設定値は礼金、更新料の計算に影響します。

■賃貸条件(4)
 <賃料変動率>

No.	用途	用途詳細	賃料変動率									
			[期間1]		年毎	率 (%)	[期間2]		年毎	率 (%)		
			年目	～年目			年目	～年目				
1	住居	3LDK①	1	～	30	2	2.00		～			
2	住居	3LDK②	1	～	30	2	2.00		～			
3	住居	3DK①	1	～	30	2	2.00		～			
4	住居	3DK②	1	～	30	2	2.00		～			
5	住居	3DK③	1	～	30	2	2.00		～			
6	住居	2LDK①	1	～	30	2	2.00		～			
7	住居	2LDK②	1	～	30	2	2.00		～			
8	住居	2DK①	1	～	30	2	2.00		～			
9	住居	2DK②	1	～	30	2	2.00		～			
10	住居	2DK③	1	～	30	2	2.00		～			
11	店舗	店舗1	1	～	30	2	2.00		～			
12	店舗	店舗2	1	～	30	2	2.00		～			
13	店舗	店舗3	1	～	30	2	2.00		～			
14	店舗	店舗4	1	～	30	2	2.00		～			
15	店舗	店舗5	1	～	30	2	2.00		～			
16	店舗	店舗6	1	～	30	2	2.00		～			
17	店舗	店舗7	1	～	30	2	2.00		～			
18	店舗	店舗8	1	～	30	2	2.00		～			
19	事務所	事務所1	1	～	30	2	2.00		～			
20	事務所	事務所2	1	～	30	2	2.00		～			
21	事務所	事務所3	1	～	30	2	2.00		～			
22	その他	その他1	1	～	30	2	2.00		～			
23	その他	その他2	1	～	30	2	2.00		～			
24	駐車場	駐車場1	1	～	30	2	2.00		～			
25	駐車場	駐車場2	1	～	30	2	2.00		～			

賃料変動率 試算期間の賃料の変動率（上昇又は下降）を設定します。
 「期間1」「期間2」の2段階で設定します。（「期間1」のみの設定も可）
 変動率が下降すると想定する場合は「率」の欄はマイナスを付して入力します。
 「率」の設定がない場合は、賃料は変動しないものとして計算します。
 賃料変動率の設定値は賃料の他、共益費、礼金、更新料に反映されます。

■賃貸条件(5)
 <建設協力金>

No.	用途	用途詳細	建設協力金 金額／1戸 (千円)	建設協力金の返済条件			
				据置期間		返済期間	
				年数	利率(%)	年数	利率(%)
1	住居	3LDK①					
2	住居	3LDK②					
3	住居	3DK①					
4	住居	3DK②					
5	住居	3DK③					
6	住居	2LDK①					
7	住居	2LDK②					
8	住居	2DK①					
9	住居	2DK②					
10	住居	2DK③					
11	店舗	店舗1					
12	店舗	店舗2					
13	店舗	店舗3					
14	店舗	店舗4					
15	店舗	店舗5					
16	店舗	店舗6					
17	店舗	店舗7					
18	店舗	店舗8					
19	事務所	事務所1					
20	事務所	事務所2					
21	事務所	事務所3					
22	その他	その他1					
23	その他	その他2					
24	駐車場	駐車場1					
25	駐車場	駐車場2					

建設協力金	<p>初年度入居者から建設協力金の名目で一時金を受け入れる場合の金額および返済条件を設定します。(建設協力金は初期投資の資金調達に計上されません)</p> <p>金額は1戸当たりの金額を設定します。 返済条件は据置期間、返済期間の年数を設定し、それぞれの利率を設定します。 返済方式は元金均等返済により計算され、利率および返済元金は毎年の支出又は費用に計上されます。</p>
-------	---

■各年の経費・支出

項目		初年度金額等		経費上昇率等		
土地 固定資産税等		1,932	千円		年毎に	%
※住宅用地特例の適用		適用しない	▼			
建物 固定資産税等		4,545	千円		年毎に	%
※新築住宅特例の適用年数		適用しない	▼			
地代			千円		年毎に	%
建物修繕費	建築費の	0.50	%			
	計上開始年度	5	年目より	2	年毎に	1.00%
建物管理費		727	千円	2	年毎に	1.00%
火災保険料 ※	建築費の	0.10	%		年毎に	%
人件費		5,543	千円	2	年毎に	1.00%
その他経費 1		1,528	千円	2	年毎に	0.50%
その他経費 2		336	千円	2	年毎に	0.50%
その他経費 3		624	千円	2	年毎に	0.50%
※一時的な経費・支出						
その他経費 4		2,500	千円	1	年度に計上	
その他経費 5			千円		年度に計上	
その他経費 6			千円		年度に計上	

土地 固定資産税等	土地に係る固定資産税・都市計画税 ・固定資産税…土地固定資産税評価額 × (※住宅用地特例適用の場合(6分の1)) × 税率 ・都市計画税…土地固定資産税評価額 × (※住宅用地特例適用の場合(3分の1)) × 税率
建物 固定資産税等	建物に係る固定資産税・都市計画税 ・固定資産税…建物固定資産税評価額 × 税率 ※新築住宅の特例…住宅部分相当の固定資産税の2分の1を軽減(3年間or5年間) ・都市計画税…建物固定資産税評価額 × 税率
地代	借地の場合に入力します。
建物修繕費	建物の修繕に要する費用を設定します。初期値は建築費の0.5%、5年目より発生。
建物管理費	建物の清掃、警備等の費用を設定します。
火災保険料	建物の構造、用途により異なりますが、おおむね建築費の0.1%程度。 ※ 初期投資金額において一括計上している場合は、その金額を優先して計上しますので、この画面での入力不要です。(たとえ入力しても無効です。)
人件費	管理人等を置く場合の人件費を設定します。
その他経費 1～6	上記以外に発生する経費がある場合に入力します。 ※ その他経費 4～6については単年のみ計上する経費がある場合に設定してください。

■減価償却費

	価 格 (千円)	耐用年数 (年)	償却方法	償却率
建物本体	282,157	47	定額法 ▼	0.022
設備部分	120,925	15	定額法 ▼	0.067
その他工事	75,000	10	定率法 ▼	0.200

※資産ごとの耐用年数、償却方法を指定してください

※建物の償却方法はH10.4.1以後取得分は定額法のみ

※建物附属設備の償却方法はH28.4.1以後取得分は定額法のみ

※下の初期投資金額について、建物・設備の取得価格に含めるものをチェックしてください

※建物本体と設備部分の価格は「建物建築費＋設計料＋近隣対策費」の金額と、右欄でチェックした初期投資金額との合計額を、本体：設備比の割合で按分しています。

<input type="checkbox"/> 建物不動産取得税	<input type="checkbox"/> 登記事務手数料
<input type="checkbox"/> 建物登録免許税	<input type="checkbox"/> 建設期間中金利
<input type="checkbox"/> 抵当権設定登記費用	

◎減価償却資産の耐用年数表（抜粋）

《建物》						
建物の構造	細目別の耐用年数（年）					
	事務所	住宅	飲食店	店舗	病院	工場・倉庫
鉄骨鉄筋・鉄筋造	50	47	41	39	39	38
れんが造・石造・ブロック造	41	38	38	38	36	34
金属造	4 ^等 以上	38	34	34	29	31
	骨格材肉厚 3～4 ^等	30	27	27	24	24
	3 ^等 以下	22	19	19	19	17
木造・合成樹脂造	24	22	20	22	17	15
木骨モルタル造	22	20	19	20	15	14

《建物付属設備》								
構造用途／細目		耐用年数(年)	構造用途／細目		耐用年数(年)	構造用途／細目		耐用年数(年)
電気設備	蓄電池電源設備	6	昇降機設備	エレベータ	17	店用簡易設備		3
	その他	15		エスカレータ	15	可動間仕切り	簡易なもの	3
給排水、衛生、ガス設備		15	消火、排煙、火災報知器等		8		その他	その他
冷暖房	冷暖房設備 (出力22kw以下)	13	特殊ドア設備（自動ドア等）		12	前掲以外		主に金属製
			通風ボイラ	その他	15		アーケード・日よけ	主に金属製
						8		

■ 資金調達

自己資金	33,000	千円	事業主自身の投下資金
補助金等		千円	自治体等からの公的助成収入等
敷金からの組入れ	26,435	千円	敷金収入合計額×資金調達割合（入居率を考慮）
建設協力金		千円	建設協力金合計額（入居率を考慮）
借入金合計	480,000	千円	
資金調達 合計	539,435	千円	
			※(参考) 初期投資金額 524,757 千円

借入金（1）						
借入先	●●銀行		据置期間の利率		3.000	%
借入金額	330,000	千円	返済期間の利率	初年～	10年まで	3.000 %
返済方法	元利均等			11年～	15年まで	3.500 %
返済期間		年			以後の期間	3.750 %
据置期間		か月	利子補給率	期間	1年間	1.000 %

借入金（2）						
借入先	〇〇銀行		据置期間の利率		3.000	%
借入金額	100,000	千円	返済期間の利率	初年～	10年まで	3.125 %
返済方法	元利均等			11年～	20年まで	3.500 %
返済期間		年			以後の期間	3.750 %
据置期間		か月	利子補給率	期間	1年間	1.000 %

借入金（3）						
借入先	〇〇信用金庫		据置期間の利率		3.2	%
借入金額	50,000	千円	返済期間の利率	初年～	20年まで	%
返済方法	元利均等			21年～	年まで	%
返済期間		年			以後の期間	%
据置期間		か月	利子補給率	期間	1年間	1.000 %

■その他

課税所得に対する税金計算	しない	▼	※事業税等の計算	しない	▼
※税金計算する場合の事業主体		▼	※資本金1億円超の法人の場合		
※実効税率を手動で設定する場合	税率(%)		法人の資本金等の額		千円

事業主体	法人の場合 … 法人税、地方法人税、法人住民税、法人事業税、特別法人事業税を計算します。 個人の場合 … 所得税、復興特別所得税、個人住民税、個人事業税を計算します。					
法人税	資本金1億円以下の法人		法人事業税		資本金1億円以下の法人	
	課税所得	税率		課税所得	税率	
	800万円以下	15%		400万円以下	3.5%	
	800万円超	23.2%		400万円超 800万円以下	5.3%	
	資本金1億円超の法人	23.2%		800万円超	7.0%	
法人住民税	都道府県民税 1.0%、市町村民税 6.0%			資本金1億円超の法人		
特別法人事業税	課税標準×税率			課税所得	税率	
	資本金1億円以下の法人	税率 37.0%		400万円以下	0.4%	
	資本金1億円超の法人	税率 260.0%		400万円超 800万円以下	0.7%	
	(課税標準＝法人事業税所得割の金額)			800万円超	1.0%	
			地方法人税	付加価値割 1.2%、資本割 0.5%		
				課税標準法人税額 × 税率10.3%		
所得税	課税所得	税率	個人住民税	課税所得	税率	
	195万円以下	5%		一律	10%	
	195万円超 330万円以下	10%	個人事業税	事業主控除後の課税所得	5%	
	330万円超 695万円以下	20%		(事業主控除額＝290万円)		
	695万円超 900万円以下	23%	復興特別所得税	所得税額の2.1% (初年度から17年間)		
	900万円超 1800万円以下	33%				
	1800万円超 4000万円以下	40%				
	4000万円超	45%				

【現金収支予想表】

(千円)

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度
○収入										
賃貸収入 (住宅)	71,640	71,640	73,072	73,072	74,534	74,534	76,024	76,024	77,545	77,545
(店舗)	28,260	28,260	28,825	28,825	29,401	29,401	29,989	29,989	30,589	30,589
(事務所)	8,760	8,760	8,935	8,935	9,113	9,113	9,296	9,296	9,482	9,482
(その他)	1,200	1,200	1,224	1,224	1,248	1,248	1,273	1,273	1,298	1,298
(駐車場)	4,560	4,560	4,651	4,651	4,744	4,744	4,839	4,839	4,935	4,935
共益費収入	7,008	7,008	7,148	7,148	7,290	7,290	7,436	7,436	7,585	7,585
礼金・更新料	17,790	0	0	2,968	0	0	3,088	0	0	3,149
利子補給	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収入計	139,218	121,428	123,855	126,823	126,330	126,330	131,945	128,857	131,434	134,583
○支出										
土地 固定資産税等	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932
建物 固定資産税等	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545
地代	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建物修繕費	0	0	0	0	1,910	1,910	1,929	1,929	1,948	1,948
建物管理費	727	727	734	734	741	741	749	749	756	756
火災保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
人件費	5,543	5,543	5,598	5,598	5,654	5,654	5,710	5,710	5,768	5,768
その他経費 1	1,528	1,528	1,535	1,535	1,543	1,543	1,551	1,551	1,558	1,558
その他経費 2	336	336	337	337	339	339	341	341	342	342
その他経費 3	624	624	627	627	630	630	633	633	636	636
その他経費 4	2,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他経費 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他経費 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事業税等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建設協力金利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建設協力金返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金支払利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金元本返済 (法人税等)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支出計	17,735	15,235	15,308	15,308	17,294	17,294	17,390	17,390	17,485	17,485
○現金収支										
前期繰越額	0	121,483	227,676	336,223	447,738	556,774	665,810	780,365	891,832	1,005,781
当期現金収支額	121,483	106,193	108,547	111,515	109,036	109,036	114,555	111,467	113,949	117,098
翌期繰越額	121,483	227,676	336,223	447,738	556,774	665,810	780,365	891,832	1,005,781	1,122,879
○借入金残高										
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

【現金収支予想表】

(千円)

	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
○収入										
賃貸収入 (住宅)	79,096	79,096	80,678	80,678	82,291	82,291	83,937	83,937	85,616	85,616
(店舗)	31,201	31,201	31,825	31,825	32,461	32,461	33,111	33,111	33,773	33,773
(事務所)	9,671	9,671	9,865	9,865	10,062	10,062	10,263	10,263	10,468	10,468
(その他)	1,324	1,324	1,351	1,351	1,378	1,378	1,405	1,405	1,434	1,434
(駐車場)	5,034	5,034	5,135	5,135	5,238	5,238	5,342	5,342	5,449	5,449
共益費収入	7,737	7,737	7,891	7,891	8,049	8,049	8,210	8,210	8,375	8,375
礼金・更新料	0	0	3,277	0	0	3,342	0	0	3,477	0
利子補給	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収入計	134,063	134,063	140,022	136,745	139,479	142,821	142,268	142,268	148,592	145,115
○支出										
土地 固定資産税等	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932
建物 固定資産税等	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545
地代	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建物修繕費	1,967	1,967	1,987	1,987	2,007	2,007	2,027	2,027	2,047	2,047
建物管理費	764	764	771	771	779	779	787	787	795	795
火災保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
人件費	5,825	5,825	5,884	5,884	5,942	5,942	6,002	6,002	6,062	6,062
その他経費 1	1,566	1,566	1,574	1,574	1,582	1,582	1,590	1,590	1,598	1,598
その他経費 2	344	344	346	346	347	347	349	349	351	351
その他経費 3	639	639	642	642	646	646	649	649	652	652
その他経費 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他経費 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他経費 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事業税等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建設協力金利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建設協力金返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金支払利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金元本返済 (法人税等)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支出計	17,582	17,582	17,681	17,681	17,780	17,780	17,881	17,881	17,982	17,982
○現金収支										
前期繰越額	1,122,879	1,239,360	1,355,841	1,478,182	1,597,246	1,718,945	1,843,986	1,968,373	2,092,760	2,223,370
当期現金収支額	116,481	116,481	122,341	119,064	121,699	125,041	124,387	124,387	130,610	127,133
翌期繰越額	1,239,360	1,355,841	1,478,182	1,597,246	1,718,945	1,843,986	1,968,373	2,092,760	2,223,370	2,350,503
○借入金残高										
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

【現金収支予想表】

(千円)

	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度
○収入										
賃貸収入 (住宅)	87,328	87,328	89,075	89,075	90,856	90,856	92,673	92,673	94,527	94,527
(店舗)	34,448	34,448	35,137	35,137	35,840	35,840	36,557	36,557	37,288	37,288
(事務所)	10,678	10,678	10,891	10,891	11,109	11,109	11,331	11,331	11,558	11,558
(その他)	1,462	1,462	1,492	1,492	1,521	1,521	1,552	1,552	1,583	1,583
(駐車場)	5,558	5,558	5,669	5,669	5,783	5,783	5,898	5,898	6,016	6,016
共益費収入	8,542	8,542	8,713	8,713	8,887	8,887	9,065	9,065	9,246	9,246
礼金・更新料	0	3,547	0	0	3,690	0	0	3,764	0	0
利子補給	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収入計	148,016	151,563	150,977	150,977	157,686	153,996	157,076	160,840	160,218	160,218
○支出										
土地 固定資産税等	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932
建物 固定資産税等	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545
地代	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建物修繕費	2,068	2,068	2,088	2,088	2,109	2,109	2,130	2,130	2,152	2,152
建物管理費	803	803	811	811	819	819	827	827	835	835
火災保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
人件費	6,122	6,122	6,184	6,184	6,245	6,245	6,308	6,308	6,371	6,371
その他経費 1	1,606	1,606	1,614	1,614	1,622	1,622	1,630	1,630	1,638	1,638
その他経費 2	353	353	354	354	356	356	358	358	360	360
その他経費 3	655	655	659	659	662	662	665	665	669	669
その他経費 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他経費 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他経費 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事業税等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建設協力金利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建設協力金返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金支払利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金元本返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(法人税等)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支出計	18,084	18,084	18,187	18,187	18,290	18,290	18,395	18,395	18,502	18,502
○現金収支										
前期繰越額	2,350,503	2,480,435	2,613,914	2,746,704	2,879,494	3,018,890	3,154,596	3,293,277	3,435,722	3,577,438
当期現金収支額	129,932	133,479	132,790	132,790	139,396	135,706	138,681	142,445	141,716	141,716
翌期繰越額	2,480,435	2,613,914	2,746,704	2,879,494	3,018,890	3,154,596	3,293,277	3,435,722	3,577,438	3,719,154
○借入金残高										
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

【損益予想表】

(千円)

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度
○収益										
賃貸収入 (住宅)	71,640	71,640	73,072	73,072	74,534	74,534	76,024	76,024	77,545	77,545
(店舗)	28,260	28,260	28,825	28,825	29,401	29,401	29,989	29,989	30,589	30,589
(事務所)	8,760	8,760	8,935	8,935	9,113	9,113	9,296	9,296	9,482	9,482
(その他)	1,200	1,200	1,224	1,224	1,248	1,248	1,273	1,273	1,298	1,298
(駐車場)	4,560	4,560	4,651	4,651	4,744	4,744	4,839	4,839	4,935	4,935
共益費収入	7,008	7,008	7,148	7,148	7,290	7,290	7,436	7,436	7,585	7,585
礼金・更新料	17,790	0	0	2,968	0	0	3,088	0	0	3,149
利子補給	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収益計	139,218	121,428	123,855	126,823	126,330	126,330	131,945	128,857	131,434	134,583
○費用										
土地 固定資産税等	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773
建物 固定資産税等	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171
地代	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建物修繕費	0	0	0	0	1,753	1,753	1,770	1,770	1,788	1,788
建物管理費	667	667	673	673	680	680	687	687	694	694
火災保険料	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367
人件費	5,087	5,087	5,138	5,138	5,190	5,190	5,242	5,242	5,294	5,294
その他経費 1	1,402	1,402	1,409	1,409	1,416	1,416	1,423	1,423	1,430	1,430
その他経費 2	308	308	309	309	311	311	313	313	314	314
その他経費 3	572	572	575	575	578	578	581	581	584	584
その他経費 4	2,294	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他経費 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他経費 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事業税等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建設協力金利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金支払利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費 (建物本体)	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697
減価償却費 (建物設備)	7,435	7,435	7,435	7,435	7,435	7,435	7,435	7,435	7,435	7,435
減価償却費 (その他工事)	13,768	11,014	8,811	7,049	5,639	4,511	4,511	4,511	4,511	4,511
費用計	43,541	38,493	36,358	34,596	35,010	33,882	33,970	33,970	34,058	34,058
○損益										
税引前利益	95,677	82,935	87,497	92,227	91,320	92,448	97,975	94,887	97,376	100,525
前期繰越損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
課税対象利益	95,677	82,935	87,497	92,227	91,320	92,448	97,975	94,887	97,376	100,525
(税金充当額)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(未処分利益)	95,677	82,935	87,497	92,227	91,320	92,448	97,975	94,887	97,376	100,525

【損益予想表】

(千円)

	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
○収益										
賃貸収入 (住宅)	79,096	79,096	80,678	80,678	82,291	82,291	83,937	83,937	85,616	85,616
(店舗)	31,201	31,201	31,825	31,825	32,461	32,461	33,111	33,111	33,773	33,773
(事務所)	9,671	9,671	9,865	9,865	10,062	10,062	10,263	10,263	10,468	10,468
(その他)	1,324	1,324	1,351	1,351	1,378	1,378	1,405	1,405	1,434	1,434
(駐車場)	5,034	5,034	5,135	5,135	5,238	5,238	5,342	5,342	5,449	5,449
共益費収入	7,737	7,737	7,891	7,891	8,049	8,049	8,210	8,210	8,375	8,375
礼金・更新料	0	0	3,277	0	0	3,342	0	0	3,477	0
利子補給	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収益計	134,063	134,063	140,022	136,745	139,479	142,821	142,268	142,268	148,592	145,115
○費用										
土地 固定資産税等	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773
建物 固定資産税等	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171
地代	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建物修繕費	1,806	1,806	1,824	1,824	1,842	1,842	1,861	1,861	1,879	1,879
建物管理費	701	701	708	708	715	715	722	722	729	729
火災保険料	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367
人件費	5,347	5,347	5,400	5,400	5,454	5,454	5,509	5,509	5,564	5,564
その他経費 1	1,437	1,437	1,445	1,445	1,452	1,452	1,459	1,459	1,466	1,466
その他経費 2	316	316	317	317	319	319	320	320	322	322
その他経費 3	587	587	590	590	593	593	596	596	599	599
その他経費 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他経費 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他経費 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事業税等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建設協力金利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金支払利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費 (建物本体)	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697
減価償却費 (建物設備)	7,435	7,435	7,435	7,435	6,881	0	0	0	0	0
減価償却費 (その他工事)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
費用計	29,637	29,637	29,727	29,727	29,264	22,383	22,475	22,475	22,567	22,567
○損益										
税引前利益	104,426	104,426	110,295	107,018	110,215	120,438	119,793	119,793	126,025	122,548
前期繰越損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
課税対象利益	104,426	104,426	110,295	107,018	110,215	120,438	119,793	119,793	126,025	122,548
(税金充当額)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(未処分利益)	104,426	104,426	110,295	107,018	110,215	120,438	119,793	119,793	126,025	122,548

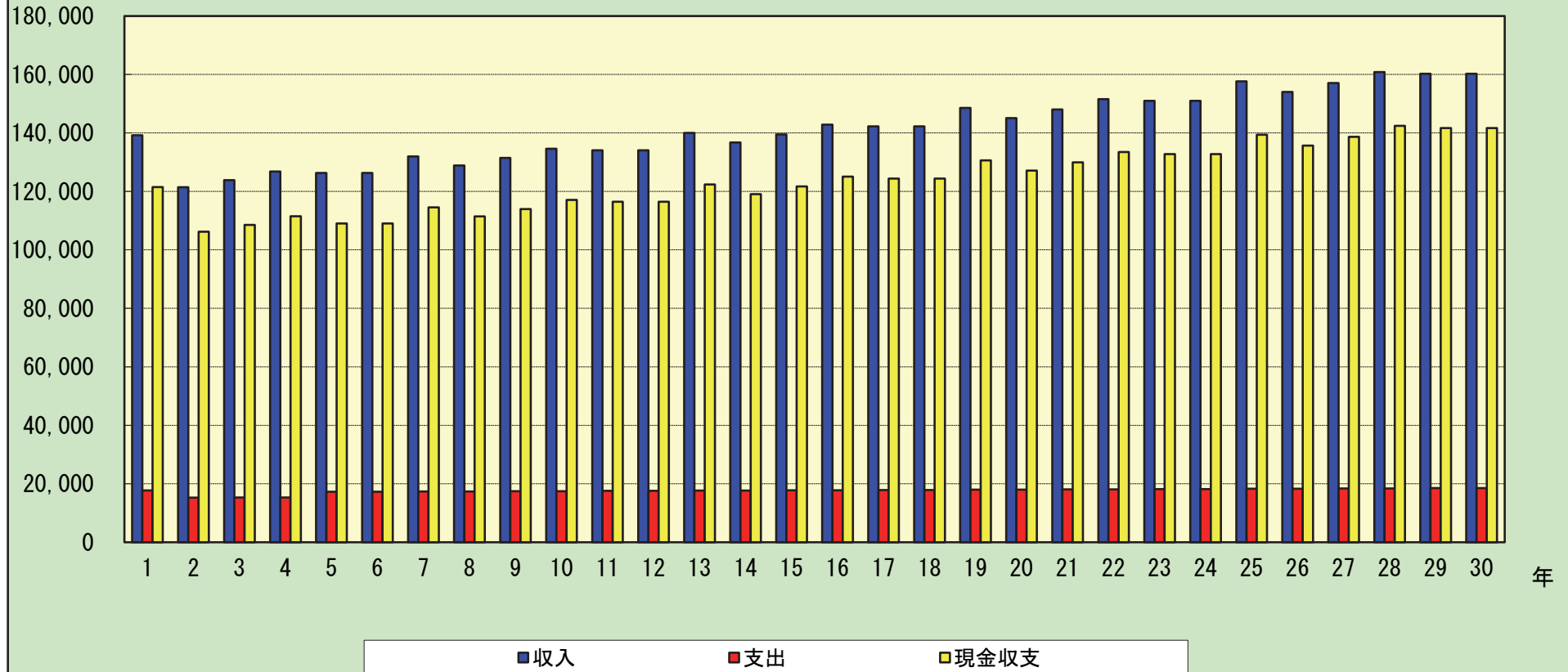
【損益予想表】

(千円)

	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度
○収益										
賃貸収入 (住宅)	87,328	87,328	89,075	89,075	90,856	90,856	92,673	92,673	94,527	94,527
(店舗)	34,448	34,448	35,137	35,137	35,840	35,840	36,557	36,557	37,288	37,288
(事務所)	10,678	10,678	10,891	10,891	11,109	11,109	11,331	11,331	11,558	11,558
(その他)	1,462	1,462	1,492	1,492	1,521	1,521	1,552	1,552	1,583	1,583
(駐車場)	5,558	5,558	5,669	5,669	5,783	5,783	5,898	5,898	6,016	6,016
共益費収入	8,542	8,542	8,713	8,713	8,887	8,887	9,065	9,065	9,246	9,246
礼金・更新料	0	3,547	0	0	3,690	0	0	3,764	0	0
利子補給	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収益計	148,016	151,563	150,977	150,977	157,686	153,996	157,076	160,840	160,218	160,218
○費用										
土地 固定資産税等	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773
建物 固定資産税等	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171
地代	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建物修繕費	1,898	1,898	1,917	1,917	1,936	1,936	1,955	1,955	1,975	1,975
建物管理費	737	737	744	744	751	751	759	759	767	767
火災保険料	367	367	367	367	367	0	0	0	0	0
人件費	5,620	5,620	5,676	5,676	5,733	5,733	5,790	5,790	5,848	5,848
その他経費 1	1,474	1,474	1,481	1,481	1,489	1,489	1,496	1,496	1,503	1,503
その他経費 2	324	324	325	325	327	327	329	329	330	330
その他経費 3	602	602	605	605	608	608	611	611	614	614
その他経費 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他経費 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他経費 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事業税等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建設協力金利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金支払利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費 (建物本体)	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697
減価償却費 (建物設備)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費 (その他工事)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
費用計	22,663	22,663	22,756	22,756	22,852	22,485	22,581	22,581	22,678	22,678
○損益										
税引前利益	125,353	128,900	128,221	128,221	134,834	131,511	134,495	138,259	137,540	137,540
前期繰越損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
課税対象利益	125,353	128,900	128,221	128,221	134,834	131,511	134,495	138,259	137,540	137,540
(税金充当額)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(未処分利益)	125,353	128,900	128,221	128,221	134,834	131,511	134,495	138,259	137,540	137,540

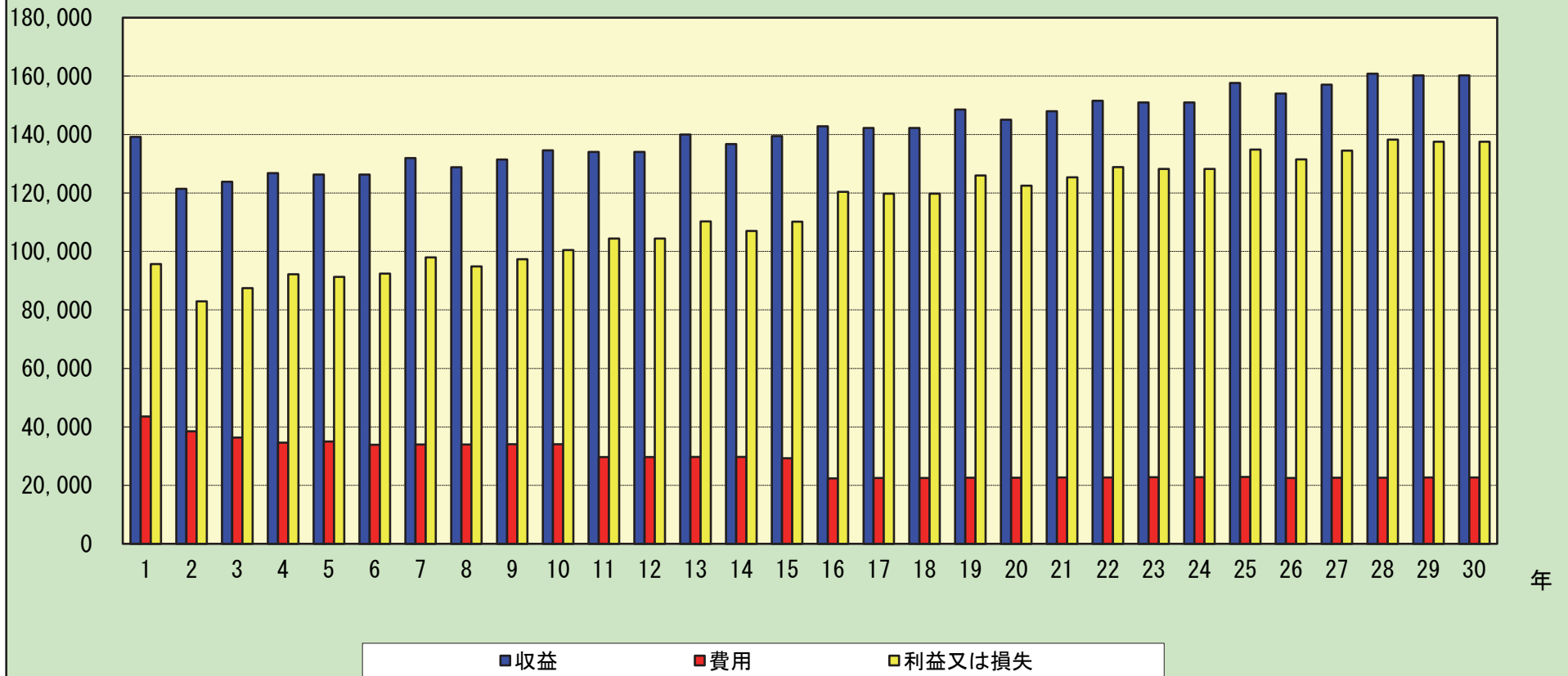
現金収支予想グラフ

単位：千円



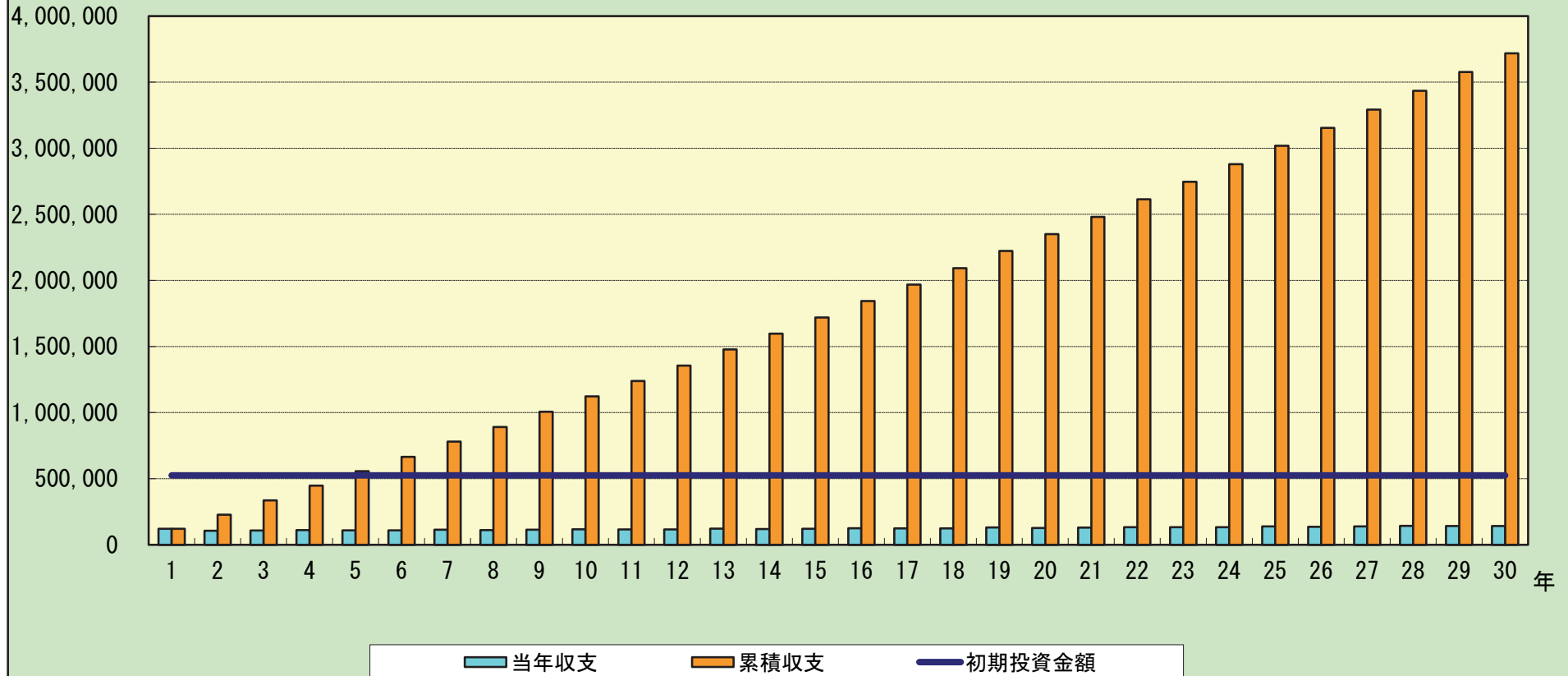
損益予想グラフ

単位：千円



累積収支グラフ

単位：千円



様

作成者

※ マンション投資採算シミュレーション 入力シート ※

このプログラムは基本的に給与所得者が収益マンション等を購入し、賃貸した場合の損益と収支の関係を概算で見る簡易型のシミュレーションです

給与所得等データ (単位:千円)		説明
給与収入	12,000	1年間の給与・賞与の収入金額の合計額
所得の上昇率(%/年)	2	今後の1年あたりの予想上昇率
所得控除額	1,800	社会保険料・基礎控除以外の所得控除の金額

不動産購入費データ (単位:千円)		説明
購入費用	40,000	購入代価、仲介手数料、契約時の印紙代等購入の際にかかった費用
内 土地代金		上記のうち土地対応部分
建物耐用年数	47	建物の構造にあった耐用年数

借入金等データ (単位:千円)		説明
保証金収入	1,800	
保証金利率(%)	50	保証金に占める敷引金額の割合
自己資本	5,000	基本的には購入費用+初年度経費-借入金額
借入金額	35,000	
返済年数	35	
利率(%)	1.2	利息の計算方法は元利均等方式

初年度データ (単位:千円)		説明
初年度月額賃貸料	180	一ヶ月当たりの賃料収入
初年度月数	12	初年度の運用月数 例: 5月始まりなら8と入力
賃料の値上率(%/2年)	2	今後の2年ごとの予想値上率
初年度経費(取得税他)	1,772	登録免許税、不動産取得税等不動産購入後に発生する一時的費用

以降年度データ (単位:千円)		説明
経費(固定資産税他)	836	固定資産税、保険料、管理費など毎年経常的に発生する費用
経費の上昇率(%/2年)	2	今後の2年ごとの予想経常上昇率

説明

本システムは基本的に給与所得者が収益マンション等を購入し、賃貸した場合の損益と収支の関係を概算で見る簡易型のシミュレーションです
本格的なシステムとなると、例えば、住宅用家屋で一定のものに適用される固定資産税の減額の特例など、様々な特例がありますが、このシステムではそれらの要素は考慮せずあくまでも中長期的に見た、物件の収益性、採算性を概算で見るものになっています

備考

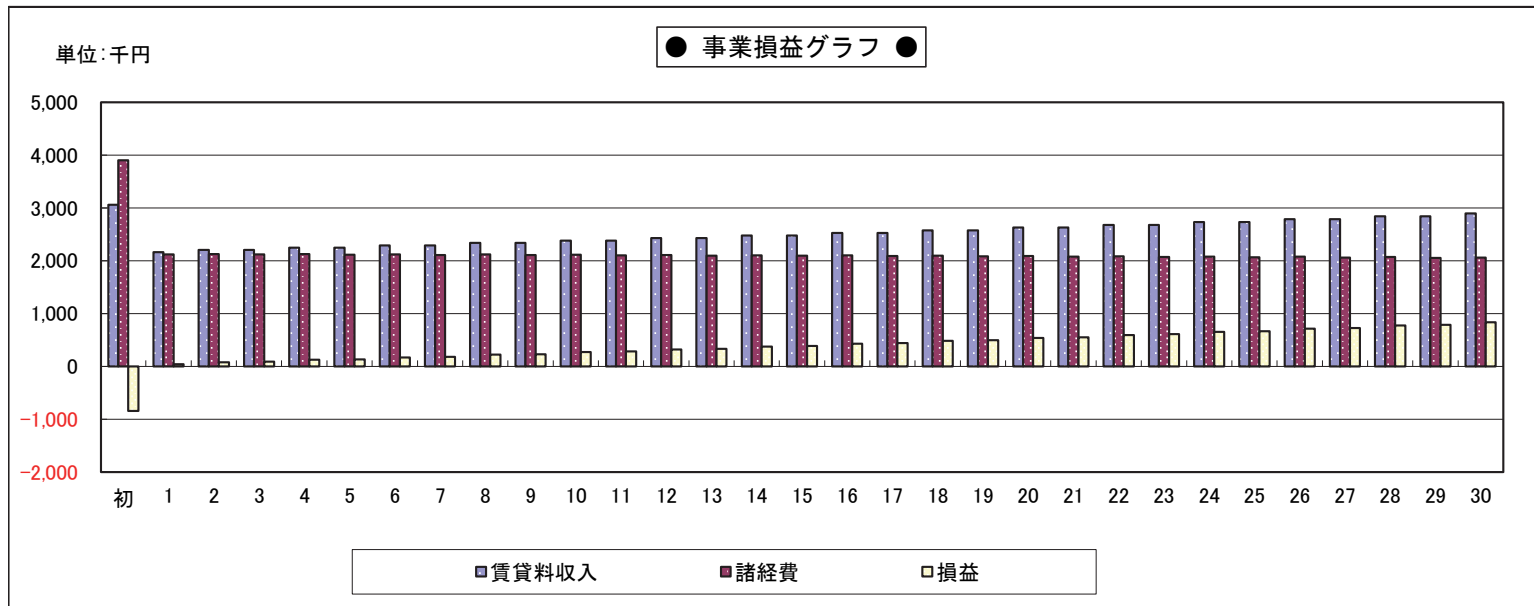
■ マンション投資による事業損益一覧表 ■

(単位:千円)

	初年度	1年後	2年後	3年後	4年後	5年後	6年後	7年後	8年後	9年後	10年後
賃貸料収入	3,060	2,160	2,203	2,203	2,247	2,247	2,291	2,291	2,336	2,336	2,382
減価償却費	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880
支払利息	415	405	395	385	375	365	355	344	334	323	312
他 経費	2,608	836	852	852	869	869	886	886	903	903	921
差引所得額	-843	39	76	86	123	133	170	181	219	230	269

	11年後	12年後	13年後	14年後	15年後	16年後	17年後	18年後	19年後	20年後
賃貸料収入	2,382	2,429	2,429	2,477	2,477	2,526	2,526	2,576	2,576	2,627
減価償却費	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880
支払利息	301	290	278	267	255	244	232	220	208	196
他 経費	921	939	939	957	957	976	976	995	995	1,014
差引所得額	280	320	332	373	385	426	438	481	493	537

	21年後	22年後	23年後	24年後	25年後	26年後	27年後	28年後	29年後	30年後
賃貸料収入	2,627	2,679	2,679	2,732	2,732	2,786	2,786	2,841	2,841	2,897
減価償却費	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880
支払利息	183	171	158	145	132	119	105	92	78	64
他 経費	1,014	1,034	1,034	1,054	1,054	1,075	1,075	1,096	1,096	1,117
差引所得額	550	594	607	653	666	712	726	773	787	836



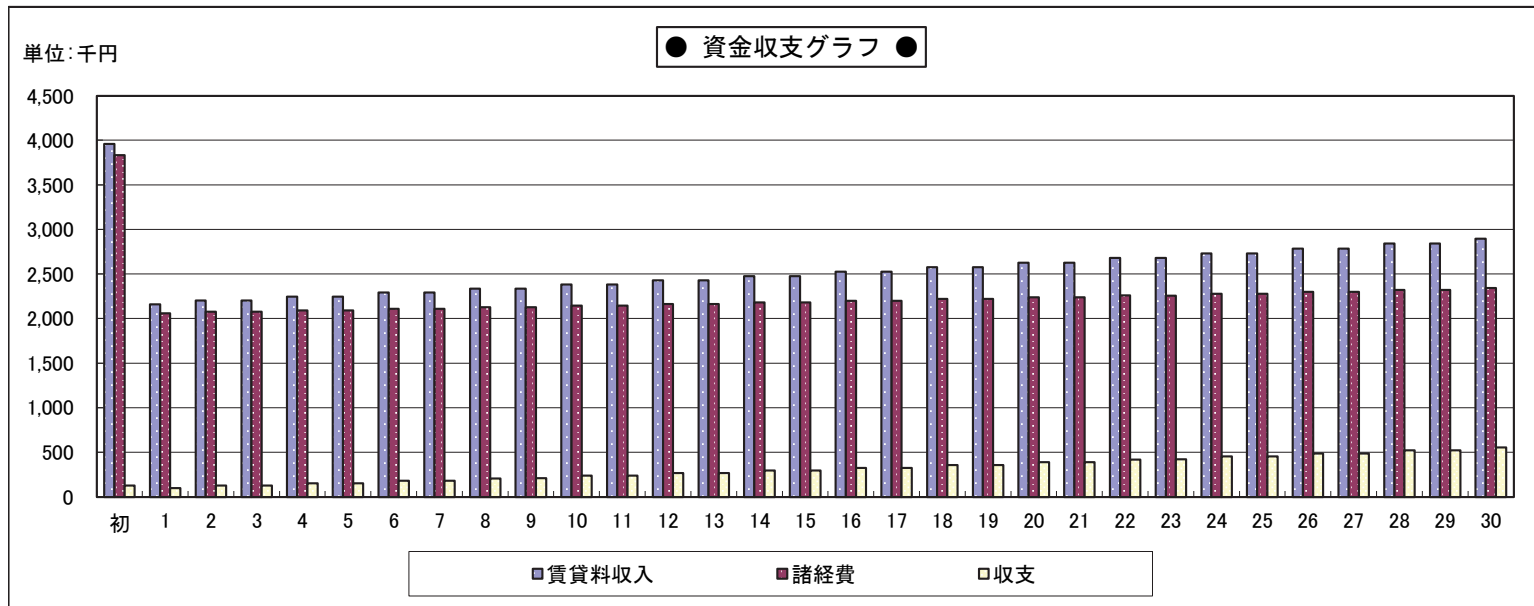
■ マンション投資による資金収支一覧表 ■

(単位:千円)

	初年度	1年後	2年後	3年後	4年後	5年後	6年後	7年後	8年後	9年後	10年後
賃貸料収入	3,960	2,160	2,203	2,203	2,247	2,247	2,291	2,291	2,336	2,336	2,382
支払利息	415	405	395	385	375	365	355	344	334	323	312
借入金元本	809	819	829	839	849	859	869	880	891	901	912
他 経費	2,608	836	852	852	869	869	886	886	903	903	921
差引収支	128	100	127	127	154	154	181	181	208	209	237

	11年後	12年後	13年後	14年後	15年後	16年後	17年後	18年後	19年後	20年後
賃貸料収入	2,382	2,429	2,429	2,477	2,477	2,526	2,526	2,576	2,576	2,627
支払利息	301	290	278	267	255	244	232	220	208	196
借入金元本	923	934	946	957	969	980	992	1,004	1,016	1,029
他 経費	921	939	939	957	957	976	976	995	995	1,014
差引収支	237	266	266	296	296	326	326	357	357	388

	21年後	22年後	23年後	24年後	25年後	26年後	27年後	28年後	29年後	30年後
賃貸料収入	2,627	2,679	2,679	2,732	2,732	2,786	2,786	2,841	2,841	2,897
支払利息	183	171	158	145	132	119	105	92	78	64
借入金元本	1,041	1,054	1,066	1,079	1,092	1,105	1,119	1,132	1,146	1,160
他 経費	1,014	1,034	1,034	1,054	1,054	1,075	1,075	1,096	1,096	1,117
差引収支	389	420	421	454	454	487	487	521	521	556



■ マンション投資による節税収支一覧表 ■

(単位:千円)

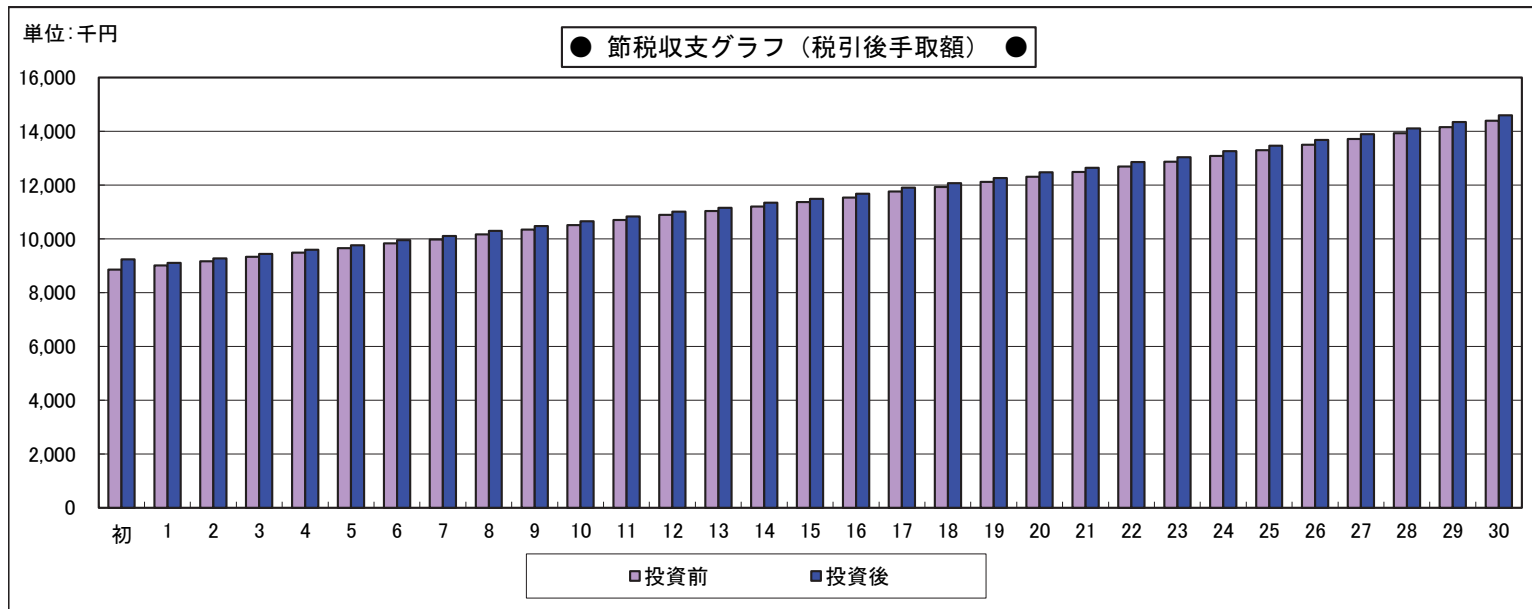
	初年度	1年後	2年後	3年後	4年後	5年後	6年後	7年後	8年後	9年後	10年後
給与収入	12,000	12,240	12,484	12,733	12,987	13,246	13,510	13,780	14,055	14,336	14,622
社会保険料	1,749	1,753	1,787	1,791	1,825	1,830	1,834	1,876	1,881	1,886	1,927
所得税	793	841	884	934	979	1,037	1,098	1,152	1,215	1,280	1,338
住民税	607	630	651	676	698	723	749	772	799	826	851
差引手取額	8,851	9,016	9,162	9,332	9,485	9,656	9,829	9,980	10,160	10,344	10,506
投資による 資金収支額	128	100	127	127	154	154	181	181	208	209	237
投資による 課税所得額	5,177	6,295	6,542	6,797	7,054	7,318	7,615	7,854	8,162	8,449	8,733
所得税	621	849	899	951	1,007	1,069	1,138	1,194	1,267	1,334	1,401
住民税	522	634	659	684	710	736	766	790	821	849	878
投資による 節税額	257	-12	-23	-25	-40	-45	-57	-60	-74	-77	-90
投資後の 差引手取額	9,236	9,104	9,266	9,434	9,599	9,765	9,953	10,101	10,294	10,476	10,653
差引投資後 収支増減額	385	88	104	102	114	109	124	121	134	132	147

	11年後	12年後	13年後	14年後	15年後	16年後	17年後	18年後	19年後	20年後
給与収入	14,914	15,212	15,516	15,826	16,142	16,464	16,793	17,128	17,470	17,819
社会保険料	1,932	1,938	1,980	1,985	2,027	2,033	2,039	2,089	2,095	2,101
所得税	1,405	1,478	1,566	1,669	1,761	1,868	1,936	2,030	2,141	2,254
住民税	880	909	935	966	993	1,025	1,057	1,085	1,119	1,153
差引手取額	10,697	10,887	11,035	11,206	11,361	11,538	11,761	11,924	12,115	12,311
投資による 資金収支額	237	266	266	296	296	326	326	357	357	388
投資による 課税所得額	9,031	9,363	9,637	9,983	10,269	10,626	10,961	11,289	11,637	12,024
所得税	1,474	1,586	1,678	1,795	1,891	2,011	2,081	2,189	2,304	2,431
住民税	908	941	968	1,003	1,031	1,067	1,101	1,133	1,168	1,207
投資による 節税額	-97	-140	-145	-163	-168	-185	-189	-207	-212	-231
投資後の 差引手取額	10,837	11,013	11,156	11,339	11,489	11,679	11,898	12,074	12,260	12,468
差引投資後 収支増減額	140	126	121	133	128	141	137	150	145	157

※所得税は復興特別所得税を含めた金額を算出しています。(初年度から17年間)

■マンション投資による節税収支一覧表■

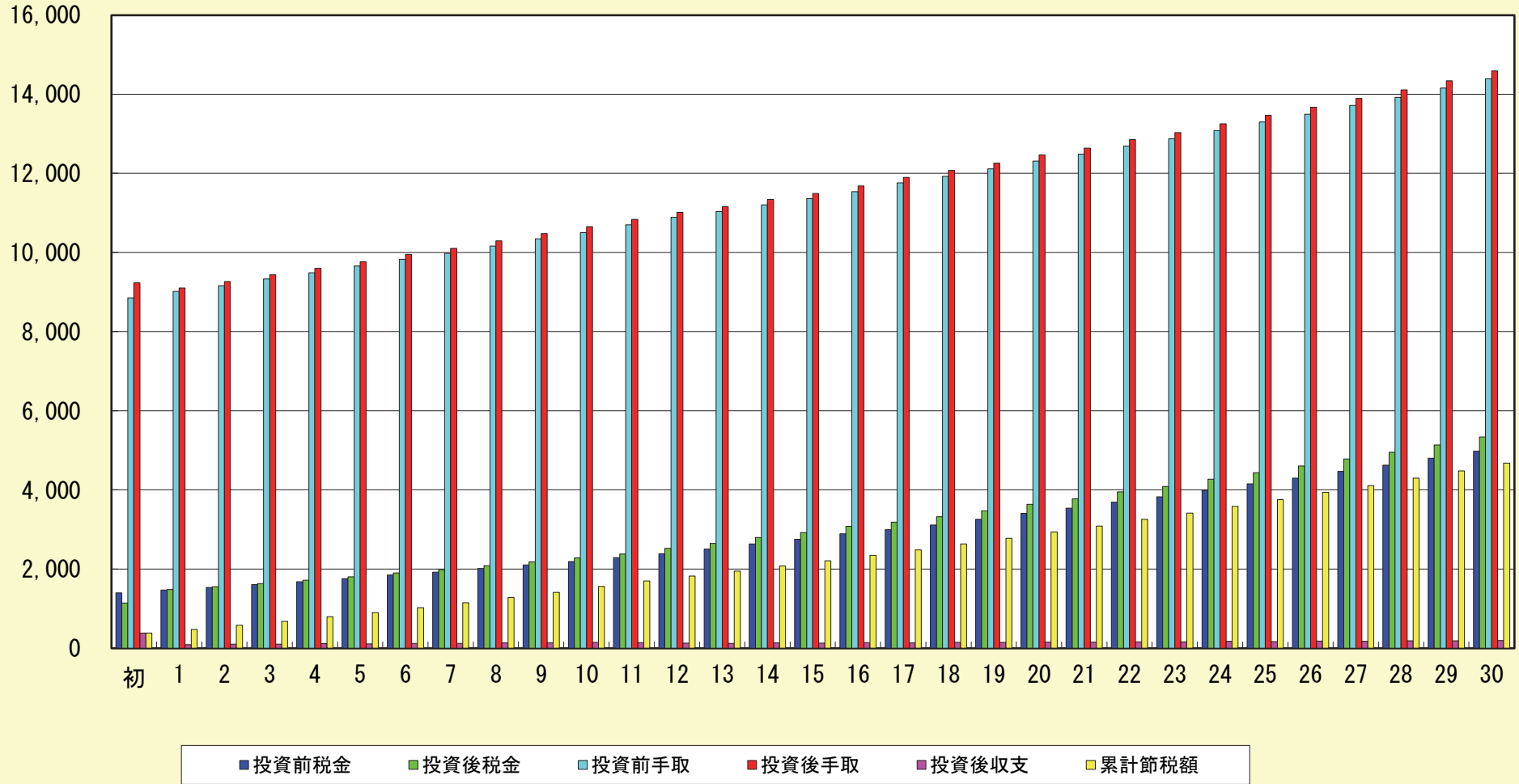
	21年後	22年後	23年後	24年後	25年後	26年後	27年後	28年後	29年後	30年後
給与収入	18,175	18,538	18,908	19,286	19,671	20,064	20,465	20,874	21,291	21,716
社会保険料	2,151	2,158	2,208	2,215	2,222	2,272	2,280	2,331	2,338	2,346
所得税	2,355	2,473	2,578	2,701	2,825	2,939	3,068	3,186	3,322	3,459
住民税	1,184	1,219	1,251	1,289	1,326	1,361	1,400	1,436	1,477	1,518
差引手取額	12,485	12,688	12,871	13,081	13,298	13,492	13,717	13,921	14,154	14,393
投資による 資金収支額	389	420	421	454	454	487	487	521	521	556
投資による 課税所得額	12,343	12,743	13,076	13,493	13,884	14,273	14,680	15,085	15,509	15,975
所得税	2,537	2,669	2,779	2,916	3,045	3,174	3,308	3,442	3,581	3,735
住民税	1,239	1,279	1,312	1,354	1,393	1,432	1,473	1,513	1,555	1,602
投資による 節税額	-237	-256	-262	-280	-287	-306	-313	-333	-337	-360
投資後の 差引手取額	12,637	12,852	13,030	13,255	13,465	13,673	13,891	14,109	14,338	14,589
差引投資後 収支増減額	152	164	159	174	167	181	174	188	184	196



※所得税は復興特別所得税を含めた金額を算出しています。（初年度から17年間）

【 マンション投資採算シミュレーション 】
◆ マンション運用による税効果と資金収支の比較をして下さい ◆

単位：千円



※ 立体駐車場経営計画 ※

《基礎データ入力》

【建設費】

	建物	機械装置	
金額	80,000	11,500	千円
耐用年数	38	15	年

【投資額】

自己資本	12,000	千円	建設費合計
借入金額	80,000	千円	
返済期間	35	年	91,500 千円
利率	3.5	%	
返済方法	1	←元利均等 = 1, 元金均等 = 2	

【賃貸料】

	大型	中型	その他	
月極料金	20,000	15,000		円
収容台数	100	100		台
1台あたり保証金収入	20,000	15,000		円

◎賃料上昇率(2年毎) %

§ 時間貸し

	大型	中型	その他	
時間料金				円
収容台数				台
1台あたり平均駐車時間				時間/日

◎賃料上昇率(2年毎) %

【諸経費】

§ 保険料	建物・機械装置 建築費×保険料率	<input type="text" value="2"/> %/年
	ガレージ 1台あたり年額	<input type="text" value=""/> 円

§ 電気代	基本料金月額	<input type="text" value=""/> 円
	1台あたり月額使用料	<input type="text" value="3,000"/> 円

§ 保守点検費	1台あたり月額	<input type="text" value="1,500"/> 円
---------	---------	--------------------------------------

§ 管理人費	人数	<input type="text" value="2"/> 人
	1人あたり給与(月額)	<input type="text" value="200,000"/> 円
	1人あたり賞与(年額)	<input type="text" value="500,000"/> 円

§ 雑費	年額	<input type="text" value="300"/> 千円
------	----	-------------------------------------

◎諸経費上昇率(2年毎) %

◎仲介手数料(契約時) 千円

§ 固定資産税	土地	<input type="text" value="200"/> 千円
---------	----	-------------------------------------

【公租公課(初年度)】

§ 建物取得税	建物建築費×4%	<input type="text" value="3,200"/> 千円
§ 建物登記代	建物建築費×0.4%	<input type="text" value="320"/> 千円
§ 抵当権設定	借入金額×0.4%	<input type="text" value="320"/> 千円

【完成前の経費】

§ 支払利息	借入金利息	<input type="text" value=""/> 千円
§ 雑費	その他の経費	<input type="text" value=""/> 千円

◎課税所得に係る税率 %

※ 立体駐車場収支予想（初年度～10年度）※

単位：千円

【収入】	完成前	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度
§ 賃貸料(月極貸)		42,000	42,000	42,840	42,840	43,696	43,696	44,569	44,569	45,460	45,460
§ " (時間貸)											
§ 保証金収入		3,500									
§ 自己資本	12,000	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
§ 借入金収入	80,000	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
合計	92,000	45,500	42,000	42,840	42,840	43,696	43,696	44,569	44,569	45,460	45,460

【支出及び費用】

§ 支払利息		2,800	2,758	2,714	2,669	2,622	2,574	2,524	2,473	2,419	2,364
§ 保険料		1,830	1,830	1,848	1,848	1,866	1,866	1,884	1,884	1,902	1,902
§ 電気代		7,200	7,200	7,272	7,272	7,344	7,344	7,417	7,417	7,491	7,491
§ 保守点検費		3,600	3,600	3,636	3,636	3,672	3,672	3,708	3,708	3,745	3,745
§ 管理人人件費		5,800	5,800	5,858	5,858	5,916	5,916	5,975	5,975	6,034	6,034
§ 固定資産税	200	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
§ 償却資産税		161	150	139	128	117	107	96	85	74	63
§ 雑費		300	300	303	303	306	306	309	309	312	312
§ 公租公課等	4,840	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
小計	5,040	23,011	22,958	23,090	23,034	23,163	23,105	23,233	23,171	23,297	23,231
§ 法人税等		4,407	6,444	6,728	6,750	7,041	7,064	7,362	7,387	7,693	7,719
§ 借入金元本返済		1,199	1,241	1,285	1,330	1,377	1,425	1,475	1,526	1,580	1,635
§ 建設費	91,500	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
支出計	96,540	28,617	30,643	31,103	31,114	31,581	31,594	32,070	32,084	32,570	32,585
§ 減価償却費(建物)		2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160
§ " (機械装置)		770	770	770	770	770	770	770	770	770	770
費用計	5,040	25,941	25,888	26,020	25,964	26,093	26,035	26,163	26,101	26,227	26,161

【損益】

§ 税引前利益	-5,040	16,059	16,112	16,820	16,876	17,603	17,661	18,406	18,468	19,233	19,299
§ 前期繰越損失		-5,040									
§ 課税対象利益	-5,040	11,019	16,112	16,820	16,876	17,603	17,661	18,406	18,468	19,233	19,299
§ 税金充当額		4,407	6,444	6,728	6,750	7,041	7,064	7,362	7,387	7,693	7,719
§ 未処分利益	-5,040	6,612	16,280	26,372	36,498	47,060	57,657	68,701	79,782	91,322	102,902

【資金収支】

§ 前期繰越額		-4,540	12,343	23,700	35,437	47,163	59,278	71,380	83,879	96,364	109,254
§ 当期収支額	-4,540	16,883	11,357	11,737	11,726	12,115	12,102	12,499	12,485	12,890	12,875
§ 翌期繰越額	-4,540	12,343	23,700	35,437	47,163	59,278	71,380	83,879	96,364	109,254	122,129

【借入金残高】		78,801	77,560	76,275	74,945	73,568	72,143	70,668	69,142	67,562	65,927
---------	--	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

※ 立体駐車場収支予想（11年度～15年度）※

単位：千円

【収入】	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度
§ 賃貸料(月極貸)	46,369	46,369	47,296	47,296	48,241
§ " (時間貸)					
§ 保証金収入					
§ 自己資本	-----	-----	-----	-----	-----
§ 借入金収入	-----	-----	-----	-----	-----
合計	46,369	46,369	47,296	47,296	48,241

【支出及び費用】

§ 支払利息	2,307	2,248	2,186	2,123	2,057
§ 保険料	1,921	1,921	1,940	1,940	1,959
§ 電気代	7,565	7,565	7,640	7,640	7,716
§ 保守点検費	3,782	3,782	3,819	3,819	3,857
§ 管理人人件費	6,094	6,094	6,154	6,154	6,215
§ 固定資産税	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
§ 償却資産税	53	42	31	20	9
§ 雑費	315	315	318	318	321
§ 公租公課等	-----	-----	-----	-----	-----
小計	23,357	23,287	23,408	23,334	23,454
§ 法人税等	8,032	8,060	8,383	8,412	8,766
§ 借入金元本返済	1,692	1,751	1,813	1,876	1,942
§ 建設費	-----	-----	-----	-----	-----
支出計	33,081	33,098	33,604	33,622	34,162
§ 減価償却費(建物)	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160
§ " (機械装置)	770	770	770	770	712
費用計	26,287	26,217	26,338	26,264	26,326

【損益】

§ 税引前利益	20,082	20,152	20,958	21,032	21,915
§ 前期繰越損失					
§ 課税対象利益	20,082	20,152	20,958	21,032	21,915
§ 税金充当額	8,032	8,060	8,383	8,412	8,766
§ 未処分利益	114,952	127,044	139,619	152,239	165,388

【収支】

§ 前期繰越額	122,129	135,417	148,688	162,380	176,054
§ 当期収支額	13,288	13,271	13,692	13,674	14,079
§ 翌期繰越額	135,417	148,688	162,380	176,054	190,133

【借入金残高】	64,235	62,484	60,671	58,795	56,853
---------	--------	--------	--------	--------	--------

▼賃貸料

※月極貸 月極料金×収容台数×12カ月

※時間貸 時間料金×収容台数
×駐車時間×365日

▼保証金収入

1台あたり保証金×収容台数

▼保険料

建物・機械装置価額×料率(%)
+ガレージ保険料×収容台数

▼電気代

(基本料金+台数分使用料)×12カ月

▼保守点検費

保守点検費月額×収容台数×12カ月

▼管理人人件費

(月額給与×12カ月+賞与)×人数

▼固定資産税

建物建築費 × 固定資産税率(1.4%)

▼償却資産税

機械装置未償却残高
× 償却資産税率(1.4%)

▼公租公課等

建物取得税+登記代
+ 抵当権設定税+仲介手数料

▼減価償却費

建物、機械装置ともに定額法で算出

【立体駐車場損益収支予想グラフ】
◆今後15年間の利益と資金収支の推移◆

