

■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	%
--------------------	-------	---

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		392,000	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	

■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。

■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		378	千円		年毎に	%
※住宅用地特例の適用		適用する	▼			
建物 固定資産税等		3,589	千円		年毎に	%
※新築住宅特例の適用年数		5年間	▼			
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	289,507	47	定額法 ▼	0.022
設備部分	124,075	15	定額法 ▼	0.067
その他工事	75,000	10	定率法 ▼	0.200

※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。

※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

<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 骨格材肉厚	4 ^{ミリ} 超	38	34	31	34	31
	3～4 ^{ミリ}	30	27	25	27	24
	3 ^{ミリ} 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
給排水、衛生、ガス設備		15	消火、排煙、火災報知器等		8	前掲以外	その他	15
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		主に金属製	
通風ボイラ			アーケード・	15	主に金属製			10
	その他	15	日よけ	その他	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 535,408 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	30	年		以後の期間	3.750 %
据置期間	12	か月	利子補給率 期間	1年間	1.000 %

借入金（2）

借入先	○○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	▼			11年～20年まで	3.500 %
返済期間	30	年		以後の期間	3.750 %
据置期間	12	か月	利子補給率 期間	1年間	1.000 %

借入金（3）

借入先	○○信用金庫		据置期間の利率	3.200	%
借入金額	50,000	千円	返済期間の利率	初年～20年まで	3.200 %
返済方法	▼			21年～	%
返済期間	20	年		以後の期間	%
据置期間	12	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、地方法人特別税を計算します。 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 800万円以下	税率 15%		課税所得 400万円以下	税率3.4%
	800万円超	税率 23.2%		400万円超 800万円以下	税率5.1%
	資本金1億円超の法人	税率 23.2%		800万円超	税率6.7%
法人住民税	都道府県民税 3.2%、市町村民税 9.7%			資本金1億円超の法人	
				課税所得 400万円以下	税率0.3%
				400万円超 800万円以下	税率0.5%
				800万円超	税率0.7%
地方法人特別税	課税標準 × 税率			付加価値割 1.2%、	資本割 0.5%
	資本金1億円以下の法人	税率 43.2%			
	資本金1億円超の法人	税率 414.2%			
	(課税標準=法人事業税所得割の金額)		地方法人税	課税標準法人税額 × 税率4.4%	
所得税	課税所得	195万円以下	税率 5%	個人住民税	課税所得 一律
	195万円超	330万円以下	税率10%		税率10%
	330万円超	695万円以下	税率20%	個人事業税	事業主控除後の課税所得
	695万円超	900万円以下	税率23%		税率 5%
	900万円超	1800万円以下	税率33%		(事業主控除額=290万円)
	1800万円超	4000万円以下	税率40%	復興特別所得税	所得税額の2.1% (初年度から20年間)
	4000万円超		税率45%		

【事業計画の概要】

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
購入部分	738.25 m ²		
所有部分	0.00 m ²		
借地部分	0.00 m ²		
建物延床面積	1873.00 m ²		
建物専有面積	1863.50 m ²		
住居部分	1043.00 m ²	内 自己使用部分	0.00 m ²
店舗部分	332.00 m ²	内 自己使用部分	0.00 m ²
事務所部分	488.50 m ²	内 自己使用部分	153.00 m ²
その他部分	0.00 m ²	内 自己使用部分	0.00 m ²
事業割合	91.78%	工事期間	12ヶ月

【初期投資金額】-(1)

	金額(千円)	
土地代金	0	
土地取得手数料	0	
敷地造成費	1,822	
建物建築費	392,000	(建物本体 70.00% 設備 30.00%)
建物設計料	19,600	建築費の 5.00%
その他工事費	75,000	
水道等施設負担金	3,320	
既存建物解体費	7,783	
火災保険料	10,023	加入期間 25年
近隣対策費	1,982	
登記事務手数料	554	
その他費用1	1,102	
その他費用2	1,842	
その他費用3	532	
その他費用4	442	
その他費用5	295	
建設期間中金利	6,874	利率 2.75% 借入額 500,000 千円

【初期投資金額】-(2)

	金額(千円)	
※土地 固定資産税評価額(A)	113,691	(購入部分+所有部分面積) × 1 m ² 当たり価額
※建物 固定資産税評価額(B)	274,400	建物建築費の 70.00%
土地 登録免許税	1,705	(A) × 税率1.5%
土地 不動産取得税	751	(A) × 課税標準割合1/2 × 税率3.0% - 軽減額
土地 固定資産税	1,591	(A) × 税率1.4% × 工事期間/12
土地 都市計画税	341	(A) × 税率0.3% × 工事期間/12
建物 登録免許税	1,097	(B) × 税率0.4%
建物 不動産取得税	4,832	・住宅部分 { (B) × 住宅部分比率 - 住宅特例 12,000千円 × 戸数 } × 税率3.0%
抵当権設定費用	1,920	・非住宅部分 (B) × 非住宅部分比率 × 税率4.0% (借入金合計額 × 税率0.4%)
初期投資金額 合計	535,408	

【資金調達】

	金額(千円)		金額(千円)
自己資金	33,000	建設協力金	0
補助金等	0	借入金合計	480,000
敷金からの組入れ	26,435	資金調達 合計	539,435

《借入金内訳》

	金額(千円)	
借入金(1) (●●銀行)	330,000	元利均等 返済期間 30年 12カ月据置 利率 据置期間 3.000% 01年~10年 3.000% 利子補給 11年~15年 3.500% 期間 1年 16年以降 3.750% 1.000%
借入金(2) (○○銀行)	100,000	返済期間 30年 12カ月据置 利率 据置期間 3.000% 01年~10年 3.125% 利子補給 11年~20年 3.500% 期間 1年 21年以降 3.750% 1.000%
借入金(3) (○○信用金庫)	50,000	返済期間 20年 12カ月据置 利率 据置期間 3.200% 01年~20年 3.200% 利子補給 21年~00年 0.000% 期間 1年 01年以降 0.000% 1.000%

【賃貸条件 - ①】

No.	用途	用途詳細	賃貸戸数 (戸)	月額賃料 金額/1戸 (千円)	月額共益費 金額/1戸 (千円)	月間収入額 (千円)	敷金		礼金 金額/1戸 (千円)	更新料		入居率			
							金額/1戸 (千円)	資金調達 割合(%)		年毎	賃料月分	期間 1		期間 2	
												年目~年目	(%)	年目~年目	(%)
1	住居	3LDK①	4	160	10	680	480	100.00	320	0	0	1~30	100.00	0~0	0
2	住居	3LDK②	4	150	10	640	450	100.00	300	0	0	1~30	100.00	0~0	0
3	住居	3DK①	6	130	8	828	390	100.00	260	0	0	1~30	100.00	0~0	0
4	住居	3DK②	6	125	8	798	375	100.00	250	0	0	1~30	100.00	0~0	0
5	住居	3DK③	6	120	8	768	360	100.00	240	0	0	1~30	100.00	0~0	0
6	住居	2LDK①	6	115	6	726	345	100.00	230	0	0	1~30	100.00	0~0	0
7	住居	2LDK②	4	110	6	464	330	100.00	220	0	0	1~30	100.00	0~0	0
8	住居	2DK①	4	90	5	380	275	100.00	180	0	0	1~30	100.00	0~0	0
9	住居	2DK②	6	85	5	540	255	100.00	160	0	0	1~30	100.00	0~0	0
10	住居	2DK③	6	80	5	510	240	100.00	120	0	0	1~30	100.00	0~0	0
11	店舗	店舗 1	6	200	15	1,290	600	100.00	400	0	0	1~30	100.00	0~0	0
12	店舗	店舗 2	1	250	15	265	600	100.00	400	0	0	1~30	100.00	0~0	0
13	店舗	店舗 3	1	180	10	190	540	100.00	360	0	0	1~30	100.00	0~0	0
14	店舗	店舗 4	1	180	10	190	540	100.00	360	0	0	1~30	100.00	0~0	0
15	店舗	店舗 5	1	150	10	160	450	100.00	300	0	0	1~30	100.00	0~0	0
16	店舗	店舗 6	1	150	10	160	450	100.00	300	0	0	1~30	100.00	0~0	0
17	店舗	店舗 7	1	120	10	130	360	100.00	240	0	0	1~30	100.00	0~0	0
18	店舗	店舗 8	1	125	10	135	360	100.00	240	0	0	1~30	100.00	0~0	0
19	事務所	事務所 1	1	300	20	320	450	100.00	400	0	0	1~30	100.00	0~0	0
20	事務所	事務所 2	1	250	15	265	450	100.00	300	0	0	1~30	100.00	0~0	0
21	事務所	事務所 3	1	180	10	190	450	100.00	300	0	0	1~30	100.00	0~0	0
22	その他	その他 1	1	50	5	55	15	100.00	100	0	0	1~30	100.00	0~0	0
23	その他	その他 2	1	50	5	55	0	100.00	100	0	0	1~30	100.00	0~0	0
24	駐車場	駐車場 1	10	20	0	200	9	100.00	20	0	0	1~30	100.00	0~0	0
25	駐車場	駐車場 2	10	18	0	180	15	100.00	15	0	0	1~30	100.00	0~0	0

【賃貸条件 - ②】

No.	用途	用途詳細	入居率		回転率		賃料変動率					建設協力金 金額 / 1戸 (千円)	建設協力金の返済条件					
			期間 3		年毎	率	期間 1	年毎	率	期間 2	年毎		率	据置期間		返済期間		
			年目 ~ 年目	(%)										年目 ~ 年目	年目 ~ 年目	年数	利率 (%)	年数
1	住居	3LDK①	0 ~ 0	0	3	25.00	1 ~ 30	2	2.00	0 ~ 0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	住居	3LDK②	0 ~ 0	0	3	25.00	1 ~ 30	2	2.00	0 ~ 0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	住居	3DK①	0 ~ 0	0	3	25.00	1 ~ 30	2	2.00	0 ~ 0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	住居	3DK②	0 ~ 0	0	3	25.00	1 ~ 30	2	2.00	0 ~ 0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	住居	3DK③	0 ~ 0	0	3	25.00	1 ~ 30	2	2.00	0 ~ 0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	住居	2LDK①	0 ~ 0	0	3	25.00	1 ~ 30	2	2.00	0 ~ 0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	住居	2LDK②	0 ~ 0	0	3	25.00	1 ~ 30	2	2.00	0 ~ 0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	住居	2DK①	0 ~ 0	0	3	25.00	1 ~ 30	2	2.00	0 ~ 0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	住居	2DK②	0 ~ 0	0	3	25.00	1 ~ 30	2	2.00	0 ~ 0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	住居	2DK③	0 ~ 0	0	3	25.00	1 ~ 30	2	2.00	0 ~ 0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	店舗	店舗 1	0 ~ 0	0	0	0	1 ~ 30	2	2.00	0 ~ 0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	店舗	店舗 2	0 ~ 0	0	0	0	1 ~ 30	2	2.00	0 ~ 0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	店舗	店舗 3	0 ~ 0	0	0	0	1 ~ 30	2	2.00	0 ~ 0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	店舗	店舗 4	0 ~ 0	0	0	0	1 ~ 30	2	2.00	0 ~ 0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	店舗	店舗 5	0 ~ 0	0	0	0	1 ~ 30	2	2.00	0 ~ 0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	店舗	店舗 6	0 ~ 0	0	0	0	1 ~ 30	2	2.00	0 ~ 0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	店舗	店舗 7	0 ~ 0	0	0	0	1 ~ 30	2	2.00	0 ~ 0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	店舗	店舗 8	0 ~ 0	0	0	0	1 ~ 30	2	2.00	0 ~ 0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	事務所	事務所 1	0 ~ 0	0	0	0	1 ~ 30	2	2.00	0 ~ 0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	事務所	事務所 2	0 ~ 0	0	0	0	1 ~ 30	2	2.00	0 ~ 0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	事務所	事務所 3	0 ~ 0	0	0	0	1 ~ 30	2	2.00	0 ~ 0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	その他	その他 1	0 ~ 0	0	0	0	1 ~ 30	2	2.00	0 ~ 0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	その他	その他 2	0 ~ 0	0	0	0	1 ~ 30	2	2.00	0 ~ 0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	駐車場	駐車場 1	0 ~ 0	0	0	0	1 ~ 30	2	2.00	0 ~ 0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	駐車場	駐車場 2	0 ~ 0	0	0	0	1 ~ 30	2	2.00	0 ~ 0	0	0	0	0	0	0	0	0

【支出・費用】

科目	金額(千円)	明 細	変 動 率
土地 固定資産税等	378	固定資産税評価額 113,691 千円 ---(a) $\{(a) \times (1/6) \times 1.4\% \} + \{(a) \times (1/3) \times 0.3\%$	0.00% (0年毎)
建物 固定資産税等	3,589	固定資産税評価額 274,400 千円 ---(b) $\{(b) \times 1.4\% \times (1 - \text{軽減率}(1/2) \times \text{面積比率}55.97\% \text{ 5年間}) \} + \{(b) \times 0.3\%$	0.00% (0年毎)
地代	0		0.00% (0年毎)
建物修繕費	0	建築費の 0.50 %計上 発生年度 5 年目から	1.00% (2年毎)
建物管理費	727		1.00% (2年毎)
火災保険料	400	初期投資計上額 10,023 千円 加入期間 25 年で均等に計上	0.00% (0年毎)
人件費	5,543		1.00% (2年毎)
その他経費 1	1,528		0.50% (2年毎)
その他経費 2	336		0.50% (2年毎)
その他経費 3	624		0.50% (2年毎)
その他経費 4	2,500	(初年度に計上)	----
その他経費 5	0		----
その他経費 6	0		----
事業税等	0	法人事業税・地方法人特別税 又は 個人事業税	----
建設協力金利息	0	初年度利息	----
建設協力金返済	0	初年度返済元本	----
借入金支払利息	9,900	初年度利息	----
借入金元本返済	0	初年度返済元本	----
減価償却費(建物本体)	5,846	価格 289,507 千円 耐用年数 47 年 償却率 2.20 % [定額法]	----
減価償却費(建物設備)	7,630	価格 124,075 千円 耐用年数 15 年 償却率 6.70 % [定額法]	----
減価償却費(その他工事)	13,768	価格 75,000 千円 耐用年数 10 年 償却率 20.00 % [定率法]	----

※金額は初年度の金額を表示しています。(その他経費4～6については計上年度の金額)

【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	3,300	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収入計	142,518	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	378	378	378	378	378	378	378	378	378	378
建物 固定資産税等	3,589	3,589	3,589	3,589	3,589	4,664	4,664	4,664	4,664	4,664
地代	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建物修繕費	0	0	0	0	1,960	1,960	1,979	1,979	1,999	1,999
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	9,900	9,805	9,596	9,380	9,157	8,928	8,692	8,448	8,198	7,939
借入金元本返済 (法人税等)	0	6,890	7,099	7,315	7,538	7,767	8,003	8,247	8,497	8,756
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支出計	25,125	29,420	29,493	29,493	31,529	32,604	32,700	32,700	32,796	32,796
○現金収支										
前期繰越額	0	117,393	209,401	303,763	401,093	495,894	589,620	688,865	785,022	883,660
当期現金収支額	117,393	92,008	94,362	97,330	94,801	93,726	99,245	96,157	98,638	101,787
翌期繰越額	117,393	209,401	303,763	401,093	495,894	589,620	688,865	785,022	883,660	985,447
○借入金残高										
	330,000	323,110	316,011	308,696	301,158	293,391	285,388	277,141	268,644	259,888

【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	378	378	378	378	378	378	378	378	378	378
建物 固定資産税等	4,664	4,664	4,664	4,664	4,664	4,664	4,664	4,664	4,664	4,664
地代	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建物修繕費	2,019	2,019	2,039	2,039	2,059	2,059	2,080	2,080	2,101	2,101
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	7,673	8,639	8,326	8,001	7,664	7,316	7,456	7,062	6,654	6,231
借入金元本返済 (法人税等)	9,022	8,820	9,133	9,458	9,795	10,143	10,304	10,698	11,106	11,529
支出計	32,894	33,658	33,757	33,757	33,856	33,856	34,259	34,259	34,361	34,361
○現金収支										
前期繰越額	985,447	1,086,616	1,187,021	1,293,286	1,396,274	1,501,897	1,610,862	1,718,871	1,826,880	1,941,111
当期現金収支額	101,169	100,405	106,265	102,988	105,623	108,965	108,009	108,009	114,231	110,754
翌期繰越額	1,086,616	1,187,021	1,293,286	1,396,274	1,501,897	1,610,862	1,718,871	1,826,880	1,941,111	2,051,865
○借入金残高										
	250,866	242,046	232,913	223,455	213,660	203,517	193,213	182,515	171,409	159,880

【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	378	378	378	378	378	378	378	378	378	378
建物 固定資産税等	4,664	4,664	4,664	4,664	4,664	4,664	4,664	4,664	4,664	4,664
地代	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建物修繕費	2,122	2,122	2,143	2,143	2,165	2,165	2,186	2,186	2,208	2,208
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	5,791	5,334	4,860	4,368	3,857	3,327	2,776	2,204	1,611	995
借入金元本返済	11,969	12,426	12,900	13,392	13,903	14,433	14,984	15,556	16,149	16,765
(法人税等)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支出計	34,463	34,463	34,567	34,567	34,671	34,671	34,776	34,776	34,883	34,883
○現金収支										
前期繰越額	2,051,865	2,165,418	2,282,518	2,398,928	2,515,338	2,638,353	2,757,678	2,879,978	3,006,042	3,131,377
当期現金収支額	113,553	117,100	116,410	116,410	123,015	119,325	122,300	126,064	125,335	125,335
翌期繰越額	2,165,418	2,282,518	2,398,928	2,515,338	2,638,353	2,757,678	2,879,978	3,006,042	3,131,377	3,256,712
○借入金残高										
	147,911	135,485	122,585	109,193	95,290	80,857	65,873	50,317	34,168	17,403

【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	3,300	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収益計	142,518	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	346	346	346	346	346	346	346	346	346	346
建物 固定資産税等	3,294	3,294	3,294	3,294	3,294	4,281	4,281	4,281	4,281	4,281
地代	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建物修繕費	0	0	0	0	1,799	1,799	1,817	1,817	1,835	1,835
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	9,087	8,999	8,808	8,609	8,405	8,194	7,978	7,754	7,524	7,287
減価償却費 (建物本体)	5,846	5,846	5,846	5,846	5,846	5,846	5,846	5,846	5,846	5,846
減価償却費 (建物設備)	7,630	7,630	7,630	7,630	7,630	7,630	7,630	7,630	7,630	7,630
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	50,668	45,532	43,206	41,245	41,501	41,149	41,022	40,798	40,656	40,419
○損益										
税引前利益	91,850	75,896	80,649	85,578	84,829	85,181	90,923	88,059	90,778	94,164
前期繰越損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
課税対象利益	91,850	75,896	80,649	85,578	84,829	85,181	90,923	88,059	90,778	94,164
(税金充当額)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(未処分利益)	91,850	75,896	80,649	85,578	84,829	85,181	90,923	88,059	90,778	94,164

【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	346	346	346	346	346	346	346	346	346	346
建物 固定資産税等	4,281	4,281	4,281	4,281	4,281	4,281	4,281	4,281	4,281	4,281
地代	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建物修繕費	1,853	1,853	1,872	1,872	1,890	1,890	1,909	1,909	1,928	1,928
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	7,043	7,929	7,642	7,344	7,034	6,715	6,843	6,482	6,107	5,719
減価償却費 (建物本体)	5,846	5,846	5,846	5,846	5,846	5,846	5,846	5,846	5,846	5,846
減価償却費 (建物設備)	7,630	7,630	7,630	7,630	7,060	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	35,754	36,640	36,444	36,146	35,357	27,978	28,198	27,837	27,555	27,167
○損益										
税引前利益	98,309	97,423	103,578	100,599	104,122	114,843	114,070	114,431	121,037	117,948
前期繰越損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
課税対象利益	98,309	97,423	103,578	100,599	104,122	114,843	114,070	114,431	121,037	117,948
(税金充当額)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(未処分利益)	98,309	97,423	103,578	100,599	104,122	114,843	114,070	114,431	121,037	117,948

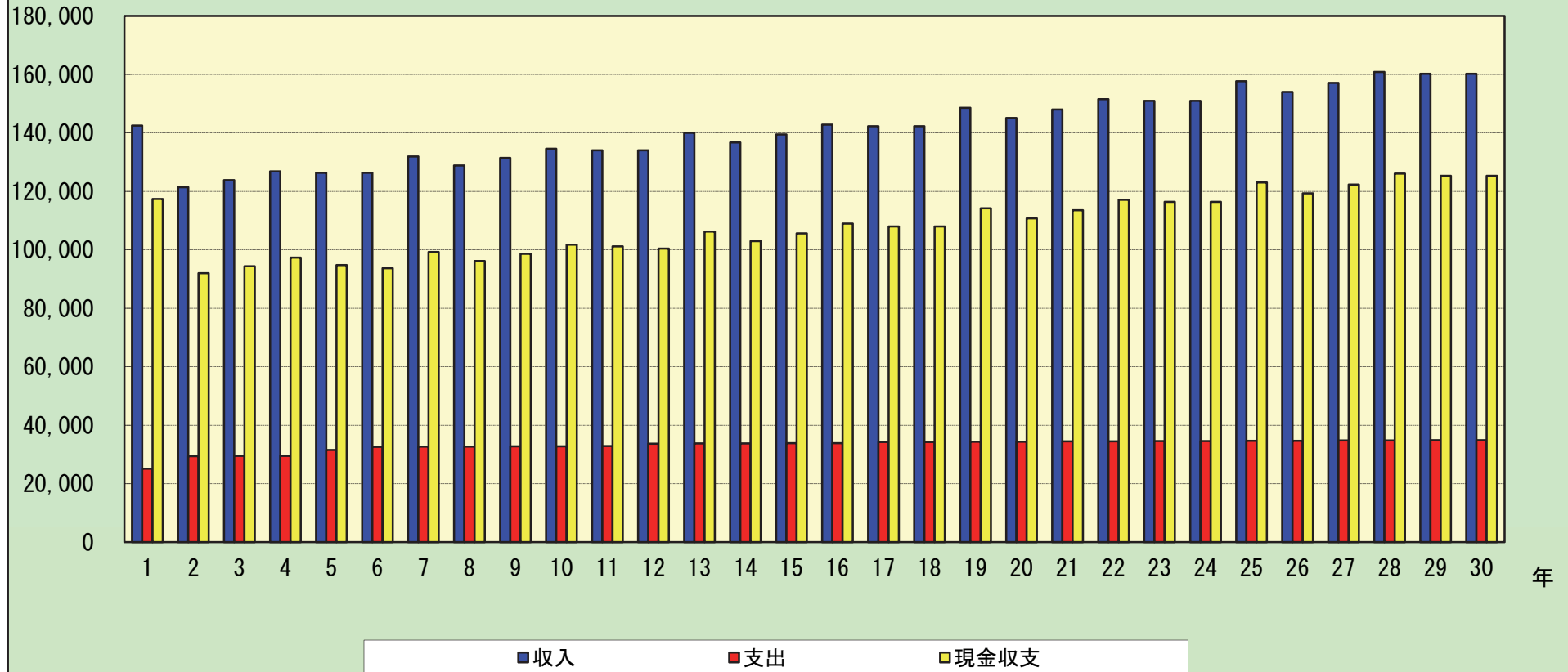
【損益予想表】

(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	346	346	346	346	346	346	346	346	346	346
建物 固定資産税等	4,281	4,281	4,281	4,281	4,281	4,281	4,281	4,281	4,281	4,281
地代	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建物修繕費	1,948	1,948	1,967	1,967	1,987	1,987	2,007	2,007	2,027	2,027
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	5,315	4,896	4,460	4,009	3,540	3,053	2,548	2,023	1,478	913
減価償却費 (建物本体)	5,846	5,846	5,846	5,846	5,846	5,846	5,846	5,846	5,846	5,846
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	26,860	26,441	26,098	25,647	25,275	24,421	24,013	23,488	23,040	22,475
○損益										
税引前利益	121,156	125,122	124,879	125,330	132,411	129,575	133,063	137,352	137,178	137,743
前期繰越損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
課税対象利益	121,156	125,122	124,879	125,330	132,411	129,575	133,063	137,352	137,178	137,743
(税金充当額)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(未処分利益)	121,156	125,122	124,879	125,330	132,411	129,575	133,063	137,352	137,178	137,743

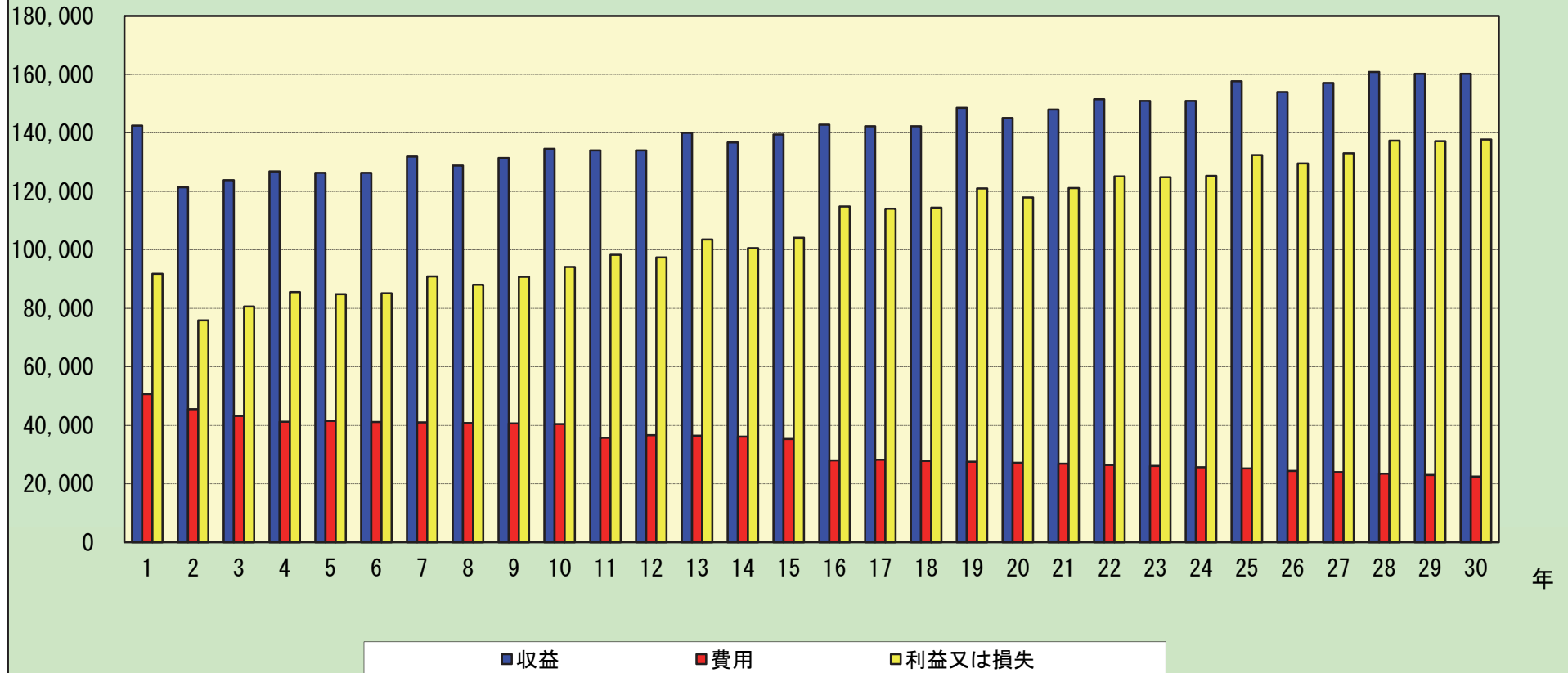
現金収支予想グラフ

単位：千円



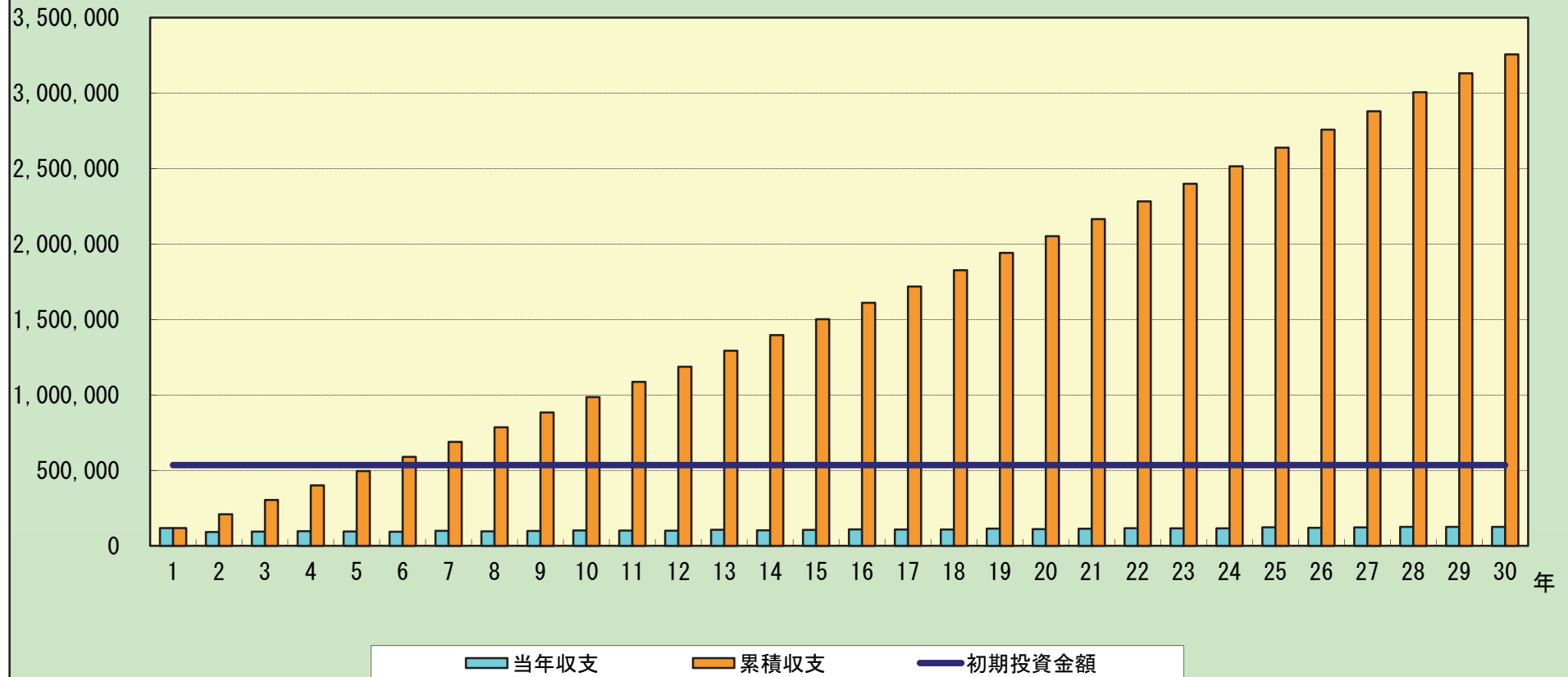
損益予想グラフ

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	所得控除の金額(基礎控除の金額を含めて入力)

不動産購入費データ (単位:千円)		説明
購入費用	4,000	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	1,500	
保証金利益率(%)	500	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(%)	3.5	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	250	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

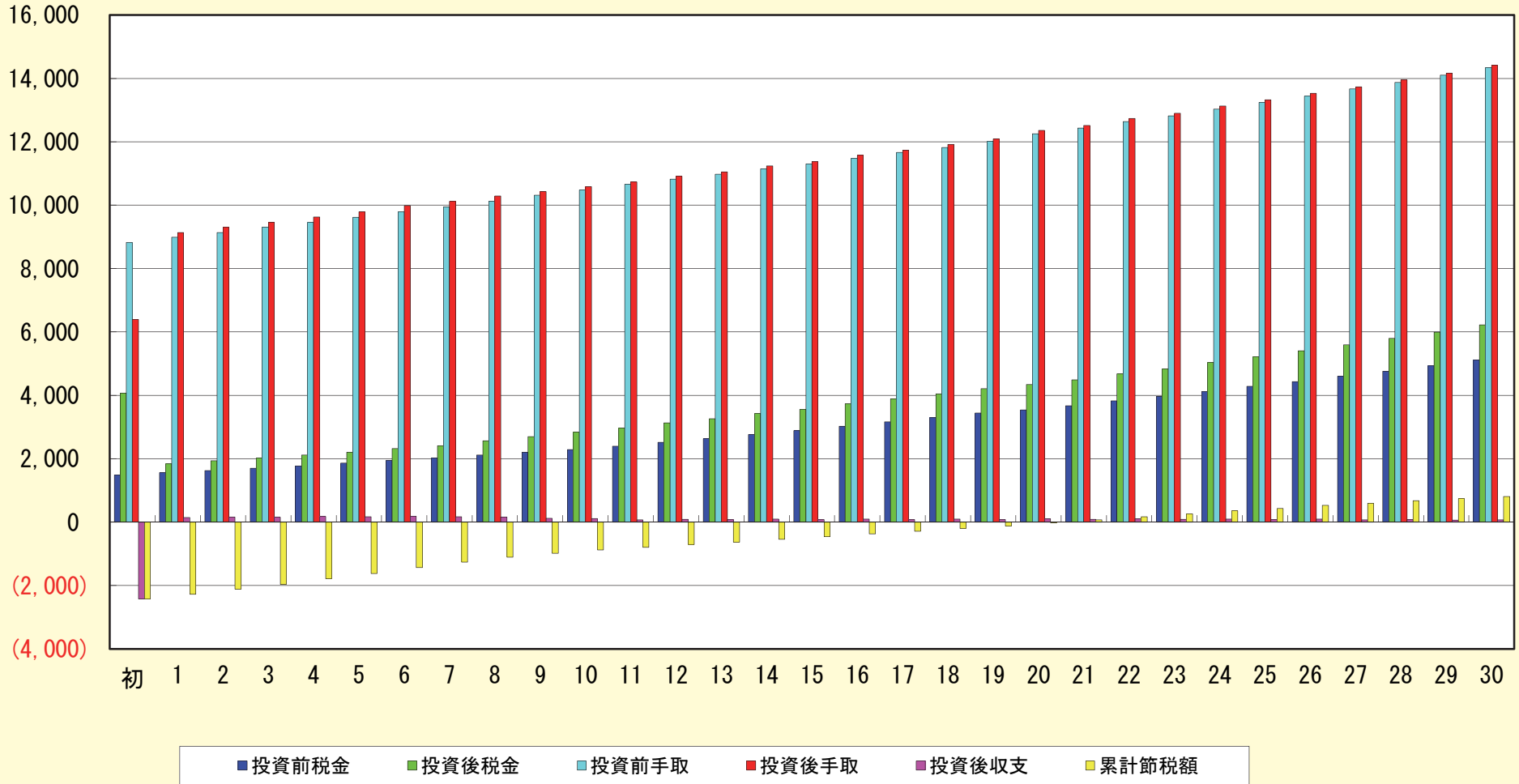
説明

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、様々な特例などがありますが、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



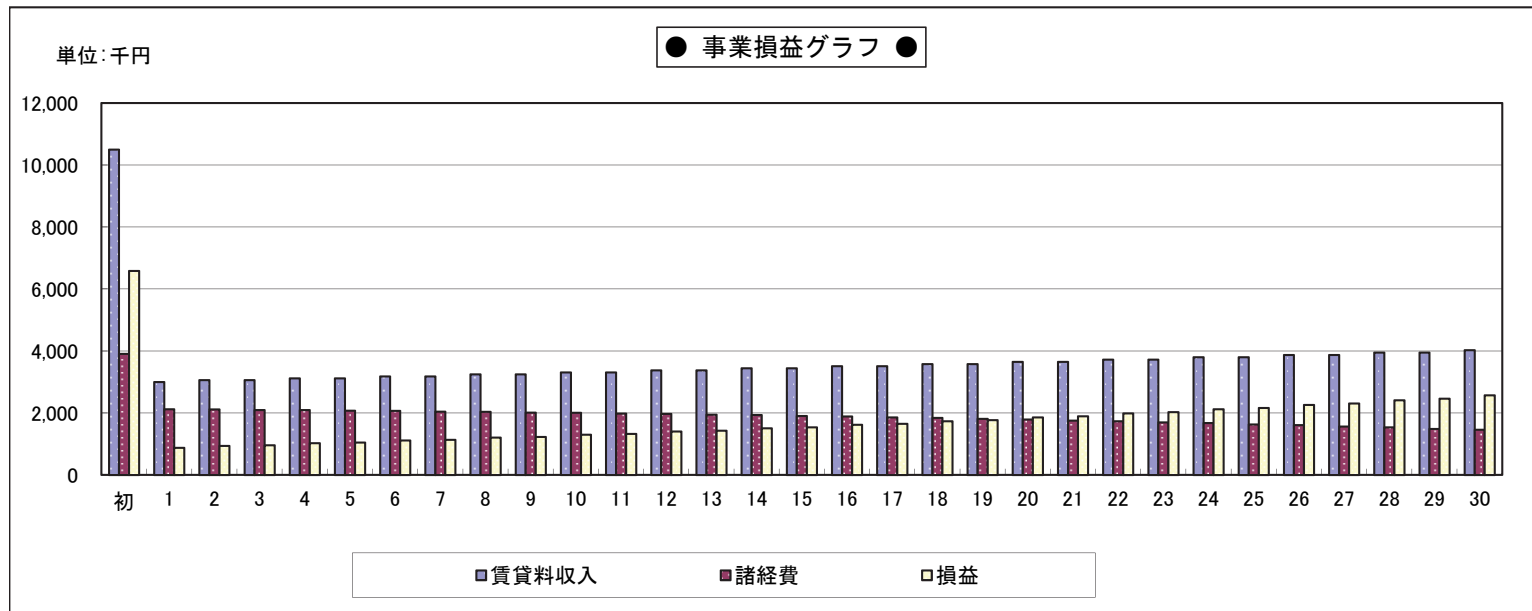
■マンション投資による事業損益一覧表■

(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	10,500	3,000	3,060	3,060	3,121	3,121	3,183	3,183	3,246	3,246	3,310
減価償却費	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88
支払利息	1,216	1,198	1,179	1,159	1,138	1,117	1,095	1,072	1,049	1,024	999
他 経費	2,608	836	852	852	869	869	886	886	903	903	921
差引所得額	6,588	878	941	961	1,026	1,047	1,114	1,137	1,206	1,231	1,302

	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	3,310	3,376	3,376	3,443	3,443	3,511	3,511	3,581	3,581	3,652
減価償却費	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88
支払利息	973	946	918	889	858	827	795	762	727	691
他 経費	921	939	939	957	957	976	976	995	995	1,014
差引所得額	1,328	1,403	1,431	1,509	1,540	1,620	1,652	1,736	1,771	1,859

	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	3,652	3,725	3,725	3,799	3,799	3,874	3,874	3,951	3,951	4,030
減価償却費	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88
支払利息	654	615	576	534	492	447	402	354	305	254
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	1,896	1,988	2,027	2,123	2,165	2,264	2,309	2,413	2,462	2,571



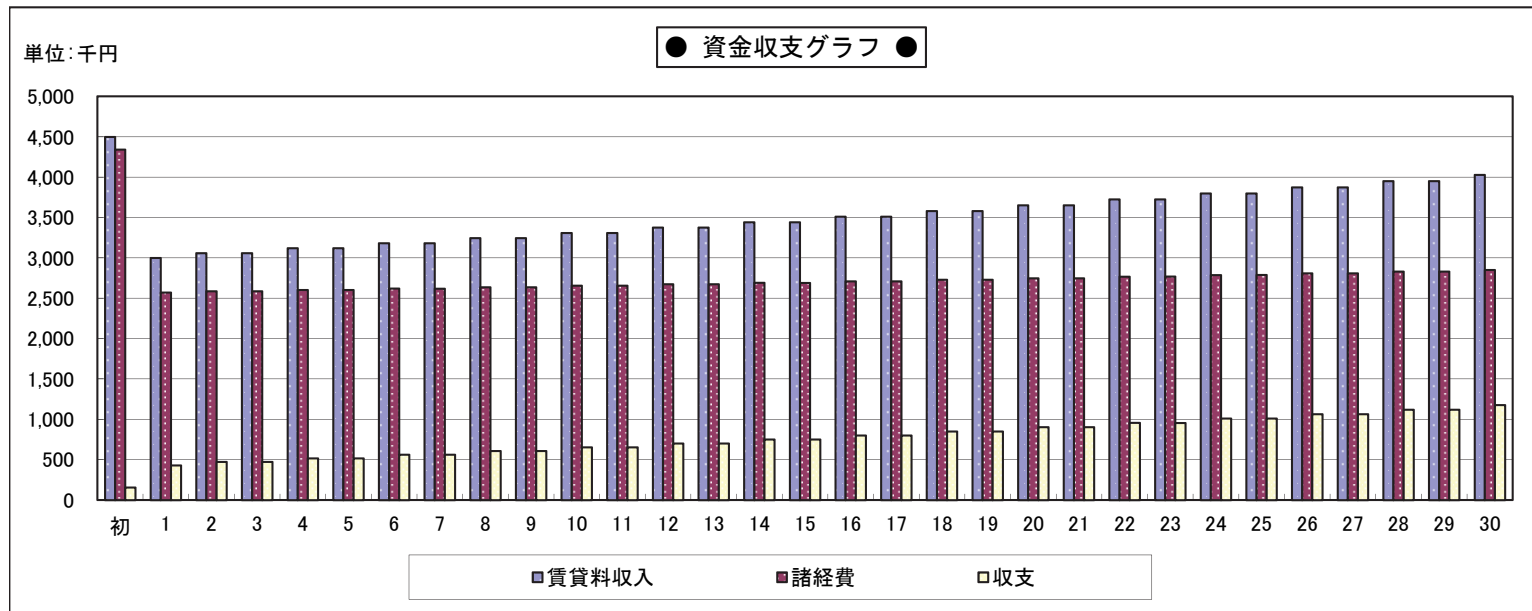
■マンション投資による資金収支一覧表■

(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	4,500	3,000	3,060	3,060	3,121	3,121	3,183	3,183	3,246	3,246	3,310
支払利息	1,216	1,198	1,179	1,159	1,138	1,117	1,095	1,072	1,049	1,024	999
借入金元本	519	537	556	576	596	618	640	662	686	710	736
他 経費	2,608	836	852	852	869	869	886	886	903	903	921
差引収支	157	429	473	473	518	517	562	563	608	609	654

	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	3,310	3,376	3,376	3,443	3,443	3,511	3,511	3,581	3,581	3,652
支払利息	973	946	918	889	858	827	795	762	727	691
借入金元本	762	789	817	846	876	908	940	973	1,008	1,044
他 経費	921	939	939	957	957	976	976	995	995	1,014
差引収支	654	702	702	751	752	800	800	851	851	903

	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	3,652	3,725	3,725	3,799	3,799	3,874	3,874	3,951	3,951	4,030
支払利息	654	615	576	534	492	447	402	354	305	254
借入金元本	1,081	1,119	1,159	1,200	1,243	1,287	1,333	1,381	1,430	1,481
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	903	957	956	1,011	1,010	1,065	1,064	1,120	1,120	1,178



■マンション投資による節税収支一覧表■

(単位:千円)

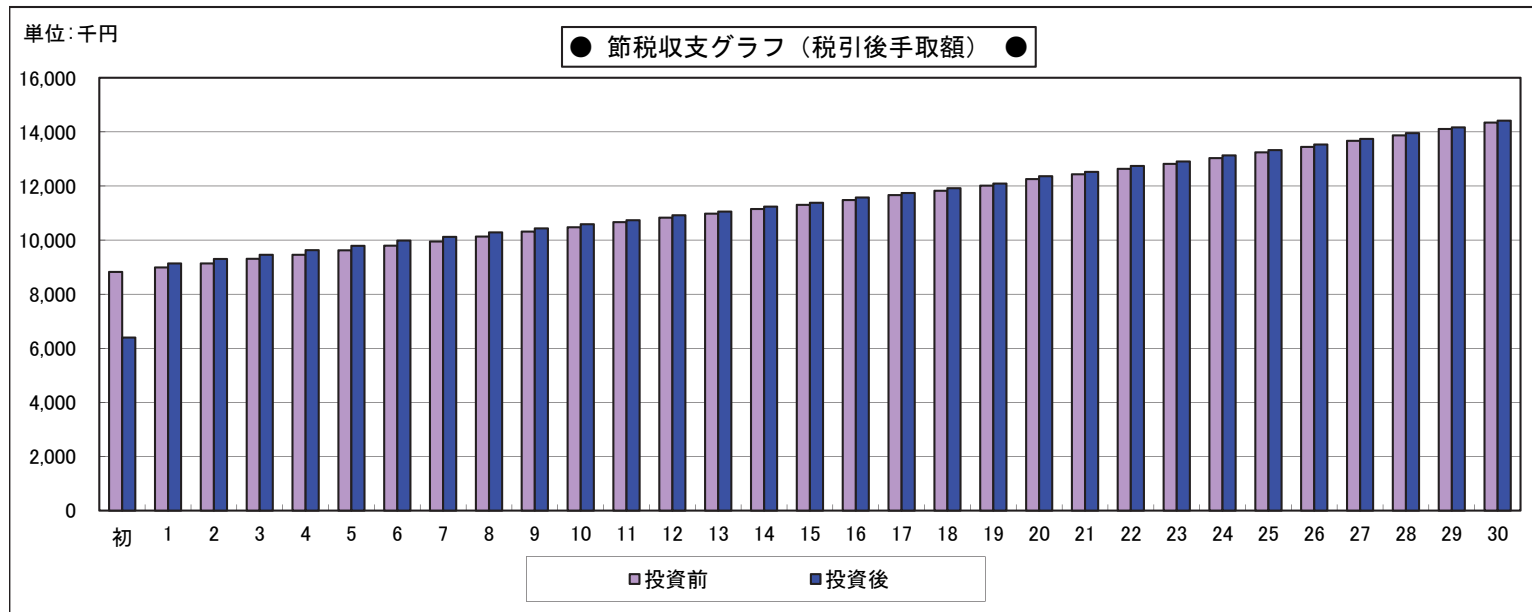
	初年度	1年後	2年後	3年後	4年後	5年後	6年後	7年後	8年後	9年後	10年後
給与収入	12,000	12,240	12,484	12,733	12,987	13,246	13,510	13,780	14,055	14,336	14,622
社会保険料	1,686	1,690	1,722	1,727	1,759	1,763	1,768	1,807	1,812	1,817	1,857
所得税	853	901	944	995	1,047	1,107	1,168	1,222	1,286	1,350	1,408
住民税	636	659	681	705	727	753	779	802	829	856	881
差引手取額	8,825	8,990	9,137	9,306	9,454	9,623	9,795	9,949	10,128	10,313	10,476
投資による 資金収支額	157	429	473	473	518	517	562	563	608	609	654
投資による 課税所得額	12,901	7,427	7,702	7,966	8,253	8,529	8,855	9,109	9,448	9,749	10,066
所得税	2,778	1,094	1,159	1,221	1,288	1,353	1,430	1,500	1,615	1,716	1,823
住民税	1,295	747	775	801	830	857	890	915	949	979	1,011
投資による 節税額	-2,584	-281	-309	-322	-344	-350	-373	-391	-449	-489	-545
投資後の 差引手取額	6,398	9,138	9,301	9,457	9,628	9,790	9,984	10,121	10,287	10,433	10,585
差引投資後 収支増減額	-2,427	148	164	151	174	167	189	172	159	120	109

	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	1,862	1,867	1,907	1,913	1,953	1,959	1,964	2,012	2,018	2,024
所得税	1,481	1,580	1,668	1,771	1,864	1,970	2,080	2,176	2,289	2,356
住民税	910	939	965	996	1,023	1,055	1,087	1,116	1,150	1,184
差引手取額	10,661	10,826	10,976	11,146	11,302	11,480	11,662	11,824	12,013	12,255
投資による 資金収支額	654	702	702	751	752	800	800	851	851	903
投資による 課税所得額	10,379	10,747	11,039	11,421	11,728	12,124	12,480	12,851	13,222	13,653
所得税	1,928	2,052	2,151	2,279	2,383	2,516	2,636	2,761	2,886	2,969
住民税	1,042	1,079	1,108	1,147	1,177	1,217	1,253	1,290	1,327	1,370
投資による 節税額	-579	-612	-626	-659	-673	-708	-722	-759	-774	-799
投資後の 差引手取額	10,736	10,916	11,052	11,238	11,381	11,572	11,740	11,916	12,090	12,359
差引投資後 収支増減額	75	90	76	92	79	92	78	92	77	104

※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20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	2,072	2,078	2,126	2,133	2,140	2,188	2,195	2,244	2,252	2,259
所得税	2,457	2,575	2,681	2,804	2,928	3,042	3,172	3,291	3,426	3,564
住民税	1,215	1,250	1,283	1,320	1,358	1,392	1,431	1,467	1,508	1,550
差引手取額	12,431	12,635	12,818	13,029	13,245	13,442	13,667	13,872	14,105	14,343
投資による 資金収支額	903	957	956	1,011	1,010	1,065	1,064	1,120	1,120	1,178
投資による 課税所得額	13,998	14,447	14,808	15,275	15,695	16,139	16,578	17,042	17,500	18,027
所得税	3,083	3,231	3,350	3,504	3,643	3,789	3,934	4,087	4,239	4,414
住民税	1,404	1,449	1,485	1,532	1,574	1,618	1,662	1,709	1,755	1,807
投資による 節税額	-815	-855	-871	-912	-931	-973	-993	-1,038	-1,060	-1,107
投資後の 差引手取額	12,519	12,737	12,903	13,128	13,324	13,534	13,738	13,954	14,165	14,414
差引投資後 収支増減額	88	102	85	99	79	92	71	82	60	71



※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20年間）

※ 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	<u>91,500</u> 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) %

	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) %

様

【諸経費】

S 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

S 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

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

S 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

S 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

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

【公租公課(初年度)】

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

【完成前の経費】

S 支払利息	借入金利息	<input type="text" value=""/> 千円
S 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】

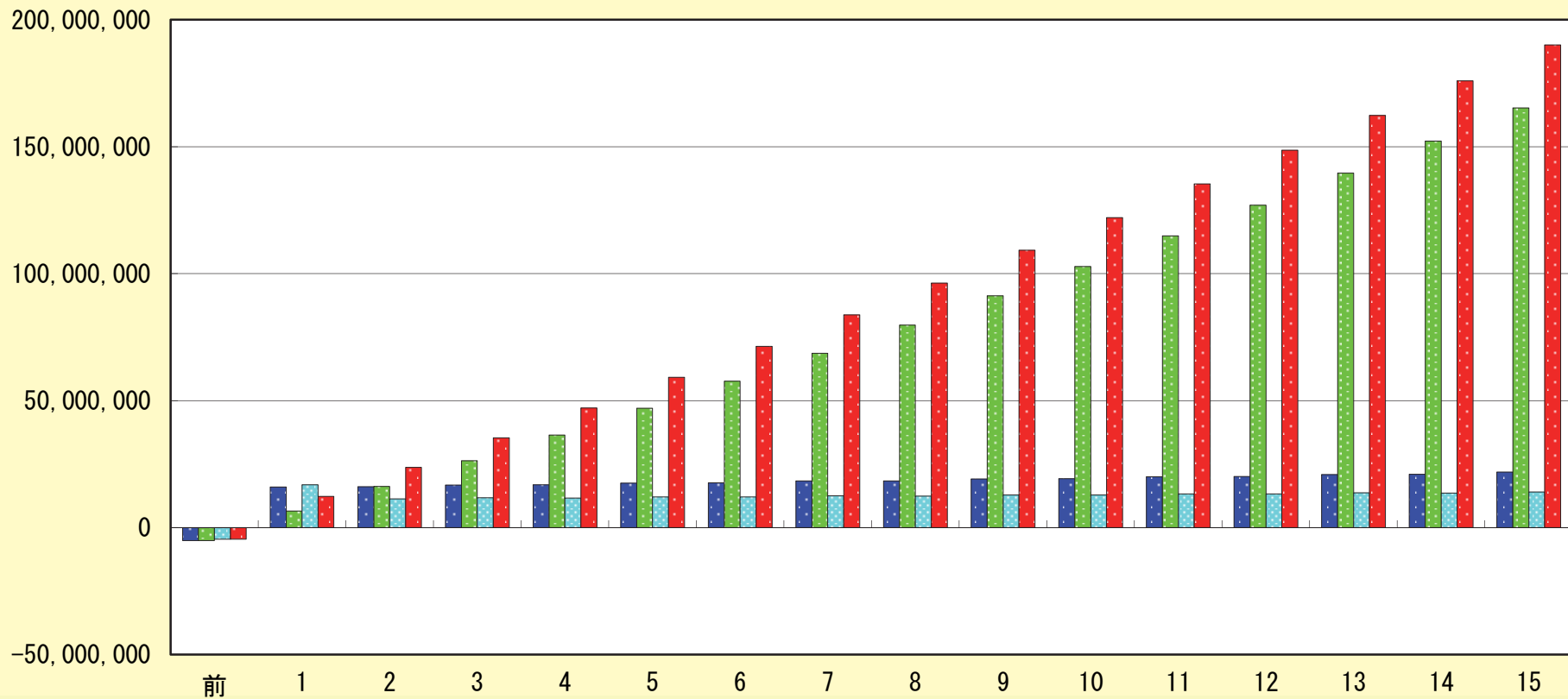
§ 税引前利益	-5,040	16,059	16,112	16,820	16,876	17,603	17,661	18,406	18,468	19,233	19,299
§ 前期繰越損失		-5,040									
§ 課税対象利益	-5,040	11,019	16,112	16,820	16,876	17,603	17,661	18,406	18,468	19,233	19,299
§ 税金充当額		4,407	6,444	6,728	6,750	7,041	7,064	7,362	7,387	7,693	7,719
§ 未処分利益	-5,040	6,612	16,280	26,372	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◆



■ 当年利益額 ■ 累積利益額 ■ 当年収支額 ■ 累積収支額