

顧客名	株式会社 ABCD
プロジェクト名	

法人or個人	法人
--------	----

計画予定地					
所在地	東京都	渋谷区代々木2丁目*-**			
(同 登記簿記載)					
権利形態	所有権	注) 所有権と借地権が混在するケースはサポートしていません			
計画予定地土地面積	465.00㎡	(140.66 坪)			
(内 購入予定面積)	0.00㎡	(0.00 坪)			
用途地域	商業地域	建蔽率	60%	地域容積率	400%
地域・地区	防火地域	防火地域、風致地区等を適宜記入			
交通					
周辺状況 他					
	計画面積全体	1㎡当り	坪当り	路線価(所有権)	1,200千/㎡
路線 価	558,000千	1,200千/㎡	3,967千/坪	借地権割合	60 %
固定資産税評価(推定)	334,800千	720千/㎡	2,380千/坪	固定資産税評価	

建物概要				
建物仮称	代々木2丁目マンション	用途	住居系	
構造	SRC6階建て	構造(補足)	RC、SRC	
東京23区固都税軽減措置		地上階数	5	階建て

	㎡表示	坪表示
建物施工床面積	1,985.00㎡	600.46坪
延床面積 (=法床面積)	1,780.00㎡	538.45坪
専有床面積	1,496.00㎡	452.54坪
内 自己使用部分		0.00坪
内 賃貸面積	1,496.00㎡	452.54坪
共用床面積	284.00㎡	85.91坪
内 税務計算対象外		0.00坪

※下のタイプ別床面積より集計されます
 ※下のタイプ別床面積と整合させてください

※取得税・固都税計算等で除外される共用床面積

タイプ	用途	室数	床面積/室		タイプ別床面積	
			㎡	坪	㎡	坪
	住宅	16 室	56.00	16.94	896.00	271.04
	事務所	2 室	150.00	45.38	300.00	90.75
	店舗	2 室	150.00	45.38	300.00	90.75
				0.00	0.00	0.00
				0.00	0.00	0.00
				0.00	0.00	0.00
				0.00	0.00	0.00
				0.00	0.00	0.00
				0.00	0.00	0.00
				0.00	0.00	0.00
				0.00	0.00	0.00
				0.00	0.00	0.00
				0.00	0.00	0.00
				0.00	0.00	0.00
				0.00	0.00	0.00
				0.00	0.00	0.00
				0.00	0.00	0.00
				0.00	0.00	0.00
室数合計		20 室			1,496.00	452.54
用途別内訳	内 住宅	16 室			896.00	271.04
	内 事務所	2 室			300.00	90.75
	内 店舗、他	2 室			300.00	90.75
	専有部分合計	20 室		専有床面積	1,496.00	452.54
	共用	0 室			0.00	0.00
	共用(その他)				284.00	85.91
	共用部分合計	0 室		共用床面積	284.00	85.91
駐車場 (A)	台数					
駐車場 (B)	台数		※駐車場の形態に大きな差がある場合に使用してください			

プロジェクト名					
建物仮称		代々木2丁目マンション			
建設予定土地の概要	所在地	東京都渋谷区代々木2丁目*-*-*			
	(登記簿の表示)				
	権利形態	所有権			
	面積	465.00㎡ (140.66坪)			
	用途地域	商業地域	建蔽率/容積率	60% / 400%	
	地域・地区	防火地域			
	交通				
	周辺状況 他				
		評価額	㎡単価	坪単価	
	路線価	558,000千	1,200千/㎡	3,967千/坪	更地評価
固定資産税評価額	334,800千	720千/㎡	2,380千/坪		
内 新規取得土地 (該当なし)	面積	0.00㎡ (0.00坪)			
	購入価格	0千	坪単価	0千/坪	
	仲介手数料				
	不動産取得税	0千	固定資産税評価額 × 1/2 × 3%		
	登録免許税	0千	固定資産税評価額 × 1%		
	その他費用				
	(小計)	0千			
	期中金利	0千	取得から営業開始までの期間		金利
投資額	0千				

建物構造	SRC6階建て			
床面積		㎡表示	坪表示	
	建物施工床面積	1,985.00㎡	600.46坪	バルコニー他を含みます
	延床面積 (=法床面積)	1,780.00㎡	538.45坪	建築確認上の床面積
	専有床面積	1,496.00㎡	452.54坪	共用部分(廊下、EL、機械室他)を除く床面積
	内 自己使用部分	0.00㎡	0.00坪	
	内 賃貸面積	1,496.00㎡	452.54坪	
	共用床面積	284.00㎡	85.91坪	取得税等の計算で各室に割振られない部分
内 税務計算対象外	0.00㎡	0.00坪		

1. 建設計画

建築工事費	588,453千	施工床面積 600.46坪 × 工事単価 980千/坪
外構工事費	10,000千	
設計料	0千	建築工事費 588,453千 × 料率 0.00%
(建築工事費小計)	598,453千	
その他工事費		
解体工事費	0千	解体床面積 0.00坪 × 工事単価 0千 ※初年度経費として処理します
工事費仮合計	598,453千	消費税抜き、仮合計
出精値引他(▲)	▲ 28,453千	出精値引、端数処理等
消費税	28,500千	(工事費仮合計-出精値引他) × 税率 5%
工事費合計(A)	598,500千	消費税込み 但し、解体工事費 0千 (税込)は初年度経費となります
近隣対策費		
電波障害費		
測量ボーリング費		
予備費		
建替承諾料(借地)		
工事関連費合計(B)	0千	※太字の項目については初年度経費として処理します
期中金利	0千	(A)+(B) 598,500千 × 利率 0.000% × 1/2 × 10 /12ヶ月
建物取得税	6,452千	建築工事費小計 × 評価率 60% = 359,072千 ※新築住宅に係る課税の特例等の詳細については「税関係補足資料」をご参照ください
建物表示登記費用	0千	土地家屋調査士へ確認してください
建物登録免許税	1,436千	建築工事費小計 598,453千 × 評価率 60% × 税率 0.4%
建物取得費(開業費)	7,889千	→ 開業費として償却します
総投資金額	606,389千	
内 建物簿価計上	598,500千	但し、自己使用部分として を控除しています
開業費(償却)	7,889千	5年間で償却します
初年度経費算入額	0千	事業初年度に経費処理します(解体工事費および工事関連費の一部)
自己使用部分	0千	自己使用床面積 0.00㎡ 対延床面積比 0.00%

2. 減価償却

	割合	償却対象額	耐用年数	償却方法
建 物	70%	418,950千	47年	定額法
設 備 1	30%	179,550千	15年	定額法
設 備 2		0千		
合 計	100%	598,500千		

3. 運営費

	費用項目	年間金額	計 算 根 拠			
公 租 公 課	土地固都税	2,260千	建物評価額 359,072 千 ※計算の詳細は「固都税他」を参照 但し、左記の税額は特例適用済みの税額です(初年度)			
	建物固都税	4,599千				
火 災 保 険	火災保険料 (各年度計上額)	133千	保険金額	598,453千 (外構工事を含まない場合等は右で指定)		
			保険料率	0.34		
			期間	30 年 (長期係数 19.55)		
			当初支払額	4,000 千 (正確には保険会社に問合せください)		
賃 貸 管 理・募 集	賃貸管理費 (初年度・満室時)	6,312千	住宅収入 ×	10.0%	=	3,415千
			事務所収入 ×	8.0%	=	1,394千
			店舗収入 ×	6.0%	=	1,503千
			駐車場(A)収入 ×		=	0千
			駐車場(B)収入 ×		=	0千
	リーシング等		初年度	0 千	定期的に発生する場合	毎 周期で発生
建 物 維 持・管 理	建物管理費	0千	月 額			
	修繕費	0千	原状回復費 = (1戸当り原状回復費 × 住宅戸数) ÷ 平均居住年数 ※3年目から経費として計上できます			
		2,992千	通常の修繕費(積立金) →	建築工事費 × 0.5 %		
			築年により変更 →		後から	へ変更
プロパティマネジメント費用	PM報酬(満室時)	0千	概算として、(賃料 × 定率) + (定額) の算式により計算します			
そ の 他	その他費用	0千	月 額		摘要	
	同(開業時限定)	0千	初年度年額		摘要	
	地 代	0千	月 額		改 定	毎
運営費 計		16,296千	但し、事業税は除く			

※土地課税標準・建物評価額は課税特例適用前の金額です

4. 賃料設定

(単位: 千円)

タイプ	用途	室数	床面積/室		タイプ別床面積		賃料収入			共益金			保証金・敷金		礼金	
			m ²	坪	m ²	坪	坪単価/月	月額	年額	坪単価/月	月額	年額	月数	金額	月数	金額
	住宅	16室	56.00	16.94	896.00	271.04	10.5	2,846	34,151	2.0	542	6,505	2.0ヶ月	5,692	1.0ヶ月	2,846
	事務所	2室	150.00	45.38	300.00	90.75	16.0	1,452	17,424	4.0	363	4,356	4.0ヶ月	5,808	0.0ヶ月	0
	店舗	2室	150.00	45.38	300.00	90.75	23.0	2,087	25,047	8.0	726	8,712	10.0ヶ月	20,873	0.0ヶ月	0
								0	0		0	0		0		0
								0	0		0	0		0		0
								0	0		0	0		0		0
								0	0		0	0		0		0
								0	0		0	0		0		0
								0	0		0	0		0		0
								0	0		0	0		0		0
								0	0		0	0		0		0
								0	0		0	0		0		0
								0	0		0	0		0		0
								0	0		0	0		0		0
								0	0		0	0		0		0
								0	0		0	0		0		0
								0	0		0	0		0		0
								0	0		0	0		0		0
								0	0		0	0		0		0
各室合計		20室			1,496.00	452.54		6,385	76,622		1,631	19,573		32,372		2,846
用途別	住宅	16室			896.00	271.04	10.5	2,846	34,151	2.0	542	6,505		5,692		2,846
	事務所	2室			300.00	90.75	16.0	1,452	17,424	4.0	363	4,356		5,808		0
	店舗 他	2室			300.00	90.75	23.0	2,087	25,047	8.0	726	8,712		20,873		0
専有部分 計		20室			1,496.00	452.54	14.1	6,385	76,622	3.6	1,631	19,573		32,372		2,846
駐車場 A	台数	0台						0	0		0	0		0		0
駐車場 B	台数	0台						0	0		0	0		0		0
その他賃料									0							
満室時収入総合計								6,385	76,622		1,631	19,573		32,372		2,846

(注)礼金・権利金は初年度のみ計上。それ以降に継続して発生するものがあれば更新料として処理してください

5. 稼働率

	稼働率変更時期				最終時点
	初年度	2年度	21年度～		
住宅	85 %	92 %	88 %		88 %
事務所					100 %
店舗（その他）					100 %
駐車場 A					0 %
駐車場 B					0 %

6. 賃料変化率

	変動期間			賃料変更 サイクル	変動率
	開始	～	終了		
住宅	21年目	～		2年	▲1.0%
事務所		～			
店舗（その他）		～			
駐車場 A		～			
駐車場 B		～			

注) なお、共益金については、賃料に対する用途別稼働率と変動率に完全にリンクするものとして計算しています

7. 保証金償却・更新料

	保証金償却率 (初年度のみ計上)	更新料等 ※	
		発生周期	料率(賃料換算)
住宅			
事務所	50.0 %		
店舗 他			
駐車場 A			
駐車場 B			

※保証金償却をする場合、税務上は貸主は初年度に償却して利益計上するので初年度のCF(キャッシュフロー)として処理することも可能ですが、本ソフトでは保証金は建築費充当もしくは別途運用するものとしてC.F.には含めません

※更新時や入退居時に新たに保証金償却を行う場合は、実質的には償却見合の現金を受領したのと同じですので、その見込額を更新料として計上してください

8. 建設協力金

建設協力金(1) (返還タイプ)	金額	据置期間	返還期間
建設協力金(2) (定額償却タイプ)	金額	償却割合	償却実施年数

※建設協力金には2つのタイプがあります

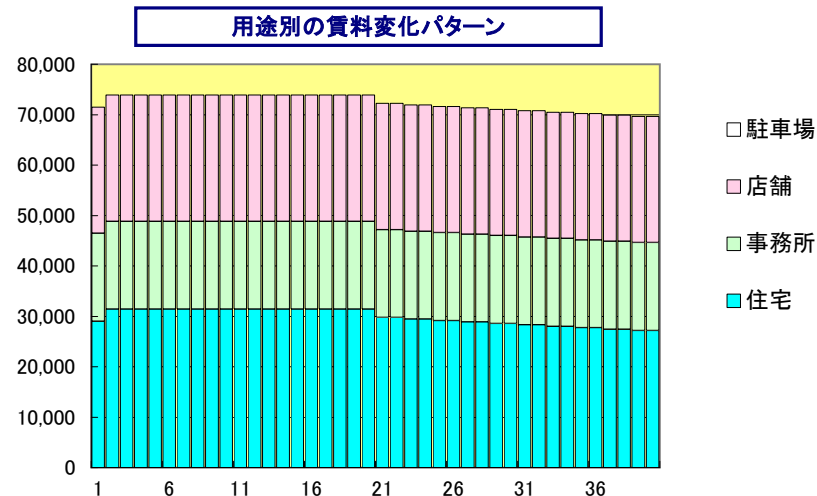
定額返還タイプ : オーナーからテナントへ一定額を返済(賃料と相殺)

定額償却タイプ : オーナーが毎年一定額を償却して益金として計上

9. 敷金・保証金運用

運用利回り	1.00 %
-------	--------

※この計算では敷金・保証金の内で建築費充当したものを除いた前期末残高に対して運用益を計算します



資金計画

投資	建 物	建築工事費 工事関連費 建物取得費 (小計)	598,500 千 0 千 7,889 千 606,389 千	預り金からの 資金充当	敷金・保証金	31,519 千
					建設協力金 (1)	0 千
					建設協力金 (2)	0 千
	土 地	土地購入費・取得費用	0 千			
	その他	長期火災保険前払い額 抵当権設定費用 ローン(1)保証料・手数料 ローン(2)保証料・手数料 非事業性ローン 保証料等	4,000 千 2,000 千 			
投資額合計			612,389 千		資金充当額合計 31,519 千	

調達必要金額

580,870千

(資金調達方法)

	調達金額	金利	金利変更		元本 据置期間	返済期間	返済方法	抵当権 設定割合
			変更期	新金利				
事業性借入金 (1)	500,000 千	12.000 %				30年間	元利均等	
事業性借入金 (2)								
非事業性ローン								
自己資金	80,870 千							
(合計)	580,870 千							
過不足金	0 千							

年	事業性ローン(1)					事業性ローン(2)				
	適用利率	返済額	内利息返済	内元本返済	借入金残高	適用利率	返済額	内利息返済	内元本返済	借入金残高
1	12.000%	62,072	60,000	2,072	497,928	0.000%	0	0	0	0
2	12.000%	62,072	59,751	2,320	495,608	0.000%	0	0	0	0
3	12.000%	62,072	59,473	2,599	493,009	0.000%	0	0	0	0
4	12.000%	62,072	59,161	2,911	490,098	0.000%	0	0	0	0
5	12.000%	62,072	58,812	3,260	486,838	0.000%	0	0	0	0
6	12.000%	62,072	58,421	3,651	483,187	0.000%	0	0	0	0
7	12.000%	62,072	57,982	4,089	479,097	0.000%	0	0	0	0
8	12.000%	62,072	57,492	4,580	474,517	0.000%	0	0	0	0
9	12.000%	62,072	56,942	5,130	469,387	0.000%	0	0	0	0
10	12.000%	62,072	56,326	5,745	463,642	0.000%	0	0	0	0
11	12.000%	62,072	55,637	6,435	457,207	0.000%	0	0	0	0
12	12.000%	62,072	54,865	7,207	450,000	0.000%	0	0	0	0
13	12.000%	62,072	54,000	8,072	441,928	0.000%	0	0	0	0
14	12.000%	62,072	53,031	9,040	432,888	0.000%	0	0	0	0
15	12.000%	62,072	51,947	10,125	422,763	0.000%	0	0	0	0
16	12.000%	62,072	50,732	11,340	411,423	0.000%	0	0	0	0
17	12.000%	62,072	49,371	12,701	398,721	0.000%	0	0	0	0
18	12.000%	62,072	47,847	14,225	384,496	0.000%	0	0	0	0
19	12.000%	62,072	46,140	15,932	368,564	0.000%	0	0	0	0
20	12.000%	62,072	44,228	17,844	350,720	0.000%	0	0	0	0
21	12.000%	62,072	42,086	19,985	330,734	0.000%	0	0	0	0
22	12.000%	62,072	39,688	22,384	308,350	0.000%	0	0	0	0
23	12.000%	62,072	37,002	25,070	283,281	0.000%	0	0	0	0
24	12.000%	62,072	33,994	28,078	255,203	0.000%	0	0	0	0
25	12.000%	62,072	30,624	31,448	223,755	0.000%	0	0	0	0
26	12.000%	62,072	26,851	35,221	188,534	0.000%	0	0	0	0
27	12.000%	62,072	22,624	39,448	149,086	0.000%	0	0	0	0
28	12.000%	62,072	17,890	44,182	104,905	0.000%	0	0	0	0
29	12.000%	62,072	12,589	49,483	55,421	0.000%	0	0	0	0
30	12.000%	62,072	6,651	55,421	0	0.000%	0	0	0	0
31	0.000%	0	0	0	0	0.000%	0	0	0	0
32	0.000%	0	0	0	0	0.000%	0	0	0	0
33	0.000%	0	0	0	0	0.000%	0	0	0	0
34	0.000%	0	0	0	0	0.000%	0	0	0	0
35	0.000%	0	0	0	0	0.000%	0	0	0	0
36	0.000%	0	0	0	0	0.000%	0	0	0	0
37	0.000%	0	0	0	0	0.000%	0	0	0	0
38	0.000%	0	0	0	0	0.000%	0	0	0	0
39	0.000%	0	0	0	0	0.000%	0	0	0	0
40	0.000%	0	0	0	0	0.000%	0	0	0	0

この計算は返済サイクルを年1回として計算しているため、毎月返済の場合の返済額等と比べると若干誤差が生じます

事業収支計算 詳細条件設定

プロジェクト名		権利形態	所有権
建物仮称	代々木2丁目マンション	構造	SRC6階建て
事業主体 法人 or 個人	法人	耐用年数	47年

税金計算	所得税・法人税	一定税率で計算する	税率	20%
	事業税		税率	9.6%

総投資額	612,389千	土地関連投資額	0千
		建物関連投資額	606,389千
火災保険	長期契約一括払い	※長期契約の場合、保険料を契約年数で割った金額が費用として毎期計上されます	
保証金・建設協力金償却	有リ	※保証金、協力金の償却を行う場合は、償却額が税務上の益金として計上されます	

開業費、初年度経費 他	初年度計上額	摘 要
建物関係・初年度経費計上分	0千	解体工事費、その他指定された関連費用
抵当権設定費用(事業用)	2,000千	
(小 計)	2,000千	
開業費 初年度償却額	1,578千	償却期間 5年
ローン費用(1) 初年度償却額	0千	"
ローン費用(2) 初年度償却額	0千	"
	3,578千	

固都税	土地固都税	初年度税額	内 容		課税額 増 減	変更周期	増減率	新築住宅の固定資産税 の軽減特例の廃止	
		金額	金利	金利変更 変更期 新金利				元本 据置期間	返済期間
	建物固都税	4,599千		小規模宅地の特例 新築住宅の特例				軽減措置の廃止を前提	
ローン	事業性借入金(1)	500,000千	12.0%				30年間	元利均等	100.0%
	事業性借入金(2)	0千							
	非事業性ローン	0千							
		金 額	詳 細 条 件						
建設 協力金	(1)要返還タイプ	0千	据置期間		返還期間				
	(2)分割償却タイプ	0千	償却割合		償却実施年数				

	課税ベース 事業収支計算						現金ベース 事業収支計算					
	収入	営業費	金利	償却前利益	償却	課税所得	収入	営業費	NOI	ローン返済額	税引前C.F.	税引後C.F.
1	95,420	100,609	60,000	19,636	24,825	▲ 5,189	92,516	15,651	76,865	62,072	14,793	14,793
2	92,943	98,599	59,751	17,168	22,825	▲ 5,657	92,943	15,890	77,053	62,072	14,981	14,981
3	92,947	98,321	59,473	17,451	22,825	▲ 5,374	92,947	15,890	77,057	62,072	14,985	14,985
4	92,947	98,009	59,161	17,762	22,825	▲ 5,062	92,947	15,890	77,057	62,072	14,985	14,985
5	92,947	97,660	58,812	18,112	22,825	▲ 4,713	92,947	15,890	77,057	62,072	14,985	14,985
6	92,947	97,196	58,421	16,998	21,247	▲ 4,249	92,947	17,395	75,551	62,072	13,480	13,480
7	92,947	96,758	57,982	17,436	21,247	▲ 3,811	92,947	17,395	75,551	62,072	13,480	13,480
8	92,947	96,267	57,492	17,926	21,247	▲ 3,321	92,947	17,395	75,551	62,072	13,480	13,480
9	92,947	95,717	56,942	18,476	21,247	▲ 2,771	92,947	17,395	75,551	62,072	13,480	13,480
10	92,947	95,102	56,326	19,092	21,247	▲ 2,155	92,947	17,395	75,551	62,072	13,480	13,480
11	92,947	94,412	55,637	19,781	21,247	▲ 1,466	92,947	17,395	75,551	62,072	13,480	13,480
12	92,947	93,640	54,865	20,553	21,247	▲ 694	92,947	17,395	75,551	62,072	13,480	13,480
13	92,947	92,775	54,000	21,418	21,247	171	92,947	17,395	75,551	62,072	13,480	13,480
14	92,947	91,823	53,031	22,370	21,247	1,123	92,947	17,411	75,535	62,072	13,463	13,463
15	92,947	89,929	51,947	23,364	20,346	3,018	92,947	17,503	75,444	62,072	13,372	13,372
16	92,947	77,767	50,732	24,397	9,217	15,180	92,947	17,685	75,262	62,072	13,190	11,571
17	92,947	77,573	49,371	24,590	9,217	15,373	92,947	18,852	74,094	62,072	12,022	8,948
18	92,947	76,068	47,847	26,096	9,217	16,879	92,947	18,871	74,076	62,072	12,004	8,628
19	92,947	74,505	46,140	27,658	9,217	18,441	92,947	19,015	73,931	62,072	11,859	8,171
20	92,947	72,743	44,228	29,420	9,217	20,203	92,947	19,165	73,781	62,072	11,709	7,669
21	90,962	70,605	42,086	29,575	9,217	20,358	90,962	19,168	71,795	62,072	9,723	5,651
22	90,960	68,221	39,688	31,956	9,217	22,739	90,960	19,183	71,777	62,072	9,705	5,157
23	90,606	65,734	37,002	34,089	9,217	24,872	90,606	19,382	71,224	62,072	9,152	4,178
24	90,605	62,930	33,994	36,892	9,217	27,675	90,605	19,586	71,019	62,072	8,947	3,412
25	90,254	59,801	30,624	39,671	9,217	30,454	90,254	19,826	70,428	62,072	8,357	2,266
26	90,254	56,294	26,851	43,177	9,217	33,960	90,254	20,093	70,161	62,072	8,089	1,297
27	89,907	52,375	22,624	46,749	9,217	37,532	89,907	20,400	69,507	62,072	7,435	▲ 72
28	89,907	47,984	17,890	51,140	9,217	41,923	89,907	20,743	69,163	62,072	7,092	▲ 1,293
29	89,563	43,075	12,589	55,705	9,217	46,488	89,563	21,136	68,427	62,072	6,355	▲ 2,942
30	89,563	37,575	6,651	61,205	9,217	51,988	89,563	21,574	67,989	62,072	5,917	▲ 4,481
31	89,223	31,424	0	67,016	9,217	57,799	89,223	22,073	63,149	0	63,149	51,589
32	89,223	31,982	0	66,458	9,217	57,241	89,223	22,631	66,591	0	66,591	55,143
33	88,886	31,900	0	66,203	9,217	56,986	88,886	22,549	66,336	0	66,336	54,939
34	88,886	31,875	0	66,228	9,217	57,011	88,886	22,525	66,361	0	66,361	54,959
35	88,552	31,850	0	65,920	9,217	56,703	88,552	22,499	66,053	0	66,053	54,712
36	88,552	31,820	0	65,949	9,217	56,732	88,552	22,470	66,083	0	66,083	54,736
37	88,222	31,795	0	65,644	9,217	56,427	88,222	22,445	65,777	0	65,777	54,492
38	88,222	31,766	0	65,673	9,217	56,456	88,222	22,416	65,807	0	65,807	54,515
39	87,895	31,741	0	65,371	9,217	56,154	87,895	22,391	65,504	0	65,504	54,274
40	87,895	31,712	0	65,400	9,217	56,183	87,895	22,362	65,533	0	65,533	54,297

平成26年5月15日

株式会社 ABCD 御中

ご所有不動産の有効活用事業計画書

建設予定地 東京都渋谷区代々木2丁目*-**

有限会社エーシーピーパートナーズ

〒151-0053 渋谷区代々木2-23-1-849

TEL03(3379)5888 FAX03(3379)5889

プロジェクト名	
建物仮称	代々木2丁目マンション

建設予定土地の概要

所在地 (登記簿の表示)	東京都渋谷区代々木2丁目*-* *			
権利形態	所有権			
面積	465.00㎡ (140.66 坪)			
用途地域	商業地域	建蔽率/容積率	60% / 400%	
地域・地区	防火地域			
交通				
周辺状況 他				
	評価額	㎡単価	坪単価	
路線価	558,000千	1,200千/㎡	3,967千/坪	更地評価
固定資産税評価額	334,800千	720千/㎡	2,380千/坪	

内 新規取得土地 (該当なし)

面積		
購入価格		坪単価
仲介手数料		
不動産取得税		固定資産税評価額 × 1/2 × 3%
登録免許税		固定資産税評価額 × 1%
その他費用		
(小計)		
期中金利		取得から営業開始までの期間 金利
投資額		

建物概要

建物構造	SRC6階建て		
	㎡表示	坪表示	
建物施工床面積	1,985.00㎡	600.46坪	バルコニー他を含みます
延床面積 (=法床面積)	1,780.00㎡	538.45坪	建築確認上の床面積
専有床面積	1,496.00㎡	452.54坪	共用部分(廊下、EL、機械室他)を除く床面積
内 自己使用部分			
内 賃貸面積	1,496.00㎡	452.54坪	
共用床面積	284.00㎡	85.91坪	
内 税務計算対象外			取得税等の計算で各室に割振られない部分

建設計画

建築工事費	588,453千	施工床面積 600.46坪 × 工事単価 980千/坪
外構工事費	10,000千	
設計料		建築工事費 588,453千 × 料率
(建築工事費小計)	598,453千	
その他工事費		
解体工事費		解体床面積 × 工事単価 ※初年度経
工事費仮合計	598,453千	消費税抜き、仮合計
出精値引他 (▲)	▲ 28,453千	出精値引、端数処理等
消費税	28,500千	(工事費仮合計 - 出精値引他) × 税率 5%
工事費合計 (A)	598,500千	消費税込み

近隣対策費		
電波障害費		
測量ボーリング費		
予備費		
建替承諾料(借地)		
工事関連費合計 (B)		

期中金利		(A)+(B) 598,500千 × 利率 × 1/2 × 10 /12ヶ月
建物取得税	6,452千	建築工事費小計 × 評価率 60% = 359,072千 ※新築住宅に係る課税の特例等の詳細については「税関係補足資料」をご参照ください
建物表示登記費用		土地家屋調査士へ確認してください
建物登録免許税	1,436千	建築工事費小計 598,453千 × 評価率 60% × 税率 0.4%
建物取得費(開業費)	7,889千	→ 開業費として償却します

総投資金額	606,389千	
内 建物簿価計上	598,500千	但し、自己使用部分として を控除しています
開業費(償却)	7,889千	5年間で償却します
初年度経費算入額		事業初年度に経費処理します(解体工事費および工事関連費の一部)

減価償却

	割合	償却対象額	耐用年数	償却方法
建物	70%	418,950千	47年	定額法
設備 1	30%	179,550千	15年	定額法
設備 2				
合計	100%	598,500千		

運営費

	費用項目	年間金額	計 算 根 拠	
公租公課	土地固都税	2,260千	建物評価額 359,072 千 ※計算の詳細は「固都税他」を参照 但し、左記の税額は特例適用済みの税額です(初年度)	
	建物固都税	4,599千		
火災保険	火災保険料 (各年度計上額)	133千	保険金額 598,453千 (外構工事を含まない場合等は右で指定)	
			保険料率 0.34	
			期間 30年 (長期係数 19.55)	
			当初支払額 4,000千 (正確には保険会社に問合せください)	
賃貸管理・募集	賃貸管理費 (初年度・満室時)	6,312千	住宅収入 × 10.0% = 3,415千	
			事務所収入 × 8.0% = 1,394千	
			店舗収入 × 6.0% = 1,503千	
			駐車場(A)収入 × =	
			駐車場(B)収入 × =	
	リーシング等		初年度	定期的に発生する場合 周期で発生
建物維持・管理	建物管理費		月 額	
	修繕費		原状回復費 = (1戸当り原状回復費 × 住宅戸数) ÷ 平均居住年数 ※3年目から経費として計上できます	
		2,992千	通常の修繕費(積立金) → 建築工事費 × 0.5% 築年により変更 → 後から へ変更	
プロパティマネジメント費用	PM報酬(満室時)		概算として、(賃料 × 定率) + (定額) の算式により計算します	
その他	その他費用		月 額	摘要
	同(開業時限定)		初年度年額	摘要
	地代		月 額	改定 毎
運営費計		16,296千	但し、事業税は除く	

※土地課税標準・建物評価額は課税特例適用前の金額です

税金計算	所得税・法人税	一定税率で計算する	税率	20%
	事業税		税率	9.6%

	変更周期	増減率
固都税課税額変動率		

資金繰り

投資	建物	建築工事費 工事関連費 建物取得費 (小計)	598,500千 7,889千 606,389千	預り金からの 資金充当	敷金・保証金 建設協力金(1) 建設協力金(2)	31,519千
	土地	土地購入費・取得費用				
	その他	長期火災保険前払い額 抵当権設定費用 ローン(1)保証料・手数料 ローン(2)保証料・手数料 非事業性ローン 保証料等	4,000千 2,000千			
投資額合計			612,389千	資金充当額合計		31,519千

調達必要金額	580,870千
--------	----------

資金調達計画

	調達金額	金利	金利変更		元本 据置期間	返済期間	返済方法	抵当権 設定割合
			変更期	新金利				
事業性借入金(1)	500,000千	12.000%				30年間	元利均等	
事業性借入金(2)								
非事業性ローン								
自己資金	80,870千							
(合計)	580,870千							
過不足金								

総投資額	612,389千	土地関連投資額	
		建物関連投資額	606,389千
火災保険	長期契約一括払い	※長期契約の場合、保険料を契約年数で割った金額が費用として毎期計上されます	
保証金・建設協力金償却	有り	※保証金、協力金の償却を行う場合は、償却額が税務上の益金として計上されます	

開業費、初年度経費 他	初年度計上額	摘 要
建物関係・初年度経費計上分		解体工事費、その他指定された関連費用
抵当権設定費用(事業用)	2,000千	
(小計)	2,000千	
開業費 初年度償却額	1,578千	償却期間 5年
ローン費用(1) 初年度償却額		〃
ローン費用(2) 初年度償却額		〃
	3,578千	

賃料設定

(単位 : 千円)

タイプ	用途	室数	床面積/室		タイプ別床面積		賃料収入			共益金			保証金・敷金		礼金	
			m ²	坪	m ²	坪	坪単価/月	月額	年額	坪単価/月	月額	年額	月数	金額	月数	金額
	住宅	16室	56.00	16.94	896.00	271.04	10.5	2,846	34,151	2.0	542	6,505	2.0ヶ月	5,692	1.0ヶ月	2,846
	事務所	2室	150.00	45.38	300.00	90.75	16.0	1,452	17,424	4.0	363	4,356	4.0ヶ月	5,808		
	店舗	2室	150.00	45.38	300.00	90.75	23.0	2,087	25,047	8.0	726	8,712	10.0ヶ月	20,873		
各室合計			20室		1,496.00	452.54		6,385	76,622		1,631	19,573		32,372		2,846
用途別	住宅	16室			896.00	271.04	10.5	2,846	34,151	2.0	542	6,505		5,692		2,846
	事務所	2室			300.00	90.75	16.0	1,452	17,424	4.0	363	4,356		5,808		
	店舗 他	2室			300.00	90.75	23.0	2,087	25,047	8.0	726	8,712		20,873		
専有部分 計			20室		1,496.00	452.54	14.1	6,385	76,622	3.6	1,631	19,573		32,372		2,846
駐 車 場 A	台 数				1台当月間駐車料											
駐 車 場 B	台 数				1台当月間駐車料											
その他賃料																
満室時収入総合計							6,385	76,622		1,631	19,573		32,372		2,846	

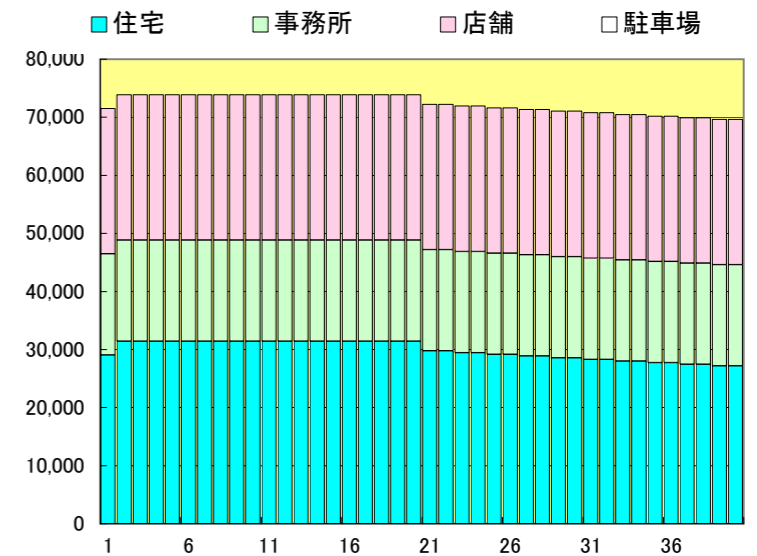
(注)礼金・権利金は初年度のみ計上。それ以降に継続して発生するものがあれば更新料として処理してください

稼働率

	稼働率変更時期			最終時点
	初年度	2年度	21年度～	
住宅	85%	92%	88%	88%
事務所				100%
店舗 他				100%
駐 車 場 A				
駐 車 場 B				

賃料変化率

	変動期間		賃料変更サイクル	変動率
	開始	～ 終了		
住宅	21年目	～	2年	▲1.0%
事務所		～		
店舗 他		～		
駐 車 場 A		～		
駐 車 場 B		～		



保証金償却・更新料

	保証金償却率 (初年度のみ計上)	更新料等 ※	
		発生周期	料率(賃料換算)
住宅	50.0%		
事務所			
店舗 他			
駐 車 場 A			
駐 車 場 B			

※保証金償却をする場合、税務上は貸主は初年度に償却して利益計上するので初年度のCF(キャッシュフロー)として処理することも可能ですが、本ソフトでは保証金は建築費充当もしくは別途運用するものとしてC.F.には含めません

※更新時や入退居時に新たに保証金償却を行う場合は、実質的には償却見合の現金を受領したのと同じですので、その見込額を更新料として計上してください

敷金・保証金運用

運用利回り	1.00%
-------	-------

※この計算では敷金・保証金の中で建築費充当したものを除いた前期末残高に対して運用益を計算します

建設協力金

建設協力金 (1) (返還タイプ)	金 額	据置期間	返還期間
建設協力金 (2) (定額償却タイプ)	金 額	償却割合	償却実施年数

※建設協力金には2つのタイプがあります

定額返還タイプ : オーナーからテナントへ一定額を返済(賃料と相殺)

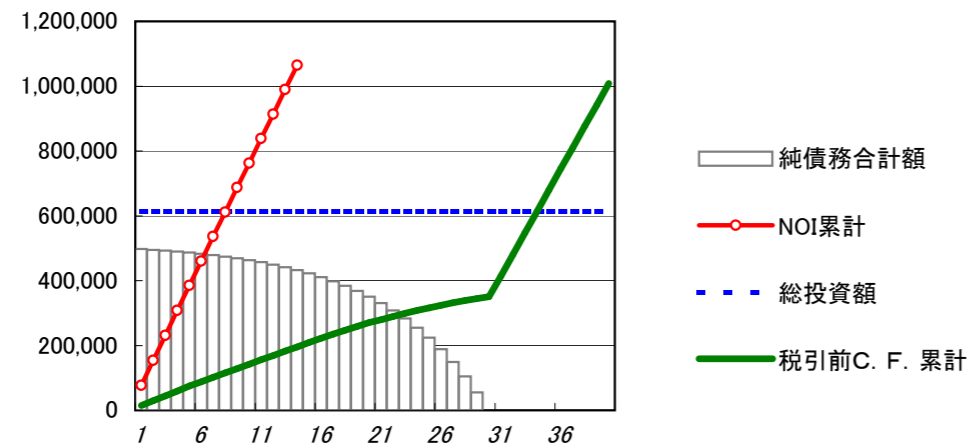
定額償却タイプ : オーナーが毎年一定額を償却して益金として計上

平均利回り、資金回収時期 他

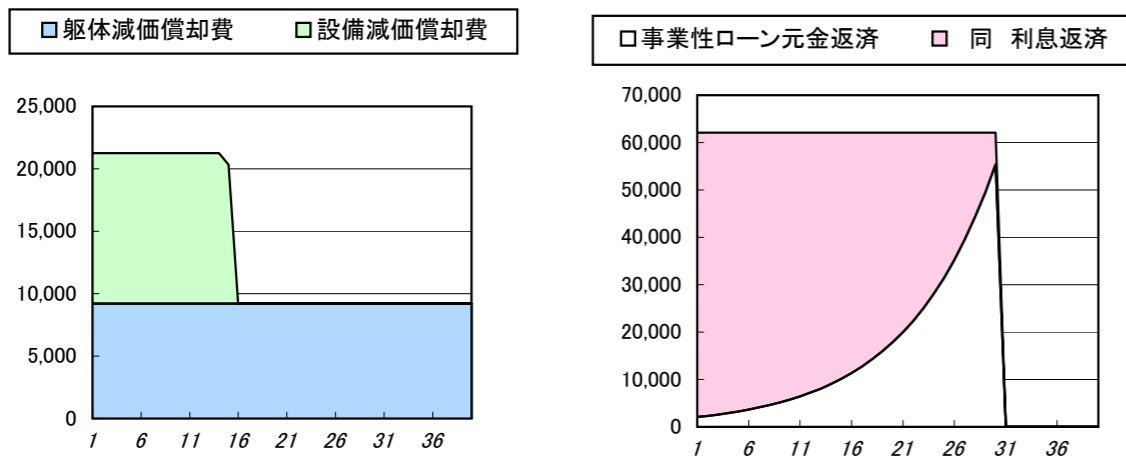
総投資額に対する平均利回り 他			
計算対象期間	賃料収入	NOI	税引前CF平均/年
1～10年	15.17%	12.46%	14,213
1～20年	15.17%	12.34%	13,509
1～30年	15.03%	12.05%	11,699

投資資金回収、債務返済時期	
NOI(運営収支)の累計額 > 総投資額	9年目
税引前C.F.の累計額 > 純債務額	23年目

※ 純債務額＝借入残高＋敷金・保証金＋協力金残高－保証金運用額
 ※ 所得税・法人税負担については考慮していません
 ※ 資金回収期間については、自己資金部分の回収期間、自己資金を含めた全投下資金の回収期間等の考え方がありますが、これらについては事業スキームによっても差が生じることから、本ソフトでは上記2ケースのみ記載しています



減価償却・ローン返済 推移

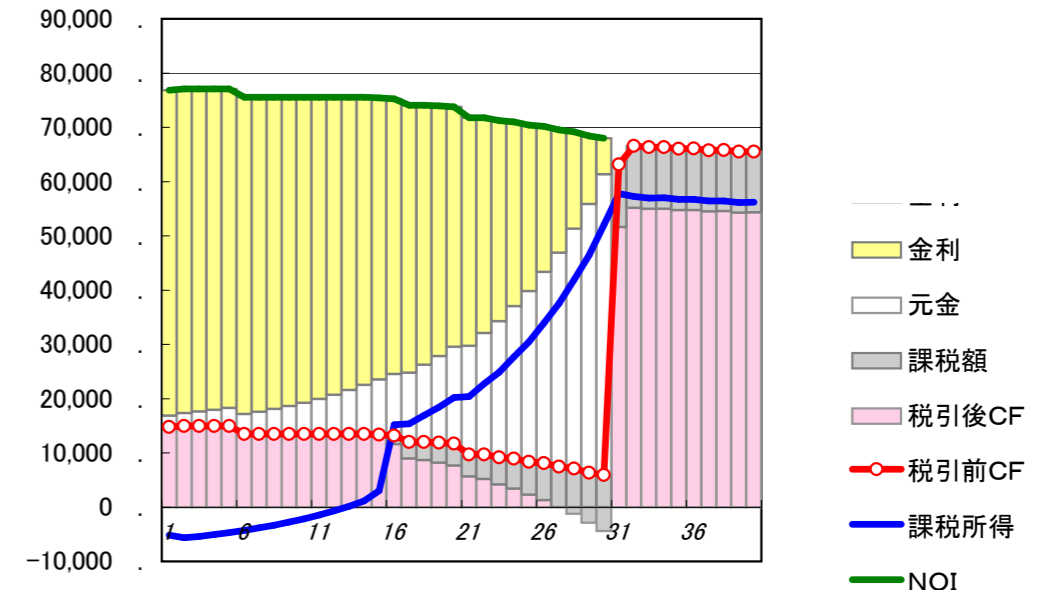


税引前キャッシュフロー（現金収支）の推移

事業収支計算表の各項目の関係を図にするとこのようになります



上の関係を計算結果に基づいてグラフにすると下のようになります



- 事業の採算性を検討される場合には**税引前キャッシュフロー**が重要となります
- 元利均等返済の場合、ローン返済期日が近づくると税負担が急激に大きくなる傾向があります
- これは**収益性の高い案件でも発生すること**で、適切な対応をとる必要があります
- 資金繰りの改善には、各種節税対策やローンの組替(借換)が有効です
- 償却資産(賃貸不動産etc.)を取得して利益を相殺することも有力な手段となります

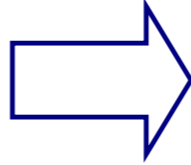
(2) 21~40年目の収支

(単位:千円)

項目			21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40		
損	営	賃料収入 住宅	29,752	29,752	29,455	29,455	29,160	29,160	28,869	28,869	28,580	28,580	28,294	28,294	28,011	28,011	27,731	27,731	27,454	27,454	27,179	27,179		
		事務所	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	
		店舗 他	25,047	25,047	25,047	25,047	25,047	25,047	25,047	25,047	25,047	25,047	25,047	25,047	25,047	25,047	25,047	25,047	25,047	25,047	25,047	25,047	25,047	
		駐車場 A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		駐車場 B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		小計		72,223	72,223	71,926	71,926	71,631	71,631	71,340	71,340	71,051	71,051	70,765	70,765	70,482	70,482	70,202	70,202	69,925	69,925	69,650	69,650	
		共益金合計		18,735	18,735	18,678	18,678	18,622	18,622	18,567	18,567	18,512	18,512	18,457	18,457	18,403	18,403	18,350	18,350	18,297	18,297	18,245	18,245	
		礼金、更新料		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		保証金運用益		4	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
益	保証金・協力金償却益	X	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)			
	A		90,962	90,960	90,606	90,605	90,254	90,254	89,907	89,907	89,563	89,563	89,223	89,223	88,886	88,886	88,552	88,552	88,222	88,222	87,895	87,895		
計	営	土地固都税		2,260	2,260	2,260	2,260	2,260	2,260	2,260	2,260	2,260	2,260	2,260	2,260	2,260	2,260	2,260	2,260	2,260	2,260	2,260		
		建物固都税		6,104	6,104	6,104	6,104	6,104	6,104	6,104	6,104	6,104	6,104	6,104	6,104	6,104	6,104	6,104	6,104	6,104	6,104	6,104	6,104	
		火災保険	Y	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	
		賃貸管理費		5,872	5,872	5,842	5,842	5,813	5,813	5,784	5,784	5,755	5,755	5,726	5,726	5,698	5,698	5,670	5,670	5,642	5,642	5,615	5,615	
		リーシング(賃貸募集)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		建物管理費		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		修繕費(原状回復費)		2,992	2,992	2,992	2,992	2,992	2,992	2,992	2,992	2,992	2,992	2,992	2,992	2,992	2,992	2,992	2,992	2,992	2,992	2,992	2,992	2,992
		PM報酬		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		その他費用		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		費用	地代		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	事業税		1,939	1,954	2,183	2,388	2,657	2,924	3,260	3,603	4,025	4,463	4,991	5,549	5,495	5,471	5,473	5,443	5,446	5,417	5,420	5,391		
	B		19,301	19,316	19,515	19,720	19,959	20,226	20,534	20,876	21,269	21,707	22,207	22,765	22,683	22,658	22,633	22,603	22,578	22,549	22,524	22,495		
	C		42,086	39,688	37,002	33,994	30,624	26,851	22,624	17,890	12,589	6,651	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	D		29,575	31,956	34,089	36,892	39,671	43,177	46,749	51,140	55,705	61,205	67,016	66,458	66,203	66,228	65,920	65,949	65,644	65,673	65,371	65,400		
算	償却	建物減価償却費		9,217	9,217	9,217	9,217	9,217	9,217	9,217	9,217	9,217	9,217	9,217	9,217	9,217	9,217	9,217	9,217	9,217	9,217	9,217		
		設備減価償却費		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
		開業費、初年度経費 他		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
		税引前利益(D-償却計)	E		20,358	22,739	24,872	27,675	30,454	33,960	37,532	41,923	46,488	51,988	57,799	57,241	56,986	57,011	56,703	56,732	56,427	56,456	56,154	56,183
	次期繰越損失		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	課税対象額		20,358	22,739	24,872	27,675	30,454	33,960	37,532	41,923	46,488	51,988	57,799	57,241	56,986	57,011	56,703	56,732	56,427	56,456	56,154	56,183		
	税金	F		4,072	4,548	4,974	5,535	6,091	6,792	7,506	8,385	9,298	10,398	11,560	11,448	11,397	11,402	11,341	11,346	11,285	11,291	11,231	11,237	
	税引後利益(E-F)		16,286	18,191	19,897	22,140	24,363	27,168	30,026	33,538	37,191	41,590	46,239	45,793	45,589	45,608	45,362	45,386	45,142	45,165	44,923	44,947		
	利益金累計		46,414	64,605	84,503	106,642	131,005	158,174	188,199	221,737	258,928	300,518	346,757	392,550	438,139	483,748	529,110	574,496	619,637	664,802	709,725	754,672		
現金	営業	現金収入 (A-X)		90,962	90,960	90,606	90,605	90,254	90,254	89,907	89,907	89,563	89,563	89,223	89,223	88,886	88,886	88,552	88,552	88,222	88,222	87,895	87,895	
		現金支出 (B-Y)		19,168	19,183	19,382	19,586	19,826	20,093	20,400	20,743	21,136	21,574	22,073	22,631	22,549	22,525	22,499	22,470	22,445	22,416	22,391	22,362	
		火災保険料現金支出		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	支	NOI(営業純収益)		71,795	71,777	71,224	71,019	70,428	70,161	69,507	69,163	68,427	67,989	63,149	66,591	66,336	66,361	66,053	66,083	65,777	65,807	65,504	65,533	
	金融	事業性ローン元利返済		62,072	62,072	62,072	62,072	62,072	62,072	62,072	62,072	62,072	62,072	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	支	建設協力金返済		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	非事業借入元利返済		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	ローン返済等		62,072	62,072	62,072	62,072	62,072	62,072	62,072	62,072	62,072	62,072	0	0	0	0	0	0	0	0				
	税引前現金収支		9,723	9,705	9,152	8,947	8,357	8,089	7,435	7,092	6,355	5,917	63,149	66,591	66,336	66,361	66,053	66,083	65,777	65,807	65,504	65,533		
	税引後現金収支		5,651	5,157	4,178	3,412	2,266	1,297	▲ 72	▲ 1,293	▲ 2,942	▲ 4,481	51,589	55,143	54,939	54,959	54,712	54,736	54,492	54,515	54,274	54,297		
	同 累計額		260,039	265,197	269,375	272,787	275,052	276,350	276,278	274,985	272,043	267,562	319,151	374,295	429,234	484,193	538,905	593,641	648,133	702,649	756,922	811,219		
残高	事業性ローン残高		330,734	308,350	283,281	255,203	223,755	188,534	149,086	104,905	55,421	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	建設協力金残高		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	非事業性ローン残高		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
運用	敷金・保証金増減		▲ 278	0	▲ 50	0	▲ 49	0	▲ 49	0	▲ 48	0	▲ 48	0	▲ 47	0	▲ 47	0	▲ 46	0	▲ 46	0		
	敷金・保証金別途運用額		121	121	71	71	22	22	▲ 27	▲ 27	▲ 75	▲ 75	▲ 122	▲ 122	▲ 170	▲ 170	▲ 216	▲ 216	▲ 262	▲ 262	▲ 308	▲ 308		

税金関係補足説明

予定建物面積要件	延床面積	1,780.00㎡
	内 共用床面積	284.00㎡
	→按分対象となる部分	284.00㎡
	建物評価額	359,072 千円
	住宅部分床面積比率	59.89%
	同 評価額 (想定値)	215,048千円
	賃貸部分 (床面積) 比率	100.00%



不動産取得税 (建物)

建物評価額	359,072千円
内 住宅部分	215,048千円
特例対象戸数	16 室 (戸)
× 1200万円	192,000千円
控除額	192,000千円
課税標準	167,072千円
税額	6,452千円

※集合住宅については、40㎡以上240㎡以下の住宅について1戸当り1200万円が課税評価額から控除されます

非居住用部分については 税率 4%

土地固定資産税

住宅部分比率	59.89%
構造	
階数	5 階建て



住宅用地率	0.75
-------	------

※敷地の内、この比率の部分が軽減対象となります

併用住宅の場合の住宅用地率

併用住宅の住宅面積比	右以外	5F以上の耐火建築物
0%	0.00	0.00
25%	0.50	0.50
50%	1.00	0.75
75%	1.00	1.00
100%	1.00	1.00

全敷地	465.00 ㎡
課税標準	334,800千円
住宅戸数	16 室 (戸)

	適用面積	× 住宅用地率	固定資産税	都市計画税	課税額計
小規模住宅用地	465.00 ㎡	348.75 ㎡	586千円	251千円	837千円
一般住宅用	0.00 ㎡	0.00 ㎡	0千円	0千円	0千円
対象外		116.25 ㎡	1,172千円	251千円	1,423千円
			1,758千円	502千円	2,260千円

(千円未満四捨五入)

更地の場合の固定資産税・都市計画税課税額	5,692千円	→	軽減額	3,432千円
----------------------	---------	---	-----	---------

注)

	対象となる土地	固定資産税	都市計画税
小規模住宅	住宅1戸当り200㎡までの敷地	1/6評価	1/3評価
一般住宅	上記面積を超えた敷地部分	1/3評価	2/3評価

タイプ別床面積			不動産取得税・固定資産税 課税特例適用判定				
間取り・タイプ	戸数	面積㎡/戸	共用按分後	取得税特例	固都税特例	適用除外面積	特例対象面積
	16 室 (戸)	56.00 ㎡	66.63 ㎡	適	適	0.00 ㎡	896.00 ㎡
	2 室 (戸)	150.00 ㎡					
	2 室 (戸)	150.00 ㎡					

建物固定資産税

※新築住宅の固定資産軽減措置が廃止された前提で計算します

住宅部分比率	59.89%	50%以下の場合の特例の適用はありません
特例適用期間	5 年	3階建以上の耐火建築物の場合は5年、それ以外は3年間適用
特例対象面積比	59.89%	

特例適用後の課税は次のようになります (これは試算ですので、実際の税額とは誤差があります)

		固定資産税	都市計画税	課税額計
通常の課税	建物評価額	359,072	359,072	6,104
	特例適用前税額	5,027	1,077	
新築住宅の軽減	特例対象部分評価額	215,048		6,104
	同 特例適用前税額	3,011		
	軽減額	0		
	特例適用後税額	5,027	1,077	
東京23区内 (対象外)	追加軽減額			
	軽減後税額			

東京23区のみ適用された軽減措置は平成21年に廃止されました (なお、同軽減措置は、建物の構造に関わりなく3年間)

注)

		固定資産税	都市計画税
東京23区内	新築住宅の特例対象部分	1/2を追加減免	全額減免
	上記以外の住宅部分	1/2を減免	1/2を減免

年度別建物課税額

(単位:千円)

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目~
固定資産税	3,522	3,522	3,522	3,522	3,522	5,027
都市計画税	1,077	1,077	1,077	1,077	1,077	1,077
合計	4,599	4,599	4,599	4,599	4,599	6,104

※以上の計算結果は想定値に基づく概算であり、実際の課税額とは異なりますのでご注意ください

相続税評価額の軽減について

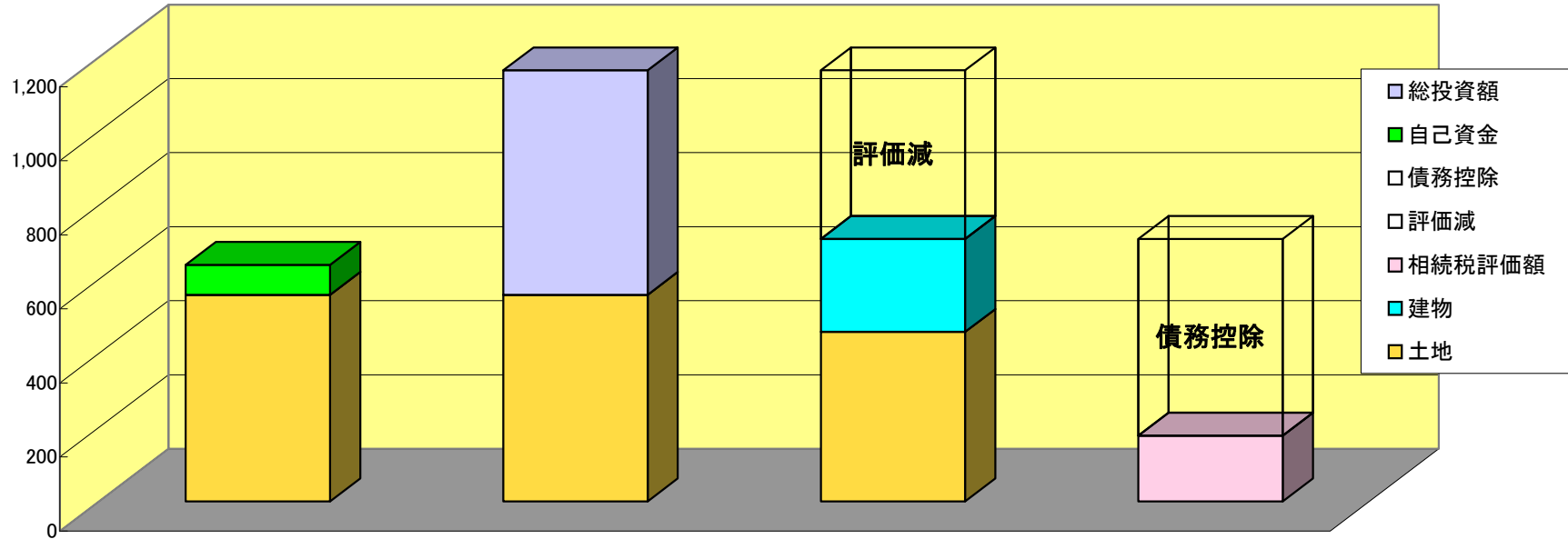
路線価 (千円/㎡)	1,200 千円/㎡
借地権割合 (%)	60%

更地での評価

投資額で見た価値

相続税評価上は

債務控除後の評価額



建物	自己資金	81百万円
----	------	-------

総投資額	606百万円
内 建物	606百万円
内 土地	0百万円

建物評価額	251百万円
固都税評価額	359百万円
貸家評価減	30.00%
(賃貸床比率 × 0.3)	

債務控除	532百万円
借入金	500百万円
保証金・協力金	32百万円
同 運用額	0百万円

(路線価による更地評価)

土地	既所有地	558百万円
----	------	--------

同 左	558百万円
-----	--------

土地評価額	458百万円
新規取得土地	0.00 ㎡
貸家建付地評価減	18.00%
(賃貸床比率 × 0.3 × 借地権割合)	

相続税評価額	177百万円
(評価圧縮額)	461百万円

(注意) 建物評価額は予想に基づくものです。
小規模宅地の特例は考慮しておりません。
これは試算ですので、正式には税理士へご確認ください。