

日本太郎（デモ用）様

事業収支計画書

メゾン・

（新築(登記済) 1 K 1 0 世帯（デモ用#4））

2004年03月12日

株式会社

物件概要 1

【物件情報】

建物名称	メゾン・		
プラン	新築(登記済)1K10世帯(デモ用#4)		
所在地	市 町100番地 (住居表示は 5丁目10番1号)		
施主氏名	日本太郎(デモ用)様		
住所	〒345-6789 県 市 町 1丁目2番3号		
電話番号	042-111-1234		

【土地概要】

所有形態	新規購入		
敷地面積	139.49m ² (42.20坪)		
現況地目	雑種地		
用途地域	第2種住居地域		
法規制等	準防火地域内		
建ぺい率	60.00%	容積率	400.00%

【建物概要】

取得形態	新築(登記済み)購入		
用途			
構造	木造		
階数	2階(地下 0階)		
建築面積	67.00m ² (20.27坪)		
延床面積	144.50m ² (43.71坪)		

部屋タイプ		種別	専有面積	戸数	合計面積
1	1K	賃貸住宅	12.20m ²	5戸	61.00m ²
2	1K	賃貸住宅	12.70m ²	5戸	63.50m ²
3					
4					
5					
6					
7					
8					
専有合計					124.50m ²
共有合計					20.00m ²
合計					144.50m ²

本計画書は、現時点で試算する中長期予想を含んでおり、その金額等を保証するものではありません。

【予算計画】

項目		金額	
工事費 / 取得費	本体工事費	1,200.0万円	
	設備工事費	600.0万円	
初年度経費	消費税	90.0万円	
	つなぎ融資借入利息等	0.0万円	
	土地取得費	6,700.0万円	
	小計	8,590.0万円	
		建物	土地
初年度経費	不動産取得税	27.2万円	63.5万円
	登録免許税	43.9万円	42.3万円
	印紙税	7.5万円	4.5万円
	司法書士手数料	8.3万円	4.1万円
	土地家屋調査士手数料	0.0万円	0.0万円
	融資手数料	5.3万円	0.0万円
	ローン保証料	224.3万円	0.0万円
	火災保険	166.8万円	0.0万円
	その他	0.0万円	0.0万円
	小計	483.3万円	114.4万円

【資金計画】

借入先	区分	借入金額	返済期間	返済方式	年利率			
					当初~	変更金利1	変更金利2	
銀行	建	8,700.0万円	22年	1	2.000%	5年 3.000%	10年 3.500%	
借入金合計		8,700.0万円	1:元利均等、2:元金均等					

借入先	借入金額	返済期間	年利率	備考
つなぎ融資合計	0.0万円	本借入における返済方法は、元利均等返済とする。		

借入合計	8,700.0万円	合計 +	8,700.0万円
自己資金	0.0万円		

物件概要 2

【設定家賃】

部屋タイプ		種別	戸数	家賃	共益費	駐車料	敷金		礼金		更新料	
1	1 K	賃貸住宅	5戸	6.4万円	0.2万円	-	1.0ヶ月	6.4万円	2.0ヶ月	12.8万円	0.0ヶ月	0.0万円
2	1 K	賃貸住宅	5戸	6.7万円	0.2万円	-	1.0ヶ月	6.7万円	2.0ヶ月	13.4万円	0.0ヶ月	0.0万円
3												
4												
5												
6												
7												
8												

【設定家賃合計】

種別	賃貸住宅	貸店舗・事務所	自宅住居	自家用店舗	駐車場
戸数	10戸	-	-	-	-
面積	124.50㎡	-	-	-	-
家賃	月額	-	-	-	-
	年額	786.0万円	-	-	-
共益費	月額	-	-	-	-
	年額	24.0万円	-	-	-
駐車料	月額	-	-	-	-
	年額	-	-	-	-
合計	月額	-	-	-	-
	年額	810.0万円	-	-	-
敷金	65.5万円	-	-	-	-
礼金	131.0万円	-	-	-	-

【備考】

10年前まで農業地帯であったが、私鉄の駅ができて以来、急速に市街化が進んでいる。それに伴い病院やスーパーも増え、最近では4年生大学も誘致されて若年層が急増中。
 単身者用アパートが極端に不足しており、入居需要は極めて高い地域である。

【賃貸条件】

部屋タイプ		家賃上昇率		共益費上昇率		空室率				入替率		更新率		
						初年から	変更率 1		変更率 2					
1	1 K	0年毎	0.00%	0年毎	0.00%	0.00%	0年～	0.00%	0年～	0.00%	0年毎	0.00%	0年毎	0.00%
2	1 K	0年毎	0.00%	0年毎	0.00%	0.00%	0年～	0.00%	0年～	0.00%	0年毎	0.00%	0年毎	0.00%
3														
4														
5														
6														
7														
8														

初年度経費内訳

[初年度経費] 建物取得

項 目		金 額	項 目 内 容
不 動 産 取 得 税		27.2万円	(控除対象住宅部分評価額 - 0.0万円 × 戸数) × 3% + 控除対象外住宅部分評価額 × 3% + 非住宅部分評価額 × 3% (新築の場合は、一定の床面積要件を満たす貸家であれば軽減措置が受けられますが、中古購入の場合には、自己の専用住宅部分のみが軽減措置の対象となります)
登 録 免 許 税	移 転 登 記	9.1万円	固定資産税評価額 × 1% (床面積(50㎡以上)、及び建築年数等、一定の要件を満たす自宅部分がある場合には、その部分は0.3%)
	抵 当 権 設 定 登 記	34.8万円	借入金額 × 0.4% (床面積(50㎡以上)、及び建築年数等、一定の要件を満たす自宅部分がある場合には、その部分は0.1%)
印 紙 税	売 買 契 約 書	1.5万円	売買契約書に貼付する印紙です。売買金額により印紙税額は異なります。
	金 銭 消 費 貸 借 契 約 書	6.0万円	金銭消費貸借契約書に貼付する印紙です。借入金額により印紙税額は異なります。
司 法 書 士 手 数 料	移 転 登 記	4.1万円	移転登記に際しての手数料です。
	抵 当 権 設 定	4.2万円	抵当権設定に際しての手数料です。
融 資 手 数 料		5.3万円	ローン契約に際しては銀行、その他金融機関に事務手数料を支払う必要があります。
ロ ー ン 保 証 料		224.3万円	各種金融機関ごとの借入金額 × 保証料率(%) (保証期間が複数年に及ぶ場合、各年度ごとの必要経費として認められる額はその年の経過分のみとなります)
火 災 保 険		166.8万円	一時払いの火災保険料です。 (保険期間が複数年に及ぶ場合、各年度ごとの必要経費として認められる額はその年の経過分のみとなります)
そ の 他			
合 計		483.3万円	

初年度経費内訳

[初年度経費] 土地購入

項 目		金 額	項 目 内 容
不 動 産 取 得 税		63.5万円	固定資産税評価額 × 0.5 × 3% - 軽減額 × 戸数 軽減額は次のいずれか多い金額とします。 (イ) 45,000円、(ロ) 土地1㎡の評価額 × 0.5 × 住宅の床面積の2倍(200㎡が限度) × 3%
登 録 免 許 税	移 転 登 記	42.3万円	固定資産税評価額 × 1%
	抵 当 権 設 定 登 記	0.0万円	借入金額 × 0.4%
印 紙 税	売 買 契 約 書	4.5万円	売買契約書に貼付する印紙です。売買金額により印紙税額は異なります。
	金 銭 消 費 貸 借 契 約 書	0.0万円	金銭消費貸借契約書に貼付する印紙です。借入金額により印紙税額は異なります。
司 法 書 士 手 数 料	移 転 登 記	4.1万円	移転登記に際しての手数料です。
	抵 当 権 設 定	0.0万円	抵当権設定に際しての手数料です。
融 資 手 数 料		0.0万円	ローン契約に際しては銀行、その他金融機関に事務手数料を支払う必要があります。
ロ ー ン 保 証 料		0.0万円	各種金融機関ごとの借入金額 × 保証料率(%) (保証期間が複数年に及ぶ場合、各年度ごとの必要経費として認められる額はその年の経過分のみとなります)
そ の 他			
合 計		114.4万円	

事業収支予測計算書（現金） 【解説】

項 目		1年目の金額	項 目 内 容
現 金 収 入	家賃	786.0万円	満室時の家賃額です。
	共益費・駐車料	24.0万円	満室時の共益費・駐車料です。
	空室損失	0.0万円	上記の家賃・共益費・駐車料に対する空室率より算出した控除額です。
	権利金・礼金	131.0万円	月家賃 × 指定月数（空室も考慮）
	更新料	0.0万円	月家賃 × 指定月数（空室も考慮）
	敷金	65.5万円	月家賃 × 指定月数（空室も考慮）
	敷金運用益	0.0万円	期首の敷金預かり残高に対して年 0.00%の運用益です。 <small>（単利計算）</small> 本計算書では不動産所得として計上します。
	事業前手元現金	200.0万円	事業前手元現金 = (自己資金 + 借入金) - 建物取得費 - 土地取得費
小 計・・・	1,206.5万円		
現 金 支 出	初年度経費	597.6万円	初年度のみ必要な登記費用等の額を計上します。
	元利返済額	489.1万円	元利返済額を計上します。
	修繕費	0.0万円	1,890.0万円（建築費）× 1.32%（5年目から3年毎に1.00%上昇します）
	委託管理費	39.3万円	786.0万円（家賃・駐車料）× 5.00%（0年毎に0.00%上昇します）
	損害保険料等	0.0万円	1,890.0万円（建築費）× 0.00%（0年毎に0.00%上昇します）
	建物固定資産・都市計画税	15.4万円	12.7万円（固定資産税） + 2.7万円（都市計画税）（初年度より発生します）
	土地固定資産・都市計画税	14.1万円	9.9万円（固定資産税） + 4.2万円（都市計画税）（初年度より発生します）
	事業税	0.0万円	（収入 - 支出 - 控除）× 5.00%（事業税率）（アパート経営が事業的規模の場合にのみ、課税対象となります）
	事業専従者給与額	0.0万円	事業専従者の給与は経費として計上されますが、実際には家族内に残っていくお金です。（年毎に0.00%上昇します）
	電 気	1.5万円	
小 計・・・	1,157.0万円		
税引前現金収支（ - ）・・・	49.5万円		
税引前現金収支累計	49.5万円	当該年度までの税引前現金収支の累計を示します。	
損益分岐点入居率（%）	95.90%	現金支出： 現金収入（空室損失は除く） 単年度において現金不足が発生しないための最低の入居率目安を示します。	
借入金残高	8,382.0万円	当該年度末の借入金の残高を示します。	
敷金預かり残高	65.5万円	当該年度期首の敷金の預かり残高を示します。	
当該賃貸事業に対する税額・・・	42.1万円	所得税額 + 住民税額を示します。（それぞれの税額は「事業収支予測計算書（税法上）」で表示しています）	
税引後現金収支（ - ）	7.3万円	将来の大規模修繕に備えるための積立金は、この中から積み立てられていくことになります。	
税引後現金収支累計	7.3万円	当該年度までの税引後現金収支の累計を示します。	

家賃に対する消費税については、一時的な預り金であるため計上しておりません。（テナント・事務所の家賃は消費税の課税対象となりますが、住宅用貸家の家賃については非課税となります）

事業収支予測計算書（現金）【1～10年目】

（単位：万円）

項 目		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	10年目累計
現金 収 入	家賃	786.0	786.0	786.0	786.0	786.0	786.0	786.0	786.0	786.0	786.0	7,860.0
	共益費・駐車料	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	240.0
	空室損失	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	権利金・礼金	131.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	131.0
	更新料	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	敷金	65.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	65.5
	敷金運用益(0.00%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	事業前手元現金	200.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	200.0
小計…	1,206.5	810.0	810.0	810.0	810.0	810.0	810.0	810.0	810.0	810.0	810.0	8,496.5
現金 支 出	初年度経費	597.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	597.6
	元利返済額	489.1	489.1	489.1	489.1	531.7	531.7	531.7	531.7	531.7	548.1	5,163.0
	修繕費	0.0	0.0	0.0	0.0	25.0	25.0	25.0	25.3	25.3	25.3	150.9
	委託管理費	39.3	39.3	39.3	39.3	39.3	39.3	39.3	39.3	39.3	39.3	393.0
	損害保険料等	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	建物固定資産・都市計画税	15.4	15.4	15.4	15.4	15.4	15.4	15.4	15.4	15.4	15.4	154.0
	土地固定資産・都市計画税	14.1	14.1	14.1	14.1	14.1	14.1	14.1	14.1	14.1	14.1	141.0
	事業税	0.0	2.2	6.8	7.4	8.2	4.0	5.1	5.8	6.5	7.2	53.2
	事業専従者給与額	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	電気	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	15.0
小計…	1,157.0	561.6	566.2	566.8	635.2	631.0	632.1	633.1	633.8	650.9	6,667.7	
税引前現金収支(-)…	49.5	248.4	243.8	243.2	174.8	179.0	177.9	176.9	176.2	159.1	1,828.8	
税引前現金収支累計	49.5	297.9	541.7	784.9	959.7	1,138.7	1,316.6	1,493.5	1,669.7	1,828.8	-	
損益分岐点入居率(%)	95.90	69.30	69.90	70.00	78.40	77.90	78.00	78.20	78.30	80.40	-	
借入金残高	8,382.0	8,057.5	7,726.5	7,388.8	7,074.4	6,750.5	6,416.7	6,072.7	5,718.3	5,364.7	-	
敷金預かり残高	65.5	65.5	65.5	65.5	65.5	65.5	65.5	65.5	65.5	65.5	-	
当該賃貸事業に対する税額…	42.1	61.6	64.9	68.9	48.3	52.5	56.4	60.1	63.7	60.1	-	
税引後現金収支(-)	7.3	186.8	178.8	174.2	126.4	126.4	121.5	116.8	112.5	99.0	-	
税引後現金収支累計	7.3	194.0	372.8	547.0	673.4	799.8	921.3	1,038.1	1,150.6	1,249.6	-	

事業収支予測計算書（現金） [15 ~ 30 年目]

（単位：万円）

項 目		15年目	20年目	25年目	30年目							30年目累計
現金 収 入	家賃	786.0	786.0	786.0	786.0							23,580.0
	共益費・駐車料	24.0	24.0	24.0	24.0							720.0
	空室損失	0.0	0.0	0.0	0.0							0.0
	権利金・礼金	0.0	0.0	0.0	0.0							131.0
	更新料	0.0	0.0	0.0	0.0							0.0
	敷金	0.0	0.0	0.0	0.0							65.5
	敷金運用益(0.00%)	0.0	0.0	0.0	0.0							0.0
	事業前手元現金	0.0	0.0	0.0	0.0							200.0
小計…	810.0	810.0	810.0	810.0								24,696.5
現金 支 出	初年度経費	0.0	0.0	0.0	0.0							597.6
	元利返済額	548.1	548.1	0.0	0.0							11,740.2
	修繕費	25.8	26.3	26.5	27.1							675.8
	委託管理費	39.3	39.3	39.3	39.3							1,179.0
	損害保険料等	0.0	0.0	0.0	0.0							0.0
	建物固定資産・都市計画税	15.4	15.4	15.4	15.4							462.0
	土地固定資産・都市計画税	14.1	14.1	14.1	14.1							423.0
	事業税	9.6	13.6	20.3	20.1							338.2
	事業専従者給与額	0.0	0.0	0.0	0.0							0.0
	電気	1.5	1.5	1.5	1.5							45.0
小計…	653.8	658.3	117.1	117.5								15,460.8
税引前現金収支(-)…	156.2	151.7	692.9	692.5								9,235.7
税引前現金収支累計	2,618.4	3,386.7	5,772.3	9,235.7								-
損益分岐点入居率(%)	80.70	81.30	14.50	14.50								-
借入金残高	3,398.7	1,057.3	0.0	0.0								-
敷金預かり残高	65.5	65.5	65.5	65.5								-
当該賃貸事業に対する税額…	80.0	101.7	130.9	130.8								-
税引後現金収支(-)	76.2	50.0	562.0	561.7								-
税引後現金収支累計	1,678.5	1,983.3	3,769.0	6,577.8								-

事業収支予測計算書（税法上） 【解説】

項 目		1年目の金額	項 目 内 容
収益の部	家賃	786.0万円	満室時の家賃額です。
	共益費・駐車料	24.0万円	満室時の共益費・駐車料です。
	空室損失	0.0万円	上記の家賃・共益費・駐車料に対する空室率より算出した控除額です。
	権利金・礼金	131.0万円	月家賃 × 指定月数（空室率も考慮）
	更新料	0.0万円	月家賃 × 指定月数（空室率も考慮）
	敷金運用益	0.0万円	期首の敷金預かり残高に対して年 0.00%の運用益です。（単利計算） 本計算書では不動産所得として計上します。
	小計…	941.0万円	
費用の部	初年度経費償却分	224.3万円	初年度経費のうち、当該年度に経費算入できる金額を計上します。
	建物借入金利息	171.1万円	元利返済額のうち、利息部分のみが経費として計上できます。
	土地借入金利息	0.0万円	元利返済額のうち、利息部分のみが経費として計上できます。
	修繕費	0.0万円	1,890.0万円（建築費）× 1.32%（5年目から3年毎に1.00%上昇します）
	委託管理費	39.3万円	786.0万円（家賃・駐車料）× 5.00%（0年毎に0.00%上昇します）
	損害保険料等	0.0万円	1,890.0万円（建築費）× 0.00%（0年毎に0.00%上昇します）
	減価償却費（本体）	52.2万円	当初の取得価格を耐用年数にわたって一定の方法により経費計上します。
	減価償却費（設備）	89.5万円	当初の取得価格を耐用年数にわたって一定の方法により経費計上します。
	建物固定資産税	12.7万円	課税標準額 × 1.40%（初年度より発生します）
	建物都市計画税	2.7万円	課税標準額 × 0.30%（初年度より発生します）
	土地固定資産税	9.9万円	課税標準額 × 1.40%（初年度より発生します）
	土地都市計画税	4.2万円	課税標準額 × 0.30%（初年度より発生します）
	自家用部分経費控除額	0.0万円	費用として計上できない自家用部分を控除します。 <small>（借入利息、修繕費、損保、減価償却費、固定資産・都市計画税、初年度経費部分を対象とする）</small>
	事業税	0.0万円	（収入 - 支出 - 控除）× 5.00%（事業税率）（アパート経営が事業的規模の場合にのみ、課税対象となります）
	事業専従者給与額	0.0万円	事業専従者の給与は経費として計上されますが、実際には家族内に残っていくお金です。（年毎に0.00%上昇します）
	電 気	1.5万円	
	小計…	607.4万円	
単年度損益（ - ）…	333.6万円	当該年度における損益額を示します。	
青色申告控除額…	55.0万円	所得税の申告における青色申告特別控除額を示します。	
課税対象額（ - ）	278.6万円	青色申告の「損失繰越控除」は考慮しておりません。	
所得税額…	22.3万円	課税対象額に対する所得税額を示します。 <small>（定率減税は考慮していますが、他の所得および所得控除（扶養控除等）は考慮しておりません）</small>	
住民税額…	19.9万円	青色申告特別控除を除いた課税対象額に対する住民税額を示します。 <small>（定率減税は考慮していますが、他の所得および所得控除（扶養控除等）は考慮しておりません）</small>	
税額合計（ + ）	42.1万円		

事業収支予測計算書（税法上） [1 ~ 10 年目]

（単位：万円）

項 目		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	10年目累計
収益の部	家賃	786.0	786.0	786.0	786.0	786.0	786.0	786.0	786.0	786.0	786.0	7,860.0
	共益費・駐車料	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	240.0
	空室損失	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	権利金・礼金	131.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	131.0
	更新料	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	敷金運用益(0.00%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	小計…	941.0	810.0	810.0	810.0	810.0	810.0	810.0	810.0	810.0	810.0	8,231.0
費用の部	初年度経費償却分	224.3	17.8	17.8	17.8	17.8	17.8	17.8	17.8	17.8	17.8	384.5
	建物借入金利息	171.1	164.7	158.1	151.4	217.4	207.8	197.9	187.8	177.3	194.5	1,828.0
	土地借入金利息	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	修繕費	0.0	0.0	0.0	0.0	25.0	25.0	25.0	25.3	25.3	25.3	150.9
	委託管理費	39.3	39.3	39.3	39.3	39.3	39.3	39.3	39.3	39.3	39.3	393.0
	損害保険料等	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	減価償却費(本体)	52.2	52.2	52.2	52.2	52.2	52.2	52.2	52.2	52.2	52.2	522.0
	減価償却費(設備)	89.5	76.8	65.9	56.5	48.5	41.6	35.7	30.6	26.3	22.5	493.9
	建物固定資産税	12.7	12.7	12.7	12.7	12.7	12.7	12.7	12.7	12.7	12.7	127.0
	建物都市計画税	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7	27.0
	土地固定資産税	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	99.0
	土地都市計画税	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2	42.0
	自家用部分経費控除額	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	事業税	0.0	2.2	6.8	7.4	8.2	4.0	5.1	5.8	6.5	7.2	53.2
	事業専従者給与額	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
電気	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	15.0	
小計…	607.4	383.9	371.1	355.7	439.3	418.7	404.0	389.7	375.6	389.8	4,135.2	
単年度損益(-)…	333.6	426.1	438.9	454.3	370.7	391.3	406.0	420.3	434.4	420.2	4,095.8	
青色申告控除額…	55.0	55.0	55.0	55.0	55.0	55.0	55.0	55.0	55.0	55.0	-	
課税対象額(-)	278.6	371.1	383.9	399.3	315.7	336.3	351.0	365.3	379.4	365.2	-	
所得税額…	22.3	33.0	35.0	37.5	25.2	27.4	29.8	32.0	34.3	32.0	308.5	
住民税額…	19.9	28.6	29.9	31.4	23.1	25.1	26.6	28.0	29.4	28.0	270.0	
税額合計(+)	42.1	61.6	64.9	68.9	48.3	52.5	56.4	60.1	63.7	60.1	578.6	

株式会社

事業収支予測計算書（税法上） [15 ~ 30 年目]

（単位：万円）

項 目		15年目	20年目	25年目	30年目							30年目累計
収益の部	家賃	786.0	786.0	786.0	786.0							23,580.0
	共益費・駐車料	24.0	24.0	24.0	24.0							720.0
	空室損失	0.0	0.0	0.0	0.0							0.0
	権利金・礼金	0.0	0.0	0.0	0.0							131.0
	更新料	0.0	0.0	0.0	0.0							0.0
	敷金運用益(0.00%)	0.0	0.0	0.0	0.0							0.0
	小計…	810.0	810.0	810.0	810.0							24,431.0
費用の部	初年度経費償却分	17.8	17.8	0.0	0.0							598.1
	建物借入金利息	127.0	46.6	0.0	0.0							3,040.9
	土地借入金利息	0.0	0.0	0.0	0.0							0.0
	修繕費	25.8	26.3	26.5	27.1							675.8
	委託管理費	39.3	39.3	39.3	39.3							1,179.0
	損害保険料等	0.0	0.0	0.0	0.0							0.0
	減価償却費(本体)	52.2	52.2	0.0	0.0							1,197.8
	減価償却費(設備)	10.5	2.8	0.0	0.0							598.5
	建物固定資産税	12.7	12.7	12.7	12.7							381.0
	建物都市計画税	2.7	2.7	2.7	2.7							81.0
	土地固定資産税	9.9	9.9	9.9	9.9							297.0
	土地都市計画税	4.2	4.2	4.2	4.2							126.0
	自家用部分経費控除額	0.0	0.0	0.0	0.0							0.0
	事業税	9.6	13.6	20.3	20.1							338.2
事業専従者給与額	0.0	0.0	0.0	0.0							0.0	
電気	1.5	1.5	1.5	1.5							45.0	
小計…	313.1	229.5	117.1	117.5							8,558.1	
単年度損益(-)…	496.9	580.5	692.9	692.5							15,872.9	
青色申告控除額…	55.0	55.0	55.0	55.0							-	
課税対象額(-)	441.9	525.5	637.9	637.5							-	
所得税額…	44.3	57.7	75.6	75.6							1,488.4	
住民税額…	35.7	44.0	55.3	55.2							1,167.6	
税額合計(+)	80.0	101.7	130.9	130.8							2,656.6	

株式会社

借入金返済額表

[銀行 : 銀行] (元利均等返済) (単位: 万円)

借入金額	返済期間	年 利 率			
		当初	5年目以降	10年目以降	
8,700.0万円	22年	2.000%	3.000%	3.500%	
年度	年 利率	元金返済額	利息返済額	元利返済額	年度末 借入残高
1年目	2.000%	318.0	171.1	489.1	8,382.0
2年目	2.000%	324.5	164.7	489.1	8,057.5
3年目	2.000%	331.0	158.1	489.1	7,726.5
4年目	2.000%	337.7	151.4	489.1	7,388.8
5年目	3.000%	314.4	217.4	531.7	7,074.4
6年目	3.000%	323.9	207.8	531.7	6,750.5
7年目	3.000%	333.8	197.9	531.7	6,416.7
8年目	3.000%	344.0	187.8	531.7	6,072.7
9年目	3.000%	354.4	177.3	531.7	5,718.3
10年目	3.500%	353.6	194.5	548.1	5,364.7
11年目	3.500%	366.2	181.9	548.1	4,998.5
12年目	3.500%	379.2	168.9	548.1	4,619.2
13年目	3.500%	392.7	155.4	548.1	4,226.5
14年目	3.500%	406.7	141.4	548.1	3,819.8
15年目	3.500%	421.2	127.0	548.1	3,398.7
16年目	3.500%	436.1	112.0	548.1	2,962.5
17年目	3.500%	451.6	96.5	548.1	2,510.9
18年目	3.500%	467.7	80.4	548.1	2,043.2
19年目	3.500%	484.3	63.8	548.1	1,558.9
20年目	3.500%	501.6	46.6	548.1	1,057.3
21年目	3.500%	519.4	28.7	548.1	537.9
22年目	3.500%	537.9	10.3	548.1	0.0
合 計	8,700.0	3,041.0	11,741.0		

[合 計 :] (単位: 万円)

借入金額	返済期間	年 利 率			
		当初	年目以降	年目以降	
8700万円	22年	%	%	%	
年度	年 利率	元金返済額	利息返済額	元利返済額	年度末 借入残高
1年目		318.0	171.1	489.1	8,382.0
2年目		324.5	164.7	489.1	8,057.5
3年目		331.0	158.1	489.1	7,726.5
4年目		337.7	151.4	489.1	7,388.8
5年目		314.4	217.4	531.7	7,074.4
6年目		323.9	207.8	531.7	6,750.5
7年目		333.8	197.9	531.7	6,416.7
8年目		344.0	187.8	531.7	6,072.7
9年目		354.4	177.3	531.7	5,718.3
10年目		353.6	194.5	548.1	5,364.7
11年目		366.2	181.9	548.1	4,998.5
12年目		379.2	168.9	548.1	4,619.2
13年目		392.7	155.4	548.1	4,226.5
14年目		406.7	141.4	548.1	3,819.8
15年目		421.2	127.0	548.1	3,398.7
16年目		436.1	112.0	548.1	2,962.5
17年目		451.6	96.5	548.1	2,510.9
18年目		467.7	80.4	548.1	2,043.2
19年目		484.3	63.8	548.1	1,558.9
20年目		501.6	46.6	548.1	1,057.3
21年目		519.4	28.7	548.1	537.9
22年目		537.9	10.3	548.1	0.0
合 計	8,700.0	3,041.0	11,741.0		

損益通算した場合の予測計算書 [1～10年目]

(単位：万円)

[他の所得のみで計算した場合]

項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
所得税額	55.2	55.2	54.1	54.1	53.0	53.0	51.9	51.9	50.8	50.8
住民税額	37.0	37.0	36.3	36.3	35.6	35.6	34.9	34.9	34.2	34.2
合計 (+)	92.2	92.2	90.4	90.4	88.6	88.6	86.8	86.8	85.0	85.0

他の事業所得 ... 0.0万円、他の給与所得 ... 700.0万円 (2年毎に-1.00%ずつ上昇)

[アパート収入を合算した場合(損益通算)]

項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
(新規アパート経営分)										
単年度損益(青色申告控除前)	333.6	426.1	438.9	454.3	370.7	391.3	406.0	420.3	434.4	420.2
課税 損益通算できない土地の借入金利子	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
+ (が赤字の場合。黒字なら の金額)	333.6	426.1	438.9	454.3	370.7	391.3	406.0	420.3	434.4	420.2
所得金額 他の事業所得金額	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
青色申告特別控除	55.0	55.0	55.0	55.0	55.0	55.0	55.0	55.0	55.0	55.0
他の給与所得金額	700.0	700.0	693.0	693.0	686.1	686.1	679.2	679.2	672.4	672.4
("+ - +")	978.6	1,071.1	1,076.9	1,092.3	1,001.7	1,022.4	1,030.2	1,044.5	1,051.8	1,037.6
黒字から控除できる損失繰越額	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(-)	978.6	1,071.1	1,076.9	1,092.3	1,001.7	1,022.4	1,030.2	1,044.5	1,051.8	1,037.6
翌年以降に繰越せる損失額	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
所得控除額	190.0	190.0	190.0	190.0	190.0	190.0	190.0	190.0	190.0	190.0
課税所得金額(赤字のときは0)	788.6	881.1	886.9	902.3	811.7	832.4	840.2	854.5	861.8	847.6
(-)										
税額 所得税額	99.8	118.2	119.4	122.7	104.3	108.5	110.0	112.9	114.3	111.5
住民税額	67.5	79.5	80.3	82.3	70.5	73.2	74.2	76.1	77.0	75.2
合計 (+)	167.3	197.8	199.7	205.0	174.9	181.7	184.3	189.0	191.4	186.7
新規アパート経営による税額の増加 (-)	75.1	105.6	109.3	114.6	86.3	93.1	97.5	102.2	106.3	101.7
実質手取 税引前現金収支 【収支計算書(現金)より】	49.5	248.4	243.8	243.2	174.8	179.0	177.9	176.9	176.2	159.1
実質手取収入増加分 (-)	-25.6	142.8	134.5	128.6	88.5	85.9	80.4	74.7	69.9	57.4
実質手取収入累計額	-25.6	117.3	251.8	380.4	468.9	554.8	635.2	710.0	779.8	837.2

所得控除額 については所得税と住民税とは多少異なりますが、ここでは一定額として算出しています。また、2年目以降も同額として計上します。
損益通算の方法は所得の種類ごとに細かく規定されています。ここでの計算結果はひとつの目安としてご参照ください。

損益通算した場合の予測計算書 [15 ~ 30 年目]

(単位 : 万円)

[他の所得のみで計算した場合]

項 目	15年目	20年目	25年目	30年目						
所 得 税 額	47.6	45.5	42.5	40.5						
住 民 税 額	32.2	30.9	29.0	27.8						
合 計 (+)	79.8	76.4	71.5	68.3						

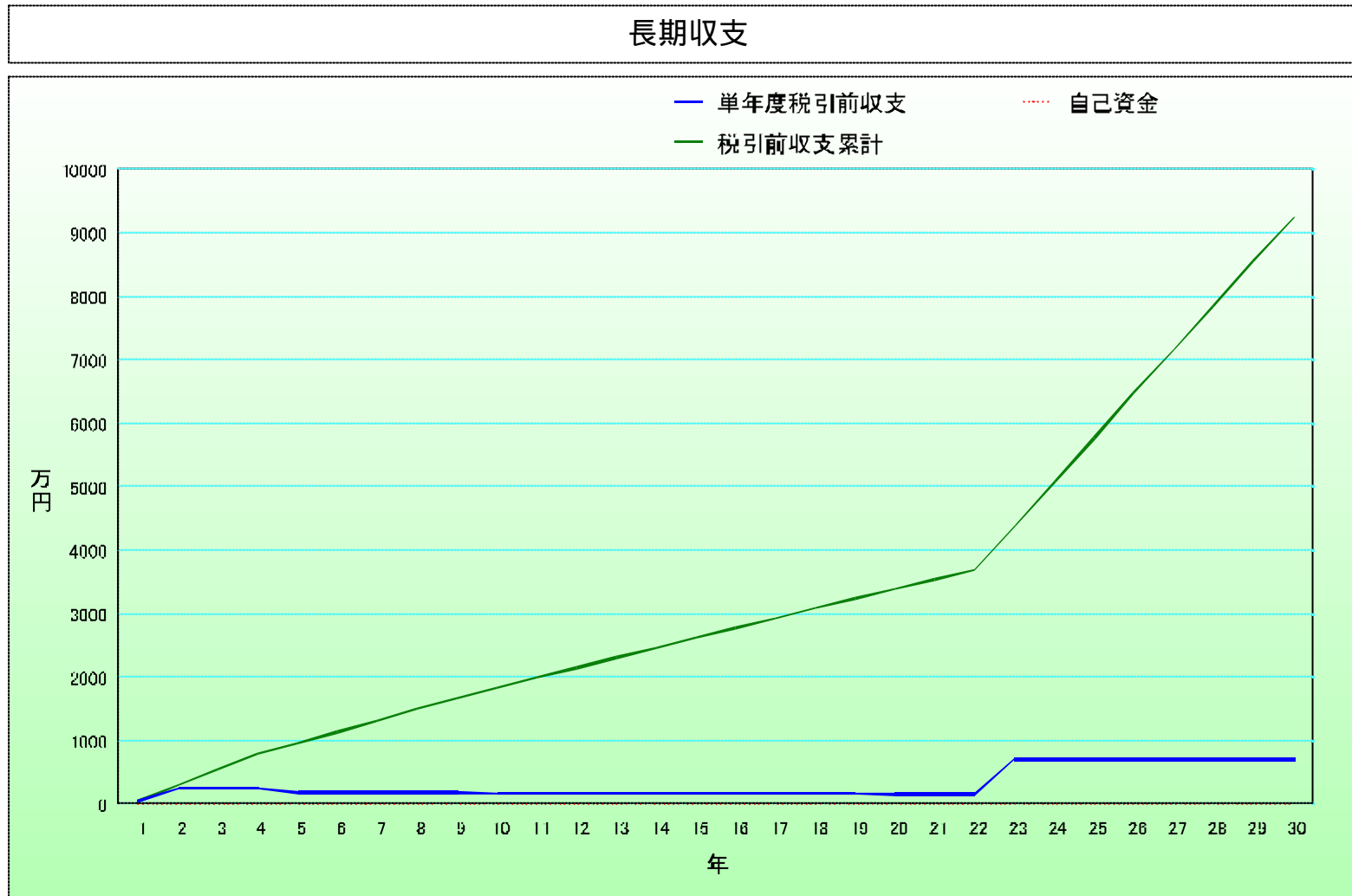
他の事業所得 ... 0.0万円、他の給与所得 ... 700.0万円 (2年毎に-1.00% ずつ上昇)

[アパート収入を合算した場合 (損益通算)]

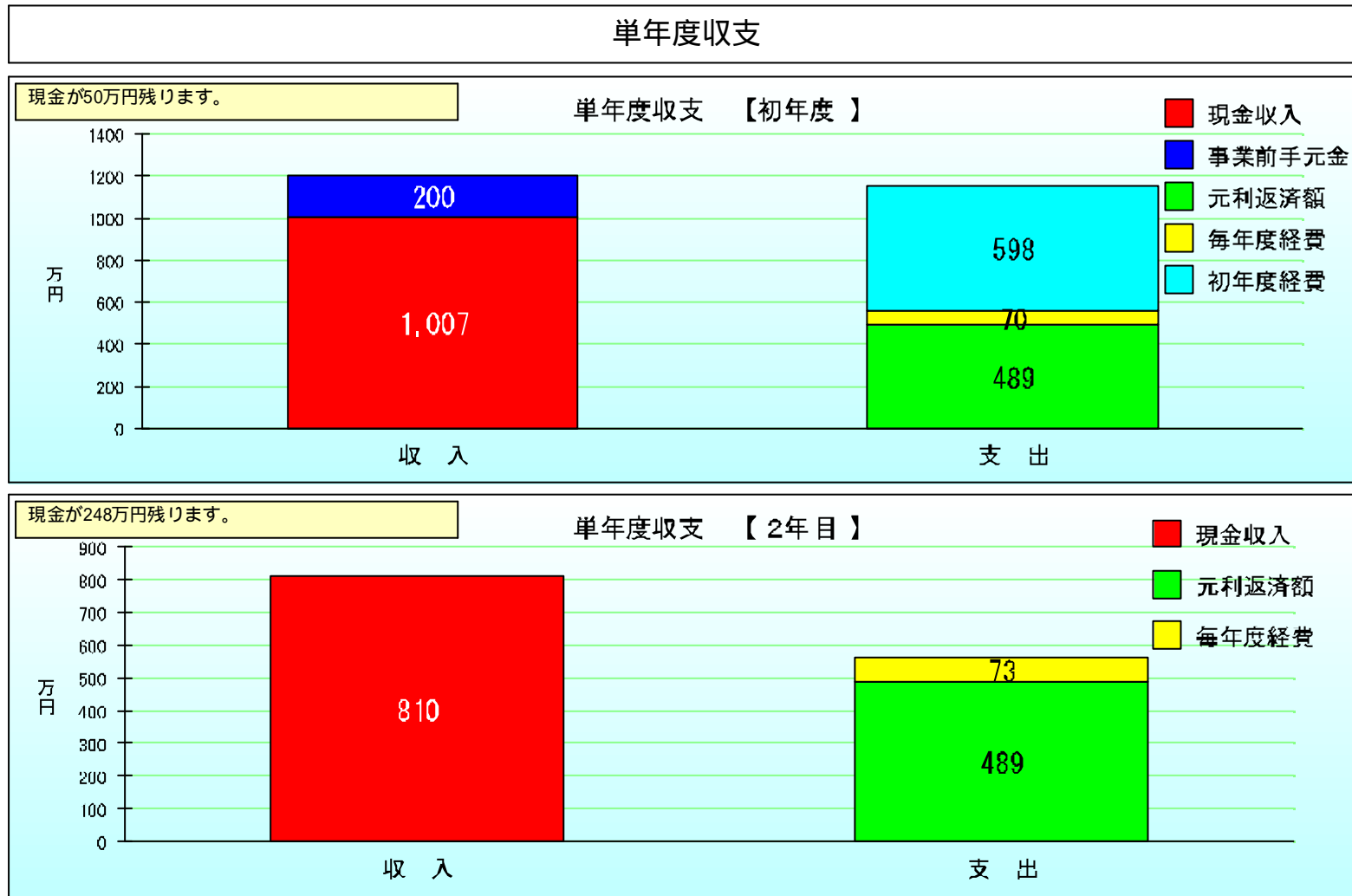
項 目	15年目	20年目	25年目	30年目						
(新規アパート経営分)										
単年度損益 (青色申告控除前)	496.9	580.5	692.9	692.5						
損益通算できない土地の借入金利息	0.0	0.0	0.0	0.0						
+ (が赤字の場合。黒字なら の金額)	496.9	580.5	692.9	692.5						
他 の 事 業 所 得 金 額	0.0	0.0	0.0	0.0						
青 色 申 告 特 別 控 除	55.0	55.0	55.0	55.0						
他 の 給 与 所 得 金 額	652.4	639.5	620.5	608.1						
(" + - +)	1,094.4	1,165.0	1,258.3	1,245.6						
黒字から控除できる損失繰越額	0.0	0.0	0.0	0.0						
(-)	1,094.4	1,165.0	1,258.3	1,245.6						
翌年以降に繰越せる損失額	0.0	0.0	0.0	0.0						
所 得 控 除 額	190.0	190.0	190.0	190.0						
課税所得金額 (赤字のときは 0)	904.4	975.0	1,068.3	1,055.6						
(-)										
所 得 税 額	123.3	144.5	172.5	168.7						
住 民 税 額	82.6	91.7	103.9	102.2						
合 計 (+)	205.8	236.2	276.4	270.9						
新規アパート経営による税額の増加	126.0	159.8	204.9	202.6						
(-)										
税 引 前 現 金 収 支										
【 収 支 計 算 書 (現 金) よ り 】	156.2	151.7	692.9	692.5						
実質手取収入増加分 (-)	30.2	-8.1	488.0	489.9						
実 質 手 取 収 入 累 計 額	1,045.7	1,086.0	2,531.6	4,977.5						

所得控除額 については所得税と住民税とは多少異なりますが、ここでは一定額として算出しています。また、2年目以降も同額として計上します。
損益通算の方法は所得の種類ごとに細かく規定されています。ここでの計算結果はひとつの目安としてご参照ください。

長期収支

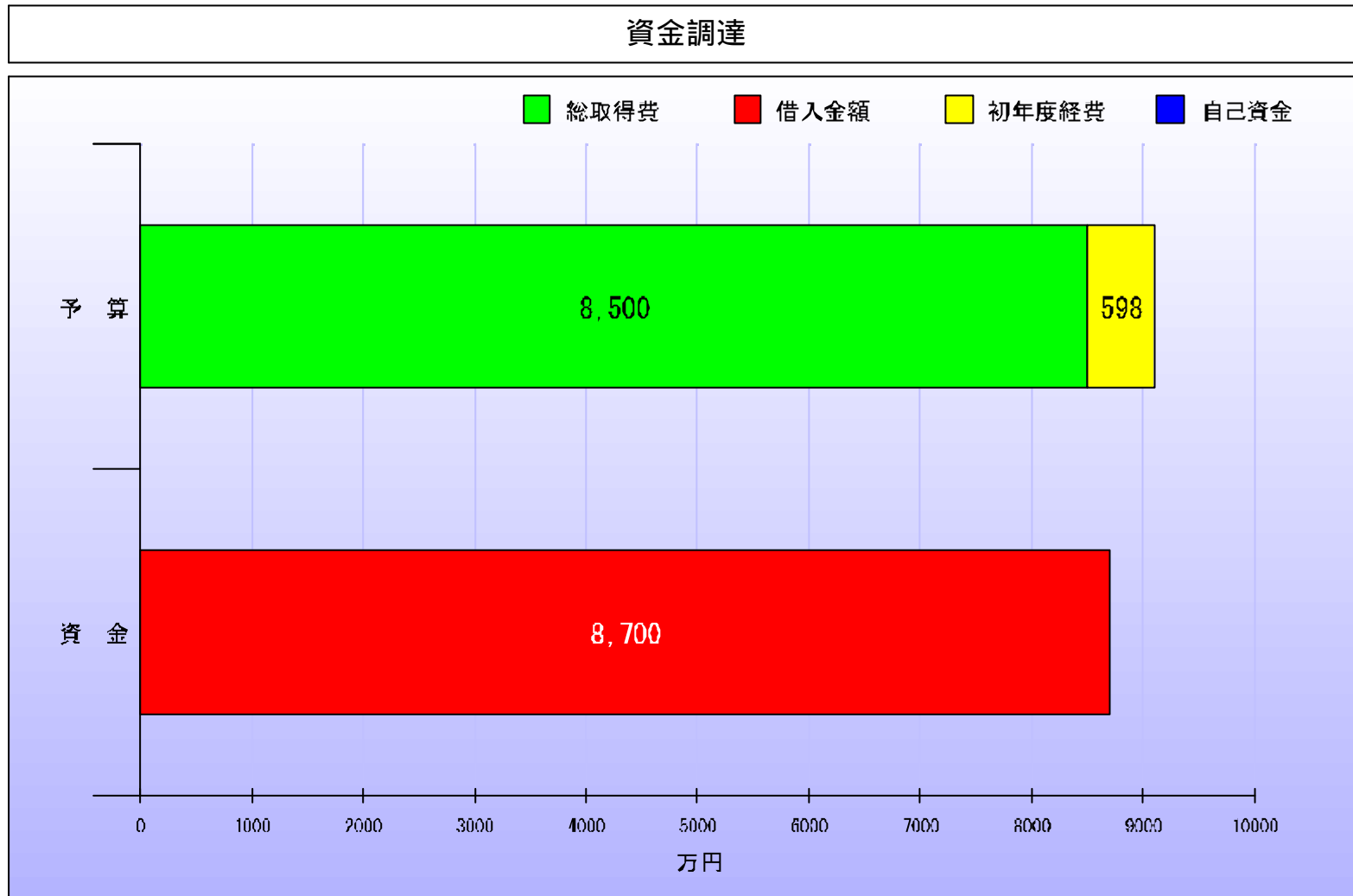


単年度収支

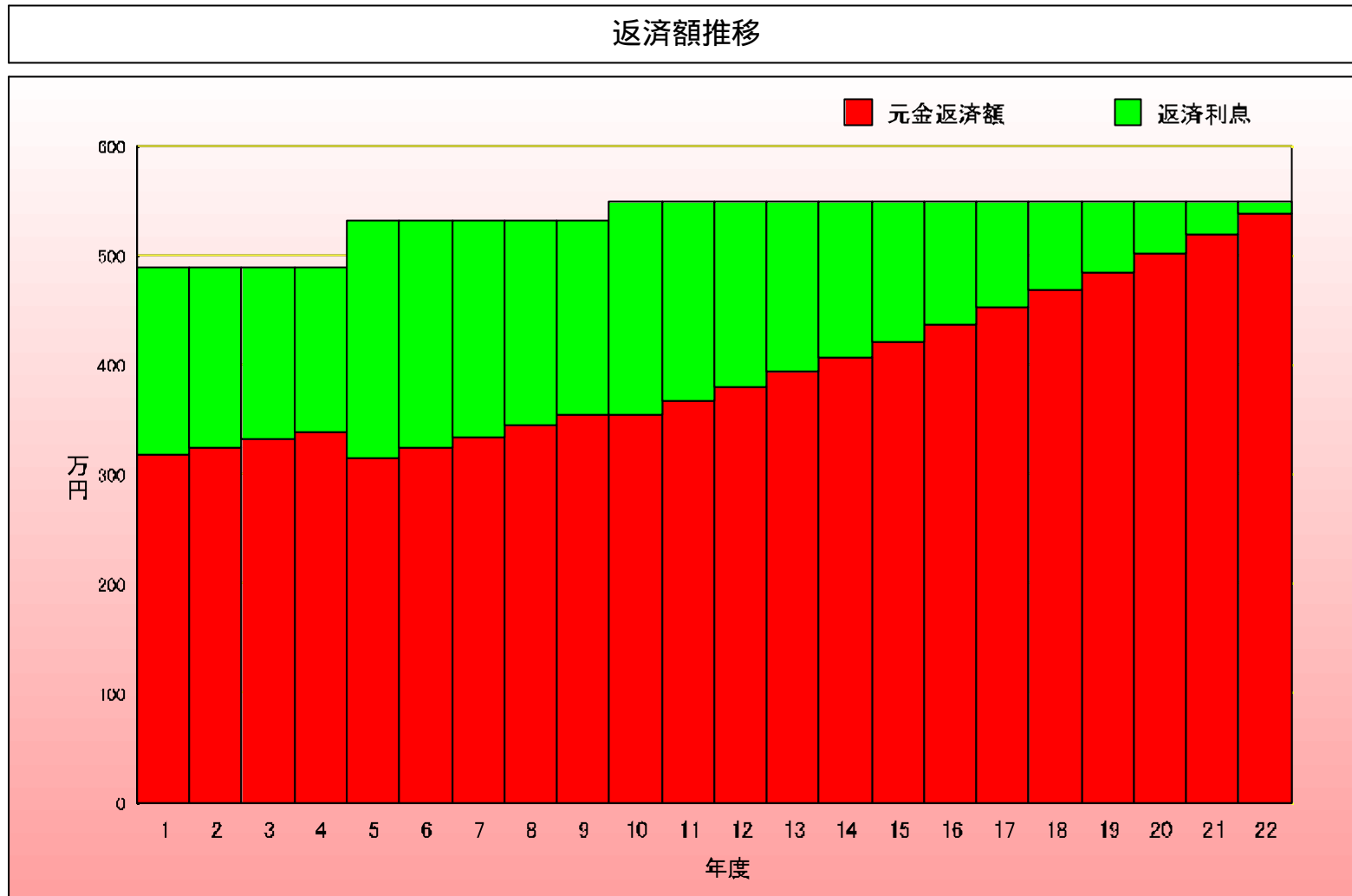


資金調達

作成日 2004/03/12



返済額推移



表面利回り

表面利回り

【表面利回り】

年間家賃総額	=	810.0万円	=	42.9%
取得費(建物のみ)		1,890.0万円		
年間家賃総額	=	810.0万円	=	9.4%
取得費(建物+土地)		8,590.0万円		

年間家賃総額は、初年度・満室時における家賃・共益費・駐車料の1年間の合計額を表します。
取得費には、消費税・つなぎ金利を含みます。

【ローン返済期間中の現金収支】

ローン返済期間中における1ヶ月当り現金収支 = 7.8万円/月 ...

事業収支予測計算書(現金)の、ローン返済終了年における「税引後現金収支累計」より計算しています。

年間現金収支(×12ヶ月)	=	93.9万円	=	5.0%
取得費(建物のみ)		1,890.0万円		
年間現金収支(×12ヶ月)	=	93.9万円	=	1.1%
取得費(土地+建物)		8,590.0万円		

【ローン返済終了後の現金収支】

ローン返済終了後の1ヶ月当り現金収支 = 48.1万円/月 ...

事業収支予測計算書(現金)の、ローン終了翌年度の数値です。

年間現金収支(×12ヶ月)	=	577.7万円	=	30.6%
取得費(建物のみ)		1,890.0万円		
年間現金収支(×12ヶ月)	=	577.7万円	=	6.7%
取得費(土地+建物)		8,590.0万円		

初年度の月数が12ヶ月未満の場合には、ローン返済終了年は翌年度になります。

株式会社

TEL: 999-9999-9999 FAX: 999-9999-9999