

賃貸ビル事業収支入力画面

土地評価額の集計
MENU
次ページ
(金額単位:千円)

現状	更地評価額	地積 平方m	借地権 %	借家権 %	小規模宅地の評価減		相続税評価額
					減額割合%	適用地積	
1	60,000	200.00			80	200.00	12,000
2							
3							
4							
計画用	285,000	992.22					285,000
計	345,000						

計画後	更地評価額	地積 平方m
1	60,000	
2		
3		
4		
計画用	285,000	
購入予定		
計	345,000	

事業費の設定

土地 土地取得費	265,000	千円	固定資産税評価額	249,403	千円
建物 建物工事費	74,900	千円	3 階建て	建物耐用年数	47
固定資産税評価額	60	% (対建物工事費)	減価償却の方法	定額法	▼
経費 一般管理費	80.0	% (共益費収入に対して)			
管理委託費	5.0	% (家賃に対して)			
経常修繕費	0.3	% (建物工事費に対して)			
火災保険料	0.0200	% (建物工事費に対して)			
人件費		% (家賃に対して)			
地代(借地の場合)		千円/年			
初年度費用	2,000	千円(宣伝費等)			
その他(定額)	1,200	千円/年			
空室率 (7/10-ト)	5	% (オフ等)		%	
回転率 (7/10-ト)	4	年ごと (オフ等)		年ごと	
借入金 借入金額	300,000	千円	借入期間	30	年
(元利均等返済)			年利率	1.800	%
上昇率 土地固定資産税	1	%UP			
建物固定資産税	1	%DOWN			
経常修繕費		%UP			
地代(借地の場合)		%UP			

(上昇率は毎年UP DOWNするものとする)

MENU
次頁

ご提案書

平成20年7月19日

様

益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。
 さて、下記の建設計画に基づきまして、提案書を作成致しましたので、お届致します。但し、このご提案書の記載金額等についてはすべて概算値ですので実際の経営と異なる場合があります。
 あらかじめご了承下さい。

建設計画概要

事業主体	個人
所在地	東京都板橋区常盤台
敷地面積	992平方m(301坪)
延床面積	894平方m(271坪)
専有面積	887平方m(269坪)
構造	コンクリート3階建て
規模	
総戸数(7坪-)	15戸(平均床面積59.18平方m)
(7坪等)	0区画(平均床面積0坪)

初期投資額	347,425 千円
-------	------------

資金調達	347,425 千円
------	------------

自己資金	40,015 千円
預り金	7,410 千円
借入金	300,000 千円

経常収入合計(初年度)	24,083 千円
-------------	-----------

経常支出(初年度)	13,985 千円
-----------	-----------

税金の比較

	5年後	10年後	15年後	20年後
計画前	916	993	1,082	1,177
計画後	5,459	5,776	6,281	7,320
節税額	-4,543	-4,783	-5,199	-6,143

キャッシュフローの比較(生活費含む)

	5年後	10年後	15年後	20年後
計画前	5,328	5,569	5,815	6,072
計画後	5,959	5,650	5,468	4,764
差額	631	81	-347	-1,307
累計	29,570	58,126	85,842	110,664

事業収支計画

(初年度から10年度)

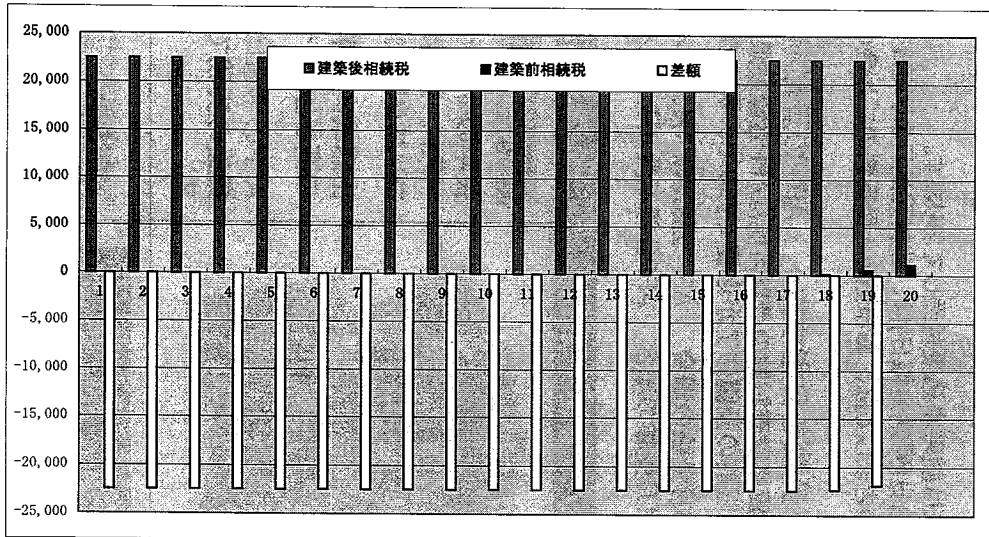
(千円)

	項目	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	アパート家賃収入	21,375	21,375	21,375	21,375	21,375	21,375	21,375	21,375	21,375	21,375
	バイク等家賃収入										
	共益費収入	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855
	礼金収入	1,853	463	463	463	463	463	463	463	463	463
	収入合計	24,083	22,693	22,693	22,693	22,693	22,693	22,693	22,693	22,693	22,693
費用	一般管理費	684	684	684	684	684	684	684	684	684	684
	管理委託費	1,069	1,069	1,069	1,069	1,069	1,069	1,069	1,069	1,069	1,069
	経常修繕費	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225
	火災保険料	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	人件費										
	地代										
	初年度費用	2,000									
	その他	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
	固定資産税等	1,281	1,285	1,289	1,293	1,297	1,600	1,602	1,603	1,605	1,607
	減価償却費	2,112	2,112	2,112	2,112	2,112	2,112	2,112	2,112	2,112	2,112
	借入金利息	5,400	5,263	5,123	4,981	4,836	4,688	4,538	4,385	4,230	4,071
	消費税										
	費用合計	13,985	11,852	11,716	11,577	11,437	11,593	11,444	11,293	11,139	10,983
期間損益	10,097	10,842	10,977	11,116	11,256	11,100	11,249	11,400	11,554	11,711	
資金計画	減価償却費(ﾌﾞﾗﾝ)	2,112	2,112	2,112	2,112	2,112	2,112	2,112	2,112	2,112	2,112
	借入金返済(ﾏｲﾝ)	7,629	7,767	7,907	8,049	8,194	8,341	8,491	8,644	8,800	8,958
	資金過不足	4,580	5,187	5,183	5,179	5,174	4,871	4,870	4,868	4,866	4,864
	計画前税金	858	873	887	902	916	931	947	962	978	993
	計画後税金	5,006	5,212	5,288	5,374	5,459	5,402	5,499	5,590	5,682	5,776
	差引節税額	-4,148	-4,339	-4,401	-4,472	-4,543	-4,471	-4,552	-4,628	-4,704	-4,783
	税引後資金過不足	432	848	782	707	631	400	318	240	162	81
	累計	432	1,280	2,061	2,769	3,400	3,800	4,117	4,357	4,519	4,600
	借入金残高	292,371	284,604	276,697	268,648	260,455	252,113	243,622	234,978	226,178	217,220
	初期投資額回収率	2%	5%	7%	10%	12%	15%	17%	20%	23%	25%

相続税計算明細

(単位:千円)

年度	現状		事業計画後 現状財産 計画土地除く	取得資産評価		その他		建築後財産	この相続税	建築前後の税額 差額
	相続財産	相続税		土地	建物	借入金残高	各年度資金過不足			
1	297,000	22,475	-28,015	233,700	31,458	300,000	432	-62,425		-22,475
2	297,000	22,475	-28,015	233,700	31,458	292,371	848	-54,380		-22,475
3	297,000	22,475	-28,015	233,700	31,458	284,604	782	-46,679		-22,475
4	297,000	22,475	-28,015	233,700	30,514	276,697	707	-39,791		-22,475
5	297,000	22,475	-28,015	233,700	30,514	268,648	631	-31,818		-22,475
6	297,000	22,475	-28,015	233,700	30,514	260,455	400	-23,855		-22,475
7	297,000	22,475	-28,015	233,700	29,599	252,113	318	-16,512		-22,475
8	297,000	22,475	-28,015	233,700	29,599	243,622	240	-8,098		-22,475
9	297,000	22,475	-28,015	233,700	29,599	234,978	162	468		-22,475
10	297,000	22,475	-28,015	233,700	28,711	226,178	81	8,299		-22,475
11	297,000	22,475	-28,015	233,700	28,711	217,220	-1	17,175		-22,475
12	297,000	22,475	-28,015	233,700	28,711	208,100	-86	26,209		-22,475
13	297,000	22,475	-28,015	233,700	27,850	198,817	-172	34,546		-22,475
14	297,000	22,475	-28,015	233,700	27,850	189,366	-258	43,910		-22,475
15	297,000	22,475	-28,015	233,700	27,850	179,745	-347	53,442		-22,475
16	297,000	22,475	-28,015	233,700	27,014	169,951	-439	62,310		-22,475
17	297,000	22,475	-28,015	233,700	27,014	159,981	-996	71,722		-22,475
18	297,000	22,475	-28,015	233,700	27,014	149,831	-1,081	81,788	89	-22,386
19	297,000	22,475	-28,015	233,700	26,204	139,498	-1,194	91,196	560	-21,915
20	297,000	22,475	-28,015	233,700	26,204	128,980	-1,307	101,601	1,100	-21,375



注意
このデータは相続税の概算計算を行ったものです。
以下のような前提にご注意下さい。

全て法定相続割合で計算されております。
配偶者税額軽減もそれに基き計算しています。
各年度の財産は個人資料カードの記入に基き計算された平均上昇率を定率適用して計算しています。

建築後の財産増減
土地
貸家建付地評価となっています、土地の上昇率は上記平均上昇率を参考にして計算しています。
建物
固定資産税評価額で計算しています。
借入金残高、各年度資金過不足は事業収支計算書に基き転記されています。