

物件概要

物件名称	XXXマンション		計算基準日	
建物	所在地	渋谷区千駄ヶ谷		耐用年数計算用
	種類	賃貸住宅		用途 住居系
	構造	RC3階		構造 RC、SRC
	建築確認上の床面積	10,000.00m ²	(3,025.00坪)	
	登記簿上の床面積	950.00m ²	(287.37坪)	
	占有床面積	870.00m ²	(263.17坪)	
	賃貸床面積	870.00m ²	(263.17坪)	
	築年	平成2年3月		

詳細項目・諸費用他

	償却資産名称	取得価格	残存価格	償却方法	耐用年数	償却対象額	新旧償却法
減価償却	建物躯体部分	170,000 千円	8,000 千円	定額法	47 年		
	設備等 (1)	20,000 千円	9,000 千円	定額法	15 年		
	設備等 (2)	10,000 千円	400 千円	定率法	12 年		

その他 詳細項目	賃貸住宅 原状回復費用	住宅部分戸数. A	17 戸	間予算 $A \times B \div C = 567$ 千円
		原状回復費用/戸. B	100 千円	
		平均居住年数. C	3 年	
	修繕費	年間概算額	800 千円	見直し 10 年目以降 100 %アップ
	建物維持管理費	月額(概算)	200 千円 $\times 12 =$	2,400 千円
	賃貸管理費	住宅	賃料 $\times 6.0$ %	= 1,454 千円
		事務所・店舗	賃料 \times %	= 0 千円
		駐車場・その他	賃料 \times %	= 0 千円
			(初年度合計) 1,454 千円	
	火災保険料	年間概算額	210 千円	※この「リニューアル計画分析」では、火災保険料を単純な経費として処理しています
固都税	税額	土地 1,500 千円	建物 1,000 千円	
	土地固都税変動率	3年毎に 3.0 %上昇(または下落)		
その他 (費用計上されるもの)	年間概算額	150 千円		
	特定年度に発生する費用	発生時期	3 年後、金額	200 千円
保証金等運用益	対象とする保証金	200 千円に対し	2.00 %	で計算
	※減損会計では、不動産賃貸の保証金運用益はキャッシュフローに算入できます			
事業税処理方法	個人事業税を計算する ※税率 5%で単純計算します			

借入金残高

	借入残額	適用金利	残存期間	返済方法	金利変更(予想)	
					変更年度	新金利
ローン 1	100,000 千円	3.50%	15 年	元金均等		
ローン 2	60,000 千円	2.00%	15 年	元利均等		
非事業性ローン	10,000 千円	3.00%	15 年	元金均等		

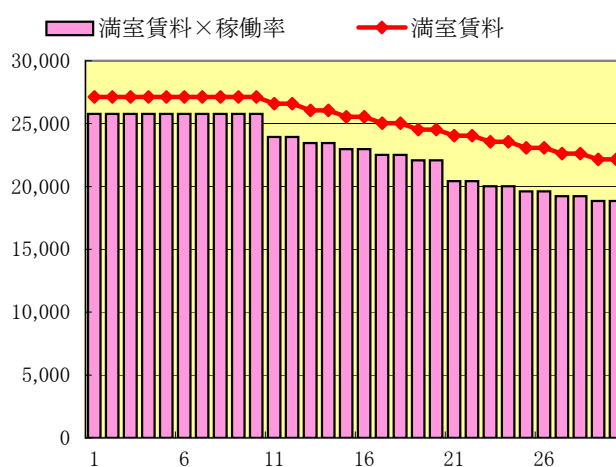
賃貸状況

満室賃料		住宅	店舗・事務所	駐車場・その他	合計
	賃料/月	2,125千円			2,125千円
	共益金/月	136千円			136千円
	合計	2,261千円	0千円	0千円	2,261千円
	年間賃料	27,132千円	0千円	0千円	27,132千円
敷金・保証金	5,100千円			5,100千円	

稼働率		住宅	事務所・店舗	駐車場・他
	初年度 ~10年目	95%		
	11年目 ~20年目	90%		
	21年目 ~	85%		
	~			

賃料 (含む共益金) 変化率	変動サイクル	2年	4年	2年
	初年度 ~10年目			
	11年目 ~	-2%		
	~			

変動サイクル の見直し	住宅	
	事務所・店舗	
	駐車場・他	



更新料 (退去時の敷引き・ 礼金等を含む)	賃料月額 ×		発生サイクル	
	住宅	1.0ヶ月	2年周期	住宅については毎年平均して計上することとします
	店舗・事務所		4年周期	敷引きの場合についても、新借主から新たに敷金差し入れ
	駐車場・その他		2年周期	が行われると仮定し、現金収入として処理します

その他 (臨時収入) (保証金増減)	発生年	臨時収入等	敷金・保証金等
	10年目		100 千円

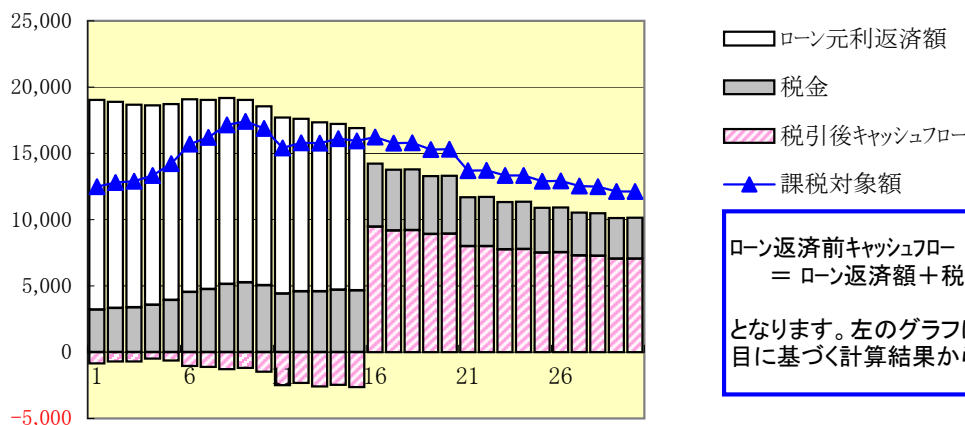
注) 権利金等～税務上、益金として計上されるもの
注) 敷金・権利金等
～特殊事情等により大幅な増減がある場合に入力

※ 本ソフトでは、賃料改定や入居率変動による敷金・保証金の増減については計算から除外しています
※ 大きな額の臨時収入や、敷金等の大幅な水準変更が予想される場合は本欄を使用してください

税金(所得税・法人税)処理方法

税金の取扱方法	計算方法	所得税を累進税率で計算する
	他の課税所得額	2,000 千円 (毎年見込まれる所得です)
	一定税率	%

キャッシュフロー予測



$$\begin{aligned} & \text{ローン返済前キャッシュフロー (+ 保証金増減額)} \\ & = \text{ローン返済額} + \text{税金} + \text{税引後キャッシュフロー} \end{aligned}$$

となります。左のグラフは、今まで入力した全ての項目に基づく計算結果から作成されています

長期修繕計画（実施しない場合は入力不要です）

事業収支計算の「修繕費」ではカバーされない現状維持のための改修工事等を対象とします
 賃貸条件の改善や借入条件の変更を狙った「リニューアル計画」については、別途検討します。
 資産価値維持のために必要とする工事で、近い将来に解体や建替を予定している場合は入力不要です。

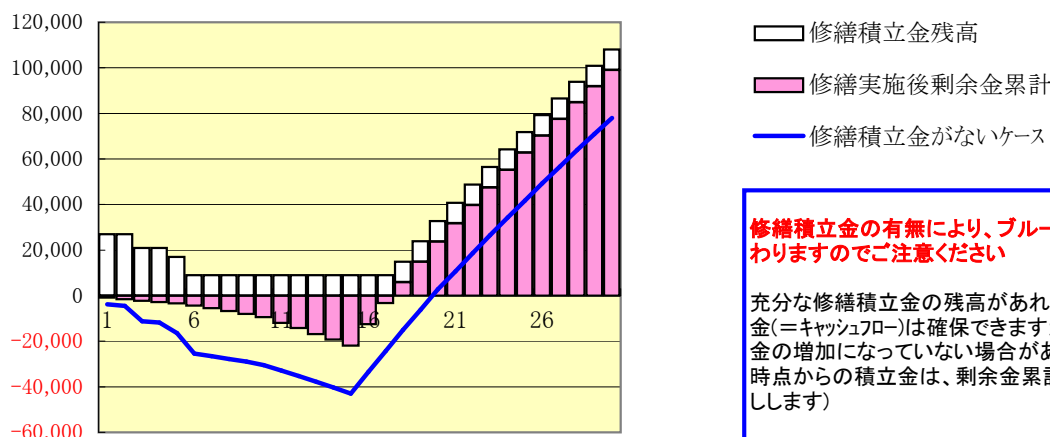
	工事内容	予定時期	工事費見込
大規模改修	外壁・屋根等改修	6年目	8,000千円
	外構・付属設備改修	3年目	6,000千円
	その他		
設備等改修	エレベーター設備改修		
	給排水設備改修	1年目	3,000千円
	ガス設備改修		
	電気設備改修	5年目	2,000千円
	空調・換気設備改修	5年目	2,000千円
	その他		
（合計）			21,000千円

賃貸不動産の場合は、分譲マンションの長期修繕計画とは異なり、中長期的に資産価値を維持するための修繕を行うかは所有者の判断により決まります。（建替、解体、売却etc.の選択肢があります）

修繕積立金残高

修繕積立金として手当て済みの金額

30,000千円



修繕積立金の有無により、ブルーの線の意味が変わりますのでご注意ください

充分な修繕積立金の残高があれば見かけ上の剰余金(=キャッシュフロー)は確保できますが、実質的には現金の増加になっていない場合があります。（なお、現時点からの積立金は、剰余金累計に含まれるものとします）

- (注-1) 修繕工事費はまず積立金から支払われ、その後にキャッシュフロー(剰余金)累計額から支払われるものとします
 (注-2) 修繕工事費は減価償却を通じてキャッシュフローへ影響を与えますが、本計算ではその効果は省略します。
 (注-3) 予定時期は30年先まで入力可能ですが、実務的には中期(5~20年)程度の予測に適しています。
 (注-4) このソフトでは頻度の高い補修等(鉄部塗装、消火設備交換etc.)は経費としての修繕費で賄うものとしています

平成17年12月1日

野呂瀬 様

不動産賃貸事業 経営改善シミュレーション
XXXマンション

物件所在地 渋谷区千駄ヶ谷

代々木
東京都

担当 岡田

1. 対象物件の現状

名称	XXXマンション	計算基準日	平成26年5月15日
----	----------	-------	------------

建物概要	所在地	渋谷区千駄ヶ谷			
	種類	賃貸住宅			
	構造	RC3階	耐用年数	47年	
	築年	平成2年3月	(築年数24年)	償却可能年数	23年
	建築確認上の床面積	10,000.00㎡	(3,025.00坪)		
登記簿上の床面積	950.00㎡	(287.37坪)			
占有床面積	870.00㎡	(263.17坪)			
賃貸床面積	870.00㎡	(263.17坪)			

償却資産簿価	償却資産名称	取得価格	残存価格	償却方法	耐用年数
	建物躯体部分	170,000千円	8,000千円	定額法	47年
	設備等(1)	20,000千円	9,000千円	定額法	15年
	設備等(2)	10,000千円	400千円	定率法	12年
	合計	200,000千円	17,400千円		

借入金		借入残額	適用金利	残存期間	返済方法
	ローン1	100,000千円	3.50%	15年	元金均等
	ローン2	60,000千円	2.00%	15年	元利均等
	非事業性ローン	10,000千円	3.00%	15年	元金均等
	合計	170,000千円			

満室賃料		賃料/月	共益金/月	合計	敷金・保証金
	住宅	2,125千円	136千円	2,261千円	5,100千円
	店舗・事務所	0千円	0千円	0千円	0千円
	駐車場・その他	0千円	0千円	0千円	0千円
	合計	2,125千円	136千円	2,261千円	5,100千円

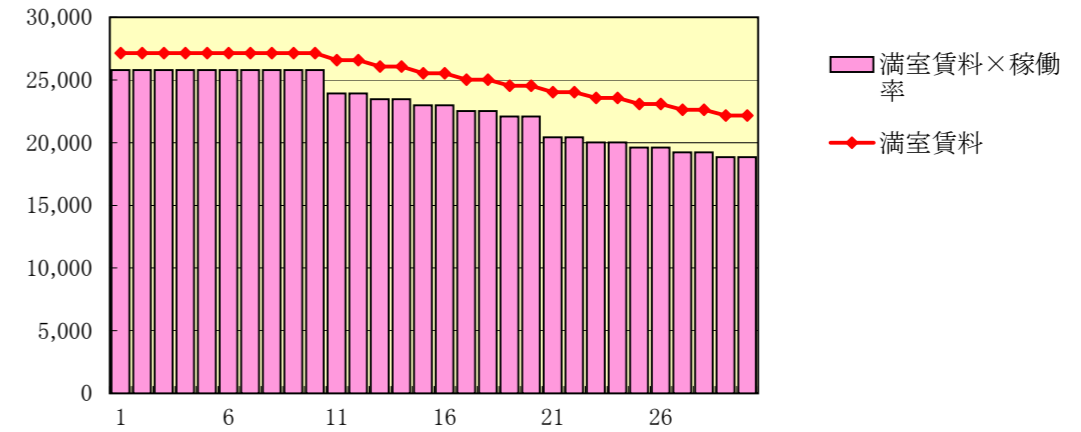
運営費用			
賃貸住宅 原状回復費用	住宅部分戸数 A 17戸 原状回復費用/戸 B 100千円 平均居住年数 C 3年	年間予算	$A \times B \div C = 567$ 千円
修繕費	年間概算額 800千円	見直し	10年目以降 100%アップ
建物管理費	月額(概算) 200千円	$\times 12ヶ月 =$ 年額	2,400千円
賃貸管理費	住宅 6.0% 事務所・店舗 0.0% 駐車場・その他 0.0%	\times 賃料 =	1,454千円 0千円 0千円 初年度計 1,454千円
火災保険料	年間概算額	210千円	
固都税	税額	土地 1,500千円 建物 1,000千円	
その他	年間概算額	150千円	
	特定年度に発生するの経費	発生時期	3年後 200千円

2. 賃貸動向の予測

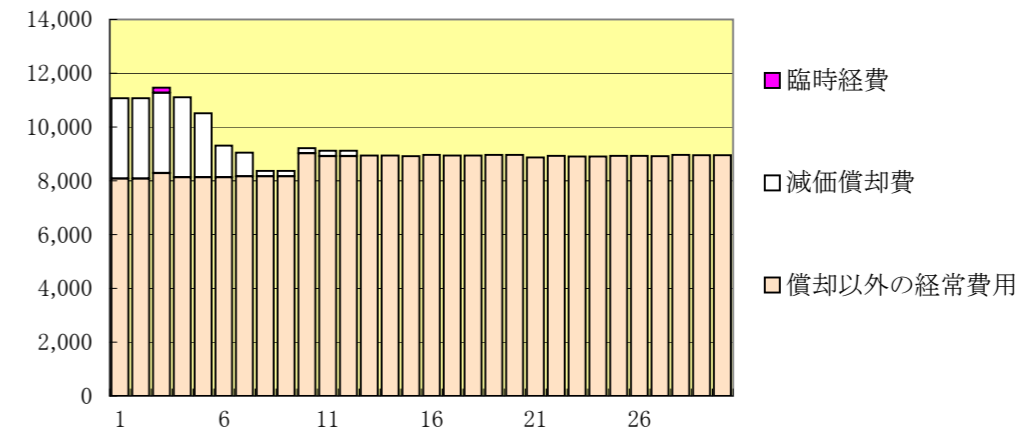
稼働率	変動サイクル		住宅	事務所・店舗	駐車場・他
	初年度	～10年目	95%		
11年目	～20年目	90%			
21年目	～	85%			
～	～				
～	～				

賃料 (含む共益金) 変化率	変動サイクル		2年	4年	2年
	初年度	～10年目	0%		
11年目	～	-2%			
～	～				
～	～				

賃料と稼働率の予測



3. ランニングコストと減価償却費の予測



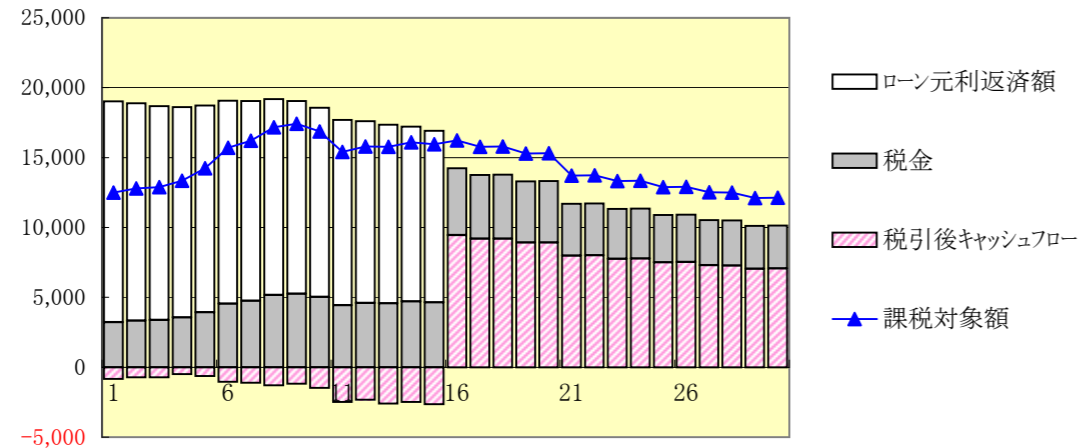
これらの予測は、今後の収支を計算するための前提として行ったものです。実際の推移が、これらの予測と異なります。

4. キャッシュフロー(= 剰余金)の予測

課税対象額と税引前/税引後キャッシュフローの平均値

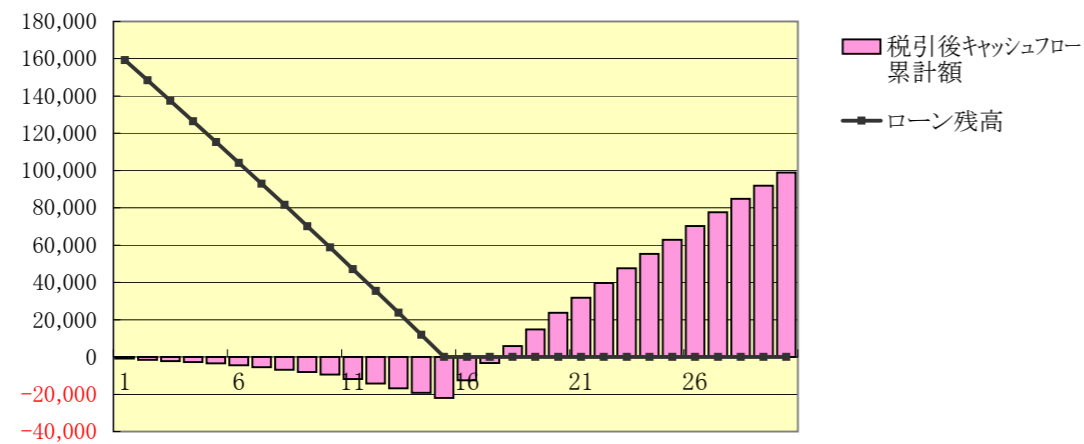
	課税対象額	税引前C.F.	税引後C.F.
	年換算額	年換算額	年換算額
5年平均	11,151 千円	2,814 千円	-675 千円
10年平均	12,910 千円	3,277 千円	-944 千円
20年平均	13,326 千円	5,581 千円	1,188 千円
30年平均	12,524 千円	7,360 千円	3,300 千円

税引後キャッシュフロー(剰余金)、税金、ローン元本返済額の推移



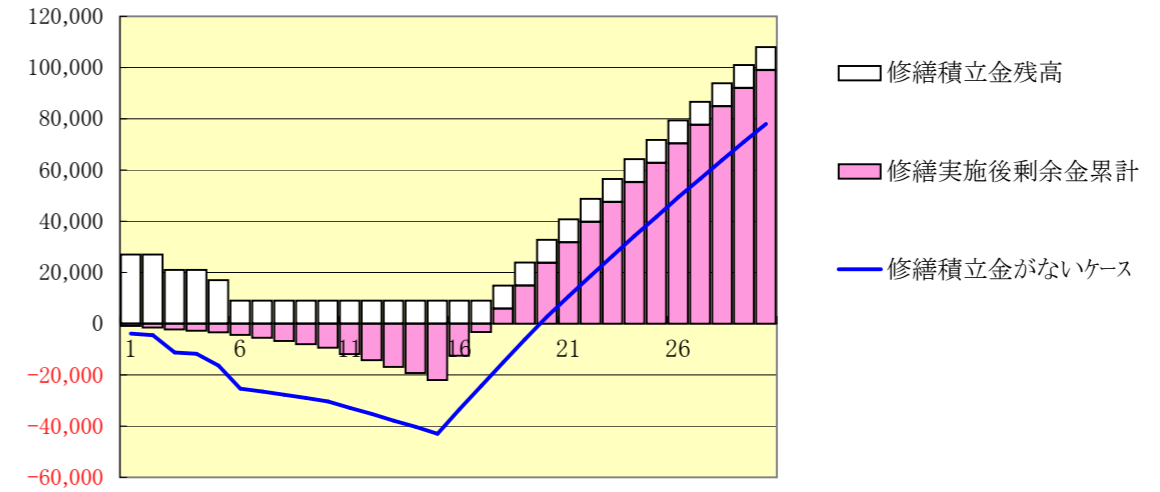
事業収支計算の表に基づき作成されています。
元利均等返済の場合は、返済期日が近づくると元本返済額が増加し、剰余金(税引後キャッシュフロー)を圧迫します。

ローン残高とキャッシュフロー累計額の比較



剰余金(税引後キャッシュフロー)の累計と、ローン残高の推移をグラフにしたものです。
現在までに得た剰余金は含まれていませんが、これから発生する剰余金で借入金を何時までに回収できるかを示しています。

5. 修繕計画を織り込んだ実際のキャッシュフロー累計額



修繕計画実施後のキャッシュフローの状況を分析します
修繕費はまず修繕積立金から支払い、それが尽きてからはキャッシュフロー(=剰余金)累計額から支出するものと仮定しています

工事内容	予定時期	工事費見込	税引後 キャッシュフロー	修繕積立 残高	修繕工事 実施額	積立不足 (修繕費)	修繕実施後 C.F.累計
外壁・屋根等改修	6年目	8,000千円	-838	27,000	3,000	0	-838
外構・付属設備改修	3年目	6,000千円	-710	27,000	0	0	-1,548
その他			-708	21,000	6,000	0	-2,256
エレベーター設備改修	1年目	3,000千円	-493	21,000	0	0	-2,748
給排水設備改修			-628	17,000	4,000	0	-3,376
ガス設備改修			-1,028	9,000	8,000	0	-4,404
電気設備改修	5年目	2,000千円	-1,106	9,000	0	0	-5,510
空調・換気設備改修	5年目	2,000千円	-1,279	9,000	0	0	-6,789
その他			-1,185	9,000	0	0	-7,974
			-1,463	9,000	0	0	-9,437
			-2,480	9,000	0	0	-11,917
			-2,317	9,000	0	0	-14,235
			-2,594	9,000	0	0	-16,829
			-2,475	9,000	0	0	-19,304
			-2,634	9,000	0	0	-21,938
			9,461	9,000	0	0	-12,477
			9,190	9,000	0	0	-3,287
			9,204	9,000	0	0	5,917
			8,915	9,000	0	0	14,832
			8,929	9,000	0	0	23,761
			7,984	9,000	0	0	31,745
			8,000	9,000	0	0	39,745
			7,764	9,000	0	0	47,508
			7,775	9,000	0	0	55,284
			7,511	9,000	0	0	62,795
			7,524	9,000	0	0	70,319
			7,296	9,000	0	0	77,615
			7,274	9,000	0	0	84,889
			7,052	9,000	0	0	91,941
			7,063	9,000	0	0	99,005
			99,005		21,000	0	99,005

(注) 正確には修繕工事費は減価償却を通じてキャッシュフローを変化させますが、本計算ではこの効果は無視しています

事業収支計画(1-15年)

(単位:千円)

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
現金収入	賃料収入	24,225	24,225	24,225	24,225	24,225	24,225	24,225	24,225	24,225	24,225	22,491	22,491	22,041	22,041	21,600
	内 住宅部分	(24,225)	(24,225)	(24,225)	(24,225)	(24,225)	(24,225)	(24,225)	(24,225)	(24,225)	(24,225)	(22,491)	(22,491)	(22,041)	(22,041)	(21,600)
	内 店舗。事務所	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	内 駐車場その他	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	共益金	1,550	1,550	1,550	1,550	1,550	1,550	1,550	1,550	1,550	1,550	1,439	1,439	1,411	1,411	1,382
	更新料・礼金等	1,009	1,009	1,009	1,009	1,009	1,009	1,009	1,009	1,009	1,009	937	937	918	918	900
	内 住宅部分	(1,009)	(1,009)	(1,009)	(1,009)	(1,009)	(1,009)	(1,009)	(1,009)	(1,009)	(1,009)	(937)	(937)	(918)	(918)	(900)
	内 店舗。事務所	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	内 駐車場その他	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	臨時収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資金運用益	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	6	6	6	6	
収入合計		26,789	26,789	26,789	26,789	26,789	26,789	26,789	26,789	26,789	26,789	24,874	24,874	24,376	24,376	23,889
現金支出	賃貸管理費	1,454	1,454	1,454	1,454	1,454	1,454	1,454	1,454	1,454	1,454	1,349	1,349	1,322	1,322	1,296
	住宅原状回復費	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567
	修繕費	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600
	建物維持管理費	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400
	事業税	523	525	540	544	567	611	685	710	758	771	744	670	690	689	705
	固都税	2,500	2,500	2,500	2,545	2,545	2,545	2,591	2,591	2,591	2,639	2,639	2,639	2,688	2,688	2,688
	その他	150	150	350	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
	火災保険料	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210
合計		8,604	8,605	8,820	8,670	8,692	8,737	8,856	8,881	8,929	9,790	9,659	9,586	9,627	9,626	9,616
ローン返済前キャッシュフロー		18,185	18,184	17,969	18,119	18,096	18,052	17,933	17,907	17,859	16,998	15,215	15,288	14,749	14,750	14,273
ローン返済・保証金増減額	ローン返済額	15,803	15,550	15,296	15,043	14,790	14,536	14,283	14,030	13,776	13,523	13,270	13,016	12,763	12,510	12,256
	事業性ローン合計	(14,836)	(14,603)	(14,370)	(14,136)	(13,903)	(13,670)	(13,436)	(13,203)	(12,970)	(12,736)	(12,503)	(12,270)	(12,036)	(11,803)	(11,570)
	非事業性ローン	(967)	(947)	(927)	(907)	(887)	(867)	(847)	(827)	(807)	(787)	(767)	(747)	(727)	(707)	(687)
	保証金等増減	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0	0
税引前キャッシュフロー		2,382	2,634	2,672	3,076	3,307	3,516	3,650	3,878	4,083	3,576	1,945	2,272	1,986	2,240	2,017
税務上の収入支	収入合計	26,789	26,789	26,789	26,789	26,789	26,789	26,789	26,789	26,789	26,789	24,874	24,874	24,376	24,376	23,889
	運営経費	8,604	8,605	8,820	8,670	8,692	8,737	8,856	8,881	8,929	9,790	9,659	9,586	9,627	9,626	9,616
	減価償却	1,700	1,700	1,700	1,700	1,199	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物躯体	1,288	1,288	1,288	1,287	1,188	1,188	872	200	200	200	200	199	0	0	0
	設備合計	4,700	4,397	4,093	3,788	3,481	3,172	2,862	2,551	2,238	1,923	1,607	1,289	969	648	325
事業性ローン利息	10,497	10,798	10,888	11,345	12,229	13,692	14,198	15,157	15,422	14,875	13,408	13,800	13,779	14,102	13,948	
課税所得額		10,497	10,798	10,888	11,345	12,229	13,692	14,198	15,157	15,422	14,875	13,408	13,800	13,779	14,102	13,948
所得税・法人税計算	課税所得総合計	10,497	10,798	10,888	11,345	12,229	13,692	14,198	15,157	15,422	14,875	13,408	13,800	13,779	14,102	13,948
	課税対象額	12,497	12,798	12,888	13,345	14,229	15,692	16,198	17,157	17,422	16,875	15,408	15,800	15,779	16,102	15,948
	次期繰越損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	総課税額	3,834	3,963	4,002	4,198	4,578	5,208	5,425	5,837	5,951	5,716	5,085	5,254	5,245	5,384	5,318
本物件への課税額		3,220	3,344	3,381	3,569	3,935	4,544	4,755	5,157	5,268	5,039	4,425	4,589	4,580	4,715	4,651
税引後キャッシュフロー		-838	-710	-708	-493	-628	-1,028	-1,106	-1,279	-1,185	-1,463	-2,480	-2,317	-2,594	-2,475	-2,634
同 累計額		-838	-1,548	-2,256	-2,748	-3,376	-4,404	-5,510	-6,789	-7,974	-9,437	-11,917	-14,235	-16,829	-19,304	-21,938

事業収支計画(16-30年)

(単位:千円)

		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
現金収入	賃料収入	21,600	21,168	21,168	20,745	20,745	19,201	19,201	18,817	18,817	18,440	18,440	18,071	18,071	17,710	17,710
	内 住宅部分	(21,600)	(21,168)	(21,168)	(20,745)	(20,745)	(19,201)	(19,201)	(18,817)	(18,817)	(18,440)	(18,440)	(18,071)	(18,071)	(17,710)	(17,710)
	内 店舗。事務所	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	内 駐車場その他	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	共益金	1,382	1,355	1,355	1,328	1,328	1,229	1,229	1,204	1,204	1,180	1,180	1,157	1,157	1,133	1,133
	更新料・礼金等	900	882	882	864	864	800	800	784	784	768	768	753	753	738	738
	内 住宅部分	(900)	(882)	(882)	(864)	(864)	(800)	(800)	(784)	(784)	(768)	(768)	(753)	(753)	(738)	(738)
	内 店舗。事務所	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	内 駐車場その他	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	臨時収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資金運用益	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
収入合計		23,889	23,411	23,411	22,943	22,943	21,236	21,236	20,811	20,811	20,395	20,395	19,987	19,987	19,587	19,587
現金支出	賃貸管理費	1,296	1,270	1,270	1,245	1,245	1,152	1,152	1,129	1,129	1,106	1,106	1,084	1,084	1,063	1,063
	住宅原状回復費	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567
	修繕費	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600
	建物維持管理費	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400
	事業税	697	711	688	689	665	666	585	586	566	567	545	546	527	525	506
	固都税	2,739	2,739	2,739	2,791	2,791	2,791	2,845	2,845	2,845	2,900	2,900	2,900	2,957	2,957	2,957
	その他	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
	火災保険料	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210
合計		9,659	9,647	9,624	9,652	9,627	9,536	9,509	9,487	9,467	9,500	9,478	9,457	9,495	9,471	9,452
ローン返済前キャッシュフロー		14,230	13,764	13,787	13,291	13,316	11,700	11,727	11,324	11,344	10,894	10,917	10,530	10,492	10,116	10,135
ローン返済・保証金増減額	ローン返済額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	事業性ローン合計	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	非事業性ローン	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	保証金等増減	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引前キャッシュフロー		14,230	13,764	13,787	13,291	13,316	11,700	11,727	11,324	11,344	10,894	10,917	10,530	10,492	10,116	10,135
税務上の収入支	収入合計	23,889	23,411	23,411	22,943	22,943	21,236	21,236	20,811	20,811	20,395	20,395	19,987	19,987	19,587	19,587
	運営経費	9,659	9,647	9,624	9,652	9,627	9,536	9,509	9,487	9,467	9,500	9,478	9,457	9,495	9,471	9,452
	減価償却	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物躯体	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	設備合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事業性ローン利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
課税所得額		14,230	13,764	13,787	13,291	13,316	11,700	11,727	11,324	11,344	10,894	10,917	10,530	10,492	10,116	10,135
所得税・法人税計算	課税所得総合計	14,230	13,764	13,787	13,291	13,316	11,700	11,727	11,324	11,344	10,894	10,917	10,530	10,492	10,116	10,135
	課税対象額	16,230	15,764	15,787	15,291	15,316	13,700	13,727	13,324	13,344	12,894	12,917	12,530	12,492	12,116	12,135
	次期繰越損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	総課税額	5,439	5,239	5,249	5,035	5,046	4,351	4,363	4,189	4,198	4,005	4,014	3,848	3,832	3,670	3,678
本物件への課税額		4,769	4,574	4,584	4,377	4,387	3,716	3,727	3,561	3,569	3,383	3,393	3,234	3,218	3,064	3,072
税引後キャッシュフロー		9,461	9,190	9,204	8,915	8,929	7,984	8,000	7,764	7,775	7,511	7,524	7,296	7,274	7,052	7,063
同 累計額		-12,477	-3,287	5,917	14,832	23,761	31,745	39,745	47,508	55,284	62,795	70,319	77,615	84,889	91,941	99,005

リニューアル計画概要

ここでは建物リニューアル、賃貸条件の改定、借入条件の見直しを含めた計画を立案します。
この工事を行うことにより、下の中期修繕計画が大幅に見直しされることになります。

工事費用	35,000 千円	内 資産計上額	32,000 千円
		内 費用計上額	3,000 千円

減価償却	償却資産名称	取得価格	償却方法	耐用年数
		リニューアル工事 (1)	22,000 千円	定額法
	リニューアル工事 (2)	10,000 千円	定額法	10 年

修繕計画

右下欄で新たな計画が入力されない場合は、修繕計画はないものとして計算されます

(リニューアル計画を実施しない場合)

	工事内容	予定時期	工事費見込
大規模 改 修	外壁・屋根等改修	6 年目	8,000 千円
	外構・付属設備改修	3 年目	6,000 千円
	その他		
設備等 改 修	エレベーター設備改修	1 年目	3,000 千円
	給排水設備改修		
	ガス設備改修	5 年目	2,000 千円
	電気設備改修	5 年目	2,000 千円
	空調・換気設備改修 その他		
	(合 計)		21,000 千円

(リニューアル計画を実施する場合)

	予定時期	工事費見込
	6 年目	5,000 千円
	(合 計)	5,000 千円

詳細条件変更 (変更なければ入力不要です)

		設定済み諸条件		変更あれば入力	
その他 詳細項目	賃貸住宅 原状回復費用	住宅部分戸数. A	17 戸	住宅部分戸数. A	戸
		原状回復費用/戸. B	100 千円	現状回復費用/戸. B	千円
		平均居住年数. C	3 年	平均居住年数. C	年
		年間予算 $A \times B \div C =$	567 千円	年間予算 $A \times B \div C =$	567 千円
	修 繕 費	年間概算額	800 千円	年間概算額	千円
		見直し 10 年目以降	3年毎に 100%up	見直し	3年毎に
	建物維持管理費	月額(概算)	200 千円	月額(概算)	千円
	(年間	2,400 千円)	(年間	2,400 千円)	
賃貸管理費	住宅	賃料 × 6.0%	住宅	賃料 ×	
	事務所・店舗	賃料 × 0.0%	事務所・店舗	賃料 ×	
	駐車場・その他	賃料 × 0.0%	駐車場・その他	賃料 ×	
火災保険料	年間概算額	210 千円	年間概算額	千円	
建物固都税	税 額	建 物 1,000 千円	税 額	建 物 千円	
保証金運用益	ベースとする保証金	200 千円	ベースとする保証金	千円	
	運用利率	2.0 %	運用利率	%	

賃貸条件変更（変更なければ入力不要です）

賃料改定	変更する
------	------

現 状 満 室 賃 料		住 宅	店舗・事務所	駐車場・その他	合 計
	賃 料 / 月	2,125千円	0千円	0千円	2,125千円
	共益金 / 月	136千円	0千円	0千円	136千円
	合 計	2,261千円	0千円	0千円	2,261千円
	年間賃料	27,132千円	0千円	0千円	27,132千円
	敷金・保証金	5,100千円	0千円	0千円	5,100千円

変 更 後 満 室 賃 料		住 宅	店舗・事務所	駐車場・その他	合 計
	賃 料 / 月	2,210千円			2,210千円
	共益金 / 月	153千円			153千円
	合 計	2,363千円	0千円	0千円	2,363千円
	年間賃料	28,356千円	0千円	0千円	28,356千円
	敷金・保証金	5,100千円			5,100千円

変 化 率		住 宅	店舗・事務所	駐車場・その他	合 計
	賃 料 / 月	4.00%	****	****	4.00%
	共益金 / 月	12.50%	****	****	12.50%
	合 計	4.51%	****	****	4.51%
	年間賃料	4.51%	****	****	4.51%
	敷金・保証金	0.00%	****	****	0.00%

稼働率		住宅	事務所・店舗	駐車場・他
	本年度 ~19年目	95%		
	20年目 ~	90%		
	~			
	~			

賃料 (含む共益金) 変化率	変動サイクル	2年	4年	2年
	初年度 ~14年目			
	15年目 ~	-1%		
	~			

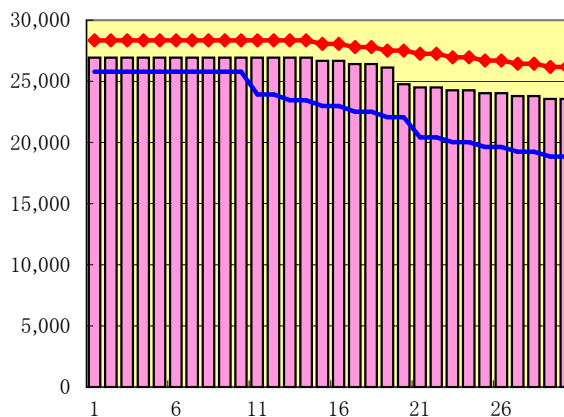
変動サイクル の見直し	住宅	
	事務所・店舗	
	駐車場・他	

更新料 (退去時の敷引き・ 礼金等を含む)		賃料月額 ×	発生サイクル	
	住 宅	1.0ヶ月	2年周期	※1.現状回復が貸主負担とされる状況があります
	店舗・事務所		4年周期	※2.敷引きの場合についても、新借主から新たに敷金差し入れが行われると仮定し、現金収入として処理します
	駐車場・その他		2年周期	

その他 (臨時収入) (保証金増減)	発生年	臨時収入等	敷金・保証金等	
	3年目	1,000千円		注) 権利金等～税務上、益金として計上されるもの
	4年目		500千円	注) 敷金・権利金等 ～特殊事情により大幅な増減があった場合に入力

※ ソフトでは、賃料改定や入居率変動による敷金・保証金の増減については計算から除外しています
 ※ 大きな額の臨時収入や、敷金等の大幅な水準変更が予想される場合は本欄を使用してください

■ 満室賃料 × 稼働率 — 同 変更前
 ◆ リニューアル後満室賃料



資金調達計画

既存ローン	借入残額	返済(借替え)	適用金利	残存期間	返済方法	金利変更(予想)	
						変更年度	新金利
ローン 1	100,000 千円	借り替える	3.50%	15 年	元金均等		
ローン 2	60,000 千円	借り替える	2.00%	15 年	元利均等		
非事業性ローン	10,000 千円	完済する	3.00%	15 年	元金均等		

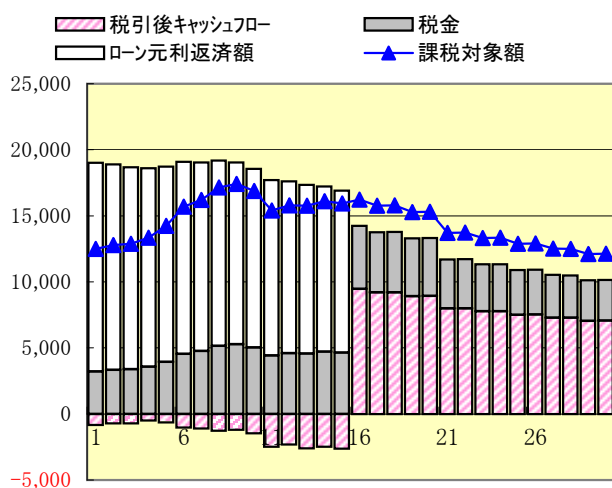
工事費用	35,000 千円
ローン返済額	170,000 千円
ローン諸費用	1,000 千円
資金調達必要額	206,000 千円

資金繰りの改善はローンの借り替えが最重要となります
下のグラフを参考にして最適な条件を検討してください
(最終的には金融機関の判断となりますので、よくご確認ください)

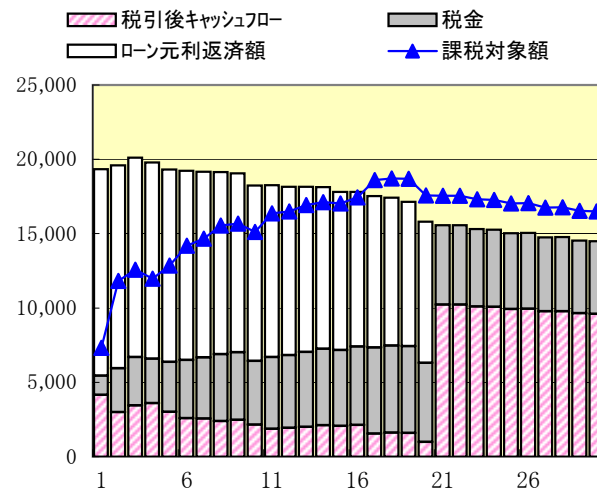
	金額	適用金利	返済期間	返済方法	金利変更(予想)	
					変更年度	新金利
新規ローン設定額	185,000 千円	2.50%	20 年	元金均等		
修繕積立金残高	30,000 千円					
現金持高	9,000 千円					

(ご参考 修繕積立金残高 30,000 千円)

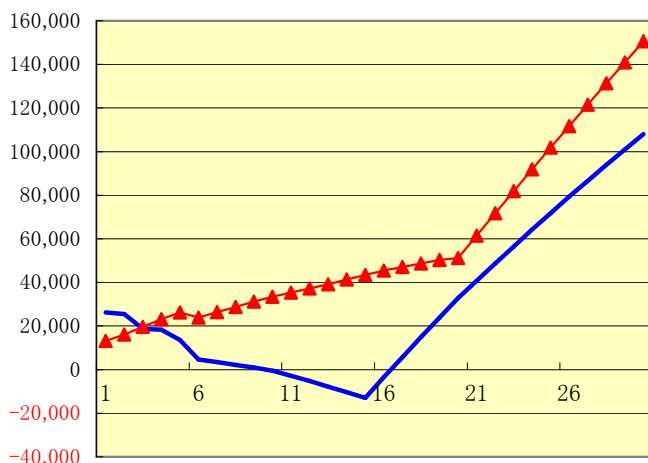
現状分析で予測したキャッシュフロー



リニューアル計画実施後のキャッシュフロー



修繕積立金、リニューアル工事への支出等を勘案した現金持高の推移



— 現状分析の際の現金持高の推移
▲ リニューアル計画実施後の現金持高の推移

リニューアル計画によりキャッシュフローが増加しても、そのための投資が過大であれば有効な計画とはいえません。
そこで「現金持高」(=キャッシュポジション)という考え方をを用いて両者を比較します。

現状分析の際の現金持高
= 修繕積立金 + 修繕実施後キャッシュフロー累計

リニューアル計画実施後の現金持高
= 上の現金持高(又は自己資金投入額)
+ リニューアル後修繕実施後キャッシュフロー累計

R-1 XXXマンション・リニューアル計画案

現状分析において、現在の賃貸条件を基準として必要最小限の修繕計画を実施した場合の経営状況を検討しました。躯体や設備の老朽化に伴い、賃貸条件の悪化や大規模修繕の発生等により事業収支は圧迫される傾向があります。また、補修のみを目的とした修繕工事については好条件でローンを借入れることは困難だと思われ、そこで、ここでは賃貸条件の改善やローンの借替え等を含めた積極的なリニューアル計画を実施する場合を検討します。

リニューアル工事費用	35,000 千円
------------	-----------

リニューアルを実施しない場合

リニューアルを実施する場合

修繕計画見直し

	工事内容	予定時期	工事費見込		予定時期	工事費見込
大規模改修	外壁・屋根等改修	6年目	8,000千円	➔	6年目	5,000千円
	外構・付属設備改修	3年目	6,000千円			
	その他					
設備等改修	エレベーター設備改修	1年目	3,000千円			
	給排水設備改修					
	ガス設備改修	5年目	2,000千円			
	電気設備改修	5年目	2,000千円			
	空調・換気設備改修					
	その他					
	(合計)		21,000千円		(合計)	5,000千円

賃貸条件改定

	賃貸種別	月額賃料		賃貸種別	月額賃料	増減率
満室時賃料 (共益金・消費税込み)	住宅	2,261千円/月	➔	住宅	2,363千円/月	4.51%
	店舗・事務所	0千円/月		店舗・事務所	0千円/月	****
	駐車場 他	0千円/月		駐車場 他	0千円/月	****

ローン借入条件見直し

ローン種類	借入残高	利率	残存期間	返済方法	借入残高	利率	残存期間	返済方法
ローン_1	100,000千円	3.50%	15年	元金均等	借替実施 借替実施 完済			
ローン_2	60,000千円	2.00%	15年	元利均等				
非事業性ローン	10,000千円	3.00%	15年	元金均等				
新規ローン					185,000千円	2.50%	20年	元金均等

修繕積立金	30,000千円	➔	修繕積立金	9,000千円
			自己資金投入額	0千円

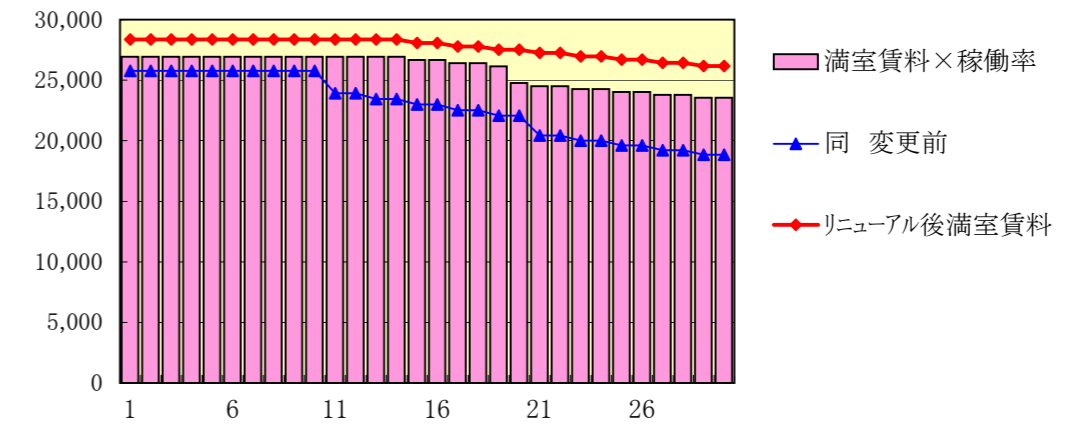
修繕計画には、リニューアル工事により不要となるものと予定通り実施していくものがあります。再度のリニューアルが必要となるような長期(20年超)のケースについては、本ソフトでは対応できない場合もあります。リニューアル工事代金の見積りや賃貸条件の設定については、専門家へ十分確認の上、本計算を行ってください。

R-2 リニューアル工事実施後の賃貸条件予測

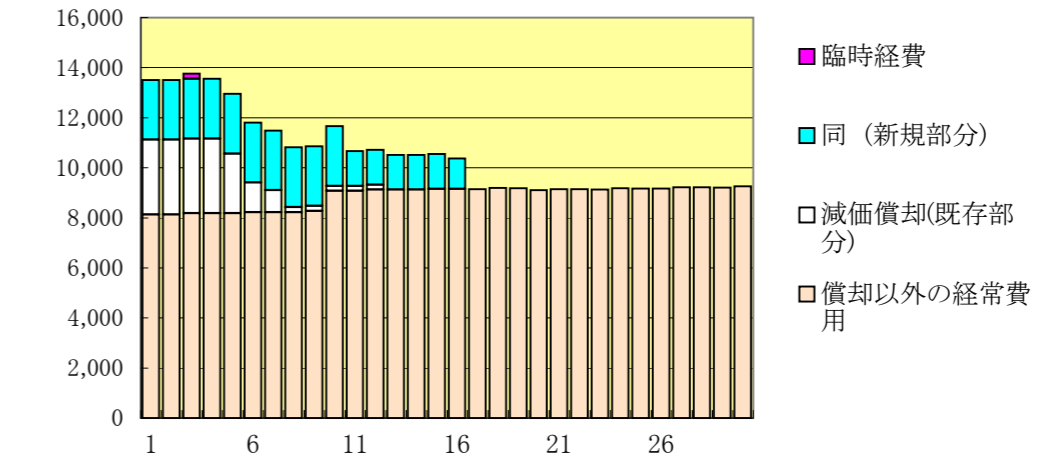
稼働率	住宅		事務所・店舗	駐車場・他
	本年度	~19年目	95%	
20年目	~	90%		
~	~			
~	~			

賃料 (含む共益金) 変化率	変動サイクル→		2年	4年	2年
	初年度	~14年目	0%		
15年目	~	-1%			
~	~				
~	~				

リニューアル後の賃料と稼働率の予測



R-3 リニューアル後のコストと減価償却費の予測

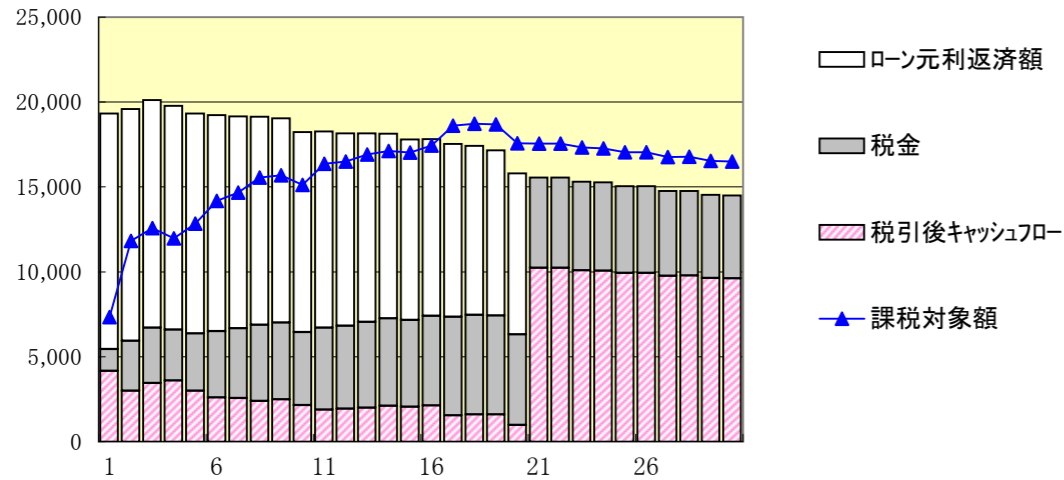


R-4 リニューアル後のキャッシュフロー(=剰余金)の予測

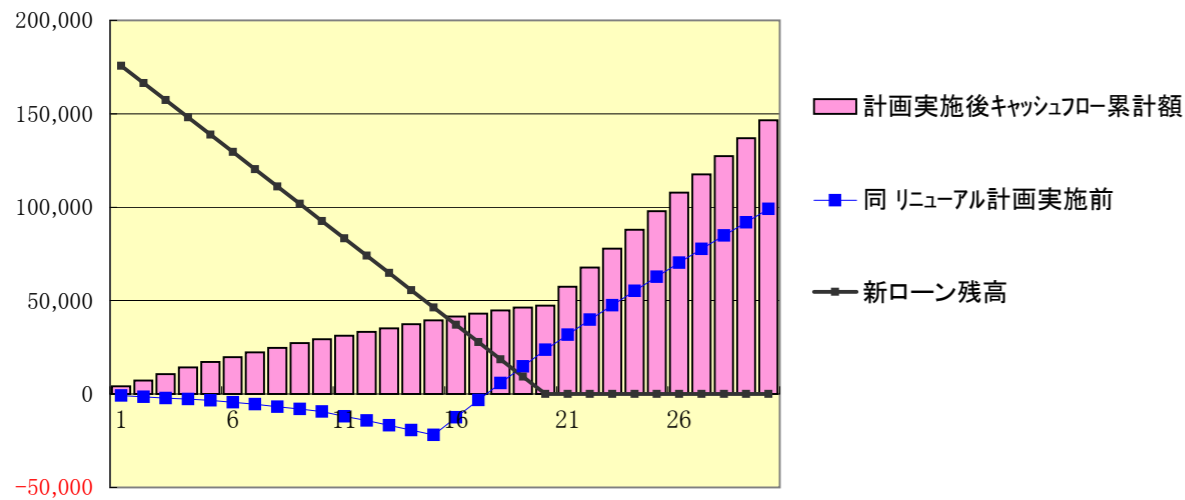
課税対象額と税引前/税引後キャッシュフローの平均値

	課税対象額	税引前C.F.	税引後C.F.
	年換算額	年換算額	年換算額
5年平均	9,311 千円	6,214 千円	3,442 千円
10年平均	11,175 千円	6,461 千円	2,939 千円
20年平均	13,335 千円	6,780 千円	2,363 千円
30年平均	13,902 千円	9,532 千円	4,885 千円

リニューアル計画実施後の税引後剰余金等の推移



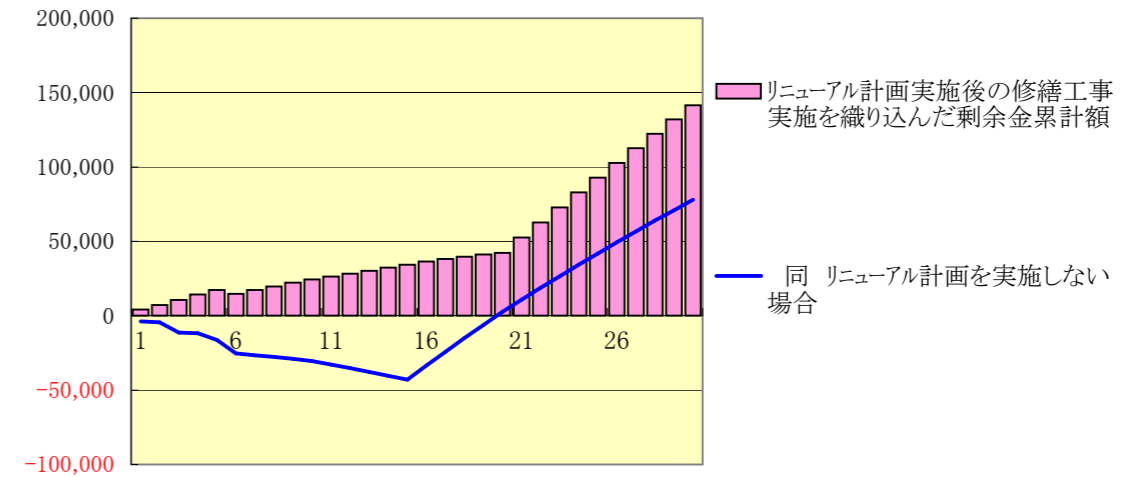
新ローン残高とリニューアル計画実施後の剰余金累計額との比較



現状分析の際のグラフと比較してください
 賃貸条件の改善(稼働率アップ等)や借入条件の変更(期間延長等)ができれば、資金繰りが大幅に改善する場合があります
 新しい賃貸条件や借入条件が妥当なものについて、専門家と相談して十分ご検討ください

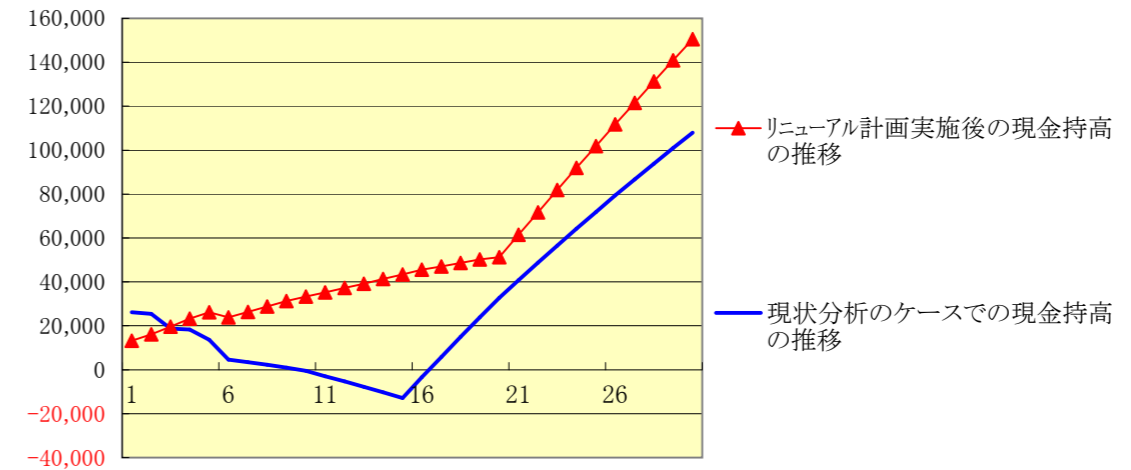
R-5 修繕計画を織り込んだキャッシュフロー(=剰余金)の予測

修繕計画を織り込んだキャッシュフロー推移の単純比較



リニューアル工事により、当初修繕計画の一部が不要となります(下の新修繕計画参照)
 このグラフは、修繕積立金やリニューアル計画の際に支出される自己資金等を考慮していません

修繕積立金、リニューアル工事への支出等を勘案した現金持高の推移



リニューアル工事を実施するためには、自己資金を投入せねばならないケースがあります
 また修繕積立金が準備されている場合、これを全額リニューアル工事に投入するか、一部を手元に残すのかというのも重要な問題です
 リニューアル工事を実施することによりキャッシュフローが増加しても、そのための投資額が過大であれば、トータルでかえってマイナスとなることも有り得ます

よって、ここでは修繕積立金の残高があればプラス、リニューアル計画への現金の持ち出しがあればマイナスとして、これらをキャッシュフロー累計額に加えた「現金持高」(=キャッシュポジション)を比較することにより、リニューアル計画のキャッシュフローに与える効果を検証しています

リニューアル計画実施後 事業収支計画 (1-10年)

			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
現 金 収 入	賃 貸 収 入	賃料収入	25,194	25,194	25,194	25,194	25,194	25,194	25,194	25,194	25,194	25,194	25,194	25,194	25,194	25,194	25,194	24,942	
		内 住宅部分	(25,194)	(25,194)	(25,194)	(25,194)	(25,194)	(25,194)	(25,194)	(25,194)	(25,194)	(25,194)	(25,194)	(25,194)	(25,194)	(25,194)	(25,194)	(25,194)	(24,942)
		内 店舗。事務所	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
		内 駐車場その他	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
		共益金	1,744	1,744	1,744	1,744	1,744	1,744	1,744	1,744	1,744	1,744	1,744	1,744	1,744	1,744	1,744	1,744	1,727
		更新料	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,039
		内 住宅部分	(1,050)	(1,050)	(1,050)	(1,050)	(1,050)	(1,050)	(1,050)	(1,050)	(1,050)	(1,050)	(1,050)	(1,050)	(1,050)	(1,050)	(1,050)	(1,050)	(1,039)
		内 店舗。事務所	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
		内 駐車場その他	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
		臨時収入	0	0	1,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資金運用益	4	4	4	4	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14		
収入合計			27,992	27,992	28,992	27,992	28,002	28,002	28,002	28,002	28,002	28,002	28,002	28,002	28,002	28,002	28,002	27,722	
現 金 支 出	運 営 経 費	賃貸管理費	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,497	
		住宅原状回復費	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	
		修繕費	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	
		建物維持管理費	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	
		事業税	523	267	491	529	499	542	609	633	677	684	656	719	725	746	756	756	
		固都税	2,500	2,500	2,545	2,545	2,545	2,591	2,591	2,591	2,639	2,639	2,639	2,639	2,688	2,688	2,688	2,739	
		その他	150	150	350	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	
		火災保険料	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	
合計			8,662	8,405	8,874	8,712	8,682	8,772	8,839	8,863	8,955	9,762	9,733	9,845	9,851	9,872	9,918		
ローン返済前キャッシュフロー			19,330	19,587	20,118	19,280	19,320	19,230	19,163	19,139	19,047	18,240	18,269	18,157	18,151	18,130	17,804		
ローン返済・ 保証金増減額	ローン返済額	13,875	13,644	13,413	13,181	12,950	12,719	12,488	12,256	12,025	11,794	11,563	11,331	11,100	10,869	10,638	10,638		
	事業性ローン合計	(13,875)	(13,644)	(13,413)	(13,181)	(12,950)	(12,719)	(12,488)	(12,256)	(12,025)	(11,794)	(11,563)	(11,331)	(11,100)	(10,869)	(10,638)	(10,638)		
	非事業性ローン	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
	保証金等増減	0	0	0	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
税引前キャッシュフロー			5,455	5,943	6,705	6,598	6,370	6,511	6,675	6,883	7,022	6,446	6,706	6,826	7,051	7,261	7,166		
税 務 上 の 収 支	収入合計		27,992	27,992	28,992	27,992	28,002	28,002	28,002	28,002	28,002	28,002	28,002	28,002	28,002	28,002	28,002	27,722	
	運営経費		8,662	8,405	8,874	8,712	8,682	8,772	8,839	8,863	8,955	9,762	9,733	9,845	9,851	9,872	9,918		
	減価償却	既存建物	1,700	1,700	1,700	1,700	1,199	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		既存設備	1,288	1,288	1,288	1,287	1,188	1,188	872	200	200	200	200	199	0	0	0	0	
		リニューアル工事分	2,386	2,386	2,386	2,386	2,386	2,386	2,386	2,386	2,386	2,385	1,386	1,386	1,386	1,386	1,386		
	初期費用		4,000																
事業性ローン利息		4,625	4,394	4,163	3,931	3,700	3,469	3,238	3,006	2,775	2,544	2,313	2,081	1,850	1,619	1,388			
課税所得額			5,331	9,819	10,581	9,975	10,847	12,187	12,667	13,547	13,686	13,111	14,370	14,491	14,915	15,125	15,030		
所得税・ 法人税計算	課税所得総合計		7,331	11,819	12,581	11,975	12,847	14,187	14,667	15,547	15,686	15,111	16,370	16,491	16,915	17,125	17,030		
	課税対象額		7,331	11,819	12,581	11,975	12,847	14,187	14,667	15,547	15,686	15,111	16,370	16,491	16,915	17,125	17,030		
	次期繰越損失		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	総課税額		1,779	3,542	3,870	3,609	3,984	4,560	4,767	5,145	5,205	4,958	5,499	5,551	5,733	5,824	5,783		
本物件への課税額			1,294	2,943	3,255	3,007	3,364	3,918	4,117	4,483	4,541	4,302	4,827	4,878	5,055	5,144	5,104		
税引後キャッシュフロー			4,161	3,000	3,450	3,592	3,006	2,594	2,558	2,399	2,481	2,145	1,879	1,948	1,995	2,117	2,062		
同 累計額			4,161	7,162	10,612	14,204	17,210	19,803	22,362	24,761	27,242	29,387	31,266	33,214	35,209	37,327	39,389		

(単位：千円)

リニューアル計画実施後 事業収支計画(1-10年)

			16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
現 金 収 入	賃 貸 収 入	賃料収入	25,194	25,194	25,194	25,194	25,194	25,194	25,194	25,194	25,194	25,194	25,194	25,194	25,194	25,194	24,942	
		内 住宅部分	(25,194)	(25,194)	(25,194)	(25,194)	(25,194)	(25,194)	(25,194)	(25,194)	(25,194)	(25,194)	(25,194)	(25,194)	(25,194)	(25,194)	(25,194)	(24,942)
		内 店舗。事務所	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
		内 駐車場その他	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
		共益金	1,744	1,744	1,744	1,744	1,744	1,744	1,744	1,744	1,744	1,744	1,744	1,744	1,744	1,744	1,744	1,727
		更新料	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,039
		内 住宅部分	(1,050)	(1,050)	(1,050)	(1,050)	(1,050)	(1,050)	(1,050)	(1,050)	(1,050)	(1,050)	(1,050)	(1,050)	(1,050)	(1,050)	(1,050)	(1,039)
		内 店舗。事務所	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
		内 駐車場その他	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
		臨時収入	0	0	1,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資金運用益	4	4	4	4	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14		
収入合計			27,992	27,992	28,992	27,992	28,002	28,002	28,002	28,002	28,002	28,002	28,002	28,002	28,002	28,002	27,722	
現 金 支 出	運 営 経 費	賃貸管理費	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,497	
		住宅原状回復費	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	
		修繕費	800	800	800	800	800	800	800	800	800	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	
		建物維持管理費	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	
		事業税	523	267	491	529	499	542	609	633	677	684	656	719	725	746	756	
		固都税	2,500	2,500	2,545	2,545	2,545	2,591	2,591	2,591	2,639	2,639	2,639	2,688	2,688	2,688	2,739	
		その他	150	150	350	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	
		火災保険料	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	
合計			8,662	8,405	8,874	8,712	8,682	8,772	8,839	8,863	8,955	9,762	9,733	9,845	9,851	9,872	9,918	
ローン返済前キャッシュフロー			19,330	19,587	20,118	19,280	19,320	19,230	19,163	19,139	19,047	18,240	18,269	18,157	18,151	18,130	17,804	
ローン返済・ 保証金増減額	ローン返済額	13,875	13,644	13,413	13,181	12,950	12,719	12,488	12,256	12,025	11,794	11,563	11,331	11,100	10,869	10,638		
	事業性ローン合計	(13,875)	(13,644)	(13,413)	(13,181)	(12,950)	(12,719)	(12,488)	(12,256)	(12,025)	(11,794)	(11,563)	(11,331)	(11,100)	(10,869)	(10,638)		
	非事業性ローン	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
	保証金等増減	0	0	0	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
税引前キャッシュフロー			5,455	5,943	6,705	6,598	6,370	6,511	6,675	6,883	7,022	6,446	6,706	6,826	7,051	7,261	7,166	
税 務 上 の 収 支	収入合計		27,992	27,992	28,992	27,992	28,002	28,002	28,002	28,002	28,002	28,002	28,002	28,002	28,002	28,002	27,722	
	運営経費		8,662	8,405	8,874	8,712	8,682	8,772	8,839	8,863	8,955	9,762	9,733	9,845	9,851	9,872	9,918	
	減価償却	既存建物	1,700	1,700	1,700	1,700	1,199	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		既存設備	1,288	1,288	1,288	1,287	1,188	1,188	872	200	200	200	200	199	0	0	0	
		リニューアル工事分	2,386	2,386	2,386	2,386	2,386	2,386	2,386	2,386	2,386	2,385	1,386	1,386	1,386	1,386	1,386	
事業性ローン利息		4,625	4,394	4,163	3,931	3,700	3,469	3,238	3,006	2,775	2,544	2,313	2,081	1,850	1,619	1,388		
課税所得額			5,331	9,819	10,581	9,975	10,847	12,187	12,667	13,547	13,686	13,111	14,370	14,491	14,915	15,125	15,030	
所得税・ 法人税計算	課税所得総合計		7,331	11,819	12,581	11,975	12,847	14,187	14,667	15,547	15,686	15,111	16,370	16,491	16,915	17,125	17,030	
	課税対象額		7,331	11,819	12,581	11,975	12,847	14,187	14,667	15,547	15,686	15,111	16,370	16,491	16,915	17,125	17,030	
	次期繰越損失		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	総課税額		1,779	3,542	3,870	3,609	3,984	4,560	4,767	5,145	5,205	4,958	5,499	5,551	5,733	5,824	5,783	
本物件への課税額			1,294	2,943	3,255	3,007	3,364	3,918	4,117	4,483	4,541	4,302	4,827	4,878	5,055	5,144	5,104	
税引後キャッシュフロー			4,161	3,000	3,450	3,592	3,006	2,594	2,558	2,399	2,481	2,145	1,879	1,948	1,995	2,117	2,062	
同 累計額			4,161	7,162	10,612	14,204	17,210	19,803	22,362	24,761	27,242	29,387	31,266	33,214	35,209	37,327	39,389	

(単位:千円)

DCF法を用いたリニューアル計画の効果分析

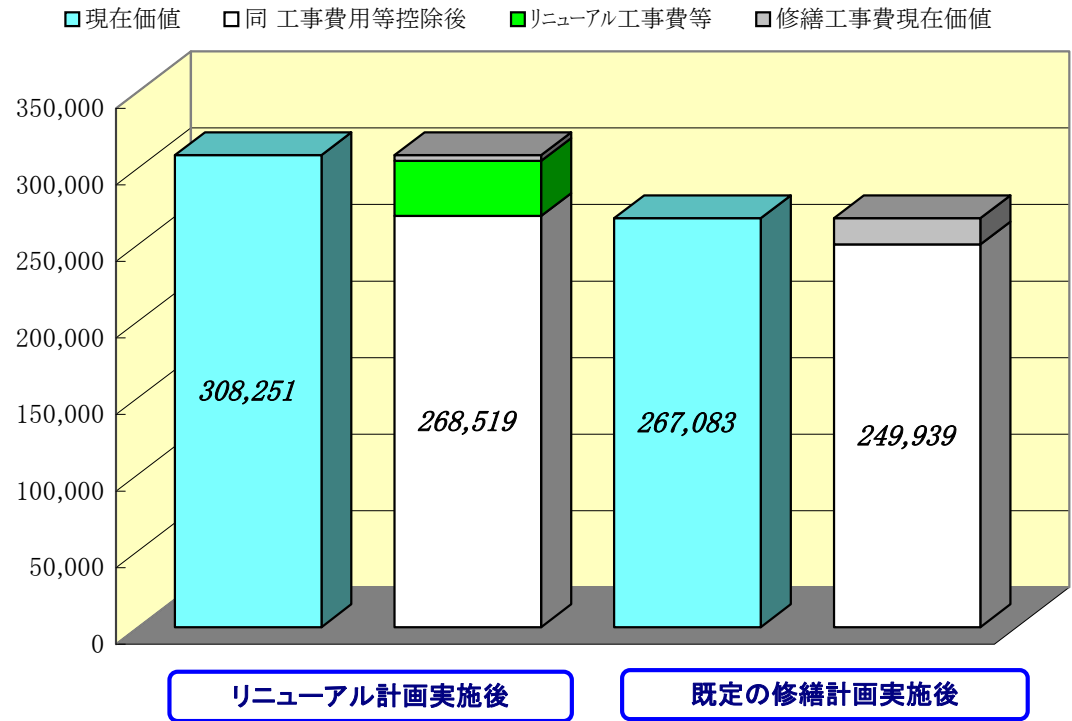
DCF(ディスカウント・キャッシュ・フロー)法を用いて、リニューアル計画が物件の資産価値に与える影響について検討します
 想定した修繕計画を実施した場合と、リニューアル工事を実施した場合の現在価値を比較します

※売却見込額については、運営スタンス（例えば、修繕を最小限にとどめて更地価格で売却する）により変わりますのでご注意ください

売却予定時期	20年目
割引率	5.00%

リニューアル計画を実施する場合	
売却見込額(手取り)	200,000千円
DCF法による現在価値	308,251千円
リニューアル工事費等	36,000千円
(内 ローン関係経費)	(1,000千円)
修繕計画現在価値	3,731千円
差引	268,519千円

既定の修繕計画を実施する場合	
売却見込額(手取り)	160,000千円
DCF法による現在価値	267,083千円
修繕工事費現在価値	17,144千円
差引	249,939千円



収益物件として売却すると想定した場合は、売却時点の「投資利回り」が重要な価格指標となります。右表を参考として、合理的な価格設定を行ってください。

ご参考		売却時キャッシュフロー	÷ 売却見込額
	リニューアル計画を実施する場合	15,800 千円/年	7.90%
修繕計画を適宜実施する場合	13,316 千円/年	8.32%	

キャッシュフロー表に基づく現在価値算出

(単位:千円)

	総合リニューアル工事を実施した場合				中期修繕計画を実施した場合				リニューアル後修繕計画		当初修繕計画	
	ローン返済前 キャッシュフロー	現在価値	譲渡想定額	現在価値	ローン返済前 キャッシュフロー	現在価値	譲渡想定額	現在価値	修繕工事 実施額	同 現在価値	修繕工事 実施額	同 現在価値
1	19,330	18,410	0	0	18,185	17,319	0	0	0	0	3,000	2,857
2	19,587	17,766	0	0	18,184	16,493	0	0	0	0	0	0
3	20,118	17,378	0	0	17,969	15,522	0	0	0	0	6,000	5,183
4	19,280	15,861	0	0	18,119	14,907	0	0	0	0	0	0
5	19,320	15,138	0	0	18,096	14,179	0	0	0	0	4,000	3,134
6	19,230	14,350	0	0	18,052	13,471	0	0	5,000	3,731	8,000	5,970
7	19,163	13,619	0	0	17,933	12,744	0	0	0	0	0	0
8	19,139	12,954	0	0	17,907	12,120	0	0	0	0	0	0
9	19,047	12,278	0	0	17,859	11,512	0	0	0	0	0	0
10	18,240	11,198	0	0	16,998	10,436	0	0	0	0	0	0
11	18,269	10,681	0	0	15,215	8,896	0	0	0	0	0	0
12	18,157	10,110	0	0	15,288	8,513	0	0	0	0	0	0
13	18,151	9,626	0	0	14,749	7,822	0	0	0	0	0	0
14	18,130	9,157	0	0	14,750	7,450	0	0	0	0	0	0
15	17,804	8,564	0	0	14,273	6,865	0	0	0	0	0	0
16	17,808	8,158	0	0	14,230	6,519	0	0	0	0	0	0
17	17,526	7,646	0	0	13,764	6,005	0	0	0	0	0	0
18	17,416	7,237	0	0	13,787	5,729	0	0	0	0	0	0
19	17,150	6,787	0	0	13,291	5,260	0	0	0	0	0	0
20	15,800	5,955	200,000	75,378	13,316	5,019	160,000	60,302	0	0	0	0
21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	368,663	232,873	200,000	75,378	321,965	206,780	160,000	60,302	5,000	3,731	21,000	17,144

返済予定表

(単位:千円)

	ローン 1					ローン 2					非事業性ローン				
	元利返済	内 利息	内 元本	残高	利率	元利返済	内 利息	内 元本	残高	利率	元利返済	内 利息	内 元本	残高	利率
1	10,167	3,500	6,667	93,333	3.50	4,670	1,200	3,470	56,530	2.00	967	300	667	9,333	3.00
2	9,933	3,267	6,667	86,667	3.50	4,670	1,131	3,539	52,992	2.00	947	280	667	8,667	3.00
3	9,700	3,033	6,667	80,000	3.50	4,670	1,060	3,610	49,382	2.00	927	260	667	8,000	3.00
4	9,467	2,800	6,667	73,333	3.50	4,670	988	3,682	45,700	2.00	907	240	667	7,333	3.00
5	9,233	2,567	6,667	66,667	3.50	4,670	914	3,756	41,944	2.00	887	220	667	6,667	3.00
6	9,000	2,333	6,667	60,000	3.50	4,670	839	3,831	38,114	2.00	867	200	667	6,000	3.00
7	8,767	2,100	6,667	53,333	3.50	4,670	762	3,907	34,207	2.00	847	180	667	5,333	3.00
8	8,533	1,867	6,667	46,667	3.50	4,670	684	3,985	30,221	2.00	827	160	667	4,667	3.00
9	8,300	1,633	6,667	40,000	3.50	4,670	604	4,065	26,156	2.00	807	140	667	4,000	3.00
10	8,067	1,400	6,667	33,333	3.50	4,670	523	4,146	22,010	2.00	787	120	667	3,333	3.00
11	7,833	1,167	6,667	26,667	3.50	4,670	440	4,229	17,780	2.00	767	100	667	2,667	3.00
12	7,600	933	6,667	20,000	3.50	4,670	356	4,314	13,466	2.00	747	80	667	2,000	3.00
13	7,367	700	6,667	13,333	3.50	4,670	269	4,400	9,066	2.00	727	60	667	1,333	3.00
14	7,133	467	6,667	6,667	3.50	4,670	181	4,488	4,578	2.00	707	40	667	667	3.00
15	6,900	233	6,667	0	3.50	4,670	92	4,578	0	2.00	687	20	667	0	3.00
16	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
17	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
18	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
19	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
20	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
21	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
22	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
23	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
24	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
25	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
26	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
27	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
28	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
29	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
30	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
	128,000	28,000	100,000			70,043	10,043	60,000			12,400	2,400	10,000		

返済予定表 2

新規ローン					
	元利返済	内 利息	内 元本	残高	利率
1	13,875	4,625	9,250	175,750	2.50
2	13,644	4,394	9,250	166,500	2.50
3	13,413	4,163	9,250	157,250	2.50
4	13,181	3,931	9,250	148,000	2.50
5	12,950	3,700	9,250	138,750	2.50
6	12,719	3,469	9,250	129,500	2.50
7	12,488	3,238	9,250	120,250	2.50
8	12,256	3,006	9,250	111,000	2.50
9	12,025	2,775	9,250	101,750	2.50
10	11,794	2,544	9,250	92,500	2.50
11	11,563	2,313	9,250	83,250	2.50
12	11,331	2,081	9,250	74,000	2.50
13	11,100	1,850	9,250	64,750	2.50
14	10,869	1,619	9,250	55,500	2.50
15	10,638	1,388	9,250	46,250	2.50
16	10,406	1,156	9,250	37,000	2.50
17	10,175	925	9,250	27,750	2.50
18	9,944	694	9,250	18,500	2.50
19	9,713	463	9,250	9,250	2.50
20	9,481	231	9,250	0	2.50
21	0	0	0	0	0.00
22	0	0	0	0	0.00
23	0	0	0	0	0.00
24	0	0	0	0	0.00
25	0	0	0	0	0.00
26	0	0	0	0	0.00
27	0	0	0	0	0.00
28	0	0	0	0	0.00
29	0	0	0	0	0.00
30	0	0	0	0	0.00
	233,563	48,563	185,000		

リニューアル計画実施後残高	
ローン 1	0
ローン 2	0
非事業性ローン	0
新規ローン	185,000
(合 計)	185,000

リニューアル後ローン総合計				
	元利返済	内 利息	内 元本	残高
	13,875	4,625	9,250	175,750
	13,644	4,394	9,250	166,500
	13,413	4,163	9,250	157,250
	13,181	3,931	9,250	148,000
	12,950	3,700	9,250	138,750
	12,719	3,469	9,250	129,500
	12,488	3,238	9,250	120,250
	12,256	3,006	9,250	111,000
	12,025	2,775	9,250	101,750
	11,794	2,544	9,250	92,500
	11,563	2,313	9,250	83,250
	11,331	2,081	9,250	74,000
	11,100	1,850	9,250	64,750
	10,869	1,619	9,250	55,500
	10,638	1,388	9,250	46,250
	10,406	1,156	9,250	37,000
	10,175	925	9,250	27,750
	9,944	694	9,250	18,500
	9,713	463	9,250	9,250
	9,481	231	9,250	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
	233,563	48,563	185,000	

減価償却費推移

※ 税法上の償却方法により、残存価格が簿価の5%になるまで償却を行います

	建物躯体部分		既存設備 (1)		既存設備 (2)		リニューアル工事 (1)		リニューアル工事 (2)		償却費計
	取得価格	170,000 千円	取得価格	20,000 千円	取得価格	10,000 千円	取得価格	22,000 千円	取得価格	10,000 千円	
	償却対象額	8,500 千円	償却対象額	18,000 千円	償却対象額	500 千円	償却対象額	22,000 千円	償却対象額	10,000 千円	
	償却方法	定額法	償却方法	定額法	償却方法	定率法	償却方法	定額法	償却方法	定額法	
	償却期間	47年	償却期間	15年	償却期間	12年	償却期間	16年	償却期間	10年	
	償却率	0.022	償却率	0.066	償却率	0.175	償却率	0.063	償却率	0.100	
	償却額	残存価格	償却額	残存価格	償却額	残存価格	償却額	残存価格	償却額	残存価格	
1	1,700 千円	6,300 千円	1,188 千円	7,812 千円	100 千円	300 千円	1,386 千円	20,614 千円	1,000 千円	9,000 千円	5,374 千円
2	1,700 千円	4,600 千円	1,188 千円	6,624 千円	100 千円	200 千円	1,386 千円	19,228 千円	1,000 千円	8,000 千円	5,374 千円
3	1,700 千円	2,900 千円	1,188 千円	5,436 千円	100 千円	100 千円	1,386 千円	17,842 千円	1,000 千円	7,000 千円	5,374 千円
4	1,700 千円	1,200 千円	1,188 千円	4,248 千円	99 千円	1 千円	1,386 千円	16,456 千円	1,000 千円	6,000 千円	5,373 千円
5	1,199 千円	1 千円	1,188 千円	3,060 千円	0 千円	1 千円	1,386 千円	15,070 千円	1,000 千円	5,000 千円	4,773 千円
6	0 千円	1 千円	1,188 千円	1,872 千円	0 千円	1 千円	1,386 千円	13,684 千円	1,000 千円	4,000 千円	3,574 千円
7	0 千円	1 千円	872 千円	1,000 千円	0 千円	1 千円	1,386 千円	12,298 千円	1,000 千円	3,000 千円	3,258 千円
8	0 千円	1 千円	200 千円	800 千円	0 千円	1 千円	1,386 千円	10,912 千円	1,000 千円	2,000 千円	2,586 千円
9	0 千円	1 千円	200 千円	600 千円	0 千円	1 千円	1,386 千円	9,526 千円	1,000 千円	1,000 千円	2,586 千円
10	0 千円	1 千円	200 千円	400 千円	0 千円	1 千円	1,386 千円	8,140 千円	999 千円	1 千円	2,585 千円
11	0 千円	1 千円	200 千円	200 千円	0 千円	1 千円	1,386 千円	6,754 千円	0 千円	1 千円	1,586 千円
12	0 千円	1 千円	199 千円	1 千円	0 千円	1 千円	1,386 千円	5,368 千円	0 千円	1 千円	1,585 千円
13	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	1,386 千円	3,982 千円	0 千円	1 千円	1,386 千円
14	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	1,386 千円	2,596 千円	0 千円	1 千円	1,386 千円
15	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	1,386 千円	1,210 千円	0 千円	1 千円	1,386 千円
16	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	1,209 千円	1 千円	0 千円	1 千円	1,209 千円
17	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円
18	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円
19	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円
20	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円
21	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円
22	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円
23	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円
24	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円
25	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円
26	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円
27	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円
28	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円
29	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円
30	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円	1 千円	0 千円
	7,999 千円		8,999 千円		399 千円		21,999 千円		9,999 千円		49,395 千円