

# 「リニューアル計画分析」マニュアル

## 1. 構成

A4縦	入力-概要・費用 入力-ローン・賃貸条件 入力-修繕計画	入力シート	計算結果がリアルタイムにフィードバックシート自体にマニュアル機能あり この部分だけで社内用資料として使用可能
A3横	現状概要-1 現状概要-2 収支表1-10年 収支表11-20年 収支表21-30年	顧客提出用出力シート	読みやすいA3サイズで出力 お客様にも理解しやすい形式の収支表 グラフを多用して直感的に理解できる仕様 ここまででも現状分析レポートとして使用可能
A4縦	提案-工事費用 提案-新賃貸条件 提案-資金計画	提案入力シート	リニューアル計画の入力画面 現状と比較しながらの入力可能
A3横	計画概要-1 計画概要-2 新収支表1-10年 新収支表11-20年 新収支表21-30年	顧客提出用出力シート	現状分析と対 現状との対比が一目瞭然
A4横	DCF分析 ローン返済 減価償却	補足説明 モニターでの説明 付表出力	モニターにピッタリ合うサイズで構成 説明のための補足資料として活用可能

## 2. 機能・特徴

### 長期修繕計画も織り込んだリアルなキャッシュフローモデル

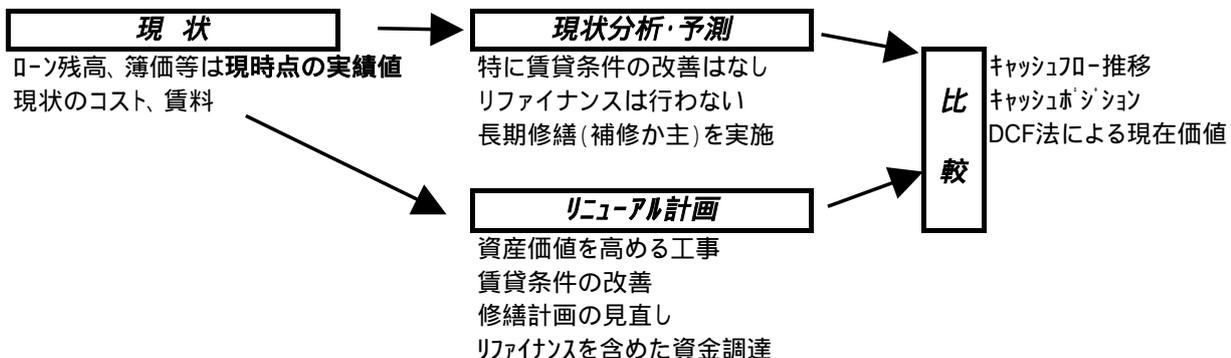
- 稼働率・賃料変化率の詳細な設定が可能
- 賃貸住宅原状回復費用の項目を新設
- キャッシュフローを重視した構成（DCFにも対応）
- 長期修繕計画、修繕積立金の状況等を含めてモデル化

### 税金への対応を強化

- 資産項目と費用項目の峻別
- 減価償却資産の欄を増設、計算方法も税法に準拠
- 繰越損失の処理方法（法人7年、個人3年）の他、細部にわたり税法に配慮

### 操作の簡略化

- 入力部分を集約化することで、入力もれを防止
- 計算結果を入力シート内にリアルタイムにフィードバック



# 「入力-概要・費用」画面

物件概要				
物件名称		計算基準日	平成17年8月1日	
建物	所在地	渋谷区千駄ヶ谷		
	種類	賃貸住宅	耐用年数計算用	
	構造	RC3階	用途 住居系	
	建築確認上の床面積	10,000.00㎡ (3,025.00坪)	構造 RC, SRC	
	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)		
	築年	平成2年3月 (築年数15年)		
詳細項目・諸費用他				
減価償却	償却資産名称	取得価格	残存価格	
	建物躯体部分	170,000 千円	125,000 千円	
	設備等 (1)	20,000 千円	9,000 千円	
	設備等 (2)	10,000 千円	5,000 千円	
		償却方法	耐用年数	
		定額法	47 年	
		定額法	15 年	
		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 現状回復費用/戸・B 平均居住年数・C	17 戸 100 千円 3 年 =間予算 A×B÷C= 567 千円	
	修繕費	年間概算額 見直し	800 千円 10 年目以降 100%アップ	
	建物維持管理費	月額(概算)	200 千円 × 12 = 2,400 千円	
	賃貸管理費	住宅	賃料 × 6.0 % =	1,454 千円
		事務所・店舗	賃料 ×	0 千円
		駐車場・その他	賃料 ×	0 千円
			(初年度合計)	1,454 千円
	火災保険料	年間概算額	150 千円	<small>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</small>
	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	100 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	3,000 千円に対し 2.00% で計算	<small>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</small>	
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	

**減価償却**  
直近の簿価を入力  
税法に準拠した償却方法をとっています

**賃貸住宅原状回復費用**  
原状回復費用の原則オーナー負担化に対応

**賃貸住宅原状回復費用**  
賃貸用途別に管理費を設定

**事業税の選択**  
法人、個人で税率を選択

事業収支ソフトのランニング・コストの計算方法に準拠しています  
 加えて賃貸住宅の原状回復費用の項目を新設しました  
 現時点での実績値に基づき入力することを前提としています

# 「入力-ローン・賃貸条件」画面

## 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%	18 年	元金均等		
ローン 2	60,000 千円	2.00%	18 年	元金均等		
非事業性ローン	10,000 千円	3.00%	18 年	元金均等		

**稼働率・賃料変化率**  
借入金は3件まで入力可  
元金均等、元利均等から選択

## 賃貸状況

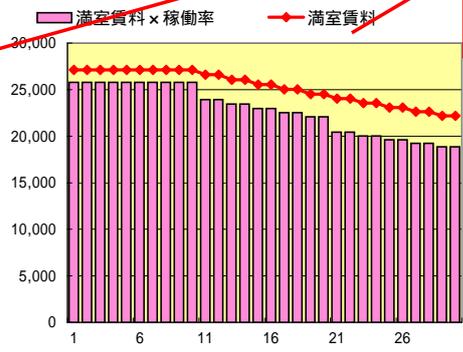
満室賃料	賃料/月	住宅	店舗・事務所	駐車場・その他	合計
	共益金/月	2,125千円			2,125千円
	合計	136千円			136千円
	年間賃料	2,261千円	0千円	0千円	2,261千円
	敷金・保証金	27,132千円	0千円	0千円	27,132千円
		5,100千円			5,100千円

**稼働率・賃料変化率**  
稼働率・賃料変化率の設定を細かく行うことができます。  
また、そのパターンを右のグラフで確認できるようになっています

稼働率	初年度 ~ 10年目	住宅	事務所・店舗	駐車場・他
	11年目 ~ 20年目	95%		
	21年目 ~	90%		
	~	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(過去の敷引き・礼金等を含む)	賃料月額 × 発生サイクル	発生サイクル	住宅	
	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(臨時収入他)**  
イレギュラーな収入や保証金の増減に対応できません

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

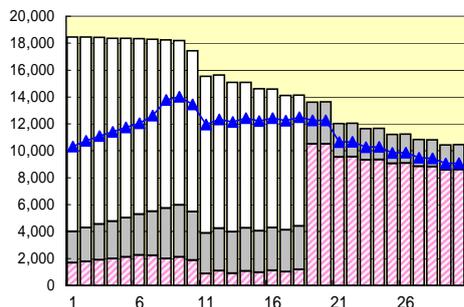
税金の取扱方法	計算方法	所得税を累進税率で計算する
	他の課税所得額	2,000 千円 (毎年見込まれる所得です)
	一定税率	%

**税金処理方法**  
法人or個人、一定税率or累進課税を選択

従来のソフトと比べ稼働率、賃料変化率の設定についての自由度が高く、現実性のある予測が出来ます  
キーテナントの撤退等の場合に発生するイレギュラーな収入や保証金の増減も設定できます

# 「入力-修繕計画」画面

## キャッシュフロー予測



- ローン元利返済額
- 税金
- 税引後キャッシュフロー
- ▲ 課税対象額

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

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

### キャッシュフローのグラフ

レポート本文のグラフをフィードバック入力してきた内容を確認できます

## 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	1年目	3,000千円
	給排水設備改修		
	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)

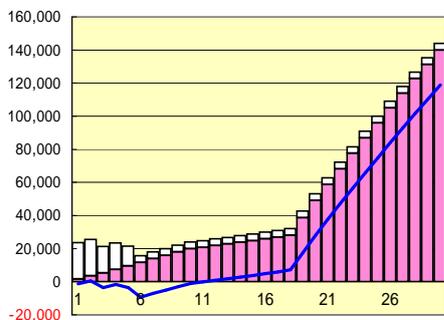
### 長期修繕計画

各修繕工事の見込時期、金額を入力

### 修繕積立金残高

修繕積立金として手当て済みの金額

25,000千円



- 修繕積立金残高
- 修繕実施後剰余金累計
- 修繕積立金がないケース

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

十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)

### 修繕積立金

修繕積立金の有無によるキャッシュフローのバタンの違いを検証できます

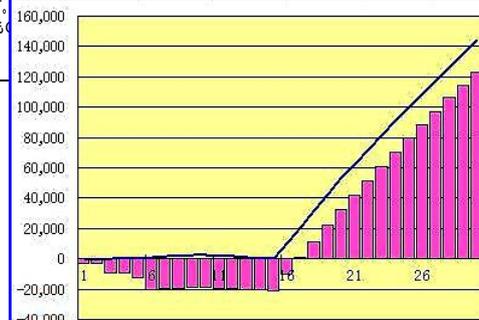
- (注-1) 修繕工事費はまず積立金から支払われ、その後にキャッシュフロー(剰余金)累計額から支払われるものとし
- (注-2) 修繕工事費は減価償却を通じてキャッシュフローへ影響を与えますが、本計算ではその効果は省略します。
- (注-3) 予定時期は30年先まで入力可能ですが、実務的には中期(5~20年)程度の予測に適用しています。
- (注-4) このソフトでは頻度の高い補修等(鉄部塗装、消火設備交換etc.)は経費としての修繕費で賄うもの

### 修繕積立金がない場合

累積キャッシュフロー(キャッシュ・ポジション)から見た修繕工事負担を検証  
本件事業が採算に合っているか? (=キャッシュの増加につながっているか?)



シミュレーション結果をリアルタイムに確認しながら入力できます



## 「提案-工事費用」画面

### 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	16 年
	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		
	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

(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 現状回復費用	住宅部分戸数. A	17 戸	住宅部分戸数. A	戸
		現状回復費用/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	150 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	3,000 千円	ベースとする保証金	千円	
	運用利率	2.0 %	運用利率	%	

ここでいう「リニューアル計画」とは、

賃貸条件の改善によるキャッシュフローの増加、資産価値の上昇を目的とし、従来の逐次的な修繕計画を見直し、効率的な改装・補修工事を実施することにより、金融機関から有利な条件でファイナンスを受けられる

そのような計画を指しています

リニューアル工事費用を入力します (細かい工事内容については本ソフトでは扱いません)

リニューアル工事により不要となる修繕工事がありますので、修繕計画を修正します

(但し、ソフトウェア的には単純なファイナンスやテナントの効果分析にも使用可能です)

### リニューアル工事概要・修繕計画見直し

工事費用を決定  
それに伴う修繕計画の見直しができます

# 「提案-新賃貸条件」画面

## 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 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 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%	

### 賃貸条件変更

賃料・稼働率・変化率等の変更を入力  
前条件との比較がグラフに表示

稼 働 率	変 動 サイクル				
	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%			
~					
~					

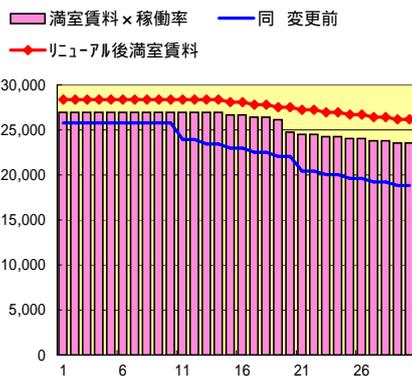
変 動 サイクル の 見 直 し	変 動 サイクル			
	住宅	事務所・店舗	駐車場・他	

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		1.現状回復が貸主負担とされる状況があります 2.敷引きの場合についても、新借主から新たに敷金差入れが行われると仮定し、現金収入として処理します
	住宅	2年周期	
	店舗・事務所	4年周期	
	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		敷金・保証金等
	3年目	4年目	

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 ~ 特殊事情により大幅な増減があった場合に入力

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



変更があるときだけ入力します(「変更なし」を選択すると前条件で計算されます)  
リニューアルにより、稼働率低下や賃料下落への歯止めの効果をキャッシュフローに反映させます

# 「提案-資金計画」画面

## 資金調達計画

既存ローン	借入残額	返済(借替)	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%	18 年	元金均等		
ローン 2	60,000 千円	借り替える	2.00%	18 年	元金均等		
非事業性ローン	10,000 千円	完済する	3.00%	18 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)

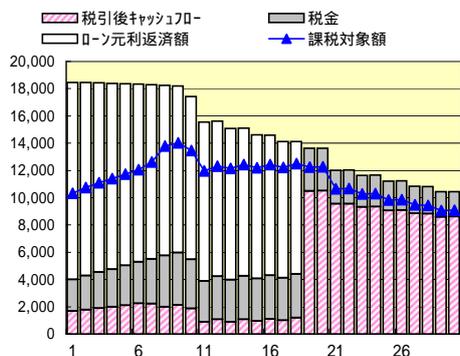
	金額	適用金利	返済期間	返済方法	金利変更(予想)	
					変更年度	新金利
新規ローン設定額	185,000 千円	2.50%	20 年	元金均等		
修繕積立金残高	25,000 千円					
現金持高	4,000 千円					

(ご参考 修繕積立金残高 25,000 千円 )

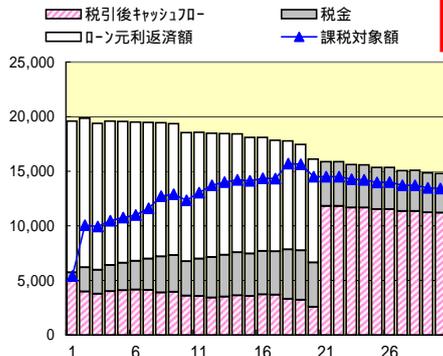
### 資金調達計画

リファイナンスを含めた資金調達計画を入力

### 現状分析で予測したキャッシュフロー



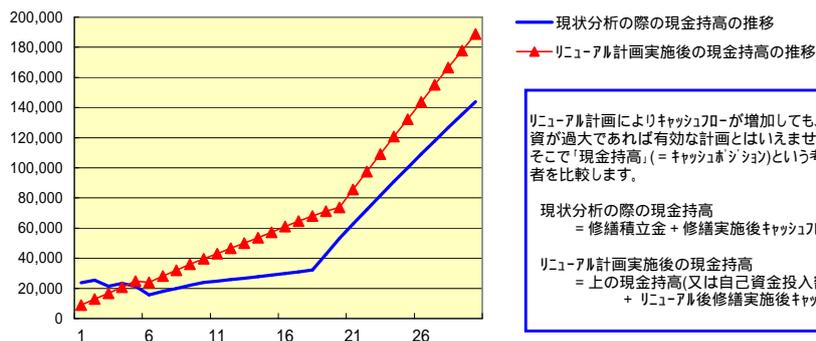
### リニューアル計画実施後のキャッシュフロー



### キャッシュフロー比較

現状分析のケースと比較

### 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

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

### キャッシュポジションの変化

修繕積立金とリニューアル工事への投資額を含めたキャッシュポジションにより現状との比較を行います

既存のローンのリファイナンスを含めた資金計画を入力できます

現状分析の場合のキャッシュフロー予測と比較します

但し、計画の妥当性を判断するには修繕積立金の有無やリニューアル工事の投資額の多寡を考慮する必要があります

そこで、それらを含めたキャッシュポジションの推移を比較できるグラフを用意しました

平成18年7月10日

## 不動産賃貸事業 経営改善シミュレーション

物件所在地 東京都渋谷区代々木

---

担当

## 1. 対象物件の現状

名称		計算基準日	平成18年7月10日
----	--	-------	------------

建物概要	所在地	東京都渋谷区代々木		
	種類	共同住宅・店舗		
	構造	RC4階建て		
	耐用年数	47年	償却可能年数	31年
	築年	平成2年1月 (築年数16年)		
	建築確認上の床面積	1,000.00㎡	(302.50坪)	
登記簿上の床面積	950.00㎡	(287.37坪)		
占有床面積	800.00㎡	(242.00坪)		
賃貸床面積	800.00㎡	(242.00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	200,000 千円	135,000 千円	定額法	47年
	設備等 (1)	100,000 千円	10,000 千円	定額法	15年
	設備等 (2)	0 千円	0 千円		
	合計	300,000 千円	145,000 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	280,000 千円	3.50%	20年	元利均等
	ローン 2	0 千円			
	非事業性ローン	0 千円			
	合計	280,000 千円			

満室賃料		賃料 / 月	共益金 / 月	合計	敷金・保証金
	住宅	2,160 千円	105 千円	2,265 千円	0 千円
	店舗・事務所	1,000 千円	150 千円	1,150 千円	0 千円
	駐車場・その他	150 千円	0 千円	150 千円	0 千円
	合計	3,310 千円	255 千円	3,565 千円	0 千円

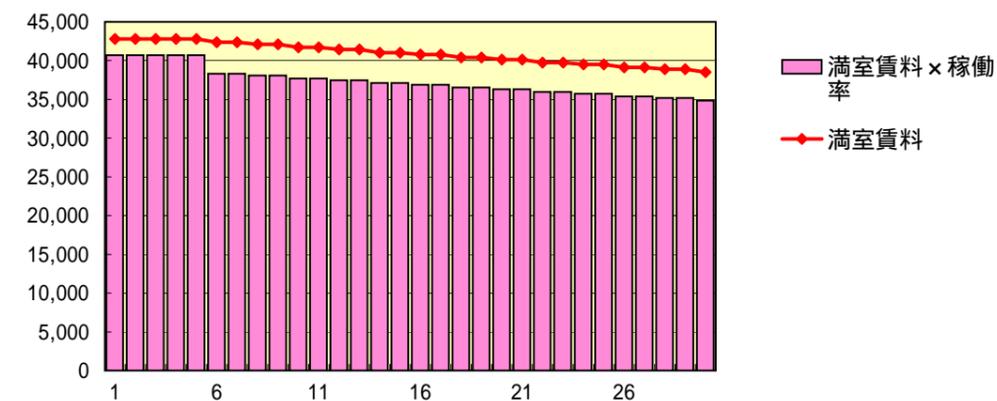
運営費用					
賃貸住宅	住宅部分戸数. A	15 戸			
原状回復費用	原状回復費用 / 戸. B	100 千円	年間予算	A × B ÷ C = 500 千円	
	平均居住年数. C	3 年			
修繕費	年間概算額	1,000 千円	見直し	6年目以降	100%アップ
建物管理費	月額(概算)	300 千円 × 12ヶ月 = 年額		3,600 千円	
賃貸管理費	住宅	6.0%	× 賃料 =	47 千円	
	事務所・店舗	4.0%	× 賃料 =	15 千円	初年度計
	駐車場・その他	0.0%	× 賃料 =	0 千円	1,933 千円
火災保険料	年間概算額	15 千円			
固都税	税額	土地 1,000 千円			
		建物 1,200 千円			
	土地固都税変動率	3年毎に	2.0%	上昇(または下落)	
その他	年間概算額	300 千円			
	特定年度に発生するの経費	発生時期			

## 2. 賃貸動向の予測

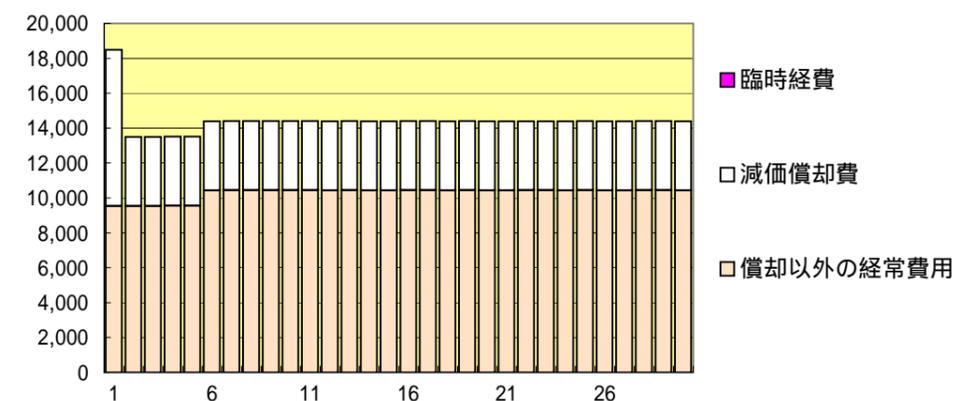
稼働率	変動サイクル	住宅	事務所・店舗	駐車場・他
		初年度 ~ 5年目	95%	95%
6年目 ~	90%	90%	100%	
~	~		90%	100%
~	~		90%	100%
~	~		90%	100%

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 ~ 5年目	0%	0%
6年目 ~	-1%	-1%	0%	
~	~		0%	0%
~	~		0%	0%

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



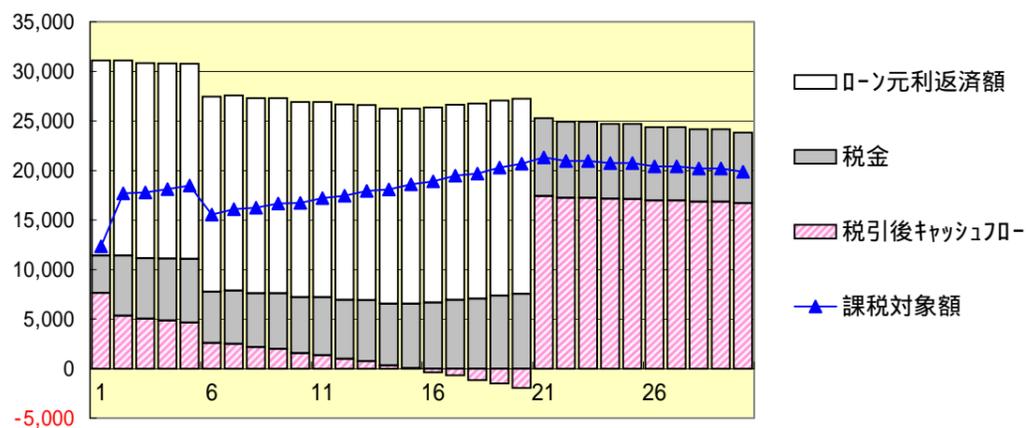
これらの予測は、今後の収支を計算するための前提として行ったものです。実際の推移が、これらの予測と異なります。

#### 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

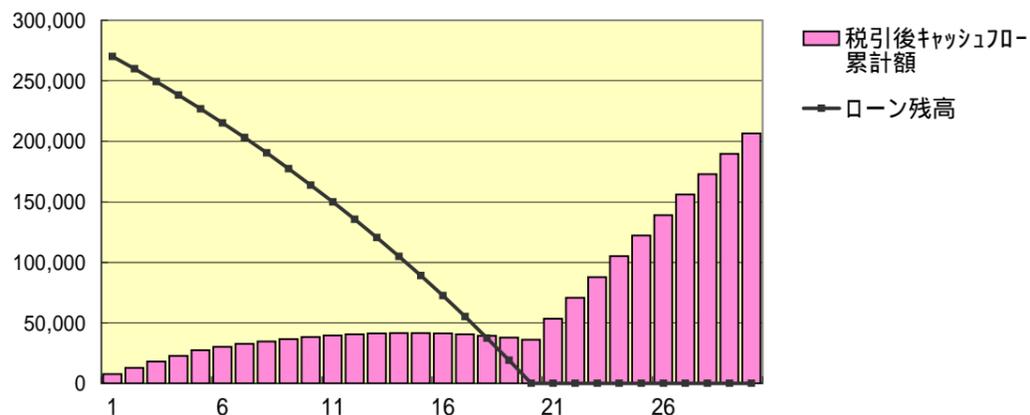
	課税対象額	税引前C.F.	税引後C.F.
	年換算額	年換算額	年換算額
5年平均	16,878 千円	11,219 千円	5,493 千円
10年平均	16,565 千円	9,409 千円	3,822 千円
20年平均	17,695 千円	7,905 千円	1,800 千円
30年平均	18,655 千円	13,449 千円	6,883 千円

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



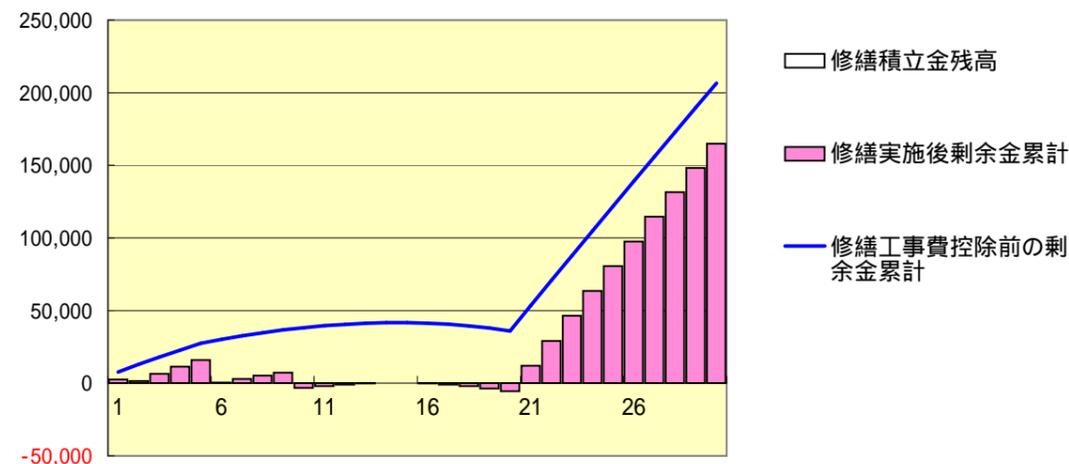
事業収支計算の表に基づき作成されています。  
元利均等返済の場合は、返済期日が近づくると元本返済額が増加し、剰余金(税引後キャッシュフロー)を圧迫します。

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

(単位:千円)

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	10,000 千円	1	7,630	0	5,000	2,630
外構・付属設備改修	6年目	8,000 千円	2	5,330	0	6,500	1,460
その他			3	5,024	0	0	6,484
エレベーター設備改修	10年目	12,000 千円	4	4,842	0	0	11,325
給排水設備改修	1年目	5,000 千円	5	4,641	0	0	15,966
ガス設備改修			6	2,596	0	18,000	562
電気設備改修	2年目	3,000 千円	7	2,491	0	0	3,053
空調・換気設備改修	2年目	3,500 千円	8	2,160	0	0	5,213
その他			9	1,965	0	0	7,178
			10	1,546	0	12,000	-3,276
現時点の 修繕積立金		0千円	11	1,341	0	0	-1,936
			12	987	0	0	-949
			13	751	0	0	-198
			14	311	0	0	113
			15	36	0	0	149
			16	-381	0	0	-232
			17	-678	0	0	-910
			18	-1,162	0	0	-2,071
			19	-1,490	0	0	-3,561
			20	-1,936	0	0	-5,497
			21	17,422	0	0	11,926
			22	17,229	0	0	29,154
			23	17,238	0	0	46,393
			24	17,130	0	0	63,523
			25	17,124	0	0	80,647
			26	16,961	0	0	97,608
			27	16,969	0	0	114,578
			28	16,852	0	0	131,429
			29	16,858	0	0	148,287
			30	16,696	0	0	164,983
				206,483		41,500	164,983

(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 (1-10年)

			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
現金収入	賃貸収入	賃料収入	37,824	37,824	37,824	37,824	37,824	35,587	35,587	35,356	35,356	35,020		
		内 住宅部分	(24,624)	(24,624)	(24,624)	(24,624)	(24,624)	(23,095)	(23,095)	(22,864)	(22,864)	(22,635)		
		内 店舗、事務所	(11,400)	(11,400)	(11,400)	(11,400)	(11,400)	(10,692)	(10,692)	(10,692)	(10,692)	(10,585)		
		内 駐車場その他	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)		
		共益金	2,907	2,907	2,907	2,907	2,907	2,726	2,726	2,715	2,715	2,688		
		更新料・礼金等	513	513	513	513	513	481	481	476	476	472		
		内 住宅部分	(513)	(513)	(513)	(513)	(513)	(481)	(481)	(476)	(476)	(472)		
		内 店舗、事務所	(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)		
		臨時収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
資金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
収入合計			41,244	41,244	41,244	41,244	41,244	38,794	38,794	38,547	38,547	38,180		
現金支出	運営経費	賃貸管理費	1,933	1,933	1,933	1,933	1,933	1,813	1,813	1,800	1,800	1,782		
		住宅原状回復費	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500		
		修繕費	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000		
		建物維持管理費	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600		
		事業税	615	617	884	889	906	924	777	804	812	834		
		固都税	2,200	2,200	2,200	2,220	2,220	2,220	2,240	2,240	2,240	2,261		
		その他	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150		
		火災保険料	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150		
		合計			10,149	10,150	10,417	10,442	10,459	11,358	11,231	11,244	11,252	11,276
		ローン返済前キャッシュフロー			31,095	31,094	30,827	30,802	30,785	27,437	27,564	27,304	27,295	26,904
ローン返済・保証金増減額	ローン返済額	19,701	19,701	19,701	19,701	19,701	19,701	19,701	19,701	19,701	19,701	19,701		
	事業性ローン合計	(19,701)	(19,701)	(19,701)	(19,701)	(19,701)	(19,701)	(19,701)	(19,701)	(19,701)	(19,701)	(19,701)		
	非事業性ローン	(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		
税引前キャッシュフロー			11,394	11,393	11,125	11,101	11,084	7,736	7,863	7,603	7,594	7,202		
税務上の収支	収入合計		41,244	41,244	41,244	41,244	41,244	38,794	38,794	38,547	38,547	38,180		
	運営経費		10,149	10,150	10,417	10,442	10,459	11,358	11,231	11,244	11,252	11,276		
	減価償却	建物躯体	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960		
	設備合計	5,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
事業性ローン利息		9,800	9,453	9,095	8,724	8,339	7,942	7,530	7,104	6,663	6,207			
課税所得額			12,335	17,680	17,772	18,118	18,485	15,535	16,074	16,240	16,672	16,737		
所得税・法人税計算	課税所得総合計		12,335	17,680	17,772	18,118	18,485	15,535	16,074	16,240	16,672	16,737		
	課税対象額		12,335	17,680	17,772	18,118	18,485	15,535	16,074	16,240	16,672	16,737		
	次期繰越損失		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	総課税額		3,764	6,063	6,102	6,259	6,443	5,140	5,372	5,443	5,629	5,657		
本物件への課税額			3,764	6,063	6,102	6,259	6,443	5,140	5,372	5,443	5,629	5,657		
税引後キャッシュフロー			7,630	5,330	5,024	4,842	4,641	2,596	2,491	2,160	1,965	1,546		
同 累計額			7,630	12,960	17,984	22,825	27,466	30,062	32,553	34,713	36,678	38,224		

(単位：千円)

### 事業収支計画 (11-20年)

			11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
現金収入	賃貸収入	賃料収入	35,020	34,794	34,794	34,464	34,464	34,242	34,242	33,918	33,918	33,700
		内 住宅部分	(22,635)	(22,409)	(22,409)	(22,185)	(22,185)	(21,963)	(21,963)	(21,743)	(21,743)	(21,526)
		内 店舗、事務所	(10,585)	(10,585)	(10,585)	(10,479)	(10,479)	(10,479)	(10,479)	(10,374)	(10,374)	(10,374)
		内 駐車場その他	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)
		共益金	2,688	2,677	2,677	2,650	2,650	2,640	2,640	2,613	2,613	2,603
		更新料・礼金等	472	467	467	462	462	458	458	453	453	448
		内 住宅部分	(472)	(467)	(467)	(462)	(462)	(458)	(458)	(453)	(453)	(448)
		内 店舗、事務所	(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)
		臨時収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
収入合計			38,180	37,938	37,938	37,576	37,576	37,339	37,339	36,984	36,984	36,751
現金支出	運営経費	賃貸管理費	1,782	1,768	1,768	1,750	1,750	1,737	1,737	1,720	1,720	1,707
		住宅原状回復費	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
		修繕費	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
		建物維持管理費	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600
		事業税	837	860	872	896	904	930	945	973	985	1,014
		固都税	2,261	2,261	2,282	2,282	2,282	2,304	2,304	2,304	2,326	2,326
		その他	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
		火災保険料	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
合計			11,280	11,289	11,322	11,328	11,336	11,371	11,386	11,397	11,430	11,447
ローン返済前キャッシュフロー			26,900	26,648	26,615	26,248	26,240	25,968	25,953	25,587	25,553	25,304
ローン返済 保証金増減額	ローン返済額	19,701	19,701	19,701	19,701	19,701	19,701	19,701	19,701	19,701	19,701	19,701
	事業性ローン合計	(19,701)	(19,701)	(19,701)	(19,701)	(19,701)	(19,701)	(19,701)	(19,701)	(19,701)	(19,701)	(19,701)
	非事業性ローン	(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	
税引前キャッシュフロー			7,199	6,947	6,914	6,547	6,539	6,267	6,252	5,886	5,852	5,603
税務上の 収入支	収入合計	38,180	37,938	37,938	37,576	37,576	37,339	37,339	36,984	36,984	36,751	
	運営経費	11,280	11,289	11,322	11,328	11,336	11,371	11,386	11,397	11,430	11,447	
	減価償却 建物躯体 設備合計	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	
	事業性ローン利息	5,735	5,246	4,740	4,216	3,674	3,113	2,533	1,932	1,310	666	
課税所得額			17,206	17,443	17,915	18,072	18,606	18,895	19,461	19,695	20,283	20,678
所得税・ 法人税計算	課税所得総合計	17,206	17,443	17,915	18,072	18,606	18,895	19,461	19,695	20,283	20,678	
	課税対象額	17,206	17,443	17,915	18,072	18,606	18,895	19,461	19,695	20,283	20,678	
	次期繰越損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	総課税額	5,858	5,960	6,164	6,236	6,503	6,647	6,930	7,048	7,342	7,539	
本物件への課税額			5,858	5,960	6,164	6,236	6,503	6,647	6,930	7,048	7,342	7,539
税引後キャッシュフロー			1,341	987	751	311	36	-381	-678	-1,162	-1,490	-1,936
同 累計額			39,564	40,551	41,302	41,613	41,649	41,268	40,590	39,429	37,939	36,003

(単位：千円)

### 事業収支計画 (21-30年)

			21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
現金収入	賃貸収入	賃料収入	33,700	33,381	33,381	33,168	33,168	32,854	32,854	32,646	32,646	32,337
		内 住宅部分	(21,526)	(21,311)	(21,311)	(21,097)	(21,097)	(20,886)	(20,886)	(20,678)	(20,678)	(20,471)
		内 店舗、事務所	(10,374)	(10,271)	(10,271)	(10,271)	(10,271)	(10,168)	(10,168)	(10,168)	(10,168)	(10,066)
		内 駐車場その他	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)
		共益金	2,603	2,577	2,577	2,566	2,566	2,541	2,541	2,530	2,530	2,505
		更新料・礼金等	448	444	444	440	440	435	435	431	431	426
		内 住宅部分	(448)	(444)	(444)	(440)	(440)	(435)	(435)	(431)	(431)	(426)
		内 店舗、事務所	(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)
		臨時収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
収入合計			36,751	36,402	36,402	36,174	36,174	35,830	35,830	35,607	35,607	35,269
現金支出	運営経費	賃貸管理費	1,707	1,689	1,689	1,677	1,677	1,660	1,660	1,647	1,647	1,631
		住宅原状回復費	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
		修繕費	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
		建物維持管理費	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600
		事業税	1,034	1,066	1,047	1,048	1,037	1,036	1,020	1,021	1,009	1,010
		固都税	2,326	2,349	2,349	2,349	2,372	2,372	2,372	2,395	2,395	2,395
		その他	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
		火災保険料	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
合計			11,467	11,504	11,485	11,473	11,485	11,468	11,452	11,463	11,452	11,436
ローン返済前キャッシュフロー			25,285	24,897	24,917	24,701	24,688	24,362	24,378	24,143	24,155	23,833
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
	事業性ローン合計	(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)
	保証金等増減	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引前キャッシュフロー			25,285	24,897	24,917	24,701	24,688	24,362	24,378	24,143	24,155	23,833
税務上の 収入 支	収入合計	36,751	36,402	36,402	36,174	36,174	35,830	35,830	35,607	35,607	35,269	
	減価償却	11,467	11,504	11,485	11,473	11,485	11,468	11,452	11,463	11,452	11,436	
	建物躯体 設備合計	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	
	事業性ローン利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
課税所得額			21,325	20,937	20,957	20,741	20,728	20,402	20,418	20,183	20,195	19,873
所得税・ 法人税計算	課税所得総合計	21,325	20,937	20,957	20,741	20,728	20,402	20,418	20,183	20,195	19,873	
	課税対象額	21,325	20,937	20,957	20,741	20,728	20,402	20,418	20,183	20,195	19,873	
	次期繰越損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	総課税額	7,862	7,669	7,678	7,570	7,564	7,401	7,409	7,292	7,298	7,136	
本物件への課税額			7,862	7,669	7,678	7,570	7,564	7,401	7,409	7,292	7,298	7,136
税引後キャッシュフロー			17,422	17,229	17,238	17,130	17,124	16,961	16,969	16,852	16,858	16,696
同 累計額			53,426	70,654	87,893	105,023	122,147	139,108	156,078	172,929	189,787	206,483

(単位：千円)

## R-1 リニューアル計画の概要

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ます。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	40,000 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	10,000千円	➔	6年目	10,000千円
	外構・付属設備改修	6年目	8,000千円			
	その他					
設備等 改修	エレベーター設備改修	10年目	12,000千円	➔	10年目	12,000千円
	給排水設備改修	1年目	5,000千円			
	ガス設備改修					
	電気設備改修	2年目	3,000千円			
	空調・換気設備改修	2年目	3,500千円			
	その他					
	(合計)		41,500千円		(合計)	22,000千円

### 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	2,265千円/月	➔	住宅	2,265千円/月	0.00%
	店舗・事務所	1,150千円/月		店舗・事務所	1,150千円/月	21.74%
	駐車場 他	150千円/月		駐車場 他	150千円/月	0.00%

### 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	280,000千円	3.50%	20年	元利均等	借替実施			
ローン_2								
非事業性ローン 新規ローン					320,000千円	3.00%	20年	元金均等

修繕積立金	0千円	➔	修繕積立金	0千円
			自己資金投入額	-2,000千円

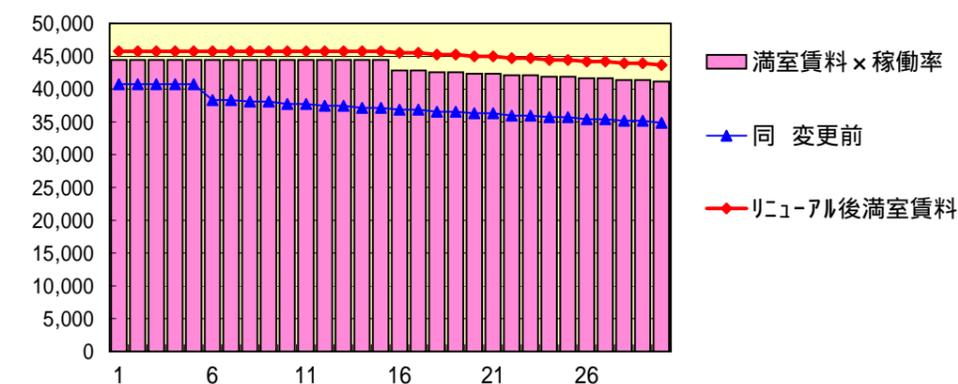
修繕計画には、リニューアル工事により不要となるものと予定通り実施していくものがあります。再度のリニューアルが必要となるような長期(20年超)のケースについては、本ソフトでは対応できない場合もあります。リニューアル工事代金の見積りや賃貸条件の設定については、専門家へ十分確認の上、本計算を行ってください。

## R-2 リニューアル工事实施後の賃貸条件予測

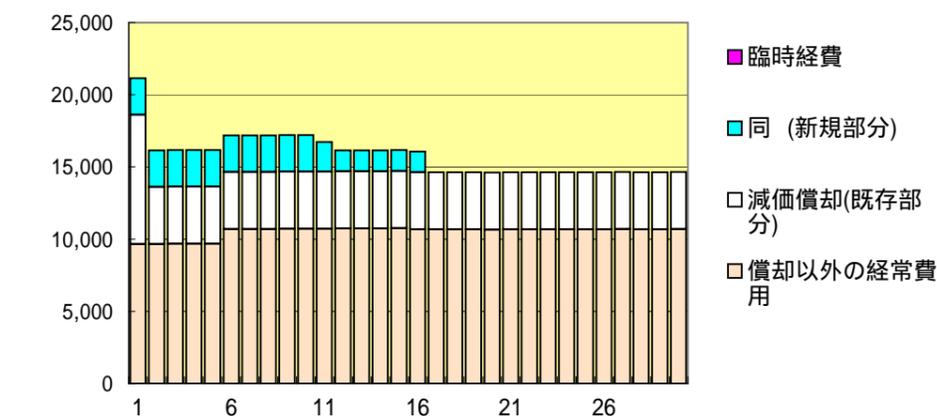
稼働率	変動サイクル	住宅	事務所・店舗	駐車場・他
		本年度 ~ 15年目	95%	100%
16年目 ~		90%	100%	100%
~			100%	100%
~			100%	100%
~			100%	100%

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 ~ 15年目	0%	0%
16年目 ~		-1%	0%	0%
~			0%	0%
~			0%	0%

### 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

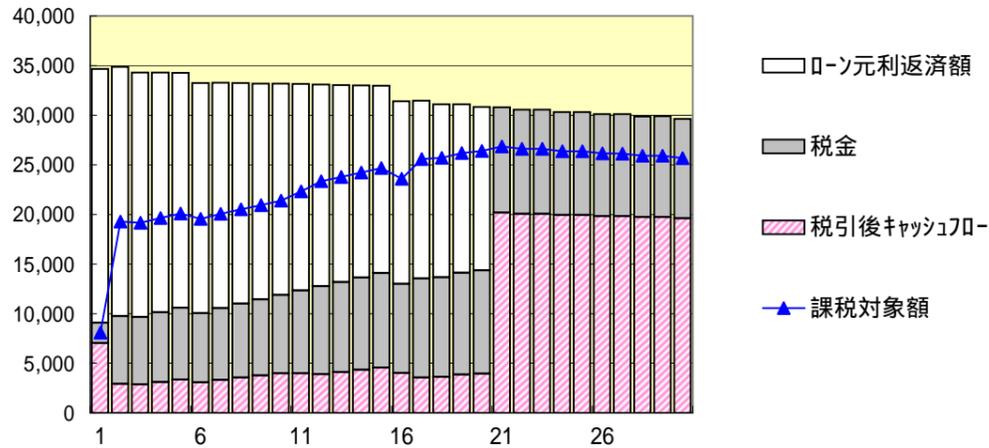


**R-4 リニューアル後のキャッシュフロー(=剰余金)の予測**

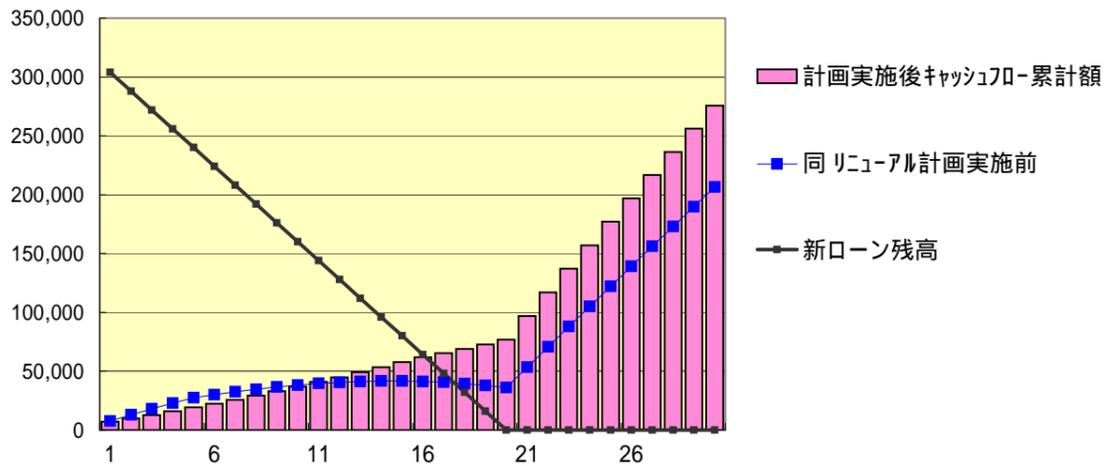
課税対象額と税引前/税引後キャッシュフローの平均値

	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	17,249 千円	9,844 千円	3,862 千円
10年平均	18,867 千円	10,412 千円	3,700 千円
20年平均	21,723 千円	11,942 千円	3,841 千円
30年平均	23,234 千円	18,033 千円	9,190 千円

リニューアル計画実施後の税引後剰余金等の推移



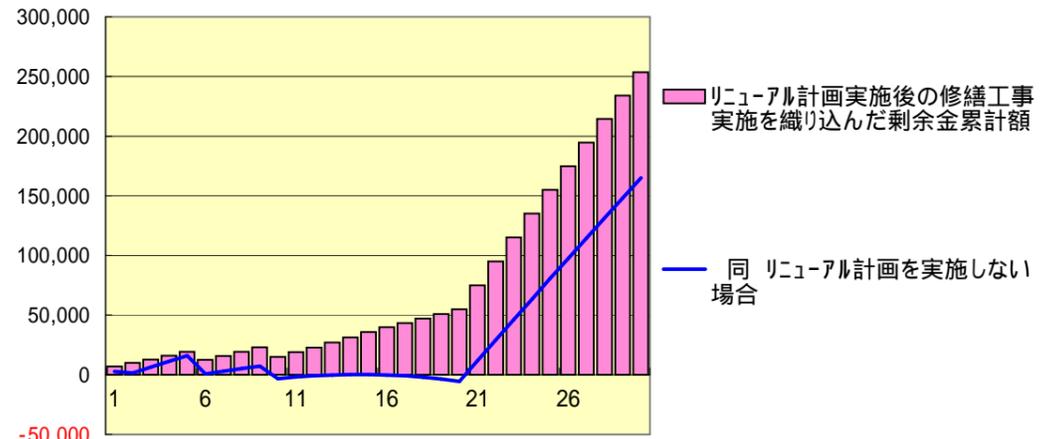
新ローン残高とリニューアル計画実施後の剰余金累計額との比較



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かについて、専門家と相談して十分ご検討ください

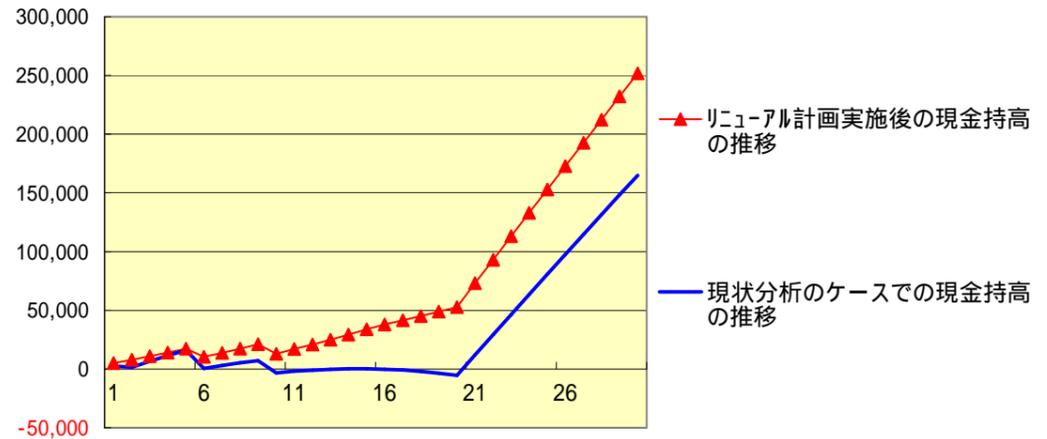
**R-5 修繕計画を織り込んだキャッシュフロー(=剰余金)の予測**

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と加えた「現金持高」(=キャッシュポジション)と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	
現金収入	賃貸収入	賃料収入	40,824	40,824	40,824	40,824	40,824	40,824	40,824	40,824	40,824	40,824	40,824
		内 住宅部分	(24,624)	(24,624)	(24,624)	(24,624)	(24,624)	(24,624)	(24,624)	(24,624)	(24,624)	(24,624)	(24,624)
		内 店舗、事務所	(14,400)	(14,400)	(14,400)	(14,400)	(14,400)	(14,400)	(14,400)	(14,400)	(14,400)	(14,400)	(14,400)
		内 駐車場その他	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)
		共益金	3,597	3,597	3,597	3,597	3,597	3,597	3,597	3,597	3,597	3,597	3,597
		更新料	513	513	513	513	513	513	513	513	513	513	513
		内 住宅部分	(513)	(513)	(513)	(513)	(513)	(513)	(513)	(513)	(513)	(513)	(513)
		内 店舗、事務所	(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)
		臨時収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
収入合計			44,934	44,934	44,934	44,934	44,934	44,934	44,934	44,934	44,934	44,934	
現金支出	運営経費	賃貸管理費	2,053	2,053	2,053	2,053	2,053	2,053	2,053	2,053	2,053	2,053	2,053
		住宅原状回復費	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
		修繕費	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
		建物維持管理費	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600
		事業税	615	404	963	958	982	1,005	977	1,002	1,025	1,047	1,047
		固都税	2,200	2,200	2,220	2,220	2,220	2,240	2,240	2,240	2,261	2,261	2,261
		その他	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
		火災保険料	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
合計			10,269	10,057	10,637	10,632	10,656	11,699	11,671	11,696	11,740	11,762	
ローン返済前キャッシュフロー			34,665	34,877	34,297	34,302	34,278	33,235	33,263	33,238	33,194	33,172	
ローン返済・保証金増減額	ローン返済額	25,600	25,120	24,640	24,160	23,680	23,200	22,720	22,240	21,760	21,280	21,280	
	事業性ローン合計	(25,600)	(25,120)	(24,640)	(24,160)	(23,680)	(23,200)	(22,720)	(22,240)	(21,760)	(21,280)	(21,280)	
	非事業性ローン	(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	
税引前キャッシュフロー			9,065	9,757	9,657	10,142	10,598	10,035	10,543	10,998	11,434	11,892	
税務上の収支	収入合計	44,934	44,934	44,934	44,934	44,934	44,934	44,934	44,934	44,934	44,934	44,934	
	運営経費	10,269	10,057	10,637	10,632	10,656	11,699	11,671	11,696	11,740	11,762		
	減価償却	8,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960		
	既存建物・設備	8,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960		
	リニューアル工事分	2,535	2,535	2,535	2,535	2,535	2,535	2,535	2,535	2,535	2,535		
初期費用	5,500												
事業性ローン利息	9,600	9,120	8,640	8,160	7,680	7,200	6,720	6,240	5,760	5,280			
課税所得額			8,070	19,262	19,162	19,647	20,103	19,540	20,048	20,502	20,939	21,397	
所得税・法人税計算	課税所得総合計	8,070	19,262	19,162	19,647	20,103	19,540	20,048	20,502	20,939	21,397		
	課税対象額	8,070	19,262	19,162	19,647	20,103	19,540	20,048	20,502	20,939	21,397		
	次期繰越損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	総課税額	2,023	6,831	6,781	7,024	7,251	6,970	7,224	7,451	7,669	7,899		
本物件への課税額			2,023	6,831	6,781	7,024	7,251	6,970	7,224	7,451	7,669	7,899	
税引後キャッシュフロー			7,042	2,926	2,876	3,119	3,347	3,065	3,319	3,547	3,765	3,994	
同 累計額			7,042	9,968	12,845	15,964	19,310	22,376	25,695	29,241	33,006	37,000	

(単位：千円)

リニューアル計画実施後 事業収支計画 (11-20年)

			11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
現 金 収 入	賃 貸 収 入	賃料収入	40,824	40,824	40,824	40,824	40,824	39,295	39,295	39,064	39,064	38,835
		内 住宅部分	(24,624)	(24,624)	(24,624)	(24,624)	(24,624)	(23,095)	(23,095)	(22,864)	(22,864)	(22,635)
		内 店舗、事務所	(14,400)	(14,400)	(14,400)	(14,400)	(14,400)	(14,400)	(14,400)	(14,400)	(14,400)	(14,400)
		内 駐車場その他	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)
		共益金	3,597	3,597	3,597	3,597	3,597	3,523	3,523	3,511	3,511	3,500
		更新料・礼金等	513	513	513	513	513	481	481	476	476	472
		内 住宅部分	(513)	(513)	(513)	(513)	(513)	(481)	(481)	(476)	(476)	(472)
		内 店舗、事務所	(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)
		臨時収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
収入合計			44,934	44,934	44,934	44,934	44,934	43,299	43,299	43,052	43,052	42,807
現 金 支 出	運 営 経 費	賃貸管理費	2,053	2,053	2,053	2,053	2,053	1,962	1,962	1,948	1,948	1,934
		住宅原状回復費	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
		修繕費	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
		建物維持管理費	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600
		事業税	1,070	1,117	1,167	1,189	1,212	1,233	1,180	1,279	1,285	1,309
		固都税	2,261	2,282	2,282	2,282	2,304	2,304	2,304	2,326	2,326	2,326
		その他	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
		火災保険料	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
合計			11,785	11,853	11,903	11,925	11,969	11,899	11,845	11,953	11,959	11,969
ローン返済前キャッシュフロー			33,149	33,081	33,031	33,009	32,965	31,399	31,453	31,099	31,093	30,838
ローン返済 保証金増減額	ローン返済額	20,800	20,320	19,840	19,360	18,880	18,400	17,920	17,440	16,960	16,480	
	事業性ローン合計	(20,800)	(20,320)	(19,840)	(19,360)	(18,880)	(18,400)	(17,920)	(17,440)	(16,960)	(16,480)	
	非事業性ローン	(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	
税引前キャッシュフロー			12,349	12,761	13,191	13,649	14,085	12,999	13,533	13,659	14,133	14,358
税 務 上 の 収 支	収入合計		44,934	44,934	44,934	44,934	44,934	43,299	43,299	43,052	43,052	42,807
	運営経費		11,785	11,853	11,903	11,925	11,969	11,899	11,845	11,953	11,959	11,969
	減価償却	建物躯体	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960
	設備合計	2,055	1,455	1,455	1,455	1,455	1,446	0	0	0	0	
事業性ローン利息		4,800	4,320	3,840	3,360	2,880	2,400	1,920	1,440	960	480	
課税所得額			22,334	23,346	23,776	24,234	24,669	23,594	25,573	25,699	26,173	26,398
所得税・ 法人税計算	課税所得総合計		22,334	23,346	23,776	24,234	24,669	23,594	25,573	25,699	26,173	26,398
	課税対象額		22,334	23,346	23,776	24,234	24,669	23,594	25,573	25,699	26,173	26,398
	次期繰越損失		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	総課税額		8,367	8,873	9,088	9,317	9,535	8,997	9,987	10,049	10,286	10,399
本物件への課税額			8,367	8,873	9,088	9,317	9,535	8,997	9,987	10,049	10,286	10,399
税引後キャッシュフロー			3,982	3,888	4,103	4,332	4,550	4,002	3,547	3,609	3,846	3,959
同 累計額			40,982	44,871	48,974	53,306	57,856	61,859	65,405	69,015	72,861	76,820

(単位：千円)

リニューアル計画実施後 事業収支計画 (21-30年)

			21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
現金収入	賃賃収入	賃料収入	38,835	38,609	38,609	38,385	38,385	38,163	38,163	37,943	37,943	37,726
		内 住宅部分	(22,635)	(22,409)	(22,409)	(22,185)	(22,185)	(21,963)	(21,963)	(21,743)	(21,743)	(21,526)
		内 店舗、事務所	(14,400)	(14,400)	(14,400)	(14,400)	(14,400)	(14,400)	(14,400)	(14,400)	(14,400)	(14,400)
		内 駐車場その他	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)	(1,800)
		共益金	3,500	3,489	3,489	3,478	3,478	3,468	3,468	3,457	3,457	3,446
		更新料・礼金等	472	467	467	462	462	458	458	453	453	448
		内 住宅部分	(472)	(467)	(467)	(462)	(462)	(458)	(458)	(453)	(453)	(448)
		内 店舗、事務所	(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)
		臨時収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
収入合計			42,807	42,565	42,565	42,325	42,325	42,088	42,088	41,853	41,853	41,621
現金支出	運営経費	賃貸管理費	1,934	1,921	1,921	1,907	1,907	1,894	1,894	1,881	1,881	1,868
		住宅原状回復費	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
		修繕費	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
		建物維持管理費	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600
		事業税	1,320	1,342	1,330	1,330	1,318	1,318	1,307	1,307	1,296	1,296
		固都税	2,349	2,349	2,349	2,372	2,372	2,372	2,395	2,395	2,395	2,419
		その他	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
		火災保険料	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
合計			12,003	12,011	11,999	12,009	11,997	11,984	11,996	11,982	11,971	11,983
ローン返済前キャッシュフロー			30,804	30,554	30,566	30,316	30,329	30,104	30,092	29,871	29,882	29,638
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
	事業性ローン合計	(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)
	保証金等増減	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引前キャッシュフロー			30,804	30,554	30,566	30,316	30,329	30,104	30,092	29,871	29,882	29,638
税務上の 収入支	収入合計	42,807	42,565	42,565	42,325	42,325	42,088	42,088	41,853	41,853	41,621	
	運営経費	12,003	12,011	11,999	12,009	11,997	11,984	11,996	11,982	11,971	11,983	
	減価償却	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	
	建物躯体 設備合計	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	
課税所得額			26,844	26,594	26,606	26,356	26,369	26,144	26,132	25,911	25,922	25,678
所得税・ 法人税計算	課税所得総合計	26,844	26,594	26,606	26,356	26,369	26,144	26,132	25,911	25,922	25,678	
	課税対象額	26,844	26,594	26,606	26,356	26,369	26,144	26,132	25,911	25,922	25,678	
	次期繰越損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	総課税額	10,622	10,497	10,503	10,378	10,384	10,272	10,266	10,155	10,161	10,039	
本物件への課税額			10,622	10,497	10,503	10,378	10,384	10,272	10,266	10,155	10,161	10,039
税引後キャッシュフロー			20,182	20,057	20,063	19,938	19,944	19,832	19,826	19,715	19,721	19,599
同 累計額			97,002	117,059	137,122	157,060	177,004	196,836	216,662	236,378	256,099	275,698

(単位：千円)

## DCF法を用いたリニューアル計画の効果分析

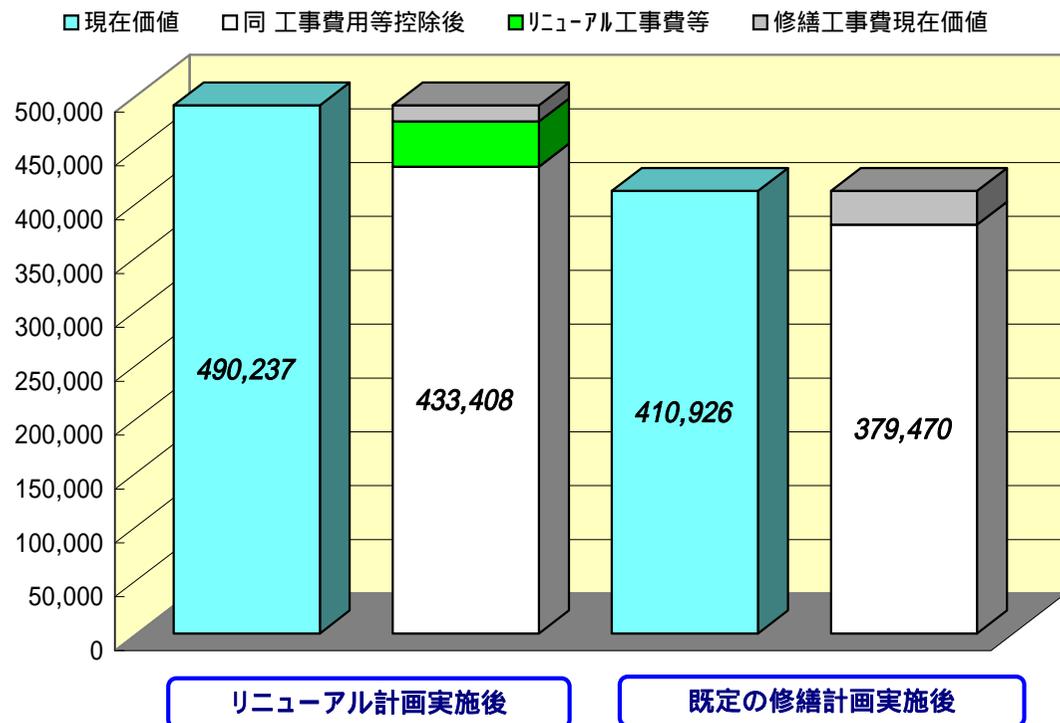
DCF(ディスカウント・キャッシュ・フロー)法を用いて、リニューアル計画が物件の資産価値に与える影響について検討します  
 想定した修繕計画を実施した場合と、リニューアル工事を実施した場合の現在価値を比較します

売却見込額については、運営スラス (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	490,237千円
リニューアル工事費等	42,000千円
(内 ローン関係経費)	(2,000千円)
修繕計画現在価値	14,829千円
差引	433,408千円

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	410,926千円
修繕工事費現在価値	31,456千円
差引	379,470千円



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	30,838 千円/年	15.42%
修繕計画を適宜実施する場合	25,304 千円/年	15.82%	



# 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	19,701	9,800	9,901	270,099	3.50	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
2	19,701	9,453	10,248	259,851	3.50	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
3	19,701	9,095	10,606	249,245	3.50	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
4	19,701	8,724	10,978	238,267	3.50	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
5	19,701	8,339	11,362	226,906	3.50	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
6	19,701	7,942	11,759	215,146	3.50	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
7	19,701	7,530	12,171	202,975	3.50	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
8	19,701	7,104	12,597	190,378	3.50	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
9	19,701	6,663	13,038	177,340	3.50	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
10	19,701	6,207	13,494	163,846	3.50	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
11	19,701	5,735	13,966	149,880	3.50	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
12	19,701	5,246	14,455	135,424	3.50	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
13	19,701	4,740	14,961	120,463	3.50	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
14	19,701	4,216	15,485	104,978	3.50	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
15	19,701	3,674	16,027	88,952	3.50	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
16	19,701	3,113	16,588	72,364	3.50	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
17	19,701	2,533	17,168	55,195	3.50	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
18	19,701	1,932	17,769	37,426	3.50	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
19	19,701	1,310	18,391	19,035	3.50	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
20	19,701	666	19,035	0	3.50	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
	<b>394,022</b>	<b>114,022</b>	<b>280,000</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		

## 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	25,600	9,600	16,000	304,000	3.00
2	25,120	9,120	16,000	288,000	3.00
3	24,640	8,640	16,000	272,000	3.00
4	24,160	8,160	16,000	256,000	3.00
5	23,680	7,680	16,000	240,000	3.00
6	23,200	7,200	16,000	224,000	3.00
7	22,720	6,720	16,000	208,000	3.00
8	22,240	6,240	16,000	192,000	3.00
9	21,760	5,760	16,000	176,000	3.00
10	21,280	5,280	16,000	160,000	3.00
11	20,800	4,800	16,000	144,000	3.00
12	20,320	4,320	16,000	128,000	3.00
13	19,840	3,840	16,000	112,000	3.00
14	19,360	3,360	16,000	96,000	3.00
15	18,880	2,880	16,000	80,000	3.00
16	18,400	2,400	16,000	64,000	3.00
17	17,920	1,920	16,000	48,000	3.00
18	17,440	1,440	16,000	32,000	3.00
19	16,960	960	16,000	16,000	3.00
20	16,480	480	16,000	0	3.00
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
	<b>420,800</b>	<b>100,800</b>	<b>320,000</b>		

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	320,000
(合計)	320,000

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
	25,600	9,600	16,000	304,000
	25,120	9,120	16,000	288,000
	24,640	8,640	16,000	272,000
	24,160	8,160	16,000	256,000
	23,680	7,680	16,000	240,000
	23,200	7,200	16,000	224,000
	22,720	6,720	16,000	208,000
	22,240	6,240	16,000	192,000
	21,760	5,760	16,000	176,000
	21,280	5,280	16,000	160,000
	20,800	4,800	16,000	144,000
	20,320	4,320	16,000	128,000
	19,840	3,840	16,000	112,000
	19,360	3,360	16,000	96,000
	18,880	2,880	16,000	80,000
	18,400	2,400	16,000	64,000
	17,920	1,920	16,000	48,000
	17,440	1,440	16,000	32,000
	16,960	960	16,000	16,000
	16,480	480	16,000	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
	<b>420,800</b>	<b>100,800</b>	<b>320,000</b>	

# 減価償却

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	200,000 千円	取得価格	100,000 千円	取得価格	0 千円	取得価格	24,500 千円	取得価格	12,000 千円		
償却対象額	180,000 千円	償却対象額	90,000 千円	償却対象額	0 千円	償却対象額	22,050 千円	償却対象額	10,800 千円		
償却方法	定額法	償却方法	定額法	償却方法		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	0年	償却期間	15年	償却期間	10年		
償却率	0.022	償却率	0.066	償却率	0.000	償却率	0.066	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	償却費計	
1	3,960 千円	131,040 千円	5,000 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	1,455 千円	23,045 千円	1,080 千円	10,920 千円	11,495 千円
2	3,960 千円	127,080 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	1,455 千円	21,589 千円	1,080 千円	9,840 千円	6,495 千円
3	3,960 千円	123,120 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	1,455 千円	20,134 千円	1,080 千円	8,760 千円	6,495 千円
4	3,960 千円	119,160 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	1,455 千円	18,679 千円	1,080 千円	7,680 千円	6,495 千円
5	3,960 千円	115,200 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	1,455 千円	17,224 千円	1,080 千円	6,600 千円	6,495 千円
6	3,960 千円	111,240 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	1,455 千円	15,768 千円	1,080 千円	5,520 千円	6,495 千円
7	3,960 千円	107,280 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	1,455 千円	14,313 千円	1,080 千円	4,440 千円	6,495 千円
8	3,960 千円	103,320 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	1,455 千円	12,858 千円	1,080 千円	3,360 千円	6,495 千円
9	3,960 千円	99,360 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	1,455 千円	11,402 千円	1,080 千円	2,280 千円	6,495 千円
10	3,960 千円	95,400 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	1,455 千円	9,947 千円	1,080 千円	1,200 千円	6,495 千円
11	3,960 千円	91,440 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	1,455 千円	8,492 千円	600 千円	600 千円	6,015 千円
12	3,960 千円	87,480 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	1,455 千円	7,036 千円	0 千円	600 千円	5,415 千円
13	3,960 千円	83,520 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	1,455 千円	5,581 千円	0 千円	600 千円	5,415 千円
14	3,960 千円	79,560 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	1,455 千円	4,126 千円	0 千円	600 千円	5,415 千円
15	3,960 千円	75,600 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	1,455 千円	2,671 千円	0 千円	600 千円	5,415 千円
16	3,960 千円	71,640 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	1,446 千円	1,225 千円	0 千円	600 千円	5,406 千円
17	3,960 千円	67,680 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	0 千円	1,225 千円	0 千円	600 千円	3,960 千円
18	3,960 千円	63,720 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	0 千円	1,225 千円	0 千円	600 千円	3,960 千円
19	3,960 千円	59,760 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	0 千円	1,225 千円	0 千円	600 千円	3,960 千円
20	3,960 千円	55,800 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	0 千円	1,225 千円	0 千円	600 千円	3,960 千円
21	3,960 千円	51,840 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	0 千円	1,225 千円	0 千円	600 千円	3,960 千円
22	3,960 千円	47,880 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	0 千円	1,225 千円	0 千円	600 千円	3,960 千円
23	3,960 千円	43,920 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	0 千円	1,225 千円	0 千円	600 千円	3,960 千円
24	3,960 千円	39,960 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	0 千円	1,225 千円	0 千円	600 千円	3,960 千円
25	3,960 千円	36,000 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	0 千円	1,225 千円	0 千円	600 千円	3,960 千円
26	3,960 千円	32,040 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	0 千円	1,225 千円	0 千円	600 千円	3,960 千円
27	3,960 千円	28,080 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	0 千円	1,225 千円	0 千円	600 千円	3,960 千円
28	3,960 千円	24,120 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	0 千円	1,225 千円	0 千円	600 千円	3,960 千円
29	3,960 千円	20,160 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	0 千円	1,225 千円	0 千円	600 千円	3,960 千円
30	3,960 千円	16,200 千円	0 千円	5,000 千円	0 千円	0 千円	0 千円	1,225 千円	0 千円	600 千円	3,960 千円
	118,800 千円		5,000 千円		0 千円		23,275 千円		11,400 千円		158,475 千円