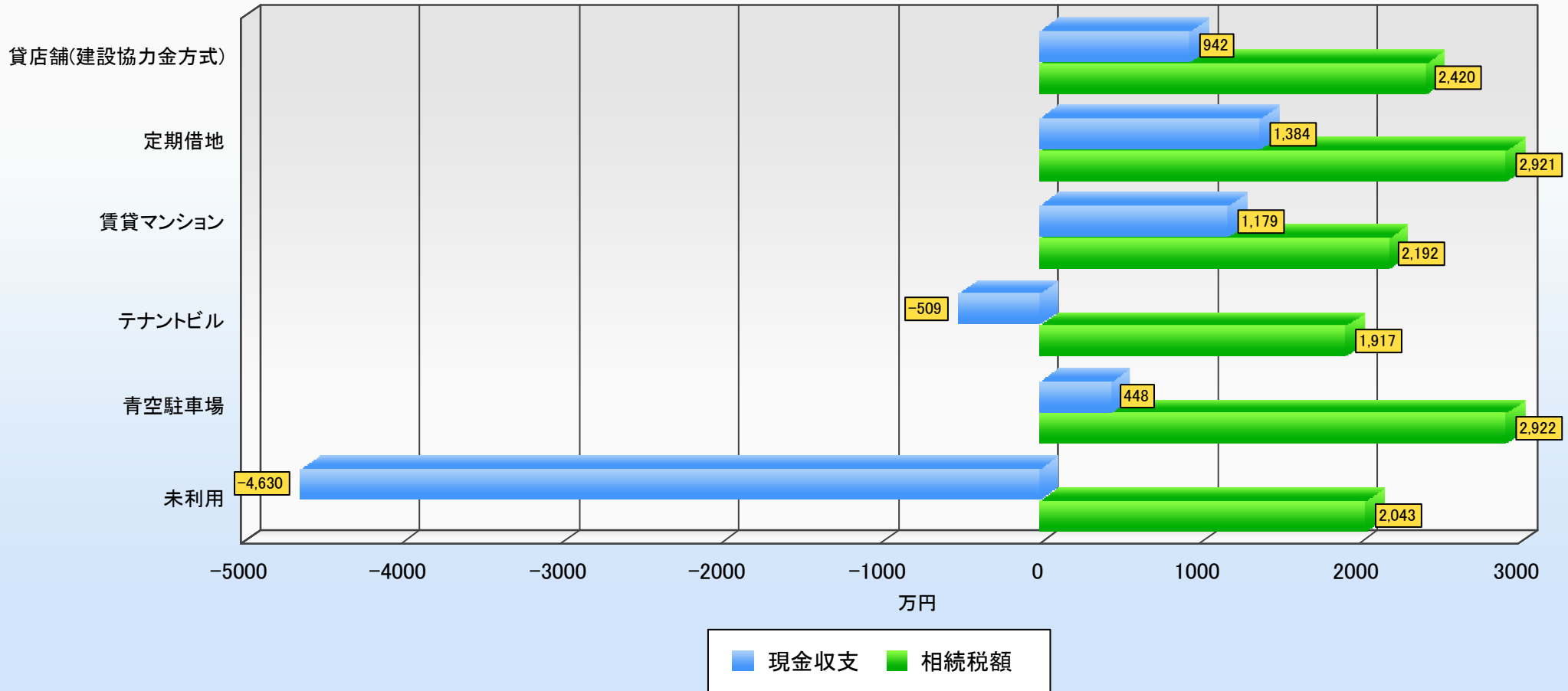
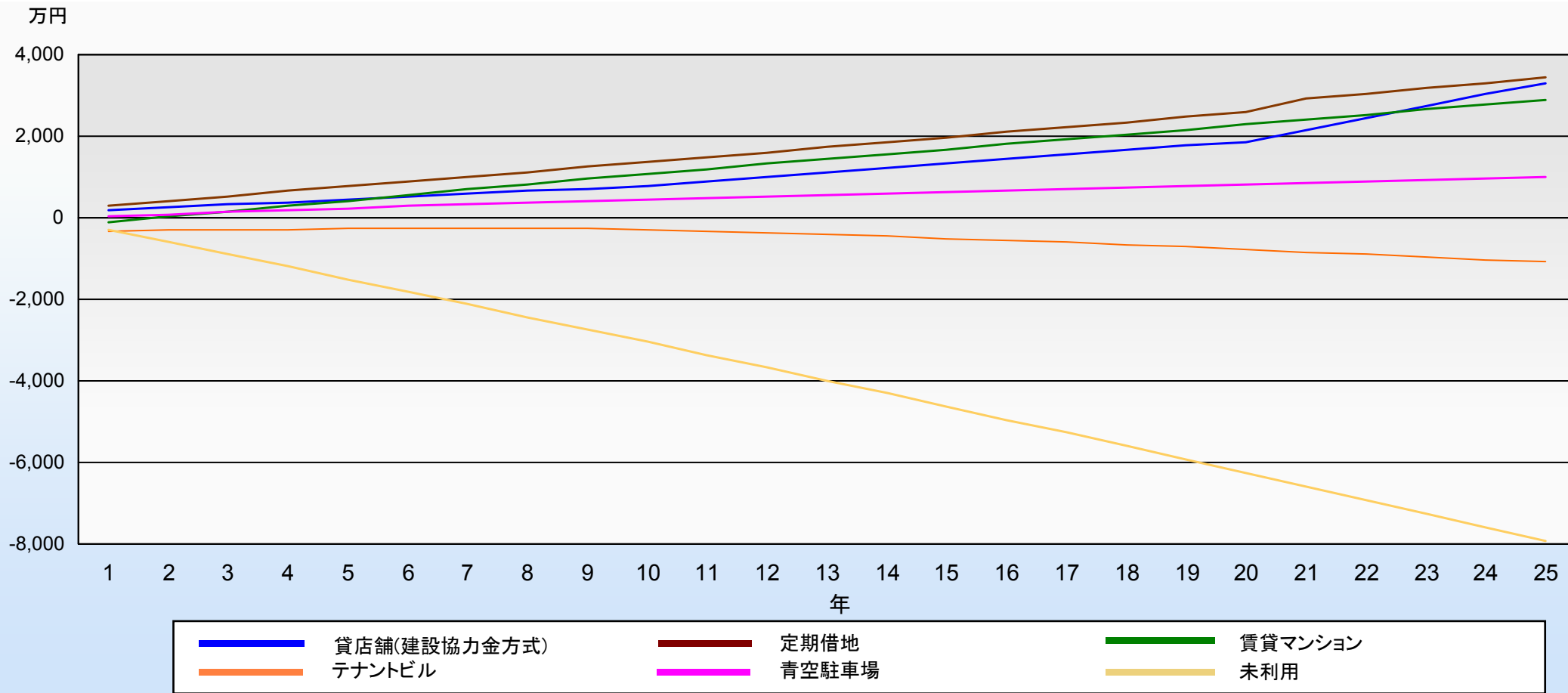


5)-5 土地活用法別の採算性・相続税対策効果比較（「相続税額」と「現金収支」）



- 「相続税額」は、相続条件欄で入力された年における各活用法ごとの相続税額(概算)を表します。
- 「現金収支」は、新たに土地活用で生まれた現金収支累計に相続条件欄で入力された最終手取割合を乗じたものです。
 (現金収支累計がマイナスになる場合は、最終手取り割合は乗せずに、そのままの金額を計上)
- この「現金収支」を相続税の「納税準備金」とみなすことで、各活用法別の納税資金対策効果も比較しやすくなります。

5)-5 土地活用法別の採算性・相続税対策効果比較（現金収支累計（税引き前））



- このグラフは、各活用法別の事業採算性を客観的に比較できるように、各事業収支予測計算書の現金収支累計欄の数値を用いています。
 （相続発生までにそこから消費するであろう金額は無視）
- ラインが右肩上がりになるほど採算性が高いことを表わします。

5)-5 土地活用法別の採算性・相続税対策効果比較（事業収支予測計算書・貸店舗（建設協力金方式））

（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	賃料	A	660.0	660.0	660.0	660.0	660.0	660.0	660.0	660.0	660.0	660.0	6,600.0
	礼金・権利金	B	300.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	300.0
	収入合計	①	960.0	660.0	660.0	660.0	660.0	660.0	660.0	660.0	660.0	660.0	6,900.0
現金支出	初年度経費	D	227.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	227.5
	協力金元金返済	E	47.8	48.3	48.7	49.2	49.7	50.2	50.7	51.2	51.8	52.3	500.0
	協力金利息返済	F	4.8	4.3	3.8	3.3	2.8	2.3	1.8	1.3	0.8	0.3	25.6
	銀行借入元金返済	G	101.6	104.9	108.3	111.8	115.5	119.2	123.1	127.1	131.2	135.5	1,178.2
	銀行借入利息返済	H	88.1	84.8	81.4	77.9	74.3	70.5	66.6	62.6	58.5	54.3	719.1
	建物固定税・都計税	I	0.0	32.1	31.4	30.8	30.1	29.5	28.8	28.1	27.5	26.8	265.1
	土地固定税・都計税	J	298.0	299.5	301.0	302.5	304.0	305.5	307.1	308.6	310.1	311.7	3,048.0
	事業税	K	0.0	10.2	4.6	5.0	5.1	5.3	5.5	5.6	5.8	6.0	53.0
	その他支出	N	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0
支出合計	②	777.8	594.0	589.3	590.5	591.5	592.6	593.6	594.6	595.7	596.8	6,116.4	
現金収支(①-②)	③	182.2	66.0	70.7	69.5	68.5	67.4	66.4	65.4	64.3	63.2	783.6	
現金収支累計	④	182.2	248.2	318.9	388.4	456.8	524.3	590.7	656.1	720.4	783.6	-	
所得	減価償却費(本体)	O	64.9	64.9	64.9	64.9	64.9	64.9	64.9	64.9	64.9	64.9	648.5
	減価償却費(設備)	P	63.0	63.0	63.0	63.0	63.0	63.0	63.0	63.0	63.0	63.0	630.0
	不動産所得	⑤	203.7	91.3	100.0	102.7	105.8	109.0	112.4	115.8	119.4	123.1	1,183.2
建設協力金残 + 借入金残	⑥	3,150.6	2,997.4	2,840.4	2,679.3	2,514.1	2,344.7	2,170.9	1,992.5	1,809.6	1,621.8	24,121.3	

⑤=①-(D+F+H+I+J+K+N+O+P)

(単位:万円)

項 目		11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	20年目累計	
現金収入	賃料	A	660.0	660.0	660.0	660.0	660.0	660.0	660.0	660.0	660.0	13,200.0	
	礼金・権利金	B	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	300.0	
	収入合計	①	660.0	660.0	660.0	660.0	660.0	660.0	660.0	660.0	660.0	13,500.0	
現金支出	初年度経費	D	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	227.5	
	協力金元金返済	E	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	500.0	
	協力金利息返済	F	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	25.6	
	銀行借入元金返済	G	139.9	144.4	149.1	153.9	158.9	164.1	169.4	174.9	180.6	186.5	2,800.0
	銀行借入利息返済	H	49.9	45.3	40.6	35.8	30.8	25.6	20.3	14.8	9.1	3.2	994.5
	建物固定税・都計税	I	26.2	25.5	24.9	24.2	23.6	22.9	22.3	21.6	20.9	20.3	497.4
	土地固定税・都計税	J	313.2	314.8	316.4	318.0	319.6	321.1	322.8	324.4	326.0	327.6	6,251.8
	事業税	K	6.2	6.3	6.5	6.7	6.9	7.1	10.4	10.5	10.7	10.9	135.1
	その他支出	N	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	200.0
支出合計	②	545.3	546.4	547.5	548.6	549.7	550.9	555.2	556.2	557.4	558.6	11,632.0	
現金収支(①-②)	③	114.7	113.6	112.5	111.4	110.3	109.1	104.8	103.8	102.6	101.4	1,868.0	
現金収支累計	④	898.3	1,011.9	1,124.4	1,235.8	1,346.1	1,455.2	1,560.1	1,663.9	1,766.6	1,868.0	-	
所得	減価償却費(本体)	O	64.9	64.9	64.9	64.9	64.9	64.9	64.9	64.9	64.9	64.9	1,297.1
	減価償却費(設備)	P	63.0	63.0	63.0	63.0	63.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	945.0
	不動産所得	⑤	126.7	130.2	133.8	137.5	141.4	208.4	209.4	213.9	218.4	223.1	2,925.9
建設協力金残 + 借入金残	⑥	1,481.9	1,337.5	1,188.4	1,034.5	875.6	711.5	542.0	367.1	186.5	0.0	31,846.3	

$$\text{⑤} = \text{①} - (\text{D} + \text{F} + \text{H} + \text{I} + \text{J} + \text{K} + \text{N} + \text{O} + \text{P})$$

(単位:万円)

項 目		21年目	22年目	23年目	24年目	25年目	25年目累計	
現金収入	賃料	A	660.0	660.0	660.0	660.0	660.0	16,500.0
	礼金・権利金	B	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	300.0
	収入合計	①	660.0	660.0	660.0	660.0	660.0	16,800.0
現金支出	初年度経費	D	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	227.5
	協力金元金返済	E	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	500.0
	協力金利息返済	F	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	25.6
	銀行借入元金返済	G	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2,800.0
	銀行借入利息返済	H	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	994.5
	建物固定税・都計税	I	19.6	19.0	18.3	17.7	17.0	589.1
	土地固定税・都計税	J	329.3	330.9	332.6	334.2	335.9	7,914.6
	事業税	K	11.2	11.3	11.2	11.2	11.1	191.0
その他支出	N	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	250.0	
	支出合計	②	370.0	371.1	372.1	373.0	374.0	13,492.3
	現金収支(①-②)	③	290.0	288.9	287.9	287.0	286.0	3,307.7
	現金収支累計	④	2,158.0	2,446.8	2,734.7	3,021.7	3,307.7	-
所得	減価償却費(本体)	O	64.9	64.9	64.9	64.9	64.9	1,621.3
	減価償却費(設備)	P	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	945.0
	不動産所得	⑤	225.1	224.0	223.1	222.1	221.1	4,041.3
	建設協力金残 + 借入金残	⑥	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	31,846.3

$$\text{⑤} = \text{①} - (\text{D} + \text{F} + \text{H} + \text{I} + \text{J} + \text{K} + \text{N} + \text{O} + \text{P})$$

5)-5 土地活用法別の採算性・相続税対策効果比較 (物件概要・貸店舗 (建設協力金方式))

[相続財産や相続人について]

現在の相続財産	30,000万円
うち、活用予定地の相続税評価額	20,000万円
法定相続人	配偶者…有り 子…2人
相続発生は何年後	15年
活用予定地の地価上昇率	0.50%
その他の相続財産の上昇率	1.00%
現金収入のうち何%を相続財産として残すか	70.00%

[建築に関する事項]

建築費	3,500万円
建物構造	重鉄
法定耐用年数	34年
固定資産税評価割合	55%
初年度経費率	6.5%
建築費＋初年度経費	3,728万円

[賃料に関する事項]

賃料月額	55万円
賃料上昇率	0.00%
礼金・権利金	300万円

[資金に関する事項]

建設協力金	500.00万円
建設協力金・返済期間	10年
建設協力金・金利	1.00%
自己資金	200万円
借入金	2,800万円
借入金・返済期間	20年
借入金・借入利率	3.20%

[支出に関する事項]

土地の固定資産税・都市計画税	298万円
その他支出	10万円

5)-5 土地活用法別の採算性・相続税対策効果比較 (物件概要・賃貸マンション)

[相続財産や相続人について]

現在の相続財産	30,000万円
うち、活用予定地の相続税評価額	20,000万円
法定相続人	配偶者・・・有り 子・・・2人
相続発生は何年後	15年
活用予定地の地価上昇率	0.50%
その他の相続財産の上昇率	1.00%
現金収入のうち何%を相続財産として残すか	70.00%

[建築に関する事項]

建築費	5,000万円
建物構造	木造
地上階数	2階
法定耐用年数	22年
固定資産税評価割合	50%
初年度経費率	6.50%
建築費＋初年度経費	5,325万円

[賃料に関する事項]

部屋タイプ	40㎡未満
世帯数	10戸
家賃月額	5万円
家賃上昇率	0.00%
礼金・権利金	1ヵ月
当初空室率	3.00%
10年目以降空室率	6.00%

[資金に関する事項]

自己資金	200万円
借入金	4,800万円
借入金・返済期間	25年
借入金・借入利率	3.20%

[支出に関する事項]

管理費(対家賃)	5.00%
年間維持・修繕費	40万円
維持・修繕費上昇率	1.00%
土地の固定資産税・都市計画税	58万円
その他支出	10万円

5)-5 土地活用法別の採算性・相続税対策効果比較 (物件概要・定期借地)

[相続財産や相続人について]

現在の相続財産	30,000万円
うち、活用予定地の相続税評価額	20,000万円
法定相続人	配偶者・・・有り 子・・・2人
相続発生は何年後	15年
活用予定地の地価上昇率	0.50%
その他の相続財産の上昇率	1.00%
現金収入のうち何%を相続財産として残すか	70.00%

[初年度経費]

初年度経費	10万円
-------	------

[賃料に関する事項]

地代月額	35万円
地代上昇率	1.00%
礼金・権利金	200万円
定期借地期間	20年

[支出に関する事項]

土地の固定資産税・都市計画税	298万円
その他支出	0万円