

元利据置（利息元金繰入）返済額計算

■例■ アパートローンを6ヶ月の元利据置（同期間中の利息を、借入元金に組み入れる）で3,000万円借りた場合の、据置利息と毎月の返済額を計算します。年利率3.3%、借入日は平成21年10月3日、第1回目の返済日は平成22年5月26日、期限年月は平成51年10月です。

①【入力処理】

| 画面表示 | キー操作 | 備考 |
|--------------------|----------------------------|--------|
| | F3 | メニュー呼出 |
| Menu No. (15~20) ? | 15 ENTER | メニュー選択 |
| 借入額 ? 0万円 | 3000 ENTER | |
| 年利率 ? 0% | 3.3 ENTER | |
| 借入日 ? 000000 | 211003 ENTER | |
| 1回目返済日 ? 000000 | 220526 ENTER | |
| 期限年月 ? 0000 | 5110 ENTER | |

②【計算結果】

| | | | |
|----------|----------|--------------|--|
| 毎月返済額 | 135,158円 | ENTER | |
| 据え置き利息 | 557,383円 | | |
| (23日分利息) | 62,383円 | | |
| (6ヶ月分利息) | 495,000円 | | |

注. 元利据置型（利息一括支払方式）の計算方法

据置期間中の支払利息合計は、本メニューにより計算し、返済金額は **F1**の元利均等返済額計算メニューを利用してください。（返済期間は据置期間を控除して計算すること）

元金据置返済額計算

■例■ 2,000万円（内ボーナス分1,000万円）を年利率3.1%で20年間（当初6ヶ月元金据置）借りの場合の、元金据置時月間支払利息と据置後の返済額を計算します。

①【入力処理】

| 画面表示 | キー操作 | 備考 |
|--------------------|--------------------------|--------|
| | F3 | メニュー呼出 |
| Menu No. (15~20) ? | 16 ENTER | メニュー選択 |
| 借入額 ? 0万円 | 2000 ENTER | |
| 内ボーナス分 ? 0万円 | 1000 ENTER | |
| 期間 ? 0年 | 20 ENTER | |
| 年利率 ? 0% | 3.1 ENTER | |
| 据置後ボーナスまで ? 0ヶ月 | 6 ENTER | |
| 据置期間 ? 0ヶ月 | 6 ENTER | |

②【計算結果】

| | | | |
|----------|----------|--|--|
| 据置利息（月） | 51,666円 | | |
| 毎月返済額 | 56,998円 | | |
| ボーナス月加算額 | 343,594円 | | |

減価償却費計算

■例■ 5,000万円のアパートを新築した場合の定額法での減価償却費を計算します。耐用年数は24年、1年目の償却月数は5ヶ月です。

①【入力処理】

| 画面表示 | キー操作 | 備考 |
|--|--------------------------|--------|
| | F 3 | メニュー呼出 |
| Menu No. (15~20) ? | 18 ENTER | メニュー選択 |
| [取得時期] 平成19年3月以前=1 平成19年4月以降=2 ? 平成24年4月以降=3 | 3 ENTER | |
| 取得価額 ? 0万円 | 5000 ENTER | 注 1 |
| 法定耐用年数 ? 0年 | 24 ENTER | |
| 経過年数 ?年 0ヶ月 | 0 ENTER | |
| 経過年数 0年 ?ヶ月 | 0 ENTER | |
| 定額=1 定率=2 ? 0 | 2 ENTER | |
| 1年目償却月数 ? 0ヶ月 | 5 ENTER | |

②【計算結果】

| | | |
|--|--------------|------|
| 定率償却率 0.083 耐用年数 24年 | ENTER | |
| 1年目償却額 1,729,166円 年度末残高 48,270,834円 2年目償却額 4,006,479円 年度末残高 44,264,355円 | ENTER | |
| 3年目償却額 3,673,941円 年度末残高 40,590,414円 4年目償却額 3,369,004円 年度末残高 37,221,410円 | ENTER | 以下省略 |

平成19年4月以降取得の場合

| | | |
|--|--------------|----------------|
| 1年目償却額 2,166,666円 年度末残高 47,833,334円 2年目償却額 4,974,666円 年度末残高 42,858,668円 | ENTER | |
| 3年目償却額 4,457,301円 年度末残高 38,401,367円 4年目償却額 3,993,742円 年度末残高 34,407,625円 | ENTER | 注 2 5年以降は省略 |

注 1. 一括償却資産については対応していません。

注 2. 平成19年4月以前に未償却残高が5%に達している場合は、計算結果が異なる場合があります。実際の運用は法令に基づき対応してください。

実効金利計算

■例■ 下記の実効金利を計算します。

| 貸出金額 | 貸出金利 | 預入金額 | 預入金利 |
|---------|-------|---------|-------|
| 1,000万円 | 5.30% | 300万円 | 2.52% |
| 2,800万円 | 4.53% | 1,500万円 | 2.80% |
| | | 130万円 | 2.10% |

①【入力処理】

| 画面表示 | キー操作 | 備考 |
|-----------------------|--------------------------|--|
| | F 3 | メニュー呼出 |
| Menu No. (15~20) ? | 19 ENTER | メニュー選択 |
| 貸出金額(万円) ? | 1000 ENTER | (貸出内容) 貸出内容の入力終了は0 ENTER |
| 貸出金額 1,000万円 年利率(%) ? | 5.3 ENTER | |
| 貸出金額(万円) ? | 2800 ENTER | |
| 貸出金額 2,800万円 年利率(%) ? | 4.53 ENTER | |
| 貸出金額(万円) ? | ENTER | |
| 預入金額(万円) ? | 300 ENTER | |
| 預入金額 300万円 年利率(%) ? | 2.52 ENTER | |
| 預入金額(万円) ? | 1500 ENTER | |
| 預入金額 1,500万円 年利率(%) ? | 2.8 ENTER | |
| 預入金額(万円) ? | 130 ENTER | |
| 預入金額 130万円 年利率(%) ? | 2.1 ENTER | |
| 預入金額(万円) ? | ENTER | |

②【計算結果】

| | | | |
|--------|---------|--|----|
| 平均貸出利率 | 4.7326% | | 注1 |
| 平均預入利率 | 2.7093% | | |
| 年間収益 | 127.5万円 | | |
| 実効金利 | 6.8208% | | |

注1. 年間収益と実効金利は貸出金額>預入金額の場合のみ表示します。

注2. 運用資産だけの総合利回りを計算する場合には、貸出金額にゼロを入力します。この場合年間収益と実効金利は表示されません。
貸出だけの計算はできません。

ワンルームマンション投資シミュレーション

■例■ 本プログラムは、給与所得者がワンルームマンションを初めて購入し賃貸した場合、所得税や住民税が概ねどのように変わり、その結果としてのローン実質負担額概算を計算するものです。

①【入力処理】

| 画面表示 | キー操作 | 備考 |
|------------------------|--------------------------|--------|
| | F 3 | メニュー呼出 |
| Menu No. (15~20) ? | 20 ENTER | メニュー選択 |
| 給与年収 ? 0万円 | 2200 ENTER | 注 1 |
| その他収入 ? 0万円 | ENTER | |
| 配偶者控除 ? 0 (有=1 無=0) | 1 ENTER | |
| 扶養家族数 ? 0人 | 3 ENTER | 注 2 |
| 耐用年数 ? 0年 | 47 ENTER | 注 3 |
| 築年数 ? 0年 | ENTER | |
| 物件価格 ? 0万円 | 5000 ENTER | |
| 建物価格 ? 0万円 | 3500 ENTER | 注 4 |
| 設備償却方法 ? 2 (定率=1 定額=2) | 1 ENTER | 注 5 |
| 設備割合 ? 0% | 30 ENTER | 注 6 |
| 借入 ? 5000万円 | ENTER | |
| 期間 ? 0年 | 25 ENTER | |
| 年利率 ? 0% | 7.9 ENTER | |
| 初年計上月数 ? 0ヶ月 | 4 ENTER | 注 7 |
| 賃料(月) ? 0万円 | 10 ENTER | |
| 管理費(月) ? 0万円 | 1.5 ENTER | |
| 諸経費(初年度) ? 175万円 | ENTER | 注 8 |
| (次年度以降) ? 52万円 | ENTER | |
| 入室率(初年度) ? 100% | ENTER | 注 9 |
| 入室率(次年度以降) ? 100% | ENTER | |
| [上昇率] 給与等 (毎年) ? 0% | 1 ENTER | 注 10 |
| 家賃 (隔年) ? 0% | 1 ENTER | |
| 管理費 (毎年) ? 0% | 0 ENTER | |
| 諸経費 (毎年) ? 0% | 1 ENTER | |

②【計算結果】

| | | | |
|-------------------|-----------------|-------|---|
| 1年目計算中 | | | |
| 1年目減税効果 | 127.8万円 | | |
| 所得税 (前) | 358.3 | ENTER | 所得税節税額 注11 |
| (後) | -260.2 = 98.1万円 | | 投資前税額-投資後税額 |
| 住民税 (前) | 157.8 | | 住民税節税額 |
| (後) | -128.1 = 29.7万円 | | 投資前税額-投資後税額 |
| 不動産所得 | -297.3円 | ENTER | 償却費は本物件を平成19年4月以降に取得した前提で計算しています 注12 |
| 家賃 (+) | 40.0万円 | | |
| 管理費 (-) | 6.0万円 | | |
| 償却費 (-) | 64.4万円 | | |
| 諸経費 (-) | 175.0万円 | | |
| ローン利息 (-) | 91.9万円 | | |
| ローン実質負担額 | -8.8万円 | ENTER | 注13 |
| ローン返済額 (+) | 153.0万円 | | |
| 家賃 (-) | 40.0万円 | | |
| 管理費 (+) | 6.0万円 | | |
| 減税効果 (-) | 127.8万円 | | |
| ---<諸経費込みの負担額>--- | 166.2万円 | | |
| 借入金残高 | 4,978.4万円 | | 注14 |
| 給与等収入 | 2,200.0万円 | | |
| 給与所得 | 1,920.0万円 | | |
| 控除額 | 368.6万円 | | |
| 課税所得 | 1,551.4万円 | | |
| 通算所得 | 1,254.1万円 | | |
| 2年目計算中 | | | |

以下省略

- 注1. 給与年収400万円以上が計算対象です。給与年収400万円未満の場合、税額が正しく計算されず実態にそぐわないケースがあります。
- 注2. 配偶者以外の扶養家族の人数です。
- 注3. 新築での法定耐用年数です。
- 注4. 消費税額から逆算して算出することもできます。
- 注5. 設備の減価償却方法を入力してください。(建物は定額法です)
- 注6. 建物全体(3,500万円)に対する設備の割合です。
- 注7. 1年目のローン返済回数, 減価償却の月数, 家賃等の月数です。
必ずしもこの3項目が同じ月数になるとは限りませんが、ここではすべて同じ計上月数で計算します。
- 注8. 1年目の経費は、事務手数料, 印紙代, 火災保険料, 司法書士報酬, 公正証書代, 各種登記料, 抵当権設定料, 不動産取得税等が考えられますが、ローン融資先や地域によって変わってきます。経験的には物件価格の3%~3.5%程度が1年目の諸経費額の近似値になると言われています。又、仲介手数料が必要な場合は更に約3%が必要になります。本機では仲介手数料無しとみなして物件価格の3.5%での金額が参考表示されます。ENTERのみ押すと表示の金額が入力されますが、

できるだけ実額を入力し、実態に沿うようにしてください。

2年目の経費は、建物価格に対して火災保険料が0.1%、固定資産税・都市計画税が0.9%の合計1.0%程度が2年目の諸経費額の近似値になると言われています。本機では建物価格の1.5%での金額が参考表示されます。

注9. 家賃保証がないなど、100%でない場合推定値を入力してください。

注10. 家賃は隔年、管理費は毎年になっているのに注意してください。家賃も管理費も隔年の場合は、月間管理費を控除した月間賃料を入力し、月間管理費は0を入力してください。

上昇率は複利で計算されます。数値入力にあたっては十分注意が必要です。

注11. 節税額＝投資前税額－投資後税額

投資前税額とは、ワンルームマンションを購入しないときの税額です。

投資後税額とは、ワンルームマンションを購入し確定申告したときの税額です。

注12. 不動産所得＝受取家賃－管理費－減価償却費－諸経費－ローン利息

この算式で不動産所得が赤字の場合に損益通算ができます。

損益通算するときは、土地部分に対する利息は算入しません。注13参照

(本機では不動産所得が黒字の場合も合算し税額等を参考表示しますが、不動産所得が黒字の場合は総合課税になりますので注意してください。)

ローン実質負担額＝ローン返済額－家賃収入－減税額（＋諸経費）

ローン実質負担額は、減税額のうち所得税分は確定申告により翌年に還付されるものであり、住民税は翌年度に確定申告結果に基づき計算され徴収されます。即ちローン実質負担額はタイム・ラグを無視して算出しており、誤解を生じる項目ですからご注意ください。

注13. ローン利息は不動産所得が黒字の場合全額、赤字の場合は建物部分の利息になります。残債は当該年度末での借入金の残高です。

注14. 給与等収入は給与収入とその他収入の金額です。

給与所得は給与等から給与所得控除後の金額です。

控除額は下記要領で計算するため概算になりますが、投資前税額・投資後税額ともに同条件で計算しますので減税額への影響は僅少となります。

社会保険料控除額（ボーナス額を考慮した限度額を設定）

健康保険料：給与年収×一般及び介護保険料率

厚生年金保険料：給与年収×保険料率

生命保険控除額：最高額を控除します。

基礎控除・配偶者控除・一人当たりの扶養家族控除は同額とし、教育控除、医療費控除、勤労学生控除、老人加算等の特殊な控除項目は無視します。

又、地震保険料は普及率の問題で、旧長期損害保険料は条件付のため無視します。

課税所得は、給与所得控除後の金額と事業収入の合計額から各種控除額を差し引いた金額です。

通算所得は課税所得と不動産所得の合計金額です。