都心のマンションを（築10年、利回り7%）2000万で購入し、（築20年、利回り8%）1750万円で売る

□ フルローン ／ 税率は所得税23%住民税10%となる一般サラリーマン

		購入	20,000,000	経過年数	10						売却	17,500,000	
		仲介手数料	693,000	法定耐用	47						仲介手数料	614,250	
		土地	12,693,000	中古耐用	39								
		建物	8,000,000	耐用年数	0								
		購入諸費用	600,000	･･･不動産取得税・登記費用、印紙							リフォーム	200,000	
			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	11年目
借入		ローン （30年）	20,000,000	19,600,000	19,188,000	18,763,640	18,326,549	17,876,346	17,412,636	16,935,015	16,443,066	15,936,358	15,414,448
		年返済額	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	
		うち利息3%	600,000	588,000	575,640	562,909	549,796	536,290	522,379	508,050	493,292	478,091	
		うち元本	400,000	412,000	424,360	437,091	450,204	463,710	477,621	491,950	506,708	521,909	
所得	収入	賃料収入	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	
	経費	減価償却	208,000	208,000	208,000	208,000	208,000	208,000	208,000	208,000	208,000	208,000	
		管理費	96,000	96,000	96,000	96,000	96,000	96,000	96,000	96,000	96,000	96,000	
		修繕積立	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	
		賃貸管理	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	
		固定資産税	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	
		利息	600,000	588,000	575,640	562,909	549,796	536,290	522,379	508,050	493,292	478,091	
		購入諸費用	600,000										
	利益		-247,000	365,000	377,360	390,091	403,204	416,710	430,621	444,950	459,708	474,909	
	（税率）		0.330	0.330	0.330	0.330	0.330	0.330	0.330	0.330	0.330	0.330	
	税金		-81,510	120,450	124,529	128,730	133,057	137,514	142,105	146,833	151,704	156,720	
CASH	IN	初期	20,000,000										16,685,750
		賃料	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	
	OUT	物件購入	21,293,000										
		返済	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	15,414,448
		経費	239,000	239,000	239,000	239,000	239,000	239,000	239,000	239,000	239,000	239,000	
		税金	-81,510	120,450	124,529	128,730	133,057	137,514	142,105	146,833	151,704	156,720	
	CASH FLOW		-1,050,490	40,550	36,471	32,270	27,943	23,486	18,895	14,167	9,296	4,280	1,271,302

譲渡所得

売却	17,500,000
取得費	20,693,000
減価償却	-2,080,000
売却経費	814,250
譲渡所得	-1,927,250
所得税15%	0
住民税5%	0

←利息合計
5,414,448

TOTAL CASH	譲渡税	TOTAL CASH
428,170	0	428,170

□ 自己資金のみ ／ 税金はゼロ （年金受給者等で所得控除以下と仮定した場合。）

		購入	20,000,000	経過年数	10						売却	17,500,000	
		仲介手数料	693,000	法定耐用	47						仲介手数料	614,250	
		土地	12,693,000	中古耐用	39								
		建物	8,000,000	耐用年数	0								
		購入諸費用	600,000	･･･不動産取得税・登記費用、印紙							リフォーム	200,000	
			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	11年目
所得	収入	賃料収入	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	
	経費	減価償却	208,000	208,000	208,000	208,000	208,000	208,000	208,000	208,000	208,000	208,000	
		管理費	96,000	96,000	96,000	96,000	96,000	96,000	96,000	96,000	96,000	96,000	
		修繕積立	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	
		賃貸管理	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	
		固定資産税	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	
		購入諸費用	600,000										
	利益		353,000	953,000	953,000	953,000	953,000	953,000	953,000	953,000	953,000	953,000	
	（税率）		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	
	税金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
CASH	IN	初期	0										16,685,750
		賃料	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	
	OUT	物件購入	21,293,000										
		経費	239,000	239,000	239,000	239,000	239,000	239,000	239,000	239,000	239,000	239,000	
		税金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	CASH FLOW		-20,132,000	1,161,000	1,161,000	1,161,000	1,161,000	1,161,000	1,161,000	1,161,000	1,161,000	1,161,000	16,685,750

譲渡所得

売却	17,500,000
取得費	20,693,000
減価償却	-2,080,000
売却経費	814,250
譲渡所得	-1,927,250
所得税15%	0

TOTAL CASH	譲渡税	TOTAL CASH
7,002,750	0	7,002,750