

「マンション資金管理表」について

この「マンション資金管理表」は、マンション賃貸収入による将来における毎年のキャッシュ残高を計算するキャッシュフロー計算書です。ただし、あくまでも将来の予想に基づき概算のキャッシュ残高を算定し、経営計画に役立てることを目的とするものであり、算定されたキャッシュ残高の実現を保証するものではありません。

まず、前提事項を「入力画面」のシートにおいて入力してください。入力画面のシートを開き、**ベージュ色のセル**の該当箇所に入力していきます。**(全4ページ)**既に不動産所得がある方は、前年度の確定申告書を参考に入力してください。

金額の入力は円単位、期間の入力は年単位でお願いします。

◆「入力画面」シートの入力について

(ページ1)

【不動産所得の減価償却資産について】

不動産所得に係る減価償却資産について、現在の未償却残高・取得価額・耐用年数・償却方法を入力してください。償却方法には定率法もありますが、不動産所得の場合、定額法を採用することが一般的であると考えられるため、定額法もしくは旧定額法を前提としています。平成19年4月1日以降取得の建物・附属設備・構築物・器具備品は定額法、それ前に取得した建物・附属設備・構築物・器具備品は旧定額法を選択して下さい。

なお、新規取得マンションの場合は、未償却残高と取得価額を同額として入力して下さい。

また、一括払いの損害保険料がある場合、減価償却資産と同様に考え、

・「未償却残高」→まだ経費となっていない損害保険料
前払費用のことです。

・「取得価額」→支払保険料額

・「耐用年数」→保険期間(年)

を入力して下さい。

④一括払い損害保険料

未償却残高(円)
取得価額(円)
耐用年数(保険期間)(年)

(ページ2)

【借入金について】

銀行等、第3者からの借入金によりマンションを建築している場合、入力してください。現在の借入金残高、返済残存期間、利率を入力します。利率は元金均等の場合と元利均等の場合のいずれかのセルに利率を入力して下さい。

(ページ3)

【個人での不動産以外の収入・所得控除額（年額）】

不動産所得以外の個人所得がある場合、将来の予想額（年額）を①～③に入力してください。

- ① 給料の予想年間収入額を入力してください。
- ② 不動産以外の予想年間事業所得額を入力してください。
- ③ その他、年金等がある場合、予想年間所得額を入力してください。

また、④には個人確定申告における所得控除額を入力してください。

【不動産収入と支出経費（年額）の予想】（必須入力）

（所得税・住民税・法人税・法人住民税・事業税・減価償却費・支払利息以外）

収入、支出とも現預金によるものとし、前受金・未収入金・前払費用・未払費用等は考慮しないものとします。将来、予想される不動産収入と支出経費の年額を概算で入力してください。

- ① 不動産収入： 返還を要する保証金を除き、賃借料・権利金収入等、不動産収入をすべて含めて、将来の年間不動産収入予想額を入力してください。
返還を要する保証金は、キャッシュフローの計算に含めないこととします。
- ② 必要経費： 所得税・住民税・法人税・法人住民税・事業税・減価償却費・支払利息を除き、将来の年間支出経費予想額を入力してください。
 - ・固定資産税
 - ・修繕費
 - ・管理手数料（自ら所有する管理会社に支払う管理手数料・
自らに支払う地代家賃は除きます。）
 - ・損害保険料（一括払いのものはページ1の④で入力し、ここには入力しないでください。）
 - ・水道光熱費
 - ・その他の経費

(ページ4)

【建築主体】（入力必須）

個人で建築する場合は①を、法人で建築する場合は②を選択してください。

【自社に支払う管理手数料または自らに支払う地代家賃（年額）】

- ・個人で建築した場合で、自ら所有する管理会社に支払う管理手数料がある場合
 - ・法人で建築した場合で、自らに支払う地代家賃がある場合
- 入力してください。

【個人で建築した場合の青色専従者年間給与と青色専従者所得税額（年額）】

個人で建築した場合で、青色専従者給与を支払っている場合、青色専従者給与の年間額と、その所得税額を入力してください。

【個人で建築した場合の青色専従者給与特別控除額】

青色申告者の方は、65万円または10万円を選択してください。

【法人で建築した場合の役員報酬と所得税額（年額）】

法人で建築した場合に、将来計上する年間役員報酬と役員報酬の所得税額を入力してください。

※ 役員報酬入力の参考として、「借入金返済のための年間必要利益と役員報酬の算定」の計算表を記載してあります。これは借入金返済のために必要な年間利益を算定し、その利益を確保する役員報酬の額を算定するものです。将来の役員報酬決定において参考にしてください。

◆ 「資金管理計算書」シートについて

現時点でのキャッシュ残高をゼロと仮定し、将来の各年度におけるキャッシュインフロー・キャッシュアウトフローおよびキャッシュ増減額を算定します。

入力画面で入力したデータに基づき計算されますので、入力は不用です。

【前期繰越残高】 = 累計前期末残高

【収入の部】

- ・ 不動産収入 : 「入力画面」で入力した額です。
- ・ 青色事業専従者給与 / 役員報酬 : 家族に支払う給料は、世帯単位のキャッシュでは一体として考えられるため、収入の部・支出の部両方に含めています。
- ・ 自社管理手数料 / 地代家賃 : 自ら所有する管理会社に支払う管理手数料や自らに支払う地代家賃は、収入の部・支出の部両方に含めています。

【支出の部】

- ・ 事業税 : 前年の事業所得に基づいて算出しています。
- ・ 固定資産税 / 修繕費 / 管理手数料（自社以外） / 損害保険料 / 水道光熱費 / その他の経費 : 入力画面で入力した額です。
- ・ 借入金利息 / 借入金返済額 : 入力画面で入力した借入残存金額・残存期間・利率に基づき計算した額です。

- ・ 個人所得税・住民税 / 法人税・法人住民税 : 本年の所得に基づき計算した額です。
- ・ 青色事業専従者給与 / 役員給与 / 自社管理手数料 / 地代家賃: 収入の部と同額です。
- ・ 青色事業専従者所得税 / 役員報酬所得税 : 入力画面で入力した額です。

【当期キャッシュ増減額】 = 収入の部合計 - 支出の部合計

【累計当期残高】 = 前期繰越残高 + 当期キャッシュ増減額

【償却費】 キャッシュフローには含まれませんが、不動産所得の計算には経費として含まれるため、参考として載せてあります。

【不動産所得（青色申告特別控除前）】 所得税・法人税・事業税の算定の基礎となっているため、参考として載せてあります。