

sample 様 ROA分析表 【相続税評価ベース】現状

【単位：円】

物件の特定				貸借対照表 (B/S)						損益計算 (P/L)						キャッシュフロー計算		健全性		備考				
①	②		③	④	⑤			⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫			⑬	⑭	⑮		⑯	⑰	⑱	⑳
資産番号	所在地	地番	名称	利用状況	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	取得年	価格 (相続税評価) ※1			借入金敷金	純資産 ⑧-⑨	収入	土地固都税	建物固都税	管理費	合計 ⑫+⑬+⑭	支出	収入 ⑪-⑮		借入金返済額	税前キャッシュフロー ⑰-⑱	ROA (%) ⑲÷⑳	借入金比率 (%) ⑨÷⑧
1	堺市〇〇区〇〇町		自宅	自用地	300	200		30,000,000	10,000,000	40,000,000	0	40,000,000	0	116,604	170,000		286,604	-286,604	0	-286,604	-0.7%	0.0%	路線価:100,000円/㎡	
2	堺市〇〇区〇〇町		〇〇町駐車場	貸地	500			50,000,000		50,000,000	0	50,000,000	3,000,000	743,750		150,000	893,750	2,106,250	0	2,106,250	4.2%	0.0%	賃料:25台×10,000円/月 (満車)、路線価:100,000円/㎡	
3	堺市〇〇区〇〇町		GS(ガソリスト)	貸地	3,000			331,500,000		331,500,000	0	331,500,000	27,225,000	5,801,250			5,801,250	21,423,750	0	21,423,750	6.5%	0.0%	賃料:2,500円/坪、事業用定期借地:残10年、路線価:130,000円/㎡	
4	堺市〇〇区〇〇町		〇〇町アパート	貸家	800	400		65,600,000	15,000,000	80,600,000	40,000,000	40,600,000	5,760,000	408,332	255,000	288,000	951,332	4,808,668	3,455,448	1,353,220	1.7%	49.6%	賃料:6室×80,000円 (満室)、路線価:100,000円/㎡、借地権割合:60%、当初借入:7,200万円、金利:1.5%	
5	堺市〇〇区〇〇町		自宅裏	雑種地	300			30,000,000		30,000,000	0	30,000,000	0	446,250			446,250	-446,250	0	-446,250	-1.5%	0.0%	路線価:100,000円/㎡、空地	
6	堺市〇〇区〇〇町		〇〇町畑	畑	400			40,000,000		40,000,000	0	40,000,000	0	595,000			595,000	-595,000	0	-595,000	-1.5%	0.0%	路線価:100,000円/㎡、自作	
7	堺市〇〇区〇〇町		〇〇町貸宅地	貸地	200			8,000,000		8,000,000	0	8,000,000	150,000	58,332			58,332	91,668	0	91,668	1.1%	0.0%	路線価:100,000円/㎡、借地権割合:60%	
8	堺市〇〇区〇〇町		〇〇町文化住宅	貸家	500	400		47,750,000	2,000,000	49,750,000	0	49,750,000	960,000	174,997	34,000	48,000	256,997	703,003	0	703,003	1.4%	0.0%	賃料:2戸×40,000円 (全8戸)、路線価:100,000円/㎡、借地権割合:60%	
9	堺市〇〇区〇〇町		〇〇町文化住宅	貸家	500	400		43,250,000	2,000,000	45,250,000	0	45,250,000	2,880,000	174,997	34,000	144,000	352,997	2,527,003	0	2,527,003	5.6%	0.0%	賃料:6戸×40,000円 (全8戸)、路線価:100,000円/㎡、借地権割合:60%	
10	堺市〇〇区〇〇町		〇〇町駐車場	貸地	500			50,000,000		50,000,000	0	50,000,000	1,200,000	743,750		60,000	803,750	396,250	0	396,250	0.8%	0.0%	賃料:10台×10,000円/月 (全25台)、路線価:100,000円/㎡	
11	不動産以外の資産			現金預金				200,000,000																
12				貸付金																				
13				借入金																				
合計					7,000	1,400	0	696,100,000	29,000,000	925,100,000	40,000,000	885,100,000	41,175,000	9,263,262	493,000	690,000	10,446,262	30,728,738	3,455,448	27,273,290				

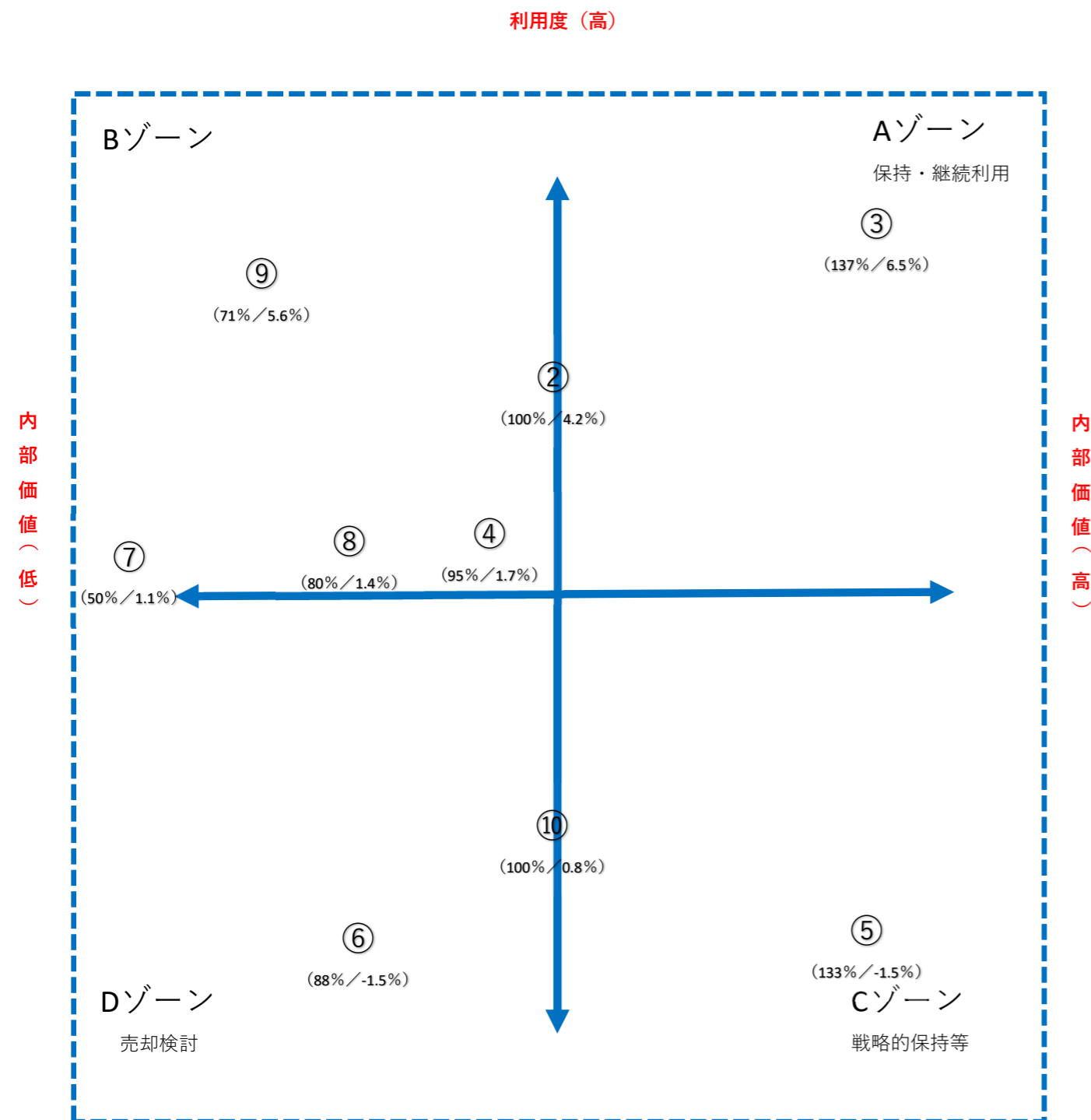
※1 相続税評価は概算となります。詳しくは税理士等へご確認ください。

ROA分析表 【実勢価格評価ベース】現状

1	堺市〇〇区〇〇町		自宅	自用地	300	200		40,000,000	10,000,000	50,000,000	0	50,000,000	0	116,604	170,000		286,604	-286,604	0	-286,604	-0.6%	0.0%	実需	
2	堺市〇〇区〇〇町		〇〇町駐車場	貸地	500			50,000,000		50,000,000	0	50,000,000	3,000,000	743,750	0	150,000	893,750	2,106,250	0	2,106,250	4.2%	0.0%	建売素地:路線価と同程度	
3	堺市〇〇区〇〇町		GS(ガソリスト)	貸地	3,000			453,750,000		453,750,000	0	453,750,000	27,225,000	5,801,250			5,801,250	21,423,750	0	21,423,750	4.7%	0.0%	収益物件:利回り6%	
4	堺市〇〇区〇〇町		〇〇町アパート	貸家	800	400		62,507,196	14,292,804	76,800,000	40,000,000	36,800,000	5,760,000	408,332	255,000	288,000	951,332	4,808,668	3,455,448	1,353,220	1.8%	52.1%	収益物件:利回り7.5%	
5	堺市〇〇区〇〇町		自宅裏	雑種地	300			40,000,000		40,000,000	0	40,000,000	0	446,250			446,250	-446,250	0	-446,250	-1.1%	0.0%	実需	
6	堺市〇〇区〇〇町		〇〇町畑	畑	400			35,000,000		35,000,000	0	35,000,000	0	595,000			595,000	-595,000	0	-595,000	-1.7%	0.0%	建売素地:路線価-造成費用	
7	堺市〇〇区〇〇町		〇〇町貸宅地	貸地	200			4,000,000		4,000,000	0	4,000,000	150,000	58,332			58,332	91,668	0	91,668	2.3%	0.0%	借地権:借地権者が購入しない場合	
8	堺市〇〇区〇〇町		〇〇町文化住宅	貸家	500	400		40,000,000		40,000,000	0	40,000,000	960,000	174,997	34,000	48,000	256,997	703,003	0	703,003	1.8%	0.0%	建売素地:路線価-立退き-建物解体	
9	堺市〇〇区〇〇町		〇〇町文化住宅	貸家	500	400		30,000,000	2,000,000	32,000,000	0	32,000,000	2,880,000	174,997	34,000	144,000	352,997	2,527,003	0	2,527,003	7.9%	0.0%	収益物件:利回り12% (満室想定)	
10	堺市〇〇区〇〇町		〇〇町駐車場	貸地	500			50,000,000		50,000,000	0	50,000,000	1,200,000	743,750		60,000	803,750	396,250	0	396,250	0.8%	0.0%	建売素地:路線価と同程度	
11	不動産以外の資産			現金預金				200,000,000																
12				貸付金																				
13				借入金																				
合計					7,000	1,400	0	805,257,196	26,292,804	1,031,550,000	40,000,000	991,550,000	41,175,000	9,263,262	493,000	690,000	10,446,262	30,728,738	3,455,448	27,273,290				

◎不動産のポジショニング分析

平成29年11月24日



① 資産 番号	②		⑧		⑨		⑩ B/A	
	所在地	地番	名称	④価格 (相続税評価)	⑤価格 (実勢価格)	ROA (%) (相続税評価)		ROA (%) (実勢価格)
1	堺市〇〇区〇〇町		自宅	40,000,000	50,000,000	-0.7%	-0.6%	125%
2	堺市〇〇区〇〇町		〇〇町駐車場	50,000,000	50,000,000	4.2%	4.2%	100.0%
3	堺市〇〇区〇〇町		GS(ガソリンスタンド)	331,500,000	453,750,000	6.5%	4.7%	137%
4	堺市〇〇区〇〇町		〇〇町アパート	80,600,000	76,800,000	1.7%	1.8%	95%
5	堺市〇〇区〇〇町		自宅裏	30,000,000	40,000,000	-1.5%	-1.1%	133%
6	堺市〇〇区〇〇町		〇〇町畑	40,000,000	35,000,000	-1.5%	-1.7%	88%
7	堺市〇〇区〇〇町		〇〇町貸宅地	8,000,000	4,000,000	1.1%	2.3%	50%
8	堺市〇〇区〇〇町		〇〇町文化住宅	49,750,000	40,000,000	1.4%	1.8%	80%
9	堺市〇〇区〇〇町		〇〇町文化住宅	45,250,000	32,000,000	5.6%	7.9%	71%
10	堺市〇〇区〇〇町		〇〇町駐車場	50,000,000	50,000,000	0.8%	0.8%	100%
合計				725,100,000	831,550,000			

・今回の分析により、sample様の現時点における（想定）相続財産の総額は、約88,510万円であり、法定相続人が3人（配偶者1人、子2人）と仮定した場合、課税される相続税は、15,082万円※となります。

※法定相続の場合。配偶者は、配偶者控除により0円、子1人につき7,541万円。小規模宅地等を考慮せず。

・配偶者が先に亡くなられた場合や、2次相続時の納税資金の確保が課題となります。

・不動産が資産の約77%を占めています。収益にバラツキもあり、価値の高い不動産と低い不動産が混在しています。遺言などの遺産分割対策をお勧め致します。