【研究ノート 1】

国際不動産税制比較調査について

石田 誠

1. はじめに

当研究所では、設立以来、日本との比較を行う観点から外国の土地問題に関する自主研究を実施しており、その一環として、平成7年度及び8年度においては、不動産の保有課税の国際比較を目的として、「国際土地保有税制調査」を実施したところである。

平成9年度においては、これをさらに発展させ、不動産の取得から保有、譲渡というすべての段階を通じた不動産に係る諸税及び手数料等の負担水準を比較するため、典型的な収益不動産である賃貸事務所用ビルを対象として、米国や英国等欧州諸国の不動産関係の課税等の負担について調査研究を実施した。

具体的には、欧米先進諸国の主要な都市であるニューヨーク、ロンドン、フランクフルト及びパリの不動産市場において賃貸事務所用ビルに対する投資を実施した場合の投資家に対する各種の税制及び手数料等の負担について、情報収集を実施し、その結果をまとめたものである。その概要について紹介することにする。

なお、本調査の実施に当たり、ご協力いただいたKPMGピートマーウイック会計事務 所、社団法人不動産協会、三井不動産株式会社に対し、心より感謝申し上げる次第である。

2. 調査の目的

ニューヨーク (米国)、ロンドン (英国)、フランクフルト (ドイツ) 及びパリ (フランス) の4都市において、外国法人である日本法人が典型的と想定される賃貸用事務所ビルに対して投資を実施した際の当該投資に係る課税、手数料等の負担水準を調査評価することを目的とする。

すなわち、不動産の取得、保有、譲渡を通じた諸税、手数料等の費用負担の総計が投資額や総収益に対し、どの程度の水準であるかについて比較調査を行うものである。

3. 調査の方法

当研究所よりKPMGに依頼し、各都市における同社の事務所に所属する不動産分野又は税務分野の専門家及び外部の不動産専門家を利用し、対象都市の不動産市場に係る各種市場情報収集及び想定不動産物件設定並びに当該投資に対して適用されると想定される各種税金等について検討した。

まず、調査の一貫性を維持するため、米国不動産鑑定協会会員資格 (「MAI」) を有する不動産鑑定士が不動産鑑定評価モデル (以下「DCFA モデル」という。) を設定し、諸計算を行う際の共通算式とした。

これを受けて、各都市の不動産市場情報・資料を入手分析し、各市場環境を適切に反映 すると思われる条件を選択したうえで、調査対象となる不動産物件を想定した。

次いで、これらのデータをDCFAモデルに入力し、調査対象となる不動産物件に係る 課税効果について分析した。入手した市場情報資料、選択したデータ及び個別のDCFAモ デルの詳細は、本編の各都市の部分で示している。

4. 調査の前提条件

対象となる不動産物件について、次のような一般的な前提条件を想定した。

- 1) 各都市の中心的商業地区に所在する代表的なAクラスの事務所用不動産物件で、賃借人と床利用に係る賃貸借契約が既に締結されているものに係る完全所有権の取得を目的とした投資を1997年1月1日に実施すること。
- 2) 対象となる不動産物件の規模、所在場所、建物の状態、空床率、収益、及び費用等は、各々の不動産市場において典型的なものであること。
- 3) 日本法人である投資家(会社)が、自己資本により対象となる不動産物件を取得すること。
- 4) 投資家は、不動産物件を10年間保有すること。この場合、対象となる不動産物件は、投資開始時点において良好な状態にあるものとし、保有期間中は、通常の維持管理業務を除き、大規模な改修や建替え等は一切実施しないこと、また、対象となる不動産物件は、保有期間を通じて事務所として利用すること。
- 5) 対象となる不動産物件は、10年間の保有期間満了後、11年目に、その時点における市場状況を反映した処分方法に従って処分されること。なお、その処分に際して、競売等何らかの特別な割引を伴う方法は採用しないこと。
- 6) 10年間の保有期間中安定した市場環境が維持されること。また、税率、課税の性 格又は税額計算方法等の制度も、同様に維持されること。

- 7) 米国において一般的な不動産鑑定評価手法の収益還元法の考え方を採用し、取得価格及び処分価格を想定すること。(取得価格は、第1年目の純営業収益を市場から導かれた総還元利回りで、また、処分価格は、第11年目の純営業収益を復帰還元利回りで除することにより各々導びくものとする。)
- 8) 本件調査では、日本法人による不動産物件に対する投資を対象とするが、課税関係 の検討対象は、基本的に内国課税関係に限ること。

5. 分析方法

5. 1 不動産評価手法の選択

対象となる不動産物件の種類によるものの、一般的に、投資家は、不動産の評価額を算定する際に、原価法、取引事例比較法及び収益還元法の3手法の中のひとつを最も多く利用する。この場合、案件毎に適当な手法とは、入手したデータの質及び対象となる不動産物件に関するデータが有する重要性、適切な内容であるか否かの確認可能性及び利用可能性に基づき判断されることになる。

本調査においては、各不動産市場において「Aクラス商業用不動産物件」から生み出される収益を推定するために、収益還元法の考え方を採用している。Aクラス商業用不動産物件から生み出される収益の流れ(キャッシュフロー)の価値は、通常の場合、対象となる不動産物件の占有及び所有権から将来生み出される収益の現在価値に基づいて推定される。この手法の下では、純営業収益(総収益から空床による損失及び営業費用を差し引いた額)を「還元」という方法を用いて現在価値に変換することになる。つまり、収益還元法とは、市場観察により導いた適当な配当率を適用して、将来受け取ることが期待される便益(純収益)を現在価値に転換する手法と説明できる。収益還元法では、殆どの商業用不動産物件投資に係る典型的な条件設定が可能なことから、本件調査において、中心商業地区に所在するAクラスの事務所用不動産物件(想定)投資に係る純収益に対する課税総額の比率を分析するために、この手法を利用することが適当と判断したものである。

5.2 還元方法

通常の場合、直接還元法又はディスカウント・キャッシュフロー分析法(「以下DCF法」という。)等の利回り還元法の中のひとつを利用して純営業収益を還元することにより、不動産物件の評価額を導くことになる。この中、直接還元法は、不動産物件から生み出される年間当たりのキャッシュフローが相対的に安定しており、収益と費用が同様な形で変化するときに適切な手法である。一方、DCF法は、不動産物件から生み出される年間当たりのキャッシュフローが相対的に変動する、つまり収入と費用が異なる割合で変化する場合に適切な手法である。

本件調査の対象となる不動産物件は、ロンドンのものを除き、複数の賃借者との間に既存の賃貸借契約が存在し、賃貸料の設定及び賃貸借期間の満了時期が輻輳しているものと想定している。一方、営業費用については、毎年増加することを想定している。従って、対象となる不動産物件から生み出される年間当たりのキャッシュフローが数年間にわたり変動すること、また、収益と費用との関係を見ると両者が異なる率で変化することを想定している。こうした背景から、対象不動産物件に対する投資に係る課税等の影響を評価するためには、DCF法が適切な利回り還元法と判断した。

5.3 DCF法について

通常の場合、DCF法の下では、まず、投資保有期間中の総収益及び営業費用を推定することになる。そのうえで、総収益から営業費用を差し引くことにより、純営業収益を推定することが可能となる。次いで、導いた純営業収益について、この収益が将来の時点で受領される便益であることに鑑み、各々の時点に応じた割引率を適用することにより、収益の流れの現在価値を求めることになる。なお、対象となる不動産物件の資産としての価値上昇についても同様に割引し、純現在価値を求めることになる。この不動産物件の資産価値上昇の純現在価値と保有期間中の純営業収益の現在価値とを合計したものが、不動産投資による純収益の現在価値と考えられるものである。

(1) 収益の分析

想定投資保有期間中に対象となる不動産物件から生み出される収益は、原則として、複数の賃借人が支払う賃料によるものが主となる。既に述べたように、対象となる不動産物件は、各々の不動産市場において平均的な賃貸可能床面積を有し、中心商業地区に所在するAクラスの商業用事務所不動産物件であり、各市場において典型的な市場床占有率で営業され、長期の賃貸借契約が締結されていることを想定している。こうした長期賃貸借契約に関しては、典型的な賃貸条件を反映しなければならないことから、賃貸可能床面積利用率及び空床から本来得べかりし賃料収益を推定することも必要となる。

1) 総可能基本賃料収益

市場傾向の観察結果から、対象となる市場地域における典型的な賃貸借契約は、純賃料支払の形式を採用していること、つまり、純賃料に加えて、(賃貸人が回収可能な)営業費用の支払いも賃借人の責務とされ、毎月納入することが普通となっていることが判る。なお、回収不能な営業費用を賃貸人が支払う場合、つまり、家主が受ける賃料が全額収益とならない場合には、この賃料を修正総賃料と呼ぶことがある。しかしながら、本件調査では、投資家は、純賃料支払の形式に基づいて不動産物件の賃貸営業を行うことを想定している。

総可能基本賃料収益は、各市場における最近の事務所用賃貸事例の市場調査から導い た推定額である。こうした賃貸事例資料は、保有期間第1年目の市場賃料を推定するた めに利用したものであり、導かれた第1年目の賃料は、以降、市場の収益上昇率に従う こと、また、残りの保有期間中賃料が毎年増加することを想定した。

2) 総可能駐車場収益及びその他の収益

同様に、最近の事務所用賃貸事例の市場調査から総可能駐車場収益及びその他の収益 を推定した。こうした賃貸事例資料は、保有期間第1年目の総可能駐車場収益及びその 他の収益を推定するために利用したものであり、導かれた第1年目の駐車場収益及びそ の他の収益は、市場の収益上昇率に従うこと、また、残りの保有期間中も毎年増加する ものと想定している。

3) 総回収可能営業費用

既に述べたように、対象となる賃貸借契約は、純賃料支払い方式によるものであり、営業費用が全て賃借人から回収されることを想定した。後述の費用の分析の項で述べるように、対象となる回収可能な営業費用は原則として賃貸床面積1平方フィート当たりの値として予測される。従って、毎年発生する総回収可能営業費用は、予測される回収可能な営業費用の全額を反映するとともに、キャッシュフローが生み出されると想定される保有期間を通じて増加することを想定している。

4) 総可能営業収益及び総回収可能営業費用の合計

総可能駐車場収益その他の収益及び総回収可能営業費用を総可能基本賃料収益に加えることにより、毎年の総可能営業収益及び総回収可能営業費用の合計が推定される。なお、この総可能営業収益及び総回収可能営業費用の合計は、保有期間を通じて毎年増加することを想定している。

5) 空床及び徴収損失額

総可能営業収益及び回収可能営業費用の合計から差し引かれるものは、市場観察により推定した安定占有状況下で想定される空床及び徴収損失額である。この場合、安定占有状況下の空床及び徴収損失率は、各市場の中心商業地区に所在するAクラス事務所用不動産物件の平均的なものと想定した。なお、この空床及び徴収損失額は、開発業者、不動産仲介業者、不動産管理人等の不動産関係者との面接調査の結果に基づいて導かれたものである。

6) 売上税回収前の総収益

総可能営業収益及び回収可能営業費用の合計から推定空床及び徴収損失額を差し引く ことにより、毎年の売上税回収前の総収益が推定される。

7) 売上税回収額

売上税は、純賃料支払い方式で示される基本賃料に対する比率で示されるが、本件調査では、各都市ともいわゆる売上税を採用していないため、全てゼロとして計上されている。

8) 実効総収益推定

売上税回収額を売上税回収前の総収益に加えることにより、毎年の実効総収益の額を 推定している。但し、本件調査では、売上税を採用していないため、実効総収益は、売 上税回収前の総収益に等しい。

(2) 費用の分析

対象となる不動産物件について、保有期間中に発生すると想定される営業費用には、 回収可能な営業費用、回収不能な所有者負担経費及び売上税が含まれる。その各々の内 容は、次のようなものである。

1) 回収可能な営業費用

回収可能な営業費用には、固定及び変動両費用が含まれる。ここで、固定費用とは、 保険料及び不動産税を、一方、変動費用とは、一般管理費、電力費、光熱費、清掃費、 管理費用、廃物回収費、維持・修繕費用、警備費用及び水道・下水処理費を対象とする ものである。各不動産市場に応じて、賃貸人が営業費用を支払う形式、賃借人から回収 する形式又は両者の融合形式が利用されることになる。既に説明したように、本件調査 においては、純賃料支払の形式を想定している為、賃借人は、回収可能な営業費用の全 額(100%)を負担することになる。

なお、第1年目の回収可能な営業費用は、市場費用上昇率に従って、保有期間を通じて毎年増加するものと想定している。

2) 回収不能な所有者負担経費

回収不能な所有者負担経費は、原則として、資本設備の更新費用、賃貸仲介手数料その他回収不可能な費用を意味する。各市場における費用の見積りに基いて、第1年目の経費を推定している。更に、回収不能な所有者負担経費は、保有期間を通じて毎年増加することを想定している。

3) 売上税

売上税費用は、法律の規定に基づき、実効総収益に対する割合として求められるものである。本件調査では、各都市ともいわゆる売上税を採用していないため、全てゼロとして計上されている。

4) 費用合計

回収可能な営業費用と回収不可能な所有者負担経費(及び売上税)を加えることにより、保有期間中の毎年の費用合計額を推定している。

(3) 純収益の分析

償却前後の純収益は、次のように定義している。

1) 償却前の純営業収益

実効総収益から費用総額を差し引いたものが、償却前の純営業収益である。この償却 前の純営業収益は、保有期間を通じて毎年増加することを想定している。

2) 減価償却

減価償却は、各不動産市場において適用される法規等の規定に基づき、取得時点の建物価値の年間当たりの割合として推定される。この場合、典型的な土地対建物の価値の割合を取得価格に適用することにより、建物の価値の基礎額を導くことになる。なお、減価償却額は、英国の場合を除き、保有期間を通じて一定額と想定している。

3) 償却後の純営業収益

償却前の純営業収益から減価償却額を差し引いたものが、毎年の償却後の純営業収益となる。この純営業収益は、保有期間を通じて毎年増加することを想定している。

(4) 将来生み出される収益の流れの予測

第11年目の到来により終了するまでの保有期間中の収益及び費用は、収益上昇率及 び費用上昇率を適用することにより求められる。なお、適用した上昇率は、対象となる 不動産市場における賃貸借契約、国内投資の見込み及び現在のインフレ傾向等を検討し たうえで提示した値を採用しており、収益及び費用に関して合理的な内容を想定してい るものである。

1) 純営業収益の還元

将来の収益及び費用の予測額は、キャッシュフローの発生の時期にも拠ることになる。そのため予測された収益及び費用をDCF法により還元することになる。このDCF法による還元は、将来の収益又は利益は、現在の同じ額の収益又は利益に比較して価値が少ないこと、つまり、便益の享受が将来に繰り延べされるほど、その有り難味が下がるという考え方を基礎としたものである。この分析法では、割引とは市場データから求められた一定率を将来生み出されると想定される収益の流れに適用し、現在価値を求める計算を意味する。

2) 割引率

本件調査においては、各都市の市場データに基づき選択した割引率を採用している。 なお、割引率とは、将来予想される支払額又は受益額を現在価値に換算するために適用 する資本利益率を指すものである。

適当な割引率を採用したうえで、毎年生み出されるキャッシュフローに、保有期間の期間割引率を乗じることにより推定したものが保有期間に生み出される償却前の毎年のネット・キャッシュフローの現在価値である。対象となる不動産物件から生み出される収益の価値は、保有期間中のキャッシュフローの現在価値及びキャピタルゲイン(資本利得)の現在価値の合計として表わされる。なお、資本利得の現在価値とは、第11年目に予測される純営業収益を復帰還元利回りで還元して処分価格を求め、ついで、この処分価格について第10年目終了時点で受け取ることに鑑み、取得価格及び取得簿価及び適当な処分費用を控除したうえで、適当な割引率を乗じて導く値を意味するものである。

3) 総還元利回り及び復帰還元利回り

本件調査で適用した総還元利回り及び復帰還元利回りは、投資家が要求する総還元利回りを検討したうえで、各都市の市場において想定される値となっている。ここで、還元利回りとは、競争市場において不動産投資から得られる利益率を反映するものを意味し、純営業収益を不動産物件の価値に変換するために利用している。

本調査の対象となる不動産物件投資に係る課税負担を推定するために、まず、直接還元法の考え方を適用して対象となる不動産物件の取得及び処分価格を推定している。典型的な投資家は、収益の生産性及び投下資本に対する配当率を判断基準とし、想定した不動産物件を含め収益を生み出す投資対象物件を比較検討したうえで投資判断を行うことになる。従って、本調査の実施目的に鑑み、収益還元法を適用することとしたものである。

6. 税その他の負担の定義

本調査では、主として不動産に係る税金を取得税、保有税及び処分税の3種類に分類したうえで分析を試みた。

ここで、取得税とは不動産を取得する際に課税される税金等を、保有税とは不動産を保有することに伴い課税される税金等を、処分税とは不動産を処分することに伴い課税される税金等を各々意味している。

また、税ではないが、義務的あるいは不可避的に負担しなければならない費用も、当該市場において通常支払われるべき金額については、すべて考慮して含めている。具体的には、仲介手数料のような取引に要する不可避的な費用、公証人の手数料のような登記に関する不可避的な費用、印紙のような義務的な費用一切である。

なお、各不動産市場において不動産投資案件に関して適用されるこれら負担の内容については、各市場毎の市場データ、税金及び金融モデルの中で説明している。但し、各市場毎に適用される課税措置の内容が異なることから、DCFAモデルについて、必要に応じて一定の調整・修正を施している。

7. 調査分析の結果(総括)

(1) 調査対象として想定した不動産物件の概要

	ニューヨーク	ロンドン	フランクフルト	パリ
賃貸可能面積	37,160 m²	6,970 m²	2,889 m²	1,785 m²
取得価格	\$156,288,000	\$79,950,000	DM24,991,000	FF72,393,000
処分価格	\$226,273,000	\$94,951,000	DM29,557,000	FF80,308,000
収益上昇率	4.0%	3.0%	3.0%	1.5%
費用上昇率	3.7%	3.0%	5.0%	2.0%
総還元利回り	9.0%	6.0%	4.29%	6.36%
復帰還元利回	9.22%	7.0%	4.79%	6.65%
1)				
割引率	11.0%	10.0%	12.0%	5.65%

注:金額の単位は、ニューヨーク及びロンドンは米ドル、フランクフルトはドイツ・マルク、パリはフランス・フラン。

(2) 投資額に係る純収益の現在価値に対する課税等総額の現在価値の割合

調査・分析の結果を見ると、投資額に係る純収益の現在価値に対する課税等総額の現在価値の割合(以下「投資課税割合」という。)は、次表に示すように、パリ(58.6%)、フランクフルト(46.8%)及びニューヨーク(48.4%)と余り差のない値となっているのに対し、ロンドン(24.4%)は、大きく異なる値を示していることがわかる。

	ニューヨーク	ロンドン	フランクフル	パリ
			<u>۲</u>	
課税総額現在価値	\$59,841,400	\$9,521,200	DM3,796,900	FF24,020,600
投資純収益現在価	\$123,676,700	\$38,976,900	DM8,113,800	FF40,957,200
値				
投資課税割合	48.4%	24.4%	46.8%	58.6%

このように2つの集団に分かれた理由は、次のように考えられる。

1) 基本的に、不動産物件の保有に係る税金の中の純営業収益に対する課税及び不動産物件の処分に係る税金の中の資本所得課税の主要な部分を占める国及び地方政府の法人所得税等の税率が高率となっている市場では、投資課税割合が大きくなっている。一方、英国では、一般的な法人税率が31.0%と低目に設定されているとともに、特に、日本法人を含めた外国居住会社が投資目的で英国の不動産を買収する場合、当該不動産から得られる賃料収益に対する課税に際して、23.0%の軽減税率を適用する制度が設けられており、こうした環境のために投資課税割合が他国と比較して小さくなったものである。

- 2) パリ市場では、こうした法人所得税等に加えて、極めて高率の不動産移転登記税が対象物件の取得時に課税されることも投資課税割合が大きくなっている一因となっている。
- 3) ただし、パリ市場の不動産移転登記税を含め、不動産投資に特有の税金等は、基本的には、発生年度の損金計上対象費用として控除を認められるか、又は、資本化することにより、その一部について減価償却費用として控除を認められることとなるため、法人所得税額の計算に際して、緩和する役割を果たしている。

次に、各市場の景況の相違を捨象し、<u>純粋に制度や慣行の違いを比較</u>するために、仮想的な計算ではあるが、収益上昇率及び費用上昇率について各々3.0%及び1.0%の共通値を適用して分析を行った結果は、次のようになる。

·	ニューヨーク	ロンドン	フランクフル	パリ
			\	
課税総額現在価値	\$54,988,300	\$9,521,200	DM3,944,200	FF28,119,900
投資純収益現在価	\$113,911,800	\$38,976,900	DM8,520,800	FF50,860,500
値				
投資課税割合	48.3%	24.4%	46.3%	55.3%

各国の税制又は不動産市場の慣行に基づき、DCFAモデルでは、営業費用の殆どについて、賃借人から回収可能なものと想定したため、費用上昇率の変化は、課税総額比率に殆ど影響を及ぼしていない。

一方、収益上昇率は、DCFAモデルの構成上、純営業収益及び資産の価値に大きな変化を及ぼすことから、その変化は、投資課税割合に大きな影響を与える可能性を含んでいる。 しかしながら、現実的には、個別市場の環境条件中の制約要因から、収益上昇率が年間当たり数ポイントも変化するとを想定するのは困難であり、主要な要因とならないと考えられる

この結果、各市場における投資課税割合に<u>最も大きな影響を及ぼす要因は、不動産の純営</u> 業収益及び資本利得に対する法人所得税等の税率と想定されるものである。

そして、<u>不動産に特有の税金の課税</u>は、フランスの不動産登記移転税のような例外的なものを除けば、投資課税割合の決定に、<u>あまり大きな比重を占めていない</u>ことがわかる。こうした不動産資産の保有に係る不動産税等の負担は、基本的に賃借人から回収可能であり、賃貸人(投資家)の負担とならないように構成されていることも一つの理由となっている。

なお、ロンドン(英国)では、比較的低率の法人所得税率、一定の適格資本引当金に係る 所得税控除を認める等の措置が採用されているほか、特に、外国からの不動産投資を歓迎す る政策に基づき、外国会社が不動産投資を実施する場合、純営業収益に対する法人所得税の 税率として23.0%を適用するとともに、投資対象となる不動産物件の処分により利益を 上げることを目的としない場合には、資本利得に対する課税を免除される場合がある。こうした免除は、投資家の意図という主観的な要素が判断基準になっているため、具体的な適用関係の検討に際しては、投資案件を取り巻く具体的な諸要因の検討が必要となると言われている。本調査では、投資の当初時点から対象物件の取得後10年を経過した時点で処分することを想定していることに鑑み、この資本利得に係る法人所得税課税免除措置は適用にならないものと想定した。

[いしだ まこと] [土地総合研究所 研究員]

ニューヨークの不動産投資収益に係る投資家税負担は48.4%となります。

ディスカウント・キャッシュフロー方式による不動産税制比較調査

様定条件	本 ・ 1997年1月1日 ・ 1997年1月1日 ・ 2006年12月31日 ・ 5156.288.000 ・ 8256.273.000 ・ 400,000 ・ 5.00% ・ 9.00% ・ 9.22% ・ 11.00%	収入(1ヶ月1平方フィート当たり) 収益(第1年目) 床資料 駐車場収益 その他収益 型用回収額(第1年目) 回収可能な営業費用 売上税回収額(実効総収益の割合) 収益上昇率 費用(17月1平方フィート当たり) 回収可能な営業費用(第1年目) 回収可能な営業費用 不動産税 保険料 変動費用 不動産税 を動産税 を動産税 を動産税 を動産税 を動産税 を動産税 を動産税 を動産税 を動産税 を動産税 を動産税 を動産税 を動産税	ト当たり)) 総収益の割合) 第1年目)	\$3.33 \$0.00 \$0.07 \$2.58 0.00% 4.00% \$1.50 \$0.04 \$0.02 \$0.03	園用 (1ヶ月1平方フィート当たり) 回収可能な営業費用 (第1年目) 変動費用 (統く) 高品質 管理費用 原物回収費 維持・修繕費用 整備費用 整備費用 整備費用 受力で能及利用 の収不能な利用(実効総収益の割合) 資質中介手数料(実効総収益の割合) 減価償却率 (建物総収益の割合) 減価償却率 (建物価値の割合) 流価償却率 (建物価値の割合)	フィート当たり) マオート当たり) く) () () () () () () () () () (年目) 9割合) き担の費用)	0.15 0.03 0.03 0.03 0.03 0.02 0.08 000% 000%	大	7 州所得営業稅77 中所得営業稅(保進課稅) (保進課稅) 7 市不動産稅(所有 7 市移転稅 7 市移転稅 (保進課稅) 7 市人州所得営業稅		0.00% 0.00% 0.00% 0.00% 10.53% 8.85% 35.00% 0.00% 0.40% 19.38%
収入の概要		1年目 1997	2年目 1998	3年目 1999	4年目 2000	5年目 2001	6年目 2002	7年目 2003	8年目 2004	9年目 2005	10年目 2006	1.1年目 2007
総可能基本資料収益 終刊能基本資料収益		\$15,984,000	\$16,623,400	\$17,288,300	\$17,979,800	\$18,699,000	\$19,447,000	\$20,224,900	\$21,033,900	\$21,875,300	\$22,750,300	\$23,660,300
馬り記録単場収益 総可能その街収益 総可能回収営業費用		336,000 12,394,200	349,400 12,852,800	363,400 13,328,400	377,900 13,821,600	393,000 14,333,000	408,700 14,863,300	425,000 15,413,200	442.000 15.983,500	459,700 16,574,900	478,100 17,188,200	497,200 17,824,200
総可能営業収益及び回収可能営業費用の合計 - : 空床率引当額	用の合計	\$28,714,200 1,435,700	\$29,825,600 1,491,300	\$30,980,100 1,549,000	\$32,179,300 1,609,000	\$33,425,000 1,671,300	\$34,719,000 1,736,000	\$36,063,100 1,803,200	\$37,459,400 1,873,000	\$38,909,900 1,945,500	\$40,416,600 2,020,800	\$41,981,700 2,099,100
売上税回収前の総収益 + :0.00%の売上税回収額		\$27,278,500 0	\$28,334,300	\$29,431,100 0	\$30,570,300	\$31,753,700	\$32,983,000	\$34,259,900 0	\$35,586,400 0	\$36,964,400 0	\$38,395,800	\$39,882,600
実効総収益	,	\$27,278,500	\$28,334,300	\$29,431,100	\$30,570,300	\$31,753,700	\$32,983,000	\$34,259,900	\$35,586,400	\$36,964,400	\$38,395,800	\$39,882,600
費用の概要 回収可能な営業費用 固定費用 不動産税		\$7,210,200	\$7,477,000	\$7,755,600	\$8,040,500	58,338,000	\$8,646,500	\$8,966,400	\$9,298,200	\$9,642,200	000'666'6\$	\$10,369,000
保険料交動費用		192,000	199,100	206,500	214,100	222,000	230,200	238,700	247,500	256,700	266,200	276,000
一股衛星費 光熱質 光熱質 清掃類 衛星費 一個種費用 小物回吸類 維持,修繕費用		336,000 1,056,000 144,000 720,000 336,000 144,000 1,680,000	348,400 1,095,100 149,300 746,600 348,400 1497,800 1,742,200	361,300 1,135,600 154,800 774,200 361,300 154,800 516,200 1,806,700	374,700 1,177,600 160,500 802,800 374,700 160,500 535,300 1,873,500	388,600 1,221,200 166,400 832,500 388,600 166,400 555,100 1,942,800	403,000 1,266,400 172,600 863,300 403,000 172,600 575,600 2,014,700	417,900 1,313,300 179,000 895,200 417,900 179,000 596,900 2,089,200	453,400 1,361,900 185,600 928,300 433,400 185,600 619,000 2,166,500	449,400 1,412,300 192,500 962,600 449,400 192,500 641,900 2,246,700	466,000 1,484,600 199,600 998,200 466,000 199,600 665,700 2,329,800	1,518,800 207,000 1,035,100 483,200 207,000 690,300
水道·下水処理費 回収不能な所有者負担経費 施設更新準備金		96,000	99,600	103,300	305,700	317,500	115,200	119,500	123,900	128,500	133,300	138,200
66年イナポリ (18年イナ教科 その他 売上税 0.00%		272,800 272,800 0	283,300 283,300 0	294,300 294,300 0	305,700 305,700 0	317,500 317,500 0	329,800 329,800 0	342,600 342,600 0	355,900 355,900 0	0 369,600 369,600 0	384,000 384,000	398,800 398,800 0
齊用合計		\$13,212,600	\$13,702,700	\$14,211,200	\$14,738,400	\$15,285,200	\$15,852,500	\$16,440.800	\$17.051,000	\$17,683,500	\$18,340,000	\$19,020,200
純収益の概要 純営業収益 (税引前、債却前) 減価償却 純営業収益 (税引前、債却後)		\$14,065,900 1,200,300 \$12,865,600	\$14,631,600 1,200,300 \$13,431,300	\$15,219,900 1,200,300 \$14,019,600	\$15,831,900 1,200,300 \$14,631,600	\$16,468,500 1,200,300 \$15,268,200	\$17,130,500 1,200,300 \$15,930,200	\$17,819,100 1,200,300 \$16,618,800	\$18,535,400 1,200,300 \$17,335,100	\$19,280,900 1,200,300 \$18,080,600	\$20,055,800 1,200,300 \$18,855,500	\$20,862,400 1,200,300 \$19,662,100
純営業収益(税引前、慎却前) 現在価値率 11.0% [1]		\$14,065,900 0.9492	\$14,631,600 0.8551	\$15,219,900 0.7704	\$15,831,900 0.6940	\$16,468,500 0.6252	\$17,130,500 0.5633	\$17,819,100 0.5075	\$18,535,400 0.4572	\$19,280,900 0.4119	\$20,055,800 0.3710	\$20,862,400
純営業収益の現在価値		\$13,350,800	\$12,511,400	\$11,724,800	\$10,987,600	\$10,296,800	\$9,649,300	\$9,042,500	\$8,473,800	\$7,941,100	\$7,441,700	
開始國際廣 取得稅 取得稅 # 1 取得稅 # 2 取得稅 # 3 取得稅 # 3		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
ルカン・コーラーク州所得営業税 ニューヨーク市所得営業税 連邦所得税 ニューヨーク市不動産税空床分(所有者負担)	ト(所有者負担)	1,354,700 1,138,600 3,530,300 360,500	1,414,300 1,188,700 3,689,900 373,900	1,476,300 1,240,700 3,855,900 387,700	1,540,700 1,294,900 4,028,600 402,000	1,607,700 1,351,200 4,208,300 416,900	1,677,500 1,409,800 4,395,000 432,300	1,750,000 1,470,800 4,589,300 448,300	1,825,400 1,534,200 4,791,400 464,900	1,903,900 1,600,100 5,001,800 482,100	1,985,500 1,668,700 5,226,500 500,000	0000
の分表 ニューヨーク州移転税 ニューヨーク市移転税 温邦所得税 コューヨーク市/州所得営業税		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	905,100 5,939,700 19,287,700 13,247,200
课稅終婚 現在価值率 11.0% [1]		\$6,384,100 0.9492	\$6,666,800 0.8551	\$6,960,600 0.7704	\$7,266,200 0.6940	\$7,584,100 0.6252	\$7,914,600 0.5633	\$8,258,400 0.5075	\$8,615,900 0.4572	\$8,987,900 0.4119	\$9,380,700 0.3710	\$39,379,700 0.3343
课税総額の現在価値 地本発用される種間		\$6,059,500	\$5,700,800	\$5,362,200	\$5,042,900	\$4,741,900	\$4,458,100	\$4,190,800	\$3.938,900	\$3,701,800	\$3,480,700	\$13,163,800
81年6年光が引い条文名は登録及社(税引前、債却前) す 答託を用する このの さまか 年前	の現在価値 [2]											\$101,419,800
マボン国語十分である日間語 しょう 一 不動産牧資による絶及私の現在価値	作画画										i	\$123,676,700
取免締約の現在価値下型面投資による終収油の現在価値ド準件を発音によっきます。	医面侧皮虫虫											\$59,841,400 123,676,700 48.4%
TWHIX KINGKHILY J Y DIX DING THE TANK	,			***************************************								

注意: [1] 適用されている割引率は、中期間割引率です。 [2] 資産総額の増加分に係る収益の現在価値は、処分価格から取得価格及び処分費用を控除したものについて期間10年間の割引を行ったものです。

海外利用										.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		
	中 中 本 が が が が が が が が が が が が が	以入(1ヶ月1平方生当たり 収益(第1年目) 水質(質(資(報)) 市場質(資(報) その他収益 費用回収額(第1年目) 回収可能な営業費用 売上に名談響用) \$5.33 \$5.66 \$4.08日)	84.797.000 \$5.094.000 \$0.00 \$0.00 \$1.16	田(1ヶ月1平方フィ 回収可能なは楽費用 受賞費用(統く) 透路費 管理費用 係が回収算 維持・係結費用	ート当たり) (第1年目)		60.08 80.08 80.08 80.08	不動 磨配条稅 野母稅 四角稅 四所稅 四兩稅稅 戰得稅 戰內稅稅 官內稅稅 稅人稅 每本稅土			3.00% 0.00% 0.00% 23.00% 0.00%
のか価格 (1) の一価格 (1) の一価格 (2) の一位 (3) の一位 (3) の一位 (4) の一位 (4) の一位 (4) の一位 (4) の一位 (4) の一位 (4) の一位 (5) の一の一位 (5) の一の一位 (5) の一の一位 (5) の一の一位 (5) の一の一位 (5) の一の一位 (5) の一の一位 (5) の一の一の一の一の一の一の一の一の一の一の一の一の一の一の一の一の一の一の一	\$94,951,000 75,000 0.00% 60.00% 6.00% 7.00% 10.00%	0 収益上昇率 0 関和 (1ヶ月1平方1当たり) % 回位の他た営業費用 (第1年目) 国成党 不動産税 係廃除料 変動費用 % 一般管理賞 % 電力費	(年目)		水点・ト水地域 回収不能な所有者負担経費(第1年目) 国軍費用(実効総収益の割合) 資資仲小手数料(実効総収益の割合) その他(実効総収益の割合) 減価債却率(建物価値の割合) 売上税 費用上昇率	担答尊(第1年目) 相経尊(第1年目) 総収益の割合) 以位益の割合) 「値の割合) X林(売手/買手負担の費用)	r) 2.数用)		保存稅第43 保存稅第4 危收款 資本利卻(万人 危免稅非2 危分稅非3 危分稅非3 趋分稅并4	な		0.00% 0.00% 31.00% 0.00% 0.00% \$10,500,000
		光紫斑 1年目	2年目	j	4 年目 2000	5年目 2001	6年目 2002		8年目 2004		10年目 2006	11年目 2007
の概要 能基本資料収益		\$5,094,000	9,800	\$5,404,200	\$5,566,300	3,300	\$5,905,300	\$6,082,500 0	\$6,265,000	\$6,453,000 0	\$6,646,600 0	\$6,846,000 0
総可能駐車場収益 資資契約の床質料 (5年単位での契約見直し) 認可以可能質繁製用	的児直し)	0 4,797,000 1,044,000	0 4,797,000 1,075,400	0 4,797,000 1,107,700	0 4,797,000 1,141,000	5,733,300 1,175,200	5,733,300	5,733,300	5,733,300	5,733,300	6,646,600 1,362,200	6,646,600
5日本15日本7.5 8日能営業収益及び回収可能営業費用の合計	用の合計	\$5,841,000	\$5,872,400	\$5,904,700	\$5,938,000	\$6,908,500	\$6.943,700 0	\$6,980,000 0	\$7,017,300 0	\$7,055,900 0	\$8,008,800	\$8,049,700
空床率引当劉代回収前の総収益		\$5,841,000	\$5,872,400	\$5,904,700	\$5,938,000	\$6,908,500	\$6,943,700	\$6,980,000	\$7,017,300	\$7,055,900 0	\$8,008,800	\$8,049,700
+ :0.00%の売上税回収額 #経過点共		\$5,841,000	\$5,872,400	\$5,904,700	\$5,938,000	\$6,908,500	\$6,943,700	\$6,980,000	\$7,017,300	\$7,055,900	\$8,008,800	\$8,049,700
養用の概要 同似可能な包装費用 固定費用 不動産稅		0	0	0	0	0 66	0 62	0 000 37	0 277.500	0 79,800	0 82,200	0 84,700
保険性 化聚烷基 水板砂煤用		63,000	64,900	66,800 95,500	98,400	101,400	104,400	107,500	110,700	114,000	117,400	120,900 374,900
局分域 法禁效 医动物 医动物 医动物 医动物 医甲基磺基酚 医甲基磺基酚 未免担 医皮肤 化二甲甲基甲甲甲甲甲甲甲甲甲甲甲甲甲甲甲甲甲甲甲甲甲甲甲甲甲甲甲甲甲甲甲甲甲甲		279,000 126,000 126,000 136,000 9,000 81,000	287,400 129,800 139,100 9,300 83,400 120,500	296,000 133,700 133,700 143,300 9,600 85,900	304,300 197,700 197,700 147,600 9,900 88,500 127,800	14,000 141,800 141,800 152,000 10,200 131,600	146.100 146.100 156.600 10.500 93.900 135.500 20.900	150,500 150,500 161,300 10,800 96,700 21,500	155,000 155,000 11,100 99,600 43,800 22,100	159,700 159,700 171,100 11,400 102,600 148,100 22,800	164,500 164,500 176,200 11,700 105,700 152,500 23,500	169.400 169.400 181.500 12.100 108.900 157.100 24.200
水道・下水処理費 不能な所有者負担経費 施設更新存績金 資資中介手数料 その他		0003	0000		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
売上税 0.00% 費用合計		\$1,044,000	\$1,075,400	\$1,107,700	\$1,141,000	\$1,175,200	\$1,210,400	\$1,246,700	\$1,284,000	\$1,322,600	\$1,362,200	\$1,403,100
純収益の概要 純営業収益(税引前、15位的) 減価値刮額		\$4.797.000	\$4,797,000	\$4,797,000	\$4,797,000	\$5,735,500	\$5.733,300	\$5,733,300 0 \$5,733,300	\$5,733,300 0 \$5,733,300	\$5,733,300 0 \$5,733,300	\$6,645,600 0 \$6,646,600	\$6,646,600 0 \$6,646,600
3.柴収益(税引前、債却後)3.柴収益(毎引前、債力前)		\$4,797,000	\$4,797,000	\$4,797,000	\$4,797,000	\$5,733,300	\$5.733,300	\$5,733,300	\$5,733,300	\$5,733,300	\$6,646,600 0.4044	\$6,646,600
現在価値率 10.0% [1] 純宮薬収益の現在価値		0.9535	0.8668	0.7880	\$3,436,300	\$3,733,700	\$3,394,300	\$3.085,700	\$2,805,200	\$2,550,200	\$2,687,600	
鄭祝閣係歲要 取得稅 印紙稅 取得稅#2 取得稅#3		2.398,500	0000		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	
取得税并 4 保有稅 存稅 在稅稅 在稅稅 不够的 在稅稅 不够的 一个人们和 多引出金 建物 有 不 不 做 如 多 可 的 一	\$10,500,000 25.0% 23.00%	2,625,00 2,172,00 499,60	7,875,000 1,998,800 2,828,200 650,500	5,906,200 1,476,600 3,320,400 763,700	4,429,600 1,107,400 3,689,600 848,600	3,322,200 830,600 4,902,700 1,127,600	2,491,600 622,900 5,110,400 1,175,400	1,868,700 467,200 5,266,100 1,211,200	1,401,500 350,400 5,382,900 1,238,100	1,051,100 262,800 5,470,500 1,258,200	788,300 197,100 6,449,500 1,483,400	0,908,806,8
の大な の形 総処分価格 取得価格及び取得費用 資本利得額			0000		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	93,526,700 83,547,800 9,978,900 3,093,500
法人税(資本利得税)課稅額の合計	31.00%	\$2,898,10	\$650,500	\$763,700	\$848,60	\$1,127,600	\$1,175,400	\$1,211,200 0.5382	\$1,238,100 0.4893	\$1,258,200	\$1,483,400	\$3,093,500
現在価値率 10.0% [1] 課稅総額の現在価値		\$2,763,200	\$563,800	\$601,800		\$734,300	\$695,900	\$651,900	\$605,800	\$559,600	\$599,800	\$1,137,200
調査結果分析の概要 総営業収益の現在価値 ・対産の価値上昇に戦現在価値	商[2]											\$34,204,800 4,772,100 \$38,976,900
一 不動商牧気による郷央益の坂仕自覧解状統御の現在自園 解状統御の現在自個 不計率社後による匈囚技の阻在信値	死在官员:连查											\$9,521,200 38,976,900
个圏船投資でよりでは目がかる	C 10m per											

注意: [1] 適用されている割引率は、中期間割引率です。 [2] 資産認識の掲加分に係る収益の現在価値は、処分価格から取得価格及び処分費用を控除したものについて期間10年間の割引を行ったものです。

フランクフルトの不動産投資収益に係る投資家税負担は46,8%となります。

ティスカウント・キャッシュフロー方式による不動産税制比較調査

Part	### (17月1m3 たり)	# 1	38.00 0.000 1.6.44 3.00% 8.64 6.00 1.60 2.00	四次 URL 经 URL E UR	() () () () () () () () () ()	をおった。	0.40 0.77 0.07 0.08 0.08 4.00% 4.00% 0.00% 5.00% 5.00%	A 2 A 2 A 2 A 2 A 2 A 2 A 2 A 2 A 2 A 2	宪 英		3.50% 0.12% 0.00% 0.00% 0.00% 0.00% 0.00% 0.00%
1,175,000 1,164,000 1,165,000 1,16	1年日		3年目 1999	4年目 2000	5年目 2001	6年目 2002	7年目 2003	8年目 2004	9年目 2005	10年目 2006	1.1年目 2007
# 1786.00 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		DM 1,	DM 1,397,600 56,000 628,400	DM 1,439,500 57,700 659,800	DM 1,482,700 59,400 692,800	DM 1,527,200 61,200 727,400	DM 1,573,000 63,000 763,800	DM 1,620,200 64,900 802,000	DM 1,668,800 66,800 842,100	DM 1,718,900 68,800 884,200	DM 1,770,500 70,900 928,400
1,785,000 1,840,000 1,915,400 1,944,400 2,056,100 2,150,500 2,207,500 0,000,500 1,946,400 1,946,400 2,056,100 2,150,500 2,207,500 0,000,500 1,946,400 3,247,000 3,24	1収可能営業費用の合計		2,082,000 166,600	2,157,000 172,600	2,234,900 178,800	2,315,800 185,300	2,399,800	2,487,100 199,000		2,671,900 213,800	2,769,800 221,600
1,785,000 1,844,000 1,915,400 1,944,400 2,9165,100 2,105,500 2,207,800 2,2			1,915,400 0	1,984,400 0	2,056,100 0	2,130,500 0	2,207,800	2,288,100 0	2,371,500 0	2,458,100 0	2,548,200
1,072,100 1,102,400 1,103,700 1,10	·		1,915,400	1,984,400	2,056,100	2,130,500	2,207,800	2,288,100	2,371,500	2,458,100	2,548,200
1,000,000 1,00			330,300 006,08	346,800 32,100	364,100 33,700	382,300 35,400	401,400 37,200	421,500 39,100	442,600 41,100	464,700 43,200	487,900
1,000,000			22,900 3,900 76,400	24,000 4,100 80,200	25,200 4,300 84,200	26,500 4,500 88,400	27,800 4,700 92,800	29,200 4,900 97,400	30,700 5,100 102,300	32,200 5,400 107,400	33,800 5,700 112,800
7.12.000 77.10			75,300 26,800 27,300 26,800	18,100 28,100 60,200 28,100	29,500 29,500 69,500 69,200	17,700 31,000 31,000 66,400 31,000	32,600 32,600 32,600 32,600	1-3,500 34,200 34,200 34,200	20,500 3,500 35,600 76,600	21,500 37,700 37,700 80,700 37,700	32,500 39,600 39,600 39,600 39,600
1,072,100	4		76,600	79,400 79,400 0	82,200 82,200 82,200	85,200 85,200 85,200 0	00.88 00.88 00.88	91,500 91,500 01,500	94,900 94,900 00,900 00,000	00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00	101,900
(長到前、(兵却前、(兵却前、(兵却前、(兵却前、(兵却前、(兵却前、(兵却前、(兵却			781,700	818,600	857,100	897,800	940,500	985,000	1,032,000	1,080,900	1,132,400
1.00% [1] 1.072.100 1.102.400 1.138.700 1.146.800 1.1267.300 1.1267	使知前) 使却能)		1,133,700 767,000 366,700	1,165,800 767,000 398,800	1,199,000 767,000 432,000	1,232,700 767,000 465,700	1,267,300 767,000 500,300	1,303,100 767,000 536,100	1,339,500 767,000 572,500	1,377,200 767,000 610,200	1,415,800 767,000 648,800
定価値 1,013,000 950,100 854,000 784,100 720,000 660,900 606,700 能模 874,700 0			1,133,700 0.7533	1,165,800 0.6726	1,199,000 0.6005	1,232,700 0.5362	1,267,300 0.4787	1,303,100	1,339,500 0.3816	1,377,200 0.3407	1,415,800
無対 (854,000	784,100	720,000	006,099	606,700	557,000	511,200	469,300	
能比大小動産税 24,000 25,200 26,400 27,700 29,100 30,600 32,100 特別 128,100 140,900 154,000 167,500 181,400 195,600 210,100 特別 0 0 0 0 0 0 0 0 特別 0 0 0 0 0 0 0 0 0 1,116,800 166,100 180,400 195,200 210,500 226,200 242,200 1,055,300 140,100 135,900 131,300 126,400 121,300 115,900 1,055,300 140,100 135,900 131,300 126,400 121,300 115,900			0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
時報 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 <td></td> <td></td> <td>26,400 154,000 0</td> <td>27,700 167,500 0</td> <td>29,100 181,400 0</td> <td>30,600 195,600 0</td> <td>32,100 210,100 0</td> <td>33,700 225,200 0</td> <td>35,400 240,500 0</td> <td>37,200 256,300 0</td> <td>0000</td>			26,400 154,000 0	27,700 167,500 0	29,100 181,400 0	30,600 195,600 0	32,100 210,100 0	33,700 225,200 0	35,400 240,500 0	37,200 256,300 0	0000
2.0% [1] 1,116,800 166,100 180,400 195,200 240,200 242,200 242,200 242,200 243,200 24	32° O 41		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	5,139,100 0 0
在価値 2.5 和収益の現在価値	[1]		180,400 0.7533	195,200 0.6726	210,500 0.6005	226,200 0.5362	242,200 0.4787	258.900 0.4274	275,900 0.3816	293,500 0.3407	5,139,100
調査格表分がの数型 純営業収益の現在価値 + 資産の価値上昇の純現在価値 [2] = 不動産投資による純収益の現在価値	•		135,900	131,300	126,400	121,300	115,900	110,700	105,300	100,000	1,654,700
= 不動産投資による純収益の現在価値	教授 の現在価値 [上昇の純現在価値 [2]										7,106,300
課款総数の現在価値 不動産投資による純収益の現在価値	による純収益の現在価値 圧価値 よる純収益の現在価値									t.	8,113,800 3,796,900 8,113,800

注意: [1] 適用されている割引率は、中期間割引率です。 [2] 資産総籍の増加分に係る収益の現在価値は、処分価格から取得価格及び処分費用を控除したものについて期間10年間の割引を行ったものです。

パリの不動産投資収益に係る投資家税負担は58.6%となります。

ディスカウント・キャッシュフロー方式による不動産税制比較調査

ハー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1 1	17.17.16.6 1 17.17.17.17.17.17.17.17.17.17.17.17.17.1										
移足 ※ 4 4 後 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	が 高層 1 1997年1月 2006年12月 2006年12月 17 17 6.36 6.36 6.36	(1) 収入(17月1㎡当たり) 収益(第1年目) 水(2) 収益(第1年目) 平均(17月㎡当たり) 事事場収益(1台当たり) その他収益(第1年目) 回収可能な営業費用 (第1年目) 回収益に対策費用 (五上税回収額(実効・収益に対策) 収益に対率 (17月1㎡当たり) 収益上昇率 高小町電稅 (1130円) 回定費用 不動産稅 保険料 医砂酸料 医砂酸剂 医砂酸剂 医砂酸剂 医砂酸剂 医砂酸剂 医砂酸剂 医砂酸剂 医砂酸剂	(たり) (たり) (別の前の割合) (第1年目)	\$35.76 0.00 0.00 35.76 0.00% 1.50% \$35.76 9.79 0.00	度用 (1ヶ月1山当たり) 回収可能な営業費用 (第1年目) 変動費用 (統く) 清報費 時理費用 系物回収費 維持・修繕費用 野備育下水処理費 水道・下水処理費 回収不能な所有者負担経費 (第1年目) 更新費用 (実効純収益の割合) 流上税 河上光 東新費用 (実効純収益の割合) 流上税	たり (ウ) (マ) (マ) (マ) (マ) (ロ) (中) (ロ) (中) (中) (中) (中) (中) (中) (中) (中) (中) (中)	年目)) 手負担の費用)	0.00 0.00 12.84 0.00 0.00 0.00% 4.00% 2.00% 3.00%	不動應 不	E # 11 . 77	5	6.83% 6.10% 6.10% 6.000 6.00% 6.000 7.000 7.000 7.000 7.000 7.000 7.000 7.000 7.000 7.000 7.000
収入の概要		1年目 1997	2年目 1998	3年目	4年目 2000	5年目 2001	6年目 2002	7年目 2003	8年目 2004	9年目 2005	10年目2006	1.1年目 2007
総可能基本資料収益 総可能駐車場収益 総回収可能営業費用		FF 4,881,800 79,200 766,000	FF 4,955,000 80,400 781,300	FF 5,029,300 81,600 797,000	FF 5,104,700 82,800 813.000	FF 5,181,300 84,000 829,300	FF 5,259,000 85,300 845,900	FF 5,337,900 86,600 862,900	FF 5,418,000 87,900 880,100	FF 5,499,300 89,200 897,700	FF 5,581,800 90,500 915,600	FF 5,665,500 91,900 934,000
総可能営業収益及び回収可能費用額の合計 - :空床率引当額	用額の合計	5,727,000 356,800	5,816,700 362,400	5,907,900 368,100	6,000,500 373,800	6,094,600 379,700	6,190,200 385,600	6,287,400 391,700	6,386,000 397,800	6,486.200 404.100	6,587,900 410,400	6,691,400
売上税回収前の総収益+: 0.00%の売上税回収額		5,370,200	5,454,300 0	5,539,800	5,626,700 0	5,714,900	5,804,600	5,895,700 0	5,988,200	6,082,100 0	6,177,500	6,274,500
実効総収益	,	5,370,200	5,454,300	5,539,800	5,626,700	5,714,900	5,804,600	5,895,700	5,988,200	6,082.100	6,177,500	6,274,500
薄用の模型 回収可能な営業費用 固定費用 下軌產稅 保険料		209,700	213,900	218,200	222,600 9,400	227,100	231,600	236,200 10,000	240,900	245,700 10,400	250,600 10,600	255,600
变 <u>奶費用</u> 一般管理費 衛力費 高力費 光線費		161,100	164,300	167,600	0 171,000	174,400	177,900	0 181,500 0	0 185,100 0	0 188,800 0	192,600	196,500
向祖南过 向祖南对 市场回及西 市场回及西 雅布· 泰瑞萸用 城雷姆用 大超,下火兒祖禮		98,300 270,700 17,400	100,300 276,100 17,700 0	102,300 281,600 18,100	0 0 104.300 287,200 18.500	0 106,400 292,900 18,900	108,500 298,800 19,300 0	110.700 304,800 19,700	112,900 310,900 20,100 0	115,200 317,100 20,500 0	20,000 117,500 323,400 20,900 0	119,900 329,900 21,300
回収不能な所有者負担経費 施設更新準備金 貸借人の支払い不能のリス 売上税 0.00%	4	000	000	000	000	000	000	000		000	000	000
四用合計落同社の構造		766,000	781,300	797,000	813,000	829,300	845,900	862,900	880,100	897,700	915,600	934,000
纯驾桨収益(税引前、假却前) 减価值却额 神驾桨収益(税引前、假划後)		4,604,200 1,882,200 2,722,000	4,673,000 1,882,200 2.790,800	4,742,800 1,882,200 2,860,600	4,813,700 1,882,200 2,931,500	4,885,600 1,882,200 3,003,400	4,958,700 1,882,200 3,076,500	5,032,800 1,882,200 3,150,600	5.108,100 1.882,200 3.225,900	5,184,400 1,882,200 3,302,200	5,261,900 1,882,200 3,379,700	5,340,500 1,882,200 3,458,300
純営業収益(税引前、倹却前) 現在価値率 5.65% [1]		4,604,200 0.9729	4,673,000 0.9209	4,742,800 0.8716	4,813,700 0.8250	4,885,600	4,958,700 0.7391	5,032,800 0.6996	5,108,100 0.6622	5,184,400 0.6268	5,261,900 0.5933	5,340,500
純営業収益の現在価値		4,479,400	4,303,200	4,133,900	3,971,300	3,815,100	3,665,100	3,520,900	3,382,500	3,249,400	3,121,600	
採売関係の表表 取得税等 公証人費用 不動産移転登記税 その他費用 (登記所担当官費用)	担当官費用)	600,900 13,465,100 72,400 0	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
保育稅 法人所得稅 保有稅井2 保有稅井3 保有稅井4		0000	0000	0000	0000	0000	447,700 0 0	1,312,500 0 0 0	1,343,900 0 0	1,375,700 0 0 0	1,408,000	0000
処分稅 法人所得稅(キャビ 总分稅井2 超分稅井3 処分稅井4	(タル・ゲイン)	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	11.138.600
課税額の合計 現在価値率 5.65% [1]		14,138,400	0.9209	0.8716	0.8250	0.7809	447,700 0.7391	1,312,500 0,6996	1,343,900 0.6622	1,375,700 0.6268	1,408,000	11,138,600
課税総額の現在価値電波発売の		13,755,200	0	0	0	0	006'088	918,200	889,900	862,200	835,300	6,428,900
器は名がかりを対窓は梁以本の現在面値とうとうをををのののととと	西億[2]		The state of the s									37,642,400 3,314,800
不動配投資による約収益の現在価値 誤稅終数の現在価値 不動産投資による約収益の現在価値	の現在価値 左価値											40.957,200 24,020,600 40,957,200
不動産投資総収益に対する課税総額の比率 注意:	既務額の比率											58.6%

注意: [1] 適用されている割引率は、中期間割引率です。 [2] 資産総籍の増加分に係る収益の現在価値は、処分価格から取得価格及び処分費用を控除したものについて期間10年間の割引を行ったものです。

ニューヨークの不動産投資収益に係る投資家税負担は48.3%となります。

ディスカウント・キャッシュフロー方式による不動産税制比較調査

様定条件 施にた不動産物件の機関 部市 タイプ とルン 取得日 京却日 取得田格 関の田格格 関の田格格 関の田格格 自の日間格(平方フィー 市場データ 全来率 土土対理物の面値の割合 土土対理物の面値の割合 大型 (1) (1) (2) (3) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4		収入(1ヶ月1平方フィート当たり) 収益(第1年目) 床資料 上申籍収益 その他収益 図用回収額(第1年目) 回収可能な営業費用 成益上科率 同収可能な営業費用 (東1ヶ月 平方フィート当たり) 同収可能な営業費用 不動産税 不動産税 不動産税 疾験料	ト当たり)) ※収益の割合) 第1年日)		園用(1ヶ月1平方フィート当たり) 回収可能な営業費用(第1年目) 変動費用(統へ) 活品質 音母費用 廃物回収費 無持・修繕費用 整備費用 水道・下水処理費 回収不能な所有者負担経費(第1年目) 更新費用(実効総収益の割合) 資資仲介手数料(実効総収益の割合) 資資仲介手数料(実効総収益の割合) 減価償却率(建物価値の割合) 洗土税	74一ト当たり) 図用 (第1年目) く) く) に型置 に理費 に理費 を効総収益の割合) 以料 (実効総収益の割合) 以料 (実効総収益の割合)	5目) 2割合)	\$0.03 \$0.03 \$0.03 \$0.03 \$0.02 1.00% 1.00% 0.00%	本 () () () () () () () () () (AM所得的業務 7 中所命的業務 (別維課稅) 7 市不動産稅(所有 7 市不動産稅(所有 7 市不虧無稅	神	0.00% 0.00% 0.00% 0.00% 10.53% 18.58% 35.00% 0.00% 0.00%
後帰還元利回り 割引率	9.22%	一般低速型 電力型 地類型 光熱質 上級型	2年目	\$0.07 \$0.22 \$0.03 \$0.03	費用上料率 不動産売買仲介 4年目	業者手数料(売手貨	き担の費用) できまれる ほんしょう ほん 日	3.00% 3.00% 7年目	日 世 8	ク中/州所(6) 呂楽祝 9年日	10年目	1.1年日
収入の概要		1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
総可能基本資料収益 総可能駐車場収益		\$15,984,000 0	\$16,463,500 0	\$16,957,400 0	\$17,466,100 0	\$17,990,100 0	\$18,529,800 0	\$19,085,700 0	\$19,658,300	\$20,248,000 0	\$20,855,400	\$21,481,100
総可能その他収益 総回収可能営業費用額		336,000 12,394,200	346,100 12,518,100	356,500 12,643,300	367,200 12,769,700	378,200 12,897,400	389,500 13,026,400	401,200 13,156,700	413,200 13,288,300	425,600 13,421,200	438,400 13,555,400	451,600 13,691,000
総可能営業収益及び回収可能費用額の合計 - :空床率引当額	用額の合計	\$28,714,200 1,435,700	\$29,327,700 1,466,400	\$29,957,200 1,497,900	\$30,603,000 1,530,200	\$31,265,700 1,563,300	\$31,945,700 1,597,300	\$32,643,600 1,632,200	\$33,359,800 1.668,000	\$34,094,800 1,704,700	\$34,849,200 1,742,500	\$35,623,700 1,781,200
売上税回収前の総収益 + :0.00%の売上税回収額		\$27,278,500	\$27,861,300 0	\$28,459,300 0	\$29,072,800 0	\$29,702,400 0	\$30,348,400 0	\$31,011,400 0	\$31,691,800 0	\$32,390,100 0	\$33,106,700 0	\$33,842,500
実効総収益		\$27,278,500	\$27,861,300	\$28,459,300	\$29,072,800	\$29,702,400	\$30,348,400	\$31,011,400	\$31,691,800	\$32,390,100	\$33,106,700	\$33,842,500
選用の概要 回収可能な営業費用 固定費用 不動産税		\$7,210,200	\$7,282,300	\$7,355,100	\$7,428,700	\$7,503,000	\$7,578,000	\$7,653,800	\$7,730,300	\$7,807,600	\$7,885,700	\$7,964,600
保険料 変動費用		192,000	193,900	195,800	197,800	199,800	201,800	203,800	205,800	207,900	210,000	212,100
(大) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1		336,000 1,056,000 144,000 720,000 336,000 144,000 480,000	339,400 1,066,600 145,400 727,200 339,400 1484,800	342,800 1,077,300 146,900 734,500 342,800 146,900 489,600	346,200 1,088,100 148,400 741,800 346,200 148,400 494,500	349,700 1,099,000 149,900 749,200 349,700 149,900 499,400	353,200 1,110,000 151,400 756,700 353,200 151,400 504,400	356,700 1,121,100 152,900 764,300 356,700 152,900 509,400	360,300 1,132,300 154,400 771,900 360,300 154,400 514,500	363,900 1,143,600 155,900 779,600 363,900 155,900 519,600	367,500 1,155,000 157,500 787,400 367,500 157,500 524,800	371,200 1,166,600 159,100 795,300 371,200 159,100 530,000
整備費用水道・下水処理費		1,680,000	1,696,800	1,713,800	1,730,900	1,748,200	1,765,700	1,783,400 102,000	1,801,200 103,000	1,819,200 104,000	1,837,400 105,000	1,855,800
回収不能な所有者負担経費 施設更新準備金 関質仲介手数料 その他 その他 売上税 0,00%		272,800 272,800 272,800 0	278,600 278,600 278,600 0	284,600 284,600 284,600 0	290,700 290,700 290,700 0	297,000 297,000 297,000 0	303,500 303,500 303,500 0	310,100 310,100 310,100 0	316,900 316,900 316,900	323,900 323,900 323,900 0	331,100 331,100 331,100	338,400 338,400 338,400
費用合計		\$13,212,600	\$13,354,000	\$13,497,300	\$13,642,100	\$13,788,800	\$13,937,300	\$14,087,300	\$14,239,100	\$14,392,800	\$14,548,600	\$14,706,300
物収益の概要 格営業収益(税引前、債却前) 液価償却額 は過過では (第31年 1844%)		\$14,065,900	\$14,507,300	\$14,962,000 1,200,300	\$15,430,700 1,200,300	\$15,913,600 1,200,300	\$16,411,100 1,200,300 615,210,800	\$16,924,100 1,200,300 \$15,723,800	\$17,452,700 1,200,300 \$16,252,400	\$17,997,300 1,200,300 \$16,797,000	\$18,558,100 1,200,300	\$19,136,200 1,200,300 \$17,935,900
(充可問) (充可問) 11.0% [\$14,065,900 0.9492	\$14,507,300	\$14,962,000	\$15,430,700 0.6940	\$15,913,600 0.6252	\$16,411,100 0.5633	\$16,924,100 0.5075	\$17,452,700 0.4572	\$17,997,300	\$18,558,100 0.3710	\$19,136,200
純営業収益の現在価値		\$13,350,800	\$12,405,200	\$11,526,100	\$10,709,200	\$9,949,800	\$9,244,000	\$8,588,300	\$7,978,800	\$7,412,500	\$6,886,000	
建校院係數 取得稅 取得稅 # 1 取得稅 # 2 取得稅 # 3 取得稅 # 4 3		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
保有税にユーコーク州所得営業をニューコーク市所得営業を出すっコーク市所得営業を連邦所得税にコーラートの産税のエリーリーの市へ助産税会	力州所得営業税 力市所得営業税)市不動産税空床分(所有者負担)	1,354,700 1,138,600 3,530,300 3,630,300	1,401,200 1,177,700 3,654,800 364,100	1,449,100 1,217,900 3,783,100 367,800	1,498,500 1,259,400 3,915,400 371,400	1,549,300 1,302,100 4,051,700 375,200	1,601,700 1,346,200 4,192,000 378,900	1,655,700 1,391,600 4,336,800 382,700	1,711,400 1,438,300 4,485,900 386,500	1,768,700 1,486,500 4,639,600 390,400	1,827,800 1,536,200 4,767,600 394,300	0000
四分税 ニューヨーク州移転税 ニューヨーク市移転税 ニューコーク市移転税 連邦所得後 連邦所得税 ニューコーク市イ格機能機能 コューコークロー/州所得監機税	継		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	830,200 5,448,200 14,323,200 9,837,500
 		\$6,384,100	\$6,597,800 0.8551	\$6,817,900 0.7704	\$7,044,700 0.6940	\$7,278,300 0.6252	\$7,518,800 0.5633	\$7,766,800 0.5075	\$8.022,100 0.4572	\$8,285,200 0.4119	\$8,525,900 0.3710	\$30,439,100
課税総額の現在価値		\$6,059,500	\$5,641,800	\$5,252,200	\$4,889,100	\$4,550,700	\$4,235,200	\$3,941,300	\$3.667,500	\$3,412,400	\$3,163,500	\$10,175,100
調査結果分析の概要												
総対教収益(税引前、控除前)の現在価値中 資産の価値上昇の総既在価値[2]と とはままた。 トル きゅいきん 単生 原成	8前)の現在価値 価値[2] ・地土麻道											\$98,050,700 15,861,100 \$113,911,800
一 个野麻汝堂でよる鬼女独り現在間 観光統額の現在面面 ド電帯を対する 1 1 2 1 2 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	少死在軍馬中大兵										Jl	\$54,988,300 113,911,800
ト野暦牧賞でその名文曲の次日国電ト豊雄牧賞館及補に対する蝦夷総数の日曜	%在Imi≊ 製税総額の比率											48.3%

注意: [1] 適用されている割引率は、中期間割引率です。 [2] 資産総額の増加分に係る収益の現在価値は、処分価格から取得価格及び処分費用を控除したものについて期間10年間の割引を行ったものです。

ロンドンの不動産投資収益に係る投資家税負担は24,4%となります。 ティスカウント・キャッシュフローカ式による不動産税制比較調査

機に 大・	最	ンドン 収益 (第 1 年 B) (1.7 1 1 1 1 2 7 1 1 1 2 7 1 1 1 2 7 1 1 2 7 1 1 2 7 1 1 2 7 1 1 2 7 1 1 2 7 1 2 7 1 2 7 1 2 1 2	\$5.33 \$5.66 \$1.64 \$1.4	(中間当行り) \$4,797,000 \$5,094,000 \$1,16 0.00% 3.00% \$0.00 \$0.07 \$0.00	回長の開発ない。 「四天の開発なる 「四天の開発なる 「四天の開発なる 「四天の上の 「四天の上の 「四天の上の 「四天の上の 「四天の子の 「四天の 「四下の	5.2米質用 (未 1 年日) 12.3米質用 (未 1 年日) 13. (続く) 19.1 19.1 19.1 19.1 19.1 19.1 19.1 19.	(日)	\$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$	因命令 所 所 所 所 所 所 所 所 所 所 所 所 所	ゲイン) (M) (M) (M) (M) (M)		3.00% 0.00% 0.00% 0.00% 0.00% 0.00% 0.00% 0.00% 0.00%
子 10日	8000	光熱費 光熱費 1年目	2年目	3年目	子30年17月末日 弁護士費用 4年目	*************************************	6年日	0.50%	ž ;	m :	10年目	11年目
収入の概要 基本資料収入 総可能駐車場収入 賃貸契約の採賃料 (5年単位での	の契約見直し)	\$5,094,000 0 0 4,797,000	\$5,246,800 0 4,797,000	\$5,404,200 0 4,797,000	\$5,566,300 0 4,797,000	\$5,733,300 5,733,300	\$5,905,300 0 5,733,300	\$6,082,500 0 5,733,300	\$6,265,000 5,733,300	\$6,453,000 5,733,300	\$6,646,600 6,646,600	\$6,846,000 0 6,646,600
総回促可能對業費用 総可能営業収益及び回収可能営業費用の合計 - ・ かたまぎょめ	養費用の合計	1.044,000	1,054,600	1,065,200	1,075,800 \$5,872,800	1,086,500	1,097,300	1,108,200	1,119,300 \$6.852,600	1,130,700	1,142,200	1,153,800
、 11米十岁1日的 挖土乾回坂町の総坂雄 十 ・0 00%の海上野回収鑑		\$5,841,000	\$5,851,600	\$5,862,200	\$5,872,800	\$6,819,800	\$6,830,600	\$6,841,500	\$6,852,600	\$6,864,000	\$7,788,800	\$7,800,400
実効総収益	·	\$5,841,000	\$5,851,600	\$5,862,200	\$5,872,800	\$6,819,800	\$6,830,600	\$6,841,500	\$6,852,600	\$6.864,000	\$7,788,800	\$7,800,400
費用の複要 回収可能な営業費用 固定費用 不動産税 保険料		0000'69	0 63,600	0 64.200	0 64,800	0 65,400	0 66,100	0 66,800	0 67,500	0 68,200	0 08,900	009'69
逐步發用 一般管理資 信力數 清報費 清報費 勞種數		90,000 279,000 126,000 126,000	90,900 281,800 127,300 127,300	91,800 284,600 128,600 128,600	92,700 287,400 129,900 129,900	93,600 290,300 131,200 140,600	94,500 293,200 132,500 132,500	95,400 296,100 133,800 133,800	96,400 299,100 135,100 144,800	97,400 302,100 136,500 136,500	98,400 305,100 137,900 137,900	99,400 308,200 139,300 139,300
活物回収費 維持・修結費用 暨備費用 水道・下水処理費		9,000 81,000 117,000	9,100 81,800 118,200	82,620 9,200 119,400 18,400	83,400 120,600 18,600	9,400 84,200 121,800 18,800	9,500 85,000 123,000 19,000	85,900 124,200 19,200	9,700 86,800 125,400 19,400	9,800 87,700 126,700 19,600	88,600 128,000	89,50 129,30 129,30 20,00
以不能な所有者負担結算 施設更新準備金 資資仲介手数料 その他 上税 0.00%		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
賈用合計		\$1.044,000	\$1,054,600	\$1,065,200	\$1,075,800	\$1,086,500	\$1,097,300	\$1,108.200	\$1,119,300	\$1.130,700	\$1,142,200	\$1,153,800
約収益の教養総営業収益(税引前、債却前)減価償却額縮営業収益(税引前、億却後)		\$4,797,000 \$4,797,000 \$4,797,000	\$4,797,000 0 \$4,797,000	\$4,797,000 0 \$4,797,000	\$4,797,000 0 \$4,797,000	\$5,733,300 0 \$5,733,300	\$5,733,300 0 \$5,733,300	\$5,733,300 0 \$5,733,300	\$5.7:3,300 0 \$5.733,300	\$5.733,300 0 \$5.733.300	\$6,646,600 0 \$6,646,600	\$6.646,600 0 \$6.646,600
(税引前、10.0%[\$4,797,000	\$4,797,000	\$4.797,000	\$4,797,000	\$5,733,300 0.6512	\$5,733,300 0.5920	\$5,733,300	\$5,733,300 0.4893	\$5.733,300 0.4448	\$6,646,600 0.4044	\$6,646,600
純営業収益の現在価値 調整開放簿画		\$4,573,800	\$4,158,000	\$3,780,000	\$3,436,300	\$3,733,700	\$3,394,300	\$3,085,700	\$2,805,200	\$2,550,200	\$2,687,600	
取合稅 日稅稅 日稅稅 取得稅井2 取得稅井3		2,398,500	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	
当格 道格資本引当金 年次僚却後引当金残卨(率) 適格資本引当金陸除後収益 法人稅	\$10,500,000 25.0% 23.00%	2,625,000 2,172,000 499,600	7,875,000 1,968,800 2,828,200 650,500	5,905,200 1,476,600 3,320,400 763,700	4,429,600 1,107,400 3,689,600 848,600	3,322,200 830,600 4,902,700 1,127,600	2,491,600 622,900 5,110,400 1,175,400	1,868,700 467,200 5,266,100 1,211,200	1,401,500 350,400 5,382,900 1,238,100	1,051,100 262,800 5,470,500 1,258,200	788,300 197,100 6,449,500 1,483,400	0,908,800
処分稅 銘処分価格 取存価格及び取得費用 資本利得額 法人稅(資本利得稅)	31.00%	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	93,526,700 83,547,800 9,978,900 3,093,500
課税額の合計 現在価値率 10.0% [1]		\$2,898,100 0.9535	\$650,500 0.8668	\$763,700 0.7880	\$848,600	\$1,127,600 0.6512	\$1,175,400 0.5920	\$1,211,200 0.5382	\$1.238.100 0.4893	\$1,258.200 0.4448	\$1,483,400 0.4044	\$3,093,500 0.3676
、 課稅総額の現在価値 調査結果分析の概要		\$2,763,200	\$563,800	\$601,800	\$607,900	\$734,300	\$695,900	\$651,900	\$605,800	\$559,600	\$599,800	\$1,137,200
・ 経営業収益の現在価値・ 資産の価値上昇の純現在価値・ と が が が が が が が が が が が が が が が が が が	f值[2])現在価値 在価値											\$34,204,800 4,772,100 \$38,976,900 \$9,521,200 38,976,900
											-	

^[1] 適用されている割引率は、中期間割引率です。 [2] 資産総額の増加分に係る収益の現在価値は、処分価格から取得価格及び処分費用を控除したものについて期間10年間の割引を行ったものです。

フランクフルトの不動産投資収益に係る投資家税負担は46.3%となります。

ディスカウント・キャッシュフロー方式による不動産税制比較調査

	タイプ 与ラス 事務所100% クラス 高層とル ビル 1997年1月1日 売却日 2006年12月31日 取得価格 DM 24,91,000 原分価格 DM 24,91,000 可集データ 2,889月 世本学生 1,000 大資陽係のデータ 8,00% 投資関係のデータ 4,29% 復帰還元利回り 4,79% 図帰還元利回り 4,79% 図引率 12,00%	(第1年目)	5たり) 9たり) (第1年目)	38.00 200.00 0.00 22.00 15.44 3.00% 8.64 0.60 0.10 2.00	専用(1ヶ月1㎡当たり) 回収可能な営業費用(第1年目) 空動型用(第2) 海砂型用(第2) 海砂型の 管理費用 医地回収型 維持・修繕費用 整備費用 下が処理費 回収不能な所有者負担経費(第1年目) 更新預用(実効純収益の割合) 資析型 (建物価値の割合) 減価債却率(建物価値の割合) 売上税 関用上界率 不動産売買仲介業者手数料(買手負担の費用)	(明 (第 1 年目) (別 (第 1 年目) (別 (第 1 年目) (別 (第 1 年日) (別 (1 年日)	目) 効総収益の割合) 担の費用)	0.40 0.70 0.70 0.70 0.70 0.30 4.00% 4.00% 4.00% 1.00% 5.75%	不動應國家稅 時間 所 所 所 所 所 所 所 所 所 所 所 所 所	沙 斯克		3.50% 0.24% 0.12% 0.00% 42.00% 0.00% 42.00% 20.50% 0.00% 0.00%
収入の概要		1年目 1997	2年目 1998	3年目	4年目 2000	5年目 2001	6年目 2002	7年目 2003	8年目 2004	9年目 2005	10年目 2006	1.1年目 2007
総可能基本資料収益 総可能駐車場収益 総回収可能営業費用		DM 1,317,400 52,800 570,000	DM 1,356,900 54,400 575,700	DM 1,397,600 56,000 581,500	DM 1,439,500 57,700 587,300	DM 1,482,700 59,400 593,200	DM 1,527,200 61,200 599,100	DM 1,573,000 63,000 605,100	DM 1,620,200 64,900 611,200	DM 1,668,800 66,800 617,300	DM 1,718,900 68,800 623,500	DM 1,770,500 70,900 629,700
総可能営業収益及び回収可能営業費用の合計・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	業費用の合計	1,940,200	1,987,000	2,035,100 162,800	2,084,500 166,800	2,135,300 170,800	2,187,500 175,000	2,241,100	2,295,300 183,700	2,352,900 188,200	2,411,200 192,900	2,471,100 197,700
売上税回収前の総収益+・0.00%の声上税回収額		1,785,000	1,828,000	1,872,300	1,917,700	1,964,500	2,012,500 0	2,061,800 0	2,112,600 0	2,164,700 0	2,218,300 0	2,273,400
米 対総 付は		1,785,000	1,828,000	1,872,300	1,917,700	1,964,500	2,012,500	2,061,800	2,112,600	2,164,700	2,218,300	2,273,400
實用の概要 回収可能な営業費用 固定費用 不動産税 保陽站		299,600	302,600 28,000	305,600 28,300	308,700	311,800 28,900	314,900 29,200	318,000 29,500	321,200 29,800	324.400 30,100	327,600 30,400	330,900 30,900
変動費用 一般管理費		20,800	21,000	21,200	21,400	21,600	21,800	22,000	22,200	22,400	22,600	22,800
· 略力 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		3,500 69,300 13,900 24,300 24,300	3,500 70,000 14,000 24,500 24,500	3,500 70,700 14,100 24,700 24,700	3,500 71,400 14,200 24,900 24,900	3,500 72,100 14,300 25,100 25,100	3,500 72,800 14,400 25,400 25,400	3,500 73,500 14,500 25,700 25,700	3,500 74,200 14,600 26,000 26,000	6,500 74,900 14,700 26,300 26,300	2,300 75,600 14,800 26,600 26,600	26,900 26,900 26,900
維持・ を指費用 製備費用 火道・下水処理費		52,000 24,300 10,400	52,500 24,500 10,500	53,000 24,700 10,600	53,500 24,900 10,700	54,000 25,100 10,800	54,500 25,400 10,900	55,000 25,700 11,000	55,600 26,000 11,100	56,200 26,300 11,200	56,800 26,600 11,300	57,400 26,900 11,400
回収不能な所有者負担経費 施設更新準備金 貸借人の支払い不能のリフ 声 F 数 0 00%	77	71,400 71,400	73,100 73,100 0	74,900 74,900 0	76,700 76,700 0	78,600 78,600 0	80,500 80,500 0	82,500 82,500 0	84,500 84,500 0	86,600 86,600 0	88,700 88,700 0	006'06 006'06 006'06
費用合計		712,900	721,800	730,900	740,100	749,500	759,200	769,100	779,200	789,500	008'662	810,500
純政益の素要 和営業収益(税引前、債却前) 減価債却額 秘営業収益(稅引前、債却後)		1,072,100 767,000 305,100	1,106,200 767,000 339,200	1,141,400 767,000 374,400	1,177,600 767,000 410,600	1,215,000 767,000 448,000	1,253,300 767,000 486,300	1,292,700 767,000 525,700	1,333,400 761.000 566,400	1,375,200 767,000 608,200	1,418,500 767,000 651,500	1,462,900 767,000 695,900
(税引前、12.00%		1,072,100	1,106,200	1,141,400	1,177,600 0.6726	1,215,000 0.6005	1,253,300 0.5362	1,292,700	1,333,400 0.4274	1,375,200 0.3816	1,418,500	1,462,900
発言業収益の現在価値		1,013,000	933,300	859,800	792,000	729,600	672,000	618,800	269,900	524,800	483,300	
辩稅關係概要 取得稅 不動産移転稅 公証人手数料 土地發記數		874,700 60,000 30,000 0	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
110		24,000 128.100 0	24,200 142,500 0	24,400 157,200 0	24,700 172,500 0	24,900 188,200 0	25.200 204,200 0	25,400 220,800 0	25,700 237,900 0	26,000 255,400 0	26,200 273,600 0	0000
见分祝 说人所得税 母素税 危分税并3		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	5,552,400 0 0
課税額の合計 現在価値率 12.0% [1]		1,116,800	166,700 0.8437	181,600 0.7533	197,200 0.6726	213,100 0.6005	229,400 0.5362	246,200 0.4787	263,600 0.4274	281,400 0.3816	299,800	5,552,400 0.3220
角		1,055,300	140,600	136,800	132,600	128,000	123,000	117.900	112,700	107,400	102,200	1,787,700
調査結果分析の機関												7 196 500
雑営業収益の現在価値 + 資産の価値上昇の純現在価値 [2]	E価値[2]											1,324,300
一 不動産投資による純収益の現在価値 緊稅統額の設在価値 ト語がも終了、トルギニス・日本用格	はの現在価値も十月五											3,944,200 8,520,800
ト製品投資による各支組の政府自賃下費申投資を設定がある課税総額の比率	成れ官員 留む欲籍の 刊学											46.3%

注意: [1] 適用されている割引率は、中期間割引率です。 [2] 資産総額の増加分に係る収益の現在価値は、処分価格から取得価格及び処分費用を控除したものについて期間10年間の割引を行ったものです。

パリの不動産投資収益に係る投資家税負担は55.3%となります。

ディスカウント・キャッシュフロー方式による不動産税制比較調査

题 完 条 件												
機定した不動産物件の機関 動品 タイプ クラス ビル 関係自 取得価格 原外面格 原外可能面積(点) は無子一夕 空来等 独末等 は大子一夕 な深等 な深等 な深等 な深等 な深等 な深等 な深等 な深等	本務所 1 0 0 0 面層 E 面層 E 1997年1月12-2006年12月3 F F 72-393,0 F 93-218,0 6 5-0	(1) (第1年目) (第1年目) (東京 (第1年目) (東京 (第1年目) (東東 (第1年目) (東東 (第1年日) (東東 (第1年日) (東京 (第1年日) (東京 (第1年日) (東北 (第1年日) (東北 (第1年日) (東北 (第1年日) (東北 (第1年日) (東北 (第1年日) (東京 (第1年日) (東京 (第1年日) (東京 (第1年日)	たり) たり) 純収益の割合) 第1年目)	227.91 1100.00 0.00 35.76 0.00% 3.00% 9.79 0.00	夏用(1ヶ月1㎡当たり)	(1ヶ月1㎡当たり) 应取可能な営業費用(第1年目) 変動費用(統く) 香精器 香精型用 廃物回収費 維持・修繕費用 整備費用 水道・下水処理費 水道・下水処理費 水道・下水処理費 水道・下水処理費 水道・下水処理費 水道・下水処理費 水面・下水処理費 水面・下水処理費 水面・下水処理費 水面・下水処理費 水面・下水処理費 水面・下水処理費 水面・下水処理費 水面・下水処理費 水面・下水処理費 水面・下水処理費 水面・下水処理費 水面・下水処理費 水面・下水処理費 水面・下水処理費 下級面(環物価値の割合) 整備内分業者手数料等(買手負担の費用) 駐車場合数	平目) 	0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.0	不動應 医系统 可知 不動應 医系统 可知 经 不	8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8	·	0.83% 11.8.60% 0.10% 0.00% 0.00% 0.00% 0.00% 0.00% 0.00% 0.00% 0.00%
超 原 一		1年目 1007	2年目	3年目	4年目2000	5年目2001	6年目 2002	7年目 2003	8年目2004	9年目 2005	10年目 2006	1.1年目 2007
收入0.0%安 総可能基本資料収益 総可能駐車場収益 ※可能型車場収益		FF 4,881,800 79.200	FF 5.028,300 81,600	FF 5,179,100 84,000 781 400	FF 5,334,500 86,500 789,200	FF 5,494,500 89,100 797,200	FF 5,659,300 91,800 805,200	FF 5,829,100 94,600 813,200	FF 6.004,000 97.400 821.300	FF 6.184.100 100,300 829.500	FF 6,369,600 103,300 837,800	FF 6,560,700 106,400 846.300
然回代も配当来は市然回信営業代益及び回収可能費用繳の合計一・空作率引出繳	用額の合計	5,727,000	5,883,600	6,044,500	6,210,200	6,380,800	6,556,300 408,500	6,736,900 419,700	6.922.700 431,300	7,113.900 443,200	1	7,513,400
・エバナシュア 売上税回収前の総収益		5,370,200	5,517,100	5,667,900	5,823,300	5,983,300	6,147,800	6,317,200	6.491.400 0	6,670,700	6,855,200 0	7.045,300
+: 0.00%の元二紀回収器 実効総収益		5,370,200	5,517,100	5,667,900	5,823,300	5,983,300	6,147,800	6,317,200	6,491,400	6,670,700	6,855,200	7,045,300
質用の機要 回収可能な営業費用 固定費用 下動産税 下動産税 に原除地		209,700 8,800	211,800	213.900	216,000 9,100	218,200	220,400	222,600 9,400	224,800	227,000	229,300 9,700	231,600
炎 财政保存 交 财政		161,100	0 162,700 0	0 164,300 0	, 0 165,900 0	0 167,600 0	169,300	171,000	172.700	174,400	0 176,100	177,900
语标词 管理费用 活物回収费 維持・修総費用 整備費用		98,300 270,700 17,400	99,300 273,400 17,600	0 100,300 276,100 17,800	0 0 101,300 278,900 18,000	0 0 102,300 281,700 18,200	0 0 103,300 284,500 18,400	0 104,300 287,300 18,600	0 0 105,300 290,200 18,800	106,400 293,100 19,000	107,500 296,000 19,200	108,600 299,000 19,400
水道・下水処理費 回収不能な所有者負担経費 施設更新準備金 質借人の支払い不能のリン	77	0 000	000		000	000	000	000	000	000	000	000
元上紀 0.00% 閏用合計		766,000	773,700	781,400	789,200	797,200	805,200	813.200	821,300	829,500	837,800	846,300
海収益の機態 海営業収益(税引前、債却前) 減価債却額 冷学教では(毎別前 権和後)		4,604,200 1,882,200 2,722,000	4,743,400 1,882,200 2,861,200	4,886,500 1,882,200 3,004,300	5,034,100 1,882,200 3,151,900	5,186,100 1,882,200 3,303,900	5,342,600 1,882,200 3,460.400	5,504,000 1,882,200 3,621,800	5,670,100 1,882,200 3,787,900	5,841.200 1,882,200 3,959,000	6,017,400 1,882,200 4,135,200	6,199,000 1,882,200 4,316,800
(我引声) 5.65% [4,604,200	4,743,400	4,886,500	5,034,100	5,186,100	5,342,600 0.7391	5,504,000	5,670,100 0.6622	5,841,200 0.6268	6,017,400 0.5933	6,199,000
発出 では できません できません できまる おりまま は は は は は は は は は は は は は は は は は は		4,479,400	4,368,000	4,259,200	4,153,200	4,049,700	3,948,800	3.850,600	3.754,600	3,661,100	3,569,800	
漂洗膊係概要 取得稅等 公証人費用 不助産移帳登記稅 その也費用(登記所担当官費用)	听担当官費用)	600,900 13,465,100 72,400 0	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
保有税 认为证据 法人所得税 法人所得税 保有税并 2 保有税并 3		0000	0000	0000	0000	0000	913,800	1,508,800 0 0	1,578,000	1,649,300 0 0	1,722,700	0000
#	ャビタル・ゲイン)	0000	0000	0000	0000	0000	000	0000	0000	0000	0000	16,516,900 0 0
型の死 # 4 課税額の合計 押 4 年 # 4		14,138,400	0.920	0 0.8716	0.8250	0.7809	913,800 0.7391	1,508,800 0.6996	1.578.000 0.6622	1,649.300 0.6268	1,722,700	16,516,900 0.5772
がに 課税総額の現在価値		13,755,200	0		0	0	675,400	1,055,600	1,044,900	1,033.700	1,022,000	9,533,100
調査結果分析の概要						-						40,094,400
約営業収益の現在価値 + 資産の価値上昇の納現在価値 [2] = 下動産投資による約収益の現在価値	生価値 [2] 私の現在価値	***********										10,766,100
銀税総額の現在価値 不動産投資による純収益の現在価値	現在価値											50,860,500
不動産投資純収益に対する課税総額の比率	。既稅総額の比率											95°C6

注意: [1] 適用されている割引率は、中期間割引率です。 [2] 資産総額の増加分に係る収益の現在価値は、処分価格から取得価格及び処分費用を控除したものについて期間10年間の割引を行ったものです。