

【事業計画の概要】

案件名	自社ビル		
用途	事務所、住居、店舗		
構造・規模	RC		
敷地総面積	738.25 m ²	固定資産税評価額	154 千円/m ²
購入部分	738.25 m ²		
所有部分	0.00 m ²		
借地部分	0.00 m ²		
建物延床面積	1873.00 m ²		
建物専有面積	1863.50 m ²		
住居部分	1043.00 m ²	内 自己使用部分	0.00 m ²
店舗部分	332.00 m ²	内 自己使用部分	0.00 m ²
事務所部分	488.50 m ²	内 自己使用部分	153.00 m ²
その他部分	0.00 m ²	内 自己使用部分	0.00 m ²
事業割合	91.78%	工事期間	12 ヶ月

【初期投資金額】-(1)

	金額(千円)	
土地代金	0	
土地取得手数料	0	
敷地造成費	1,822	
建物建築費	382,000	(建物本体 70.00% 設備 30.00%)
建物設計料	19,100	建築費の 5.00%
その他工事費	75,000	
水道等施設負担金	3,320	
既存建物解体費	7,783	
火災保険料	10,023	加入期間 25年
近隣対策費	1,982	
登記事務手数料	554	
その他費用1	1,102	
その他費用2	1,842	
その他費用3	532	
その他費用4	442	
その他費用5	295	
建設期間中金利	6,874	利率 2.75% 借入額 500,000 千円

【初期投資金額】-(2)

	金額(千円)	
※土地 固定資産税評価額(A)	113,691	(購入部分+所有部分面積) × 1 m ² 当たり価額
※建物 固定資産税評価額(B)	267,400	建物建築費の 70.00%
土地 登録免許税	1,705	(A) × 税率1.5%
土地 不動産取得税	751	(A) × 課税標準割合1/2 × 税率3.0% - 軽減額
土地 固定資産税	1,591	(A) × 税率1.4% × 工事期間/12
土地 都市計画税	341	(A) × 税率0.3% × 工事期間/12
建物 登録免許税	1,069	(B) × 税率0.4%
建物 不動産取得税	4,709	・住宅部分 [(B) × 住宅部分比率 - 住宅特例 12,000千円 × 戸数] × 税率3.0%
抵当権設定費用	1,920	・非住宅部分 (B) × 非住宅部分比率 × 税率4.0% (借入金合計額 × 税率0.4%)
初期投資金額 合計	524,757	

【資金調達】

	金額(千円)	金額(千円)
自己資金	33,000	建設協力金 0
補助金等	0	借入金合計 480,000
敷金からの組入れ	26,435	
資金調達 合計		539,435

《借入金内訳》

	金額(千円)	
借入金(1) (〇〇銀行)	330,000	元利均等 返済期間 0年 0カ月据置 利率 据置期間 3.000% 01年~10年 3.000% 利子補給 11年~15年 3.500% 期間 1年 16年以降 3.750% 1.000%
借入金(2) (△△銀行)	100,000	元利均等 返済期間 0年 0カ月据置 利率 据置期間 3.000% 01年~10年 3.125% 利子補給 11年~20年 3.500% 期間 1年 21年以降 3.750% 1.000%
借入金(3) (〇〇信用金庫)	50,000	元利均等 返済期間 0年 0カ月据置 利率 据置期間 3.200% 01年~20年 0.000% 利子補給 21年~00年 0.000% 期間 1年 01年以降 0.000% 1.000%

【賃貸条件 - ①】

No.	用途	用途詳細	賃貸戸数 (戸)	月額賃料 金額/1戸 (千円)	月額共益費 金額/1戸 (千円)	月間収入額 (千円)	敷金		礼金 金額/1戸 (千円)	更新料		入居率			
							金額/1戸 (千円)	資金調達 割合(%)		年毎	賃料月分	期間 1		期間 2	
												年目~年目	(%)	年目~年目	(%)
1	住居	3LDK①	4	160	10	680	480	100.00	320	0	0	1~30	100.00	0~0	0
2	住居	3LDK②	4	150	10	640	450	100.00	300	0	0	1~30	100.00	0~0	0
3	住居	3DK①	6	130	8	828	390	100.00	260	0	0	1~30	100.00	0~0	0
4	住居	3DK②	6	125	8	798	375	100.00	250	0	0	1~30	100.00	0~0	0
5	住居	3DK③	6	120	8	768	360	100.00	240	0	0	1~30	100.00	0~0	0
6	住居	2LDK①	6	115	6	726	345	100.00	230	0	0	1~30	100.00	0~0	0
7	住居	2LDK②	4	110	6	464	330	100.00	220	0	0	1~30	100.00	0~0	0
8	住居	2DK①	4	90	5	380	275	100.00	180	0	0	1~30	100.00	0~0	0
9	住居	2DK②	6	85	5	540	255	100.00	160	0	0	1~30	100.00	0~0	0
10	住居	2DK③	6	80	5	510	240	100.00	120	0	0	1~30	100.00	0~0	0
11	店舗	店舗 1	6	200	15	1,290	600	100.00	400	0	0	1~30	100.00	0~0	0
12	店舗	店舗 2	1	250	15	265	600	100.00	400	0	0	1~30	100.00	0~0	0
13	店舗	店舗 3	1	180	10	190	540	100.00	360	0	0	1~30	100.00	0~0	0
14	店舗	店舗 4	1	180	10	190	540	100.00	360	0	0	1~30	100.00	0~0	0
15	店舗	店舗 5	1	150	10	160	450	100.00	300	0	0	1~30	100.00	0~0	0
16	店舗	店舗 6	1	150	10	160	450	100.00	300	0	0	1~30	100.00	0~0	0
17	店舗	店舗 7	1	120	10	130	360	100.00	240	0	0	1~30	100.00	0~0	0
18	店舗	店舗 8	1	125	10	135	360	100.00	240	0	0	1~30	100.00	0~0	0
19	事務所	事務所 1	1	300	20	320	450	100.00	400	0	0	1~30	100.00	0~0	0
20	事務所	事務所 2	1	250	15	265	450	100.00	300	0	0	1~30	100.00	0~0	0
21	事務所	事務所 3	1	180	10	190	450	100.00	300	0	0	1~30	100.00	0~0	0
22	その他	その他 1	1	50	5	55	15	100.00	100	0	0	1~30	100.00	0~0	0
23	その他	その他 2	1	50	5	55	0	100.00	100	0	0	1~30	100.00	0~0	0
24	駐車場	駐車場 1	10	20	0	200	9	100.00	20	0	0	1~30	100.00	0~0	0
25	駐車場	駐車場 2	10	18	0	180	15	100.00	15	0	0	1~30	100.00	0~0	0

【賃貸条件 - ②】

No.	用途	用途詳細	入居率		回転率		賃料変動率					建設協力金 金額 / 1戸 (千円)	建設協力金の返済条件						
			期間 3		年毎	率	期間 1		年毎	率	期間 2		年毎	率	据置期間		返済期間		
			年目～年目	(%)			年目～年目	(%)			年目～年目				(%)	年数	利率(%)	年数	利率(%)
1	住居	3LDK①	0～0	0	3	25.00	1～30	2	2.00	0～0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2	住居	3LDK②	0～0	0	3	25.00	1～30	2	2.00	0～0	0	0	0	0	0	0	0	0	
3	住居	3DK①	0～0	0	3	25.00	1～30	2	2.00	0～0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4	住居	3DK②	0～0	0	3	25.00	1～30	2	2.00	0～0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5	住居	3DK③	0～0	0	3	25.00	1～30	2	2.00	0～0	0	0	0	0	0	0	0	0	
6	住居	2LDK①	0～0	0	3	25.00	1～30	2	2.00	0～0	0	0	0	0	0	0	0	0	
7	住居	2LDK②	0～0	0	3	25.00	1～30	2	2.00	0～0	0	0	0	0	0	0	0	0	
8	住居	2DK①	0～0	0	3	25.00	1～30	2	2.00	0～0	0	0	0	0	0	0	0	0	
9	住居	2DK②	0～0	0	3	25.00	1～30	2	2.00	0～0	0	0	0	0	0	0	0	0	
10	住居	2DK③	0～0	0	3	25.00	1～30	2	2.00	0～0	0	0	0	0	0	0	0	0	
11	店舗	店舗1	0～0	0	0	0	1～30	2	2.00	0～0	0	0	0	0	0	0	0	0	
12	店舗	店舗2	0～0	0	0	0	1～30	2	2.00	0～0	0	0	0	0	0	0	0	0	
13	店舗	店舗3	0～0	0	0	0	1～30	2	2.00	0～0	0	0	0	0	0	0	0	0	
14	店舗	店舗4	0～0	0	0	0	1～30	2	2.00	0～0	0	0	0	0	0	0	0	0	
15	店舗	店舗5	0～0	0	0	0	1～30	2	2.00	0～0	0	0	0	0	0	0	0	0	
16	店舗	店舗6	0～0	0	0	0	1～30	2	2.00	0～0	0	0	0	0	0	0	0	0	
17	店舗	店舗7	0～0	0	0	0	1～30	2	2.00	0～0	0	0	0	0	0	0	0	0	
18	店舗	店舗8	0～0	0	0	0	1～30	2	2.00	0～0	0	0	0	0	0	0	0	0	
19	事務所	事務所1	0～0	0	0	0	1～30	2	2.00	0～0	0	0	0	0	0	0	0	0	
20	事務所	事務所2	0～0	0	0	0	1～30	2	2.00	0～0	0	0	0	0	0	0	0	0	
21	事務所	事務所3	0～0	0	0	0	1～30	2	2.00	0～0	0	0	0	0	0	0	0	0	
22	その他	その他1	0～0	0	0	0	1～30	2	2.00	0～0	0	0	0	0	0	0	0	0	
23	その他	その他2	0～0	0	0	0	1～30	2	2.00	0～0	0	0	0	0	0	0	0	0	
24	駐車場	駐車場1	0～0	0	0	0	1～30	2	2.00	0～0	0	0	0	0	0	0	0	0	
25	駐車場	駐車場2	0～0	0	0	0	1～30	2	2.00	0～0	0	0	0	0	0	0	0	0	

【支出・費用】

科目	金額(千円)	明 細	変 動 率
土地 固定資産税等	1,932	固定資産税評価額 113,691 千円 --- (a) $\{(a) \times 1.4\} + \{(a) \times 0.3\}$	0.00% (0年毎)
建物 固定資産税等	4,545	固定資産税評価額 267,400 千円 --- (b) $\{(b) \times 1.4\} + \{(b) \times 0.3\}$	0.00% (0年毎)
地代	0		0.00% (0年毎)
建物修繕費	0	建築費の 0.50 %計上 発生年度 5 年目から	1.00% (2年毎)
建物管理費	727		1.00% (2年毎)
火災保険料	400	初期投資計上額 10,023 千円 加入期間 25 年で均等に計上	0.00% (0年毎)
人件費	5,543		1.00% (2年毎)
その他経費 1	1,528		0.50% (2年毎)
その他経費 2	336		0.50% (2年毎)
その他経費 3	624		0.50% (2年毎)
その他経費 4	2,500	(初年度に計上)	----
その他経費 5	0		----
その他経費 6	0		----
事業税等	0	法人事業税・地方法人特別税 又は 個人事業税	----
建設協力金利息	0	初年度利息	----
建設協力金返済	0	初年度返済元本	----
借入金支払利息	0	初年度利息	----
借入金元本返済	0	初年度返済元本	----
減価償却費(建物本体)	5,697	価格 282,157 千円 耐用年数 47 年 償却率 2.20 % [定額法]	----
減価償却費(建物設備)	7,435	価格 120,925 千円 耐用年数 15 年 償却率 6.70 % [定額法]	----
減価償却費(その他工事)	13,768	価格 75,000 千円 耐用年数 10 年 償却率 20.00 % [定率法]	----

※金額は初年度の金額を表示しています。(その他経費4～6については計上年度の金額)

【現金収支予想表】

(千円)

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度
○収入										
賃貸収入 (住宅)	71,640	71,640	73,072	73,072	74,534	74,534	76,024	76,024	77,545	77,545
(店舗)	28,260	28,260	28,825	28,825	29,401	29,401	29,989	29,989	30,589	30,589
(事務所)	8,760	8,760	8,935	8,935	9,113	9,113	9,296	9,296	9,482	9,482
(その他)	1,200	1,200	1,224	1,224	1,248	1,248	1,273	1,273	1,298	1,298
(駐車場)	4,560	4,560	4,651	4,651	4,744	4,744	4,839	4,839	4,935	4,935
共益費収入	7,008	7,008	7,148	7,148	7,290	7,290	7,436	7,436	7,585	7,585
礼金・更新料	17,790	0	0	2,968	0	0	3,088	0	0	3,149
利子補給	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収入計	139,218	121,428	123,855	126,823	126,330	126,330	131,945	128,857	131,434	134,583
○支出										
土地 固定資産税等	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932
建物 固定資産税等	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545
地代	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建物修繕費	0	0	0	0	1,910	1,910	1,929	1,929	1,948	1,948
建物管理費	727	727	734	734	741	741	749	749	756	756
火災保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
人件費	5,543	5,543	5,598	5,598	5,654	5,654	5,710	5,710	5,768	5,768
その他経費 1	1,528	1,528	1,535	1,535	1,543	1,543	1,551	1,551	1,558	1,558
その他経費 2	336	336	337	337	339	339	341	341	342	342
その他経費 3	624	624	627	627	630	630	633	633	636	636
その他経費 4	2,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他経費 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他経費 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事業税等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建設協力金利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建設協力金返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金支払利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金元本返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(法人税等)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支出計	17,735	15,235	15,308	15,308	17,294	17,294	17,390	17,390	17,485	17,485
○現金収支										
前期繰越額	0	121,483	227,676	336,223	447,738	556,774	665,810	780,365	891,832	1,005,781
当期現金収支額	121,483	106,193	108,547	111,515	109,036	109,036	114,555	111,467	113,949	117,098
翌期繰越額	121,483	227,676	336,223	447,738	556,774	665,810	780,365	891,832	1,005,781	1,122,879
○借入金残高	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

【現金収支予想表】

(千円)

	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
○収入										
賃貸収入 (住宅)	79,096	79,096	80,678	80,678	82,291	82,291	83,937	83,937	85,616	85,616
(店舗)	31,201	31,201	31,825	31,825	32,461	32,461	33,111	33,111	33,773	33,773
(事務所)	9,671	9,671	9,865	9,865	10,062	10,062	10,263	10,263	10,468	10,468
(その他)	1,324	1,324	1,351	1,351	1,378	1,378	1,405	1,405	1,434	1,434
(駐車場)	5,034	5,034	5,135	5,135	5,238	5,238	5,342	5,342	5,449	5,449
共益費収入	7,737	7,737	7,891	7,891	8,049	8,049	8,210	8,210	8,375	8,375
礼金・更新料	0	0	3,277	0	0	3,342	0	0	3,477	0
利子補給	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収入計	134,063	134,063	140,022	136,745	139,479	142,821	142,268	142,268	148,592	145,115
○支出										
土地 固定資産税等	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932
建物 固定資産税等	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545
地代	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建物修繕費	1,967	1,967	1,987	1,987	2,007	2,007	2,027	2,027	2,047	2,047
建物管理費	764	764	771	771	779	779	787	787	795	795
火災保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
人件費	5,825	5,825	5,884	5,884	5,942	5,942	6,002	6,002	6,062	6,062
その他経費 1	1,566	1,566	1,574	1,574	1,582	1,582	1,590	1,590	1,598	1,598
その他経費 2	344	344	346	346	347	347	349	349	351	351
その他経費 3	639	639	642	642	646	646	649	649	652	652
その他経費 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他経費 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他経費 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事業税等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建設協力金利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建設協力金返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金支払利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金元本返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(法人税等)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支出計	17,582	17,582	17,681	17,681	17,780	17,780	17,881	17,881	17,982	17,982
○現金収支										
前期繰越額	1,122,879	1,239,360	1,355,841	1,478,182	1,597,246	1,718,945	1,843,986	1,968,373	2,092,760	2,223,370
当期現金収支額	116,481	116,481	122,341	119,064	121,699	125,041	124,387	124,387	130,610	127,133
翌期繰越額	1,239,360	1,355,841	1,478,182	1,597,246	1,718,945	1,843,986	1,968,373	2,092,760	2,223,370	2,350,503
○借入金残高	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

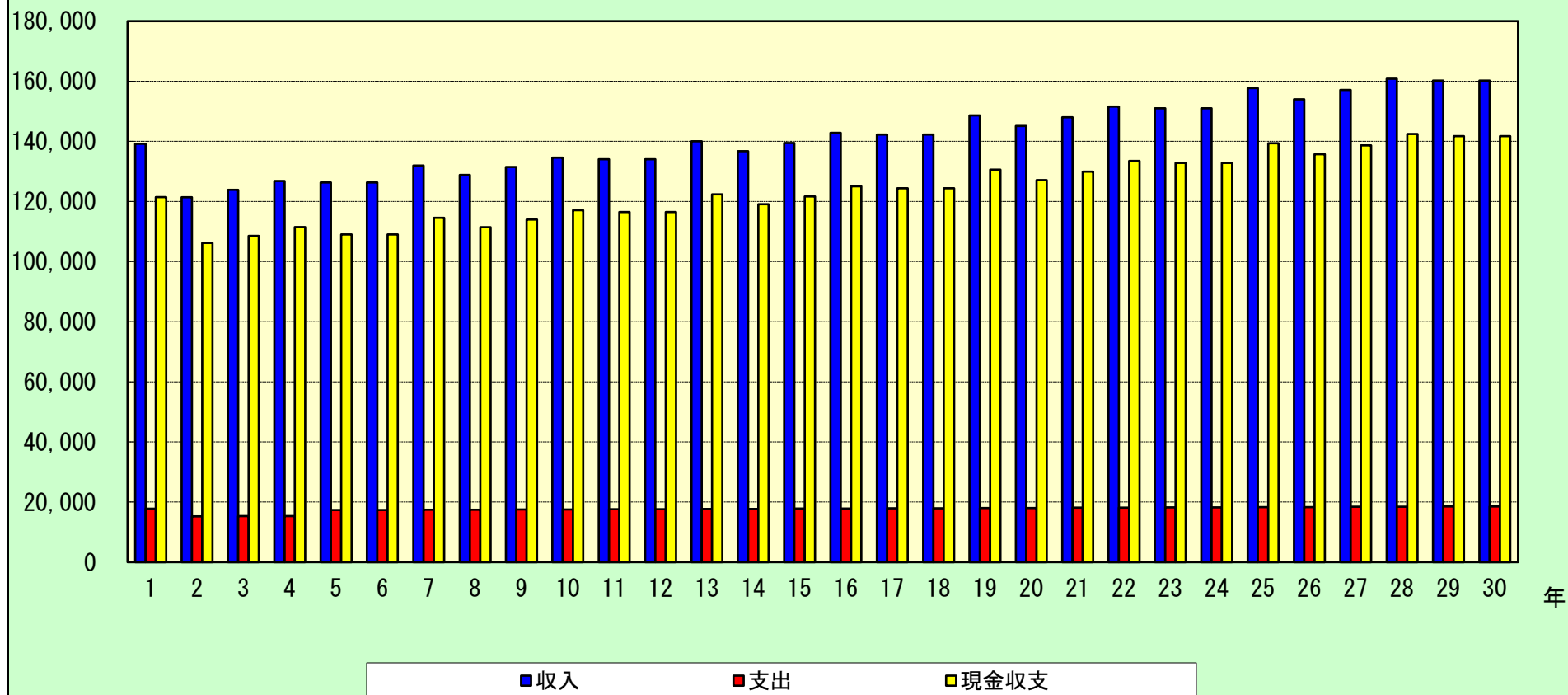
【現金収支予想表】

(千円)

	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度
○収入										
賃貸収入 (住宅)	87,328	87,328	89,075	89,075	90,856	90,856	92,673	92,673	94,527	94,527
(店舗)	34,448	34,448	35,137	35,137	35,840	35,840	36,557	36,557	37,288	37,288
(事務所)	10,678	10,678	10,891	10,891	11,109	11,109	11,331	11,331	11,558	11,558
(その他)	1,462	1,462	1,492	1,492	1,521	1,521	1,552	1,552	1,583	1,583
(駐車場)	5,558	5,558	5,669	5,669	5,783	5,783	5,898	5,898	6,016	6,016
共益費収入	8,542	8,542	8,713	8,713	8,887	8,887	9,065	9,065	9,246	9,246
礼金・更新料	0	3,547	0	0	3,690	0	0	3,764	0	0
利子補給	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収入計	148,016	151,563	150,977	150,977	157,686	153,996	157,076	160,840	160,218	160,218
○支出										
土地 固定資産税等	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932
建物 固定資産税等	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545	4,545
地代	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建物修繕費	2,068	2,068	2,088	2,088	2,109	2,109	2,130	2,130	2,152	2,152
建物管理費	803	803	811	811	819	819	827	827	835	835
火災保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
人件費	6,122	6,122	6,184	6,184	6,245	6,245	6,308	6,308	6,371	6,371
その他経費 1	1,606	1,606	1,614	1,614	1,622	1,622	1,630	1,630	1,638	1,638
その他経費 2	353	353	354	354	356	356	358	358	360	360
その他経費 3	655	655	659	659	662	662	665	665	669	669
その他経費 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他経費 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他経費 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事業税等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建設協力金利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建設協力金返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金支払利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金元本返済 (法人税等)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支出計	18,084	18,084	18,187	18,187	18,290	18,290	18,395	18,395	18,502	18,502
○現金収支										
前期繰越額	2,350,503	2,480,435	2,613,914	2,746,704	2,879,494	3,018,890	3,154,596	3,293,277	3,435,722	3,577,438
当期現金収支額	129,932	133,479	132,790	132,790	139,396	135,706	138,681	142,445	141,716	141,716
翌期繰越額	2,480,435	2,613,914	2,746,704	2,879,494	3,018,890	3,154,596	3,293,277	3,435,722	3,577,438	3,719,154
○借入金残高	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

現金収支予想グラフ

単位：千円



【損益予想表】

(千円)

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度
○収益										
賃貸収入 (住宅)	71,640	71,640	73,072	73,072	74,534	74,534	76,024	76,024	77,545	77,545
(店舗)	28,260	28,260	28,825	28,825	29,401	29,401	29,989	29,989	30,589	30,589
(事務所)	8,760	8,760	8,935	8,935	9,113	9,113	9,296	9,296	9,482	9,482
(その他)	1,200	1,200	1,224	1,224	1,248	1,248	1,273	1,273	1,298	1,298
(駐車場)	4,560	4,560	4,651	4,651	4,744	4,744	4,839	4,839	4,935	4,935
共益費収入	7,008	7,008	7,148	7,148	7,290	7,290	7,436	7,436	7,585	7,585
礼金・更新料	17,790	0	0	2,968	0	0	3,088	0	0	3,149
利子補給	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収益計	139,218	121,428	123,855	126,823	126,330	126,330	131,945	128,857	131,434	134,583
○費用										
土地 固定資産税等	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773
建物 固定資産税等	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171
地代	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建物修繕費	0	0	0	0	1,753	1,753	1,770	1,770	1,788	1,788
建物管理費	667	667	673	673	680	680	687	687	694	694
火災保険料	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367
人件費	5,087	5,087	5,138	5,138	5,190	5,190	5,242	5,242	5,294	5,294
その他経費 1	1,402	1,402	1,409	1,409	1,416	1,416	1,423	1,423	1,430	1,430
その他経費 2	308	308	309	309	311	311	313	313	314	314
その他経費 3	572	572	575	575	578	578	581	581	584	584
その他経費 4	2,294	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他経費 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他経費 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事業税等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建設協力金利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金支払利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費 (建物本体)	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697
減価償却費 (建物設備)	7,435	7,435	7,435	7,435	7,435	7,435	7,435	7,435	7,435	7,435
減価償却費 (その他工事)	13,768	11,014	8,811	7,049	5,639	4,511	4,511	4,511	4,511	4,511
費用計	43,541	38,493	36,358	34,596	35,010	33,882	33,970	33,970	34,058	34,058
○損益										
税引前利益	95,677	82,935	87,497	92,227	91,320	92,448	97,975	94,887	97,376	100,525
前期繰越損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
課税対象利益	95,677	82,935	87,497	92,227	91,320	92,448	97,975	94,887	97,376	100,525
(税金充当額)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(未処分利益)	95,677	82,935	87,497	92,227	91,320	92,448	97,975	94,887	97,376	100,525

【損益予想表】

(千円)

	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
○収益										
賃貸収入 (住宅)	79,096	79,096	80,678	80,678	82,291	82,291	83,937	83,937	85,616	85,616
(店舗)	31,201	31,201	31,825	31,825	32,461	32,461	33,111	33,111	33,773	33,773
(事務所)	9,671	9,671	9,865	9,865	10,062	10,062	10,263	10,263	10,468	10,468
(その他)	1,324	1,324	1,351	1,351	1,378	1,378	1,405	1,405	1,434	1,434
(駐車場)	5,034	5,034	5,135	5,135	5,238	5,238	5,342	5,342	5,449	5,449
共益費収入	7,737	7,737	7,891	7,891	8,049	8,049	8,210	8,210	8,375	8,375
礼金・更新料	0	0	3,277	0	0	3,342	0	0	3,477	0
利子補給	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収益計	134,063	134,063	140,022	136,745	139,479	142,821	142,268	142,268	148,592	145,115
○費用										
土地 固定資産税等	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773
建物 固定資産税等	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171
地代	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建物修繕費	1,806	1,806	1,824	1,824	1,842	1,842	1,861	1,861	1,879	1,879
建物管理費	701	701	708	708	715	715	722	722	729	729
火災保険料	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367
人件費	5,347	5,347	5,400	5,400	5,454	5,454	5,509	5,509	5,564	5,564
その他経費 1	1,437	1,437	1,445	1,445	1,452	1,452	1,459	1,459	1,466	1,466
その他経費 2	316	316	317	317	319	319	320	320	322	322
その他経費 3	587	587	590	590	593	593	596	596	599	599
その他経費 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他経費 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他経費 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事業税等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建設協力金利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金支払利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費 (建物本体)	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697
減価償却費 (建物設備)	7,435	7,435	7,435	7,435	6,881	0	0	0	0	0
減価償却費 (その他工事)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
費用計	29,637	29,637	29,727	29,727	29,264	22,383	22,475	22,475	22,567	22,567
○損益										
税引前利益	104,426	104,426	110,295	107,018	110,215	120,438	119,793	119,793	126,025	122,548
前期繰越損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
課税対象利益	104,426	104,426	110,295	107,018	110,215	120,438	119,793	119,793	126,025	122,548
(税金充当額)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(未処分利益)	104,426	104,426	110,295	107,018	110,215	120,438	119,793	119,793	126,025	122,548

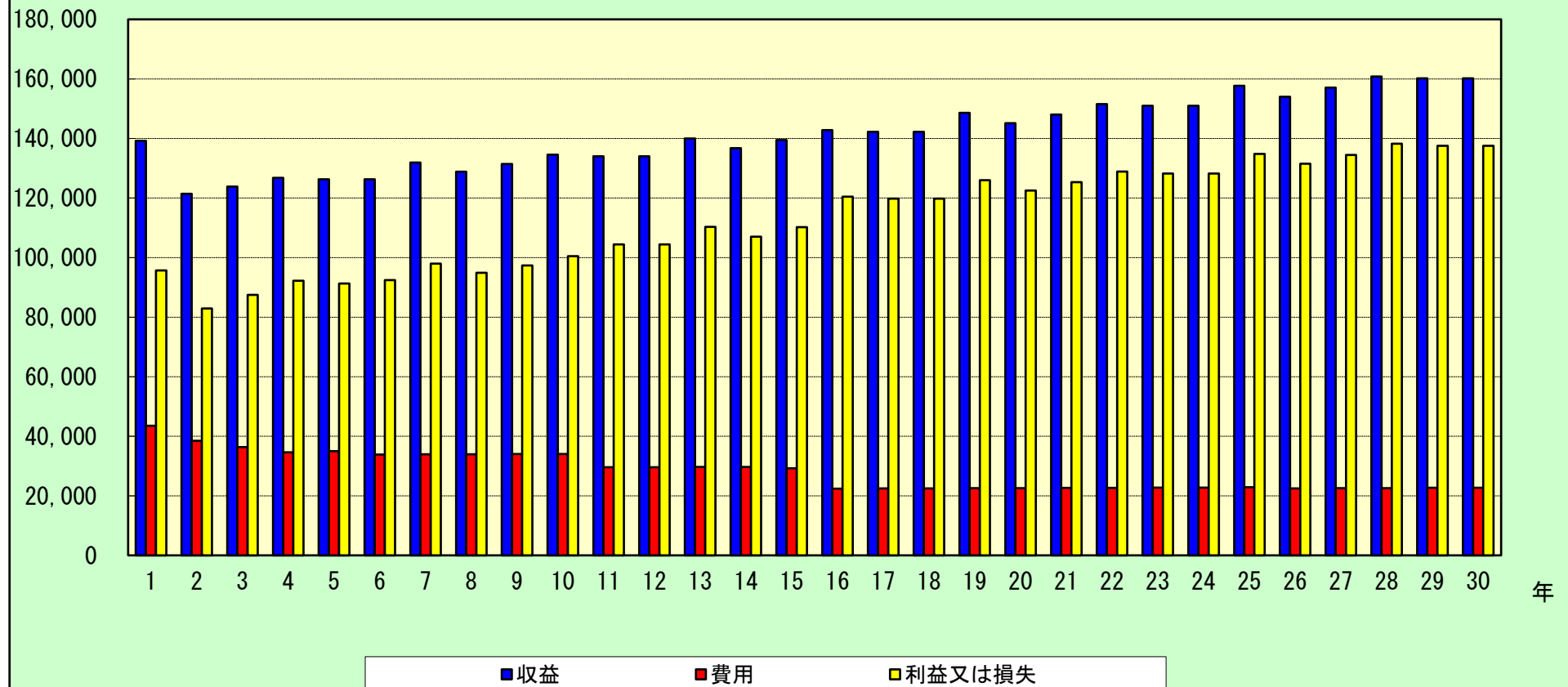
【損益予想表】

(千円)

	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度
○収益										
賃貸収入 (住宅)	87,328	87,328	89,075	89,075	90,856	90,856	92,673	92,673	94,527	94,527
(店舗)	34,448	34,448	35,137	35,137	35,840	35,840	36,557	36,557	37,288	37,288
(事務所)	10,678	10,678	10,891	10,891	11,109	11,109	11,331	11,331	11,558	11,558
(その他)	1,462	1,462	1,492	1,492	1,521	1,521	1,552	1,552	1,583	1,583
(駐車場)	5,558	5,558	5,669	5,669	5,783	5,783	5,898	5,898	6,016	6,016
共益費収入	8,542	8,542	8,713	8,713	8,887	8,887	9,065	9,065	9,246	9,246
礼金・更新料	0	3,547	0	0	3,690	0	0	3,764	0	0
利子補給	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収益計	148,016	151,563	150,977	150,977	157,686	153,996	157,076	160,840	160,218	160,218
○費用										
土地 固定資産税等	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773
建物 固定資産税等	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171	4,171
地代	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建物修繕費	1,898	1,898	1,917	1,917	1,936	1,936	1,955	1,955	1,975	1,975
建物管理費	737	737	744	744	751	751	759	759	767	767
火災保険料	367	367	367	367	367	0	0	0	0	0
人件費	5,620	5,620	5,676	5,676	5,733	5,733	5,790	5,790	5,848	5,848
その他経費 1	1,474	1,474	1,481	1,481	1,489	1,489	1,496	1,496	1,503	1,503
その他経費 2	324	324	325	325	327	327	329	329	330	330
その他経費 3	602	602	605	605	608	608	611	611	614	614
その他経費 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他経費 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他経費 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事業税等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建設協力金利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金支払利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費 (建物本体)	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697	5,697
減価償却費 (建物設備)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費 (その他工事)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
費用計	22,663	22,663	22,756	22,756	22,852	22,485	22,581	22,581	22,678	22,678
○損益										
税引前利益	125,353	128,900	128,221	128,221	134,834	131,511	134,495	138,259	137,540	137,540
前期繰越損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
課税対象利益	125,353	128,900	128,221	128,221	134,834	131,511	134,495	138,259	137,540	137,540
(税金充当額)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(未処分利益)	125,353	128,900	128,221	128,221	134,834	131,511	134,495	138,259	137,540	137,540

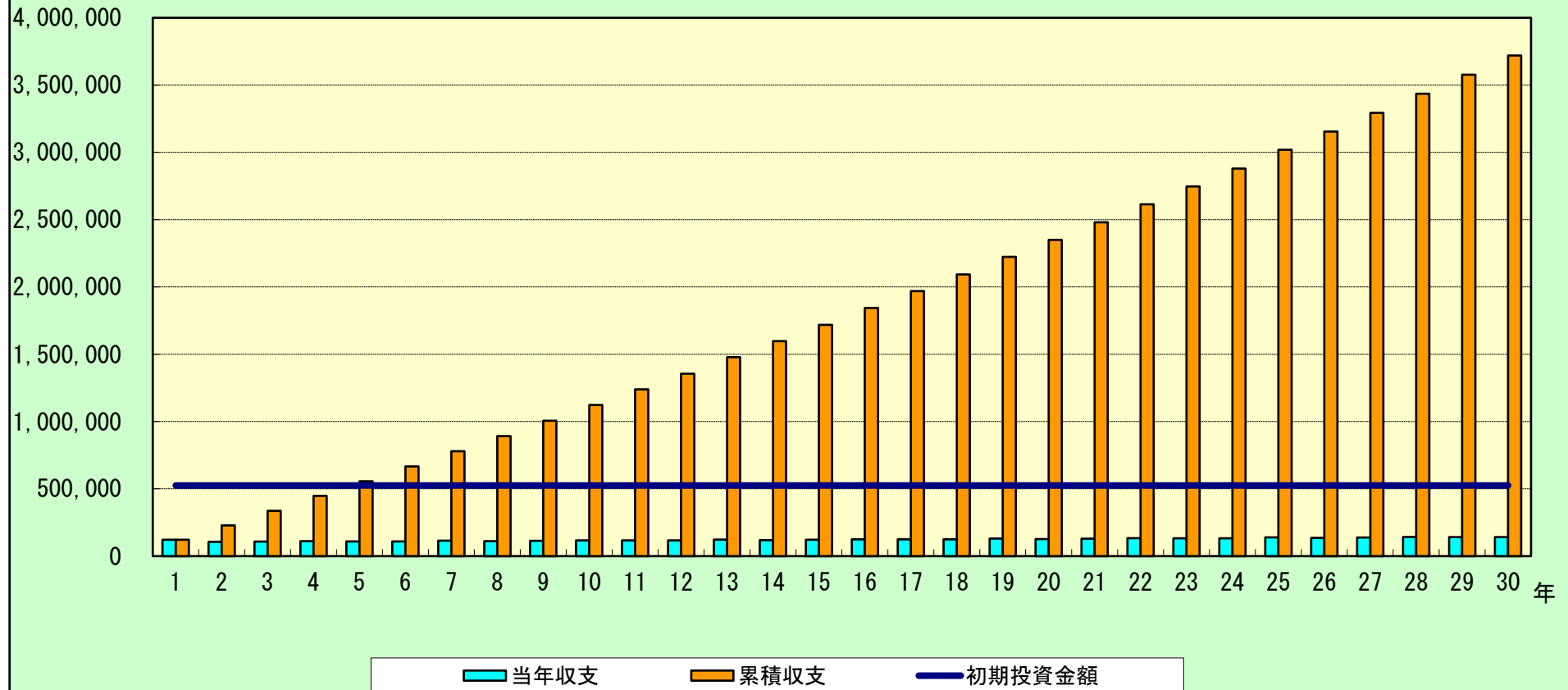
損益予想グラフ

単位：千円



累積収支グラフ

単位：千円



様

作成者

※ マンション投資採算シミュレーション 入力シート ※

このプログラムは基本的に給与所得者が収益マンション等を購入し、賃貸した場合の損益と収支の関係を概算で見る簡易型のシミュレーションです

給与所得等データ	(単位:千円)	説明
給与収入	12,000	1年間の給与・賞与の収入金額の合計額
所得の上昇率(%/年)	2	今後の1年あたりの予想上昇率
所得控除額	1,800	社会保険料・基礎控除以外の所得控除の金額

不動産購入費データ	(単位:千円)	説明
購入費用	40,000	購入代価、仲介手数料、契約時の印紙代等購入の際にかかった費用
内 土地代金		上記のうち土地対応部分
建物耐用年数	47	建物の構造にあった耐用年数

借入金等データ	(単位:千円)	説明
保証金収入	1,800	
保証金利率(%)	50	保証金に占める敷引金額の割合
自己資本	5,000	基本的には購入費用+初年度経費-借入金額
借入金額	35,000	
返済年数	35	
利率(%)	1.2	利息の計算方法は元利均等方式

初年度データ	(単位:千円)	説明
初年度月額賃貸料	180	一ヶ月当たりの賃料収入
初年度月数	12	初年度の運用月数 例:5月始まりなら8と入力
賃料の値上率(%/2年)	2	今後の2年ごとの予想値上率
初年度経費(取得税他)	1,772	登録免許税、不動産取得税等不動産購入後に発生する一時的費用

以降年度データ	(単位:千円)	説明
経費(固定資産税他)	836	固定資産税、保険料、管理費など毎年経常的に発生する費用
経費の上昇率(%/2年)	2	今後の2年ごとの予想経常上昇率

説明

本システムは基本的に給与所得者が収益マンション等を購入し、賃貸した場合の損益と収支の関係を概算で見る簡易型のシミュレーションです
本格的なシステムとなると、例えば、住宅用家屋で一定のものに適用される固定資産税の減額の特例など、様々な特例などがありますが、このシステムではそれらの要素は考慮せずあくまでも中長期的に見た、物件の収益性、採算性を概算で見るものになっています

備考

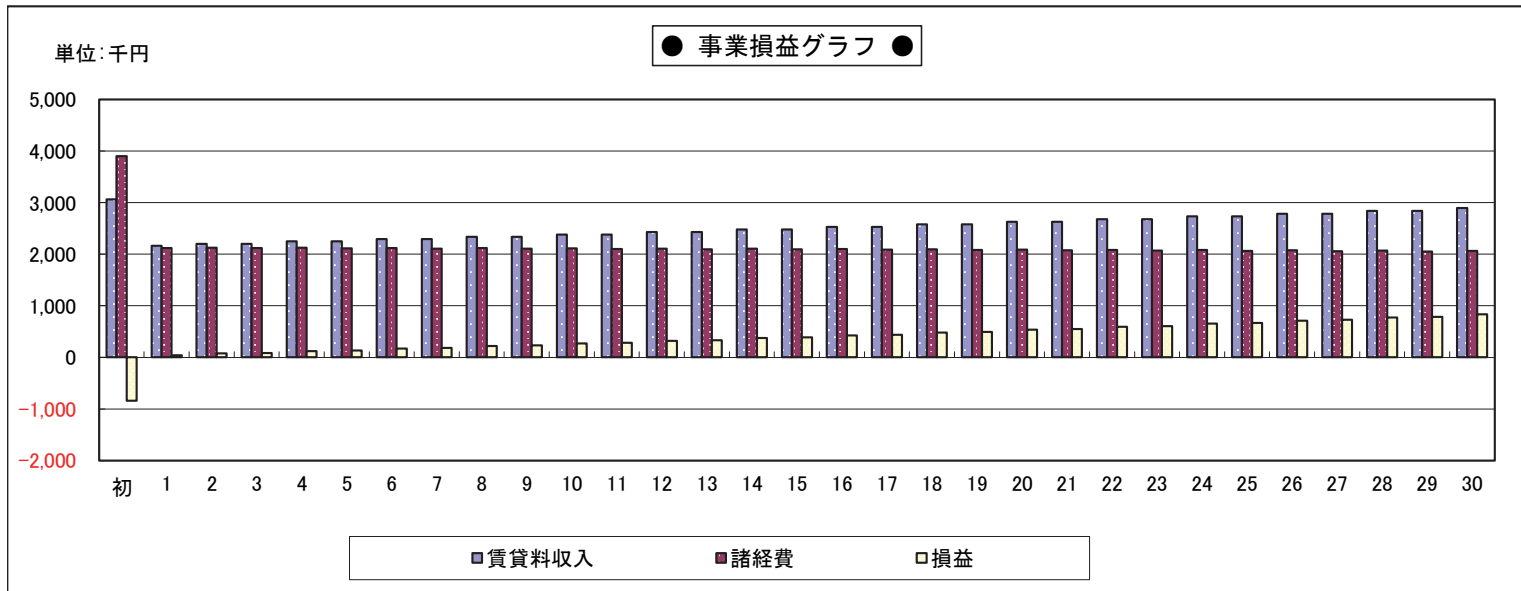
■ マンション投資による事業損益一覧表 ■

(単位:千円)

	初年度	1年後	2年後	3年後	4年後	5年後	6年後	7年後	8年後	9年後	10年後
賃貸料収入	3,060	2,160	2,203	2,203	2,247	2,247	2,291	2,291	2,336	2,336	2,382
減価償却費	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880
支払利息	415	405	395	385	375	365	355	344	334	323	312
他 経費	2,608	836	852	852	869	869	886	886	903	903	921
差引所得額	-843	39	76	86	123	133	170	181	219	230	269

	11年後	12年後	13年後	14年後	15年後	16年後	17年後	18年後	19年後	20年後
賃貸料収入	2,382	2,429	2,429	2,477	2,477	2,526	2,526	2,576	2,576	2,627
減価償却費	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880
支払利息	301	290	278	267	255	244	232	220	208	196
他 経費	921	939	939	957	957	976	976	995	995	1,014
差引所得額	280	320	332	373	385	426	438	481	493	537

	21年後	22年後	23年後	24年後	25年後	26年後	27年後	28年後	29年後	30年後
賃貸料収入	2,627	2,679	2,679	2,732	2,732	2,786	2,786	2,841	2,841	2,897
減価償却費	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880
支払利息	183	171	158	145	132	119	105	92	78	64
他 経費	1,014	1,034	1,034	1,054	1,054	1,075	1,075	1,096	1,096	1,117
差引所得額	550	594	607	653	666	712	726	773	787	836



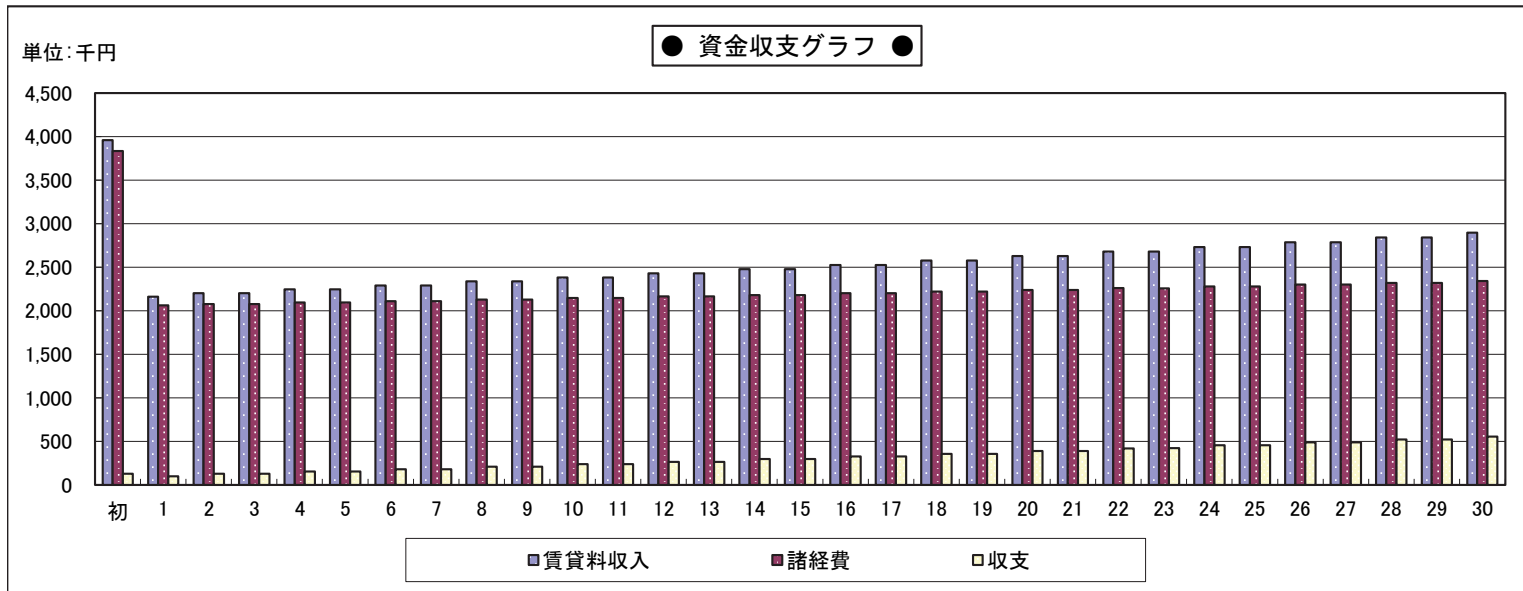
■ マンション投資による資金収支一覧表 ■

(単位:千円)

	初年度	1年後	2年後	3年後	4年後	5年後	6年後	7年後	8年後	9年後	10年後
賃貸料収入	3,960	2,160	2,203	2,203	2,247	2,247	2,291	2,291	2,336	2,336	2,382
支払利息	415	405	395	385	375	365	355	344	334	323	312
借入金元本	809	819	829	839	849	859	869	880	891	901	912
他 経費	2,608	836	852	852	869	869	886	886	903	903	921
差引収支	128	100	127	127	154	154	181	181	208	209	237

	11年後	12年後	13年後	14年後	15年後	16年後	17年後	18年後	19年後	20年後
賃貸料収入	2,382	2,429	2,429	2,477	2,477	2,526	2,526	2,576	2,576	2,627
支払利息	301	290	278	267	255	244	232	220	208	196
借入金元本	923	934	946	957	969	980	992	1,004	1,016	1,029
他 経費	921	939	939	957	957	976	976	995	995	1,014
差引収支	237	266	266	296	296	326	326	357	357	388

	21年後	22年後	23年後	24年後	25年後	26年後	27年後	28年後	29年後	30年後
賃貸料収入	2,627	2,679	2,679	2,732	2,732	2,786	2,786	2,841	2,841	2,897
支払利息	183	171	158	145	132	119	105	92	78	64
借入金元本	1,041	1,054	1,066	1,079	1,092	1,105	1,119	1,132	1,146	1,160
他 経費	1,014	1,034	1,034	1,054	1,054	1,075	1,075	1,096	1,096	1,117
差引収支	389	420	421	454	454	487	487	521	521	556



■マンション投資による節税収支一覧表■

(単位:千円)

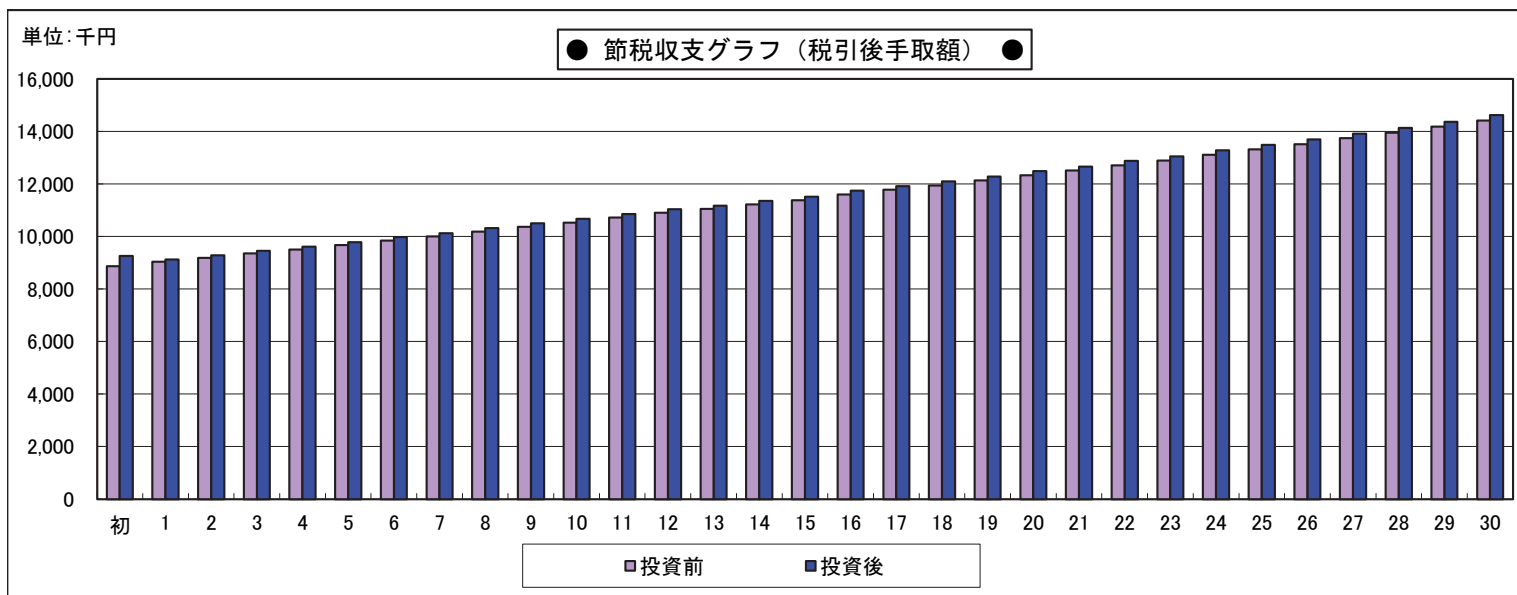
	初年度	1年後	2年後	3年後	4年後	5年後	6年後	7年後	8年後	9年後	10年後
給与収入	12,000	12,240	12,484	12,733	12,987	13,246	13,510	13,780	14,055	14,336	14,622
社会保険料	1,725	1,730	1,762	1,766	1,799	1,803	1,808	1,848	1,853	1,858	1,898
所得税	798	846	889	939	984	1,044	1,105	1,159	1,222	1,287	1,345
住民税	609	632	654	678	700	726	752	775	802	829	854
差引手取額	8,868	9,032	9,179	9,350	9,504	9,673	9,845	9,998	10,178	10,362	10,525
投資による 資金収支額	128	100	127	127	154	154	181	181	208	209	237
投資による 課税所得額	5,201	6,318	6,567	6,822	7,080	7,345	7,641	7,882	8,190	8,477	8,762
所得税	626	854	905	957	1,013	1,075	1,144	1,201	1,273	1,341	1,408
住民税	525	636	661	687	713	739	769	793	824	852	881
投資による 節税額	256	-12	-23	-27	-42	-44	-56	-60	-73	-77	-90
投資後の 差引手取額	9,252	9,120	9,283	9,450	9,616	9,783	9,970	10,119	10,313	10,494	10,672
差引投資後 収支増減額	384	88	104	100	112	110	125	121	135	132	147

	11年後	12年後	13年後	14年後	15年後	16年後	17年後	18年後	19年後	20年後
給与収入	14,914	15,212	15,516	15,826	16,142	16,464	16,793	17,128	17,470	17,819
社会保険料	1,903	1,908	1,949	1,954	1,995	2,001	2,006	2,054	2,060	2,066
所得税	1,412	1,488	1,577	1,680	1,772	1,840	1,947	2,042	2,153	2,266
住民税	883	912	938	969	996	1,028	1,060	1,089	1,122	1,157
差引手取額	10,716	10,904	11,052	11,223	11,379	11,595	11,780	11,943	12,135	12,330
投資による 資金収支額	237	266	266	296	296	326	326	357	357	388
投資による 課税所得額	9,060	9,393	9,668	10,014	10,301	10,658	10,994	11,324	11,672	12,059
所得税	1,484	1,596	1,689	1,805	1,902	1,981	2,092	2,200	2,315	2,443
住民税	911	944	971	1,006	1,035	1,070	1,104	1,137	1,172	1,210
投資による 節税額	-100	-140	-145	-162	-169	-183	-189	-206	-212	-230
投資後の 差引手取額	10,853	11,030	11,173	11,357	11,506	11,738	11,917	12,094	12,280	12,488
差引投資後 収支増減額	137	126	121	134	127	143	137	151	145	158

※所得税は復興特別所得税を含めた金額を算出しています。(初年度から17年間)

■ マンション投資による節税収支一覧表 ■

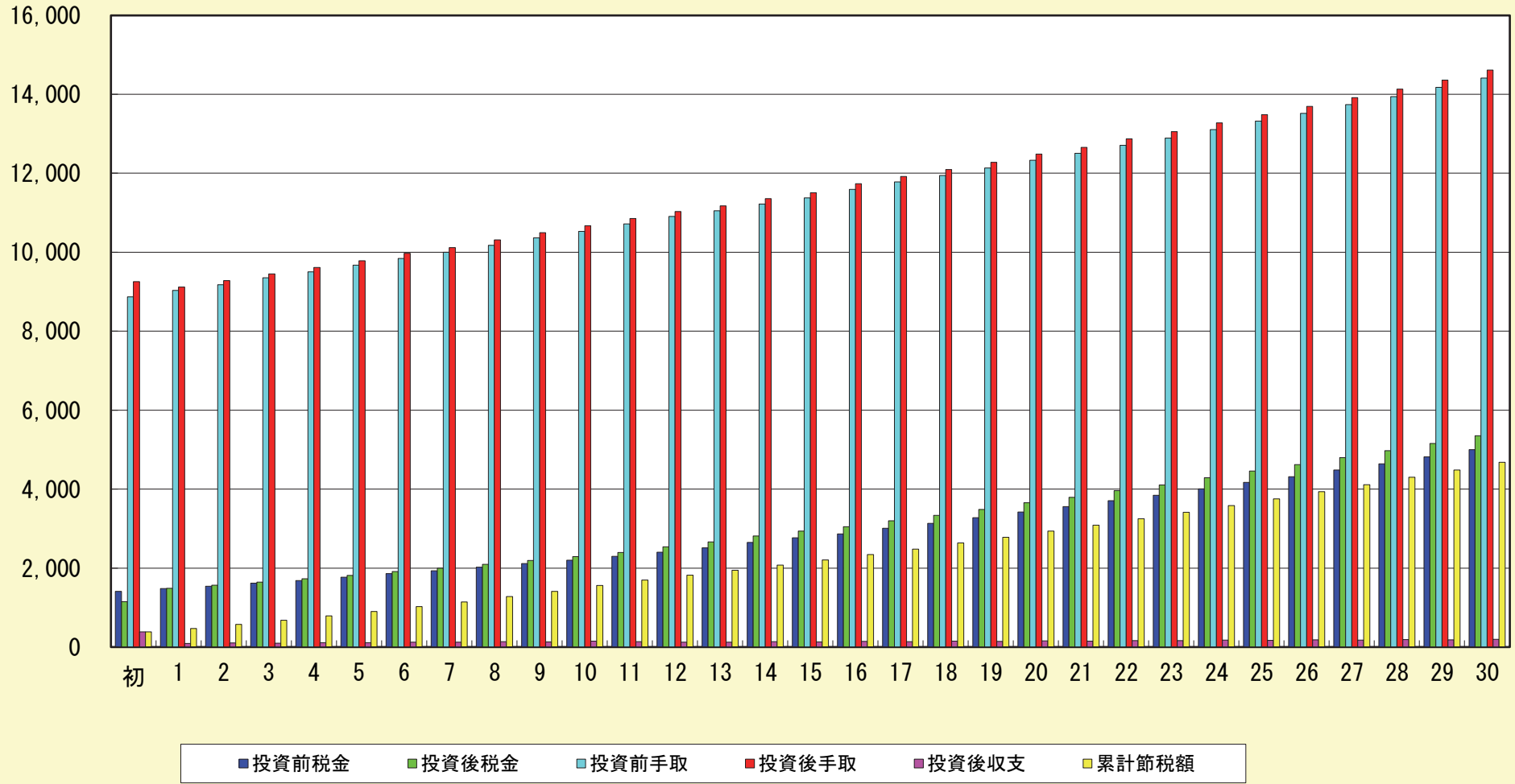
	21年後	22年後	23年後	24年後	25年後	26年後	27年後	28年後	29年後	30年後
給与収入	18,175	18,538	18,908	19,286	19,671	20,064	20,465	20,874	21,291	21,716
社会保険料	2,115	2,121	2,170	2,176	2,183	2,232	2,239	2,289	2,296	2,304
所得税	2,367	2,485	2,591	2,714	2,838	2,952	3,082	3,200	3,336	3,474
住民税	1,187	1,223	1,255	1,292	1,330	1,365	1,404	1,440	1,481	1,523
差引手取額	12,506	12,709	12,892	13,104	13,320	13,515	13,740	13,945	14,178	14,415
投資による 資金収支額	389	420	421	454	454	487	487	521	521	556
投資による 課税所得額	12,379	12,780	13,114	13,532	13,923	14,313	14,721	15,127	15,551	16,018
所得税	2,549	2,681	2,791	2,929	3,058	3,187	3,321	3,455	3,595	3,749
住民税	1,242	1,283	1,316	1,358	1,397	1,436	1,477	1,517	1,560	1,606
投資による 節税額	-237	-256	-261	-281	-287	-306	-312	-332	-338	-358
投資後の 差引手取額	12,658	12,873	13,052	13,277	13,487	13,696	13,915	14,134	14,361	14,613
差引投資後 収支増減額	152	164	160	173	167	181	175	189	183	198



※所得税は復興特別所得税を含めた金額を算出しています。(初年度から17年間)

【 マンション投資採算シミュレーション 】
◆ マンション運用による税効果と資金収支の比較をして下さい ◆

単位：千円



※ 立体駐車場経営計画 ※

《基礎データ入力》

【建設費】

	建物	機械装置	
金額	80,000	11,500	千円
耐用年数	38	15	年

【投資額】

自己資本	12,000	千円	建設費合計	91,500	千円
借入金額	80,000	千円			
返済期間	35	年			
利率	3.5	%			
返済方法	1		←元利均等 = 1, 元金均等 = 2		

【賃貸料】

	大型	中型	その他	
月極料金	20,000	15,000		円
収容台数	100	100		台
1台あたり保証金収入	20,000	15,000		円

◎賃料上昇率(2年毎) %

	大型	中型	その他	
時間料金				円
収容台数				台
1台あたり平均駐車時間				時間/日

◎賃料上昇率(2年毎) %

【諸経費】

§ 保険料

建物・機械装置 建築費×保険料率	<input type="text" value="2"/>	%/年
ガレージ 1台あたり年額	<input type="text"/>	円

§ 電気代

基本料金月額	<input type="text"/>	円
1台あたり月額使用料	<input type="text" value="3,000"/>	円

§ 保守点検費

1台あたり月額	<input type="text" value="1,500"/>	円
---------	------------------------------------	---

§ 管理人費

人数	<input type="text" value="2"/>	人
1人あたり給与(月額)	<input type="text" value="200,000"/>	円
1人あたり賞与(年額)	<input type="text" value="500,000"/>	円

§ 雑費

年額	<input type="text" value="300"/>	千円
----	----------------------------------	----

◎諸経費上昇率(2年毎) %

◎仲介手数料(契約時) 千円

§ 固定資産税

土地	<input type="text" value="200"/>	千円
----	----------------------------------	----

【公租公課(初年度)】

§ 建物取得税

建物建築費×4%	<input type="text" value="3,200"/>	千円
§ 建物登記代	<input type="text" value="320"/>	千円
§ 抵当権設定	<input type="text" value="320"/>	千円

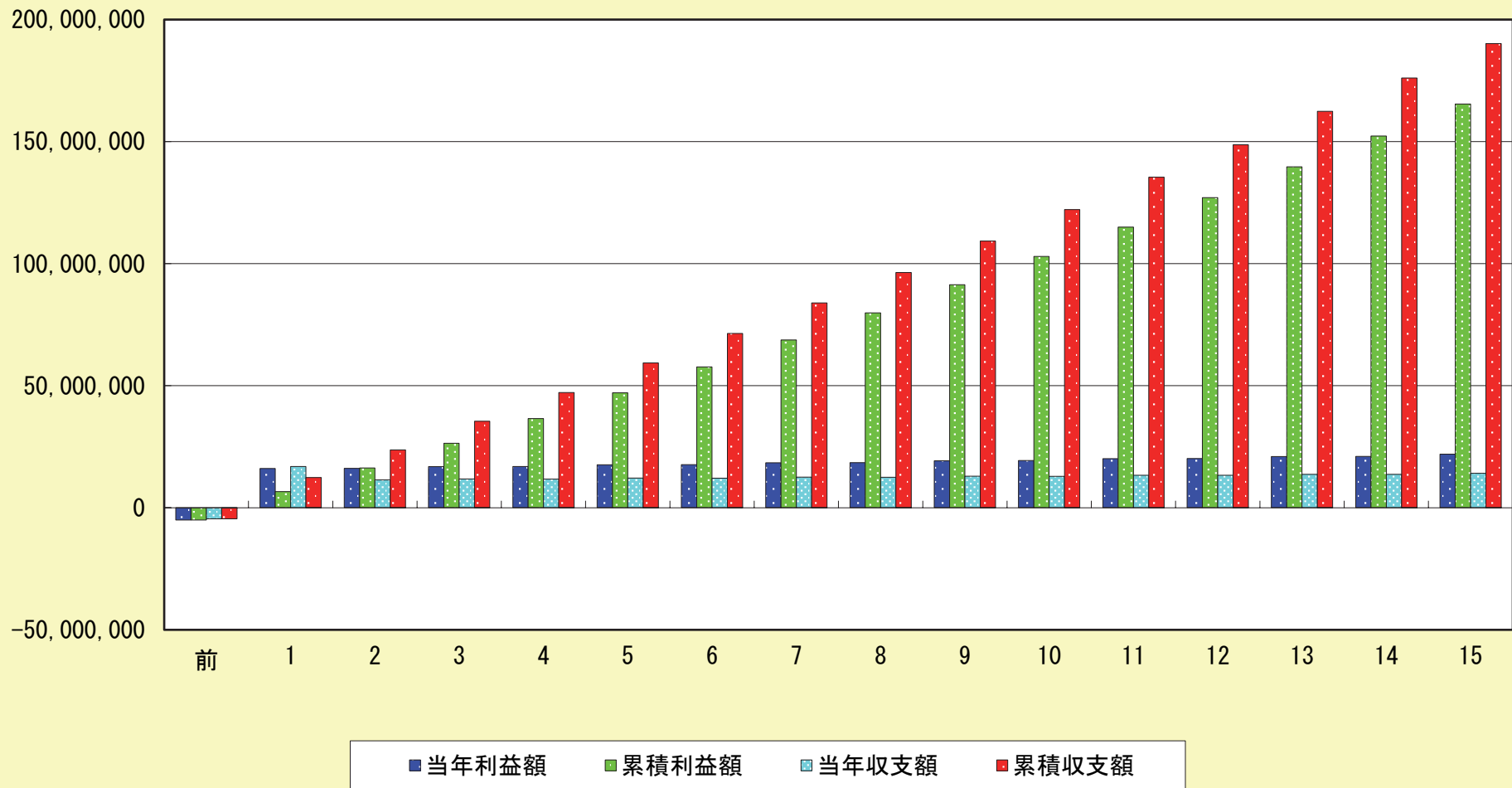
【完成前の経費】

§ 支払利息

借入金利息	<input type="text"/>	千円
§ 雑費	<input type="text"/>	千円

◎課税所得に係る税率 %

【立体駐車場損益収支予想グラフ】
◆今後15年間の利益と資金収支の推移◆



株式会社CCS出版
代表取締役 池田一郎 様

ご提案書

アパート建設事業収支

〇〇会計事務所
担当 田中次郎

大阪市〇〇区〇〇3-2-12
TEL 06-9999-9999
FAX 06-9999-9998

アパート建設事業収支

〇〇会計事務所
田中次郎

ここに本文が入ります。(最大2ページまで作成可)

株式会社CCS出版
代表取締役 池田一郎 様

ご提案書

アパート建設事業収支

〇〇会計事務所
担当 田中次郎

大阪市〇〇区〇〇3-2-12
TEL 06-9999-9999
FAX 06-9999-9998

アパート建設事業収支

〇〇会計事務所
田中次郎

ここに本文が入ります。(最大2ページまで作成可)