

## 〇〇区マンション計画 事業収支

### 新築建物賃貸事業 建設経営計画書

本書は概略の施設計画及び事業費に基づいており、実際の収支を保証するものではありません。

2024年度税制改正に準拠しています。

租税特別措置法の特例は税制改正による期限まで適用し、期限の到来以降は本則によるものとします。

消費税は特記無き限り税抜経理方式です。

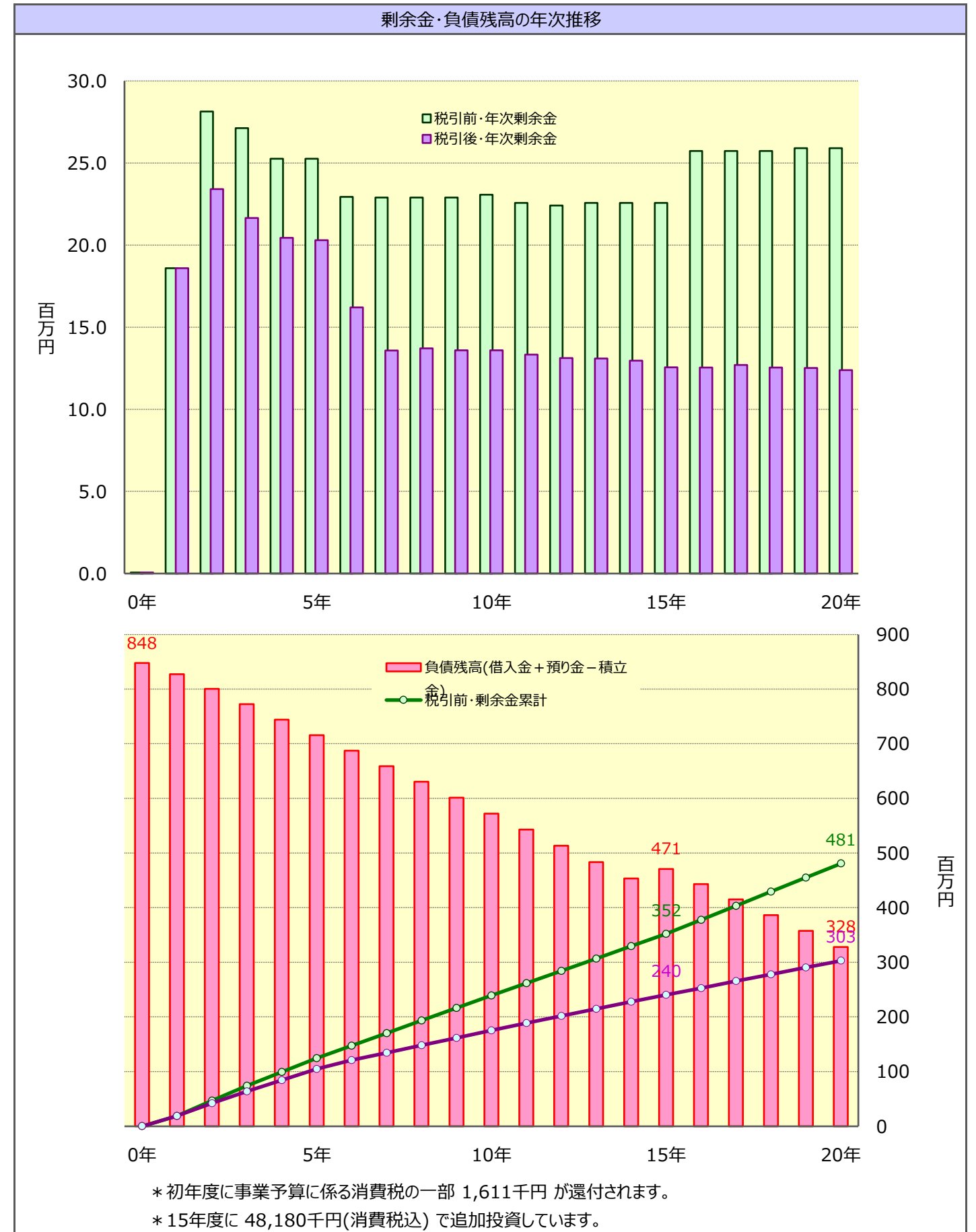
『〇〇区マンション計画 事業収支』の経営計画概要

\*詳細については、別紙「建設経営計画書」をご覧ください。

事業に必要な資金と調達方法			
土地費	0 千円	自己資金	0 千円
(うち、土地代)	0 千円)	補助金	0 千円
建物費	762,620 千円	礼金、保証金、協力金	0 千円
(うち、建築工事費)	730,000 千円)	借入金	847,500 千円
開業費、繰延費、前払費	0 千円		
諸経費	9,163 千円	□ 借入は、以下のとおり想定しています。	
控除対象外繰延消費税	74,106 千円	借入額	847,500 千円
正味事業予算	845,889 千円	当初借入金利	1.000 %
還付消費税	1,611 千円	借入期間	30 年
その他支出	0 千円		
<b>事業予算合計</b>	<b>847,500 千円</b>	<b>調達資金合計</b>	<b>847,500 千円</b>

借入返済中間時（15年度）の収支状況			
住戸	5,790 千円/月	共益費、業務委託費 他	314 千円/月
住宅附属施設	0 千円/月	修繕維持費 他	486 千円/月
店舗	300 千円/月	租税公課	367 千円/月
駐車場	108 千円/月	追加投資積立金	268 千円/月
収益合計	6,198 千円/月	販売管理費等合計	1,435 千円/月
	【 74,376 千円/年】		【 17,221 千円/年】
<b>純収益</b>	<b>4,763 千円/月</b>		
	【 57,155 千円/年】(NCF)		
税引後剰余金運用益	0 千円/月	借入元利返済	2,846 千円/月
他の所得	0 千円/月	預り金返済	0 千円/月
還付消費税	0 千円/月	納付消費税	36 千円/月
受取保証金	0 千円/月		
他の収入合計	0 千円/月	他の支出合計	2,882 千円/月
	【 0 千円/年】		【 34,579 千円/年】
<b>税引前の剰余金</b>	<b>1,881 千円/月</b>		
	【 22,576 千円/年】		
		法人税等	835 千円/月
			【 10,019 千円/年】
<b>税引後の剰余金</b>	<b>1,046 千円/月</b>		
	【 12,557 千円/年】		

借入返済中間時（15年度）の投資利回り		
* 正味投資合計 = 845,889千円【正味事業予算】 + 250,000千円【既保有土地簿価】 = 1,095,889千円		
表面利回り	収益合計年額 ÷ 正味投資合計*	6.79 %
実質利回り	追加投資後の純収益年額 (NCF) ÷ 正味投資合計*	5.22 %



『〇〇区マンション計画 事業収支』の経営計画概要

\*詳細については、別紙「建設経営計画書」をご覧ください。

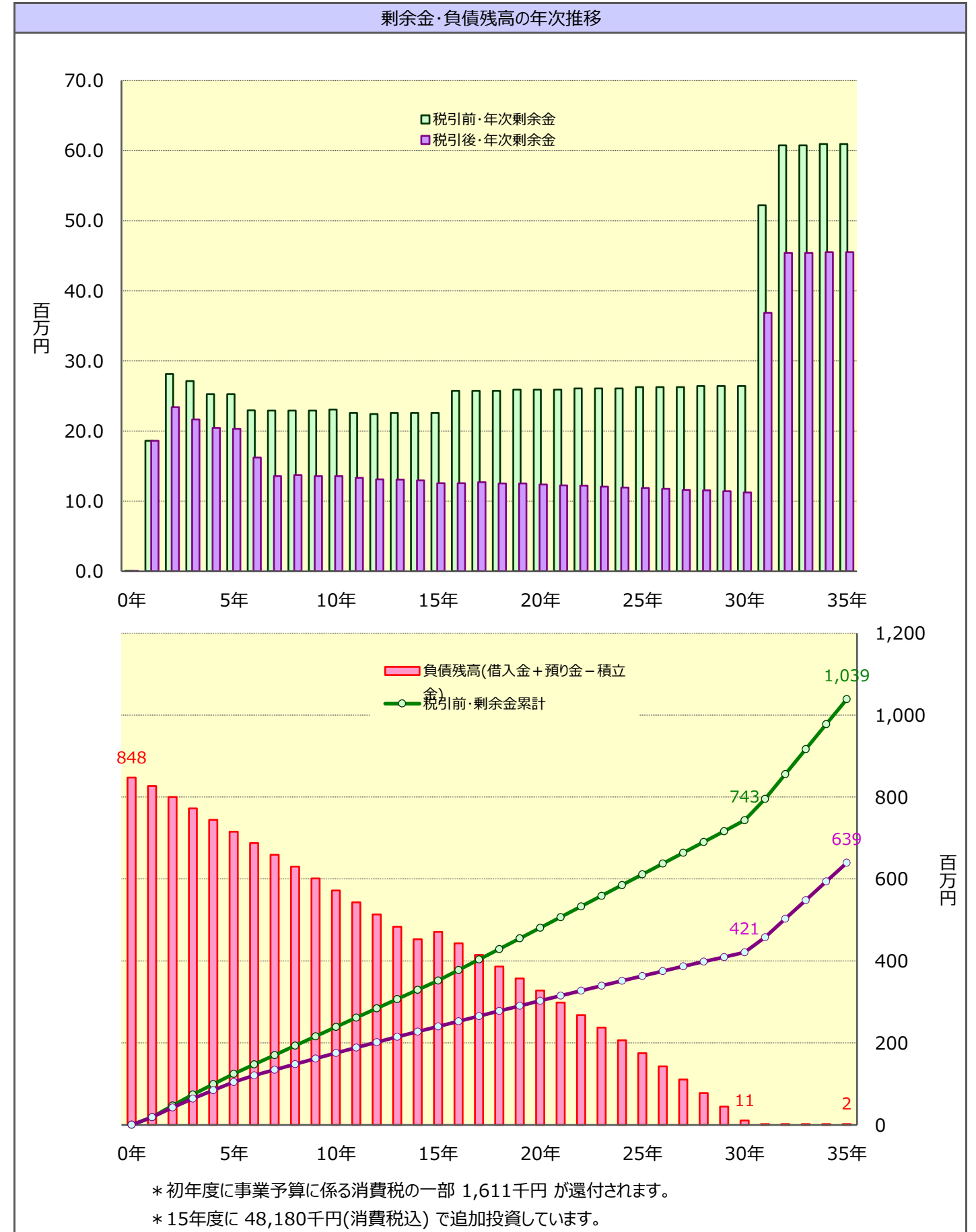
事業に必要な資金と調達方法			
土地費	0 千円	自己資金	0 千円
(うち、土地代)	0 千円)	補助金	0 千円
建物費	762,620 千円	礼金、保証金、協力金	0 千円
(うち、建築工事費)	730,000 千円)	借入金	847,500 千円
開業費、繰延費、前払費	0 千円		
諸経費	9,163 千円		
控除対象外繰延消費税	74,106 千円		
<b>正味事業予算</b>	<b>845,889 千円</b>		
還付消費税	1,611 千円		
その他支出	0 千円		
<b>事業予算合計</b>	<b>847,500 千円</b>	<b>調達資金合計</b>	<b>847,500 千円</b>

□ 借入は、以下のとおり想定しています。

借入額	847,500 千円
当初借入金利	1.000 %
借入期間	30 年

借入返済中間時（15年度）の収支状況			
住戸	5,790 千円/月	共益費、業務委託費 他	314 千円/月
住宅附属施設	0 千円/月	修繕維持費 他	486 千円/月
店舗	300 千円/月	租税公課	367 千円/月
駐車場	108 千円/月	追加投資積立金	268 千円/月
収益合計	6,198 千円/月	販売管理費等合計	1,435 千円/月
	【 74,376 千円/年】		【 17,221 千円/年】
<b>純収益</b>	<b>4,763 千円/月</b>		
	【 57,155 千円/年】(NCF)		
税引後剰余金運用益	0 千円/月	借入元利返済	2,846 千円/月
他の所得	0 千円/月	預り金返済	0 千円/月
還付消費税	0 千円/月	納付消費税	36 千円/月
受取保証金	0 千円/月		
他の収入合計	0 千円/月	他の支出合計	2,882 千円/月
	【 0 千円/年】		【 34,579 千円/年】
<b>税引前の剰余金</b>	<b>1,881 千円/月</b>		
	【 22,576 千円/年】		
		法人税等	835 千円/月
			【 10,019 千円/年】
<b>税引後の剰余金</b>	<b>1,046 千円/月</b>		
	【 12,557 千円/年】		

借入返済中間時（15年度）の投資利回り		
* 正味投資合計 = 845,889千円【正味事業予算】 + 250,000千円【既保有土地簿価】 = 1,095,889千円		
表面利回り	収益合計年額 ÷ 正味投資合計*	6.79 %
実質利回り	追加投資後の純収益年額 (NCF) ÷ 正味投資合計*	5.22 %



■ 事業費構成 (単位:千円)

正味事業予算(控除対象外繰延消費税込)	845,889 [x]
既保有土地簿価	250,000
正味投資合計	1,095,889 [A]
還付消費税、その他支出	1,611 [y]
事業予算	847,500 [B]=[x]+[y]

■ 調達資金構成 (単位:千円)

自己資金	0 [c]
補助金、協力金等	0
借入金	847,500
調達資金	847,500

■ 資金繰構成 (単位:千円/年、消費税別)

満室家賃(共益費込)	初年度	74,520 [a]
空室損控除後家賃	2年度	74,376 [b]
販売管理費(募集費、更新手数料別)	2年度	10,655 [c]
純収益	NOI (Net Operating Income)	63,721 [d]=[b]-[c]
追加投資積立	CAPEX (Capital Expenditure)	3,212 [e]
追加投資後純収益	NCF (Net Cash Flow)	60,509 [f]=[d]-[e]
借入元利返済	2年度	32,711 [g]
協力金返済	2年度	0 [h]
返済後NCF		27,798 [i]=[f]-[g]-[h]

■ 収益性の評価

指標	算定値	評価・注釈
----	-----	-------

表面利回り	6.80 %	
-------	--------	--

実質利回り	5.52 %	
-------	--------	--

返済後利回り	2.54 %	
--------	--------	--

自己資本 内部収益率	EIRR 20年間	- %	投資金である自己資金に対する 時間価値を反映した利回り * 自己資金額が0のため、EIRRは算定不可
---------------	--------------	-----	--

事業 内部収益率	PIRR 20年間	5.05 %	借入金や協力金の返済が無い場合の 事業予算に対する時間価値を反映した利回り
-------------	--------------	--------	--

返済余力割合	DSCR 平均	179.72 %	通常は150%以上が必要とされる
--------	------------	----------	------------------

総資産 有利子負債比率	LTV	80.74 %	通常は70%以下が借入に有利とされる
----------------	-----	---------	--------------------

■ 収益性検証の指標 (単位:千円)

表面利回り	6.80 %	$\frac{\text{満室家賃 [a]}}{\text{正味投資合計 [A]}} = \frac{74,520}{1,095,889}$	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産の収益性を示す最も簡便な指標です。</li> <li>空室損や販売管理費を考慮していません。</li> </ul>
-------	--------	--	---

実質利回り	5.52 %	$\frac{\text{NCF [f]}}{\text{正味投資合計 [A]}} = \frac{60,509}{1,095,889}$	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業の収益性を示す指標です。</li> <li>借入金等の返済を考慮していません。</li> </ul>
-------	--------	---	---

返済後利回り	2.54 %	$\frac{\text{返済後NCF [i]}}{\text{正味投資合計 [A]}} = \frac{27,798}{1,095,889}$	<ul style="list-style-type: none"> <li>手元に残る収益性を示す指標です。</li> <li>法人税、住民税、事業税を考慮していません。</li> </ul>
--------	--------	--	---

自己資本 内部収益率 (EIRR)	10年間	- %	$\frac{\text{10年度・土地譲渡価額}}{\text{10年度・建物譲渡価額}} = \frac{0}{526,208}$	<ul style="list-style-type: none"> <li>剰余金運用益、他の所得が無い場合の 年次の税引前剰余金の現在価値の合計が 自己資金[C]と等しくなる割引率です。</li> <li>投資の収益性を示す指標です。</li> <li>本計画では、事業最終年度に土地建物を 左記価額(建物は簿価)で譲渡し、負債を清算します。</li> <li>事業予算全額を 自己資金で賄う場合はPIRRと同義です。</li> </ul>
	20年間	- %	$\frac{\text{20年度・土地譲渡価額}}{\text{20年度・建物譲渡価額}} = \frac{0}{384,534}$	
	30年間	- %	$\frac{\text{30年度・土地譲渡価額}}{\text{30年度・建物譲渡価額}} = \frac{0}{239,713}$	

EIRR : Equity Internal Rate of Return

\* 自己資金額が0のため、EIRRは算定不可

事業 内部収益率 (PIRR)	10年間	3.71 %	$\frac{\text{10年度・土地譲渡価額}}{\text{10年度・建物譲渡価額}} = \frac{0}{526,208}$	<ul style="list-style-type: none"> <li>剰余金運用益、他の所得や 借入元利返済、協力金返済が無い場合の 年次の税引前剰余金の現在価値の合計が 事業予算[B]と等しくなる割引率です。</li> <li>事業そのものの収益性を示す指標です。</li> <li>本計画では、事業最終年度に土地建物を 左記価額(建物は簿価)で譲渡し 借入金残高、協力金残高を除く負債を清算します。</li> </ul>
	20年間	5.05 %	$\frac{\text{20年度・土地譲渡価額}}{\text{20年度・建物譲渡価額}} = \frac{0}{384,534}$	
	30年間	5.83 %	$\frac{\text{30年度・土地譲渡価額}}{\text{30年度・建物譲渡価額}} = \frac{0}{239,713}$	

PIRR : Project Internal Rate of Return

返済余力割合 (DSCR)	平均	179.72 %	$\frac{\text{年間の純収益 - 協力金返済}}{\text{借入元利返済}}$ の借入返済中の平均	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入金の返済余力を示す指標です。</li> <li>最大:2年度 194.85% 最小:12年度 176.28%</li> </ul>
------------------	----	----------	---	--

DSCR : Debt Service Coverage Ratio

総資産有利子負債比率 (LTV)	80.74 %	$\frac{\text{借入金}}{\text{土地時価 + 建物費}} = \frac{847,500}{287,100 + 762,620}$	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入金に対する依存度を示す指標です。</li> <li>いわゆる担保掛目です。</li> </ul>
---------------------	---------	--	---

LTV : Loan to Value

\* 建物費は消費税別

『〇〇区マンション計画 事業収支』

計画概要	土地	所在	大田区山田町9-99-999
		用途地域等	商業地域 建蔽率 100.00% 容積率 700.00%
		敷地	面積 360.00㎡(108.90坪) 相続税正面路線価 580千円/㎡
	建物	構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上15階 登記床面積 2,350.00㎡(710.88坪)
		工程	着工 2024年10月15日 竣工 2026年2月28日
	工期	建築 16.5ヵ月	

事業予算	土地費	土地代	0千円	既保有土地簿価 250,000千円
		建替承諾料	0千円	
		保証金	0千円	
		仲介手数料	0千円	
		土地改良工事費	0千円	
		期中金利	0千円	明細 1
		融資手数料	0千円	
		消費税	0千円	税率 10% 控除対象は還付、控除対象外は初年度償却
	合計	0千円	所有権 簿価 250,000千円	
	建物費	調査・設計費	27,300千円	明細 2 設計監理費 25,000千円込
		建築工事費	730,000千円	
		期中建築工事金利	5,320千円	明細 3 返済猶予期間3ヵ月分を借入期間に算入
		融資手数料	0千円	
		補償費	0千円	
		消費税	75,620千円	税率 10% 控除対象は還付、控除対象外は5年繰延償却
合計		838,240千円	減価償却 簿価(消費税別) 762,620千円	
開業費等	広告宣伝費	0千円	開業費 5年均等償却	
	分担金、負担金	0千円	繰延費 6年均等償却 給水管引込工事負担金	
	前払地代	0千円	前払費	
	前払火災保険料	0千円	年次費用に計上	
	消費税	0千円	税率 10% 控除対象は還付、控除対象外は初年度償却	
合計	0千円	均等償却(消費税別)		
諸経費	解体工事費	0千円		
	工事中地代	0千円		
	租税公課	8,103千円	明細 4	
	登記委託費	970千円	登録免許税×20%	
	その他経費	0千円		
	予備費	90千円		
	消費税	97千円	税率 10% 控除対象は還付、控除対象外は初年度償却	
	合計	9,260千円	初年度一括償却(消費税別)	
その他支出	0千円			
総計	847,500千円	正味投資合計* 1,095,889千円		

\*正味投資合計 = 事業予算総計 - (還付消費税:1,611千円 + その他支出) + 既保有土地簿価

資金調達	調達内訳	自己資金	0千円		
		補助金	0千円		
		協力金、礼金、保証金	0千円	礼金、保証金は家賃保証分のみ計上	
		借入金	847,500千円		
	合計	847,500千円			
	借入金内訳	借入区分	銀行借入	借入2	住宅ローン
		借入金額	847,500千円		
		返済方法	30年 元利均等		
		返済開始	竣工後 4ヵ月目	竣工後	竣工後
		元金据置	0ヵ月間		
借入金利		1~05年 1.000%/年	年	%/年	年
	6~10年 1.200%/年	年	%/年	年	%/年
	11~30年 1.400%/年	年	%/年	年	%/年

収入計画	用途	(賃料区分)	住戸	住宅附属施設	店舗	事務所	駐車場	
			(保証賃料)		(募集賃料)		(募集賃料)	
	初年度収益	賃貸面積・台数	1,736.00 ㎡	㎡	50.00 ㎡	㎡	4台	
		家賃(満室時)	賃料	5,500千円/月	千円/月	300千円/月	千円/月	120千円/月
			共益費	290千円/月	千円/月	0千円/月	千円/月	0千円/月
		礼金(賃料比)	償却期間	0ヵ月	ヵ月	2.00ヵ月	ヵ月	0.00ヵ月
			償却期間	0年間	—	0年間	年間	—
		更新料(賃料比)	更新料	0.00ヵ月	ヵ月	0.00ヵ月	ヵ月	0.00ヵ月
	契約期間		年	年	年	年	年	
	入替率(2年度~)		30%/年	%/年	0%/年	%/年	40%/年	
	預り金	保証金(賃料比)	一括返済	0.00ヵ月	ヵ月	6.00ヵ月	ヵ月	2.00ヵ月
			一括返済	年目	年目	年目	年目	年目
		協力金(賃料比)	返済開始	0ヵ月	ヵ月	0.00ヵ月	ヵ月	0.00ヵ月
			返済期間	0年間	年間	0年間	年間	0年間
	稼働率	開業時	75%	%	0%	%	50%	
初年度		75%	%	50%	%	70%		
2年度~4年度		100%	%	100%	%	90%		
5年度~9年度		100%	%	100%	%	90%		
10年度~19年度		100%	%	100%	%	90%		
20年度~		100%	%	100%	%	90%		
上昇率		0.00%/年						
税引後剰余金運用利回り		0.00%/年		未計上				
他の所得		0千円/年						
不動産譲渡所得		0千円		明細 5				
税引前資金	初年度	37,429千円		税引前利益合計 - 償却益 + 償却費				
還付消費税	初年度	1,611千円		明細 6 個別対応				

支出計画	用途	住戸	住宅附属施設	店舗	事務所	駐車場		
	初年度費用	販売管理費	共益費	290千円/月	千円/月	0千円/月	千円/月	0千円/月
			業務委託費(賃料比)	0.00%	%	5.00%	%	5.00%
			募集費(賃料比)	0.00ヵ月	ヵ月	1.50ヵ月	ヵ月	1.00ヵ月
			住戸更新手数料	0千円				
			住戸入替リフォーム費	(2,475千円)		入替住戸賃料月額×1.50	4年度以降に計上	
		償却費	修繕維持費		2,920千円	建築工事費×0.40%		
			火災保険料		438千円	建築工事費×0.06%		
			地代		0千円			
			固定資産税、都市計画税		3,572千円	明細 7		
			減価償却費		23,641千円	明細 8		
	借入金	開業費、繰延費、前払費		0千円				
		諸経費		9,163千円				
		控除対象外繰延消費税		7,496千円	明細 9 個別対応			
借入金利息			6,296千円	初年度は返済猶予期間を除く9ヵ月分を計上				
控除対象外仕入消費税			634千円	課税事業者を選択するため3年度まで消費税課税事業者				
翌年度 事業税、特別事業税		0千円	軽減税率適用法人					
上昇率		0.00%/3年						
追加投資積立金	初年度	3,212千円	建築工事費(消費税込)×0.40%	15年分を追加投資に充当				
家事費(消費税込)	初年度	0千円						
法人税、地方法人税、法人税割住民税	初年度	0千円	法人事業主(資本金)					
譲渡所得税、復興特別所得税、所得割住民税		0千円						

指標	表面利回り	6.80%/年	満室家賃 ÷ 正味投資合計
	実質利回り	5.52%/年	(空室損控除後家賃 - 販管費 - 追加投資積立) ÷ 正味投資合計

<b>期中土地金利 (明細1)</b> 0 千円				
0 千円【借入額】	×	0.000 %【借入金利】	×	0.00 年【借入期間】

<b>調査・設計費 (明細2)</b> 27,300 千円				
<input type="checkbox"/> 測量費、ボーリング費、防災評定費		1,200 千円		
<input type="checkbox"/> 建築確認、中間・竣工検査、適合性判定 手数料		1,100 千円 (消費税非課税)		
<input type="checkbox"/> 設計監理費		25,000 千円		
<input type="checkbox"/> 企画費		0 千円		

<b>期中工事金利 (明細3)</b> 5,320 千円 (返済猶予期間3ヵ月分を借入期間に含む)				
<input type="checkbox"/> 解体着手時		0 千円		
0 千円【支払額】	×	1.000 %【借入金利】	×	1.63 年【借入期間】
<input type="checkbox"/> 土地改良着手時		0 千円		
0 千円【支払額】	×	1.000 %【借入金利】	×	1.63 年【借入期間】
<input type="checkbox"/> 建築着工時		1,305 千円		
80,300 千円【支払額】	×	1.000 %【借入金利】	×	1.63 年【借入期間】
<input type="checkbox"/> 建築工事中間時		3,011 千円		
321,200 千円【支払額】	×	1.000 %【借入金利】	×	0.94 年【借入期間】
<input type="checkbox"/> 竣工時		1,004 千円		
401,500 千円【支払額】	×	1.000 %【借入金利】	×	0.25 年【借入期間】

<b>租税公課 (明細4)</b> 8,103 千円				
<input type="checkbox"/> 登録免許税		4,850 千円		
・ 土地所有権移転、賃借権設定		0 千円		
182,700 千円【敷地評価額】	×	0.00 %【所有権移転割合】	×	2.00 %【税率】
+ 182,700 千円【敷地評価額】	×	0.00 %【賃借権設定割合】	×	1.00 %【税率】
・ 建物所有権保存		1,460 千円		
0 千円【自宅評価額】	×	0.40 %【税率】		
+ ( 365,000 千円【建物評価額】	-	0 千円【自宅評価額】 )	×	0.40 %【税率】
・ 抵当権設定		3,390 千円		
847,500 千円【事業設定額】	×	0.40 %【税率】		
+ 0 千円【自宅設定額】	×	0.40 %【税率】		
<input type="checkbox"/> 取得税		311 千円		
・ 土地		0 千円		
( 182,700 千円【敷地評価額】	×	0.00 %【所有権取得割合】	×	97.87 %【住宅用地割合】
× 50.00 %【課税標準特例】	×	3.00 %【税率】	-	0 千円【控除額】
+ ( 182,700 千円【敷地評価額】	×	0.00 %【所有権取得割合】	×	2.13 %【非住宅用地割合】
× 50.00 %【課税標準特例】	×	3.00 %【税率】		
・ 建物		311 千円		
( 357,234 千円【住宅評価額】	-	357,234 千円【控除額】 )	×	3.00 %【税率】
+ 7,766 千円【非住宅評価額】	×	4.00 %【税率】		
<input type="checkbox"/> 工事中 固定資産税、都市計画税		2,562 千円		
182,700 千円【敷地評価額】	×	100.00 %【所有割合】	×	60.00 %【負担水準】
× ( 1.40 %【固定資産税率】	+ 0.30 %【都市計画税率】 )	×		1.38 年【工期】
<input type="checkbox"/> 印紙税		380 千円		
160 千円【建築工事契約】	+	200 千円【金消契約】	+	20 千円【その他】

<b>不動産 譲渡所得、譲渡収入 (明細5)</b>				
	既保有土地	新規取得土地	建物	合計
・ 満保有期間 譲渡年度				年度
・ 譲渡価額 ①	千円	千円	千円	千円
・ 譲渡費用 ②	千円	千円	千円	千円
・ 譲渡収入(個人事業主) ③ : ① - ②	千円	千円	千円	千円
・ 簿価(取得費) ④	千円	千円	千円	千円
・ 特別控除 ⑤	千円	-	-	千円
・ 譲渡所得 ⑥ : ③ - ④ - ⑤	千円	千円	千円	千円
・ 譲渡収入(法人事業主) ⑦ : ③ - ⑥	千円	千円	千円	千円

<b>還付消費税 (明細6)</b> 初年度 1,611 千円 (個別対応)				
( 0 千円【土地消費税】	+	0 千円【開業費等消費税】	+	97 千円【諸経費消費税】
×	2.13 %【課税売上対応割合】	+	( 75,620 千円【建物消費税】	×
				2.13 %【課税売上対応割合】

\* 課税売上対応割合については 構成比元データを参照のこと

<b>固定資産税等 (明細7)</b> 初年度 3,572 千円				
<input type="checkbox"/> 土地・固定資産税		初年度 426 千円		
・ 住宅用地		426 千円		
182,700 千円【敷地評価額】	×	100.00 %【所有割合】	×	16.67 %【小規模住宅用地特例】
×	100 %【住宅用地割合】	×	100.00 %【住宅事業地割合】	×
				1.40 %【税率】
・ 非住宅用地		0 千円		
182,700 千円【敷地評価額】	×	100.00 %【所有割合】	×	60.00 %【負担水準】
×	0 %【非住宅用地割合】	×	1.40 %【税率】	
<input type="checkbox"/> 建物・固定資産税		初年度 2,087 千円		
・ 住宅 (減額特例は当初5年間)		2,001 千円		
357,234 千円【事業住宅評価額】	÷	2,300.00 m <sup>2</sup> 【事業住宅面積】		
×	( 2,300.00 m <sup>2</sup> 【減額対象面積】	×	1.40 %【税率】	×
	+ 0.00 m <sup>2</sup> 【減額対象外面積】	×	1.40 %【税率】	)
				×
				50.00 %【減額特例】
				80.00 %【経年減価率】
・ 非住宅		87 千円		
7,766 千円【非住宅評価額】	×	80.00 %【経年減価率】	×	1.40 %【税率】
<input type="checkbox"/> 土地・都市計画税		初年度 183 千円		
・ 住宅用地		183 千円		
182,700 千円【敷地評価額】	×	100.00 %【所有割合】	×	33.33 %【小規模住宅用地特例】
×	100 %【住宅用地割合】	×	100.00 %【住宅事業地割合】	×
				0.30 %【税率】
・ 非住宅用地		0 千円		
182,700 千円【敷地評価額】	×	100.00 %【所有割合】	×	60.00 %【負担水準】
×	0 %【非住宅用地割合】	×	0.30 %【税率】	
<input type="checkbox"/> 建物・都市計画税		初年度 876 千円		
・ 住宅		857 千円		
357,234 千円【事業住宅評価額】	×	80.00 %【経年減価率】	×	0.30 %【税率】
・ 非住宅		19 千円		
7,766 千円【非住宅評価額】	×	80.00 %【経年減価率】	×	0.30 %【税率】

<b>減価償却費 (明細8)</b> 初年度 23,641 千円				
<input type="checkbox"/> 取得費				
・ 本体建物取得費		610,096 千円		
( 762,620 千円【消費税別建物費】	×	100.00 %【事業割合】	×	80.00 %【本体建物割合】
- ( 0 千円【補助金】	×	80.00 %【建物割合】		
・ タワ-パーキング建物取得費		0 千円		
762,620 千円【消費税別建物費】	×	100.00 %【事業割合】	×	0.00 %【タワ-P建物割合】
・ 本体建物附属設備、外構取得費		152,524 千円		
( 762,620 千円【消費税別建物費】	×	100.00 %【事業割合】	×	20.00 %【本体設備・外構割合】
- ( 0 千円【補助金】	×	20.00 %【設備・外構割合】		
・ 機械式駐車設備取得費		0 千円		
762,620 千円【消費税別建物費】	×	100.00 %【事業割合】	×	0.00 %【機械駐車設備割合】
<input type="checkbox"/> 減価償却費		初年度 23,641 千円		
・ 本体建物		13,422 千円 (47年 定額)		
610,096 千円【取得費】	×	0.022 【償却率】		
・ タワ-パーキング建物		0 千円 (31年 定額)		
0 千円【取得費】	×	0.033 【償却率】		
・ 本体建物附属設備、外構		10,219 千円 (15年 定額)		
152,524 千円【取得費】	×	0.067 【償却率】		
・ 機械式駐車設備		0 千円 (10年 定額)		
0 千円【取得費】	×	0.100 【償却率】		

<b>控除対象外繰延消費税 (明細9)</b> 初年度 7,496 千円 (個別対応)				
( 0 千円【土地消費税】	-	0 千円【還付消費税】	×	100 %【初年度償却割合】
+ ( 75,620 千円【建物消費税】	-	1,609 千円【還付消費税】	×	10 %【初年度償却割合】
+ ( 97 千円【その他消費税】	-	2 千円【還付消費税】		

## ■ 年次収支計画 (単位:千円)

		初年度 '26.3.1~		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	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度		
		開業時	1年目	'27.3.1~	'28.3.1~	'29.3.1~	'30.3.1~	'31.3.1~	'32.3.1~	'33.3.1~	'34.3.1~	'35.3.1~	'36.3.1~	'37.3.1~	'38.3.1~	'39.3.1~	'40.3.1~	'41.3.1~	'42.3.1~		
損益計画	a 家賃(保証賃料、共益費)		52,110	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	
	b 礼金、更新料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	c 償却益 ①	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1 住戸	0	52,110	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480
	a 家賃(賃料、共益費)		2,808	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896
	b 礼金、更新料	0	300	300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	c 償却益 ②	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2 店舗、駐車場	0	3,108	5,196	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896
	3 税引後剰余金運用益			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	A 収益合計	→	55,218	74,676	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376
	a 共益費		3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480
	b 業務委託費、募集費	60	389	527	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288
	c 修繕維持費		2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920
	d 住戸入替リフォーム費					2,475	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475
	e 火災保険料		438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438
	f 地代		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	g 固定資産税、都市計画税		3,572	3,572	3,572	3,169	3,169	4,898	4,735	4,735	4,735	4,572	4,572	4,572	4,408	4,408	4,408	4,408	4,463	4,463	
1 販売管理費	60	10,800	10,938	10,698	12,770	12,770	14,499	14,336	14,336	14,336	14,173	14,173	14,173	14,009	14,009	14,009	14,009	14,064	14,064		
a 減価償却費		23,641	23,641	23,641	23,641	23,641	23,641	23,641	23,641	23,641	23,641	23,641	23,641	23,641	23,641	23,641	23,641	22,879	14,482	14,482	
b 開業費、繰延費		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
c 諸経費		9,163																			
d 前払費		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
e 控除対象外繰延消費税		7,496	14,802	14,802	14,802	14,802	7,401														
2 償却費 ③		40,300	38,443	38,443	38,443	38,443	31,042	23,641	23,641	23,641	23,641	23,641	23,641	23,641	23,641	23,641	22,879	14,482	14,482		
3 借入金利息		6,296	8,180	7,934	7,685	7,434	8,254	8,317	8,013	7,706	7,394	7,961	7,896	7,526	7,151	6,770	6,384	5,993			
4 控除対象外仕入消費税、納付消費税	0	634	634	634	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	
B 費用合計(事業税別)	→	58,090	58,196	57,710	59,326	59,074	54,222	46,721	46,417	46,109	45,635	46,201	46,136	45,603	45,228	44,085	35,358	34,966			
C 税引前利益(事業税控除前)		-2,872	16,480	16,666	15,050	15,302	20,154	27,655	27,959	28,267	28,741	28,175	28,240	28,773	29,148	30,291	39,018	39,410			
D 他の所得		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
E 不動産譲渡所得		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
F 税引前利益合計 ④		-2,872	16,480	16,666	15,050	15,302	20,154	27,655	27,959	28,267	28,741	28,175	28,240	28,773	29,148	30,291	39,018	39,410			
資金繰計画	1 税引前資金 ④-(①+②)+③	-60	37,489	54,924	55,110	53,494	53,745	51,197	51,297	51,600	51,908	52,383	51,816	51,881	52,414	52,789	53,170	53,501	53,892		
	2 保証金	120	948	948	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	3 還付消費税		1,611																		
	4 留保金	0																			
	5 不動産譲渡収入(譲渡所得控除後)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	A 収入合計	60	40,048	55,872	55,110	53,494	53,745	51,197	51,297	51,600	51,908	52,383	51,816	51,881	52,414	52,789	53,170	53,501	53,892		
	1 借入金返済		18,238	24,530	24,777	25,026	25,277	25,051	25,186	25,489	25,797	26,108	26,028	26,256	26,626	27,001	27,382	27,767	28,159		
	2 協力金・保証金・未償却礼金 返済		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	3 追加投資積立金		3,212	3,212	3,212	3,212	3,212	3,212	3,212	3,212	3,212	3,212	3,212	3,212	3,212	3,212	3,212	3,212	0	0	0
	B 支出合計	0	21,450	27,742	27,989	28,238	28,489	28,263	28,398	28,701	29,009	29,320	29,240	29,468	29,838	30,213	30,594	27,767	28,159		
	C 税引前剰余金	60	18,598	28,130	27,121	25,256	25,256	22,934	22,899	22,899	22,899	23,062	22,575	22,413	22,576	22,576	22,576	25,733	25,733		
	D 税引前剰余金累計	60	18,658	46,788	73,909	99,165	124,421	147,355	170,254	193,153	216,052	239,114	261,690	284,102	306,678	329,255	351,831	377,564	403,297		
	1 翌年度事業税、翌年度特別事業税		0	1,020	1,216	1,042	1,083	1,544	2,219	2,184	2,216	2,259	2,200	2,212	2,262	2,293	2,400	3,227	3,185		
	2 法人税、地方法人税		0	3,482	4,004	3,540	3,649	4,880	6,682	6,587	6,675	6,788	6,632	6,663	6,797	6,880	7,165	9,371	9,259		
	3 法人税割住民税		0	221	254	225	232	310	424	418	424	431	421	423	431	437	455	595	588		
	E 税合計		0	4,724	5,473	4,807	4,963	6,734	9,325	9,188	9,315	9,477	9,253	9,298	9,490	9,610	10,019	13,192	13,032		
	F 税引後剰余金	60	18,598	23,406	21,648	20,449	20,293	16,200	13,574	13,711	13,584	13,585	13,322	13,114	13,086	12,966	12,557	12,541	12,701		
G 税引後剰余金累計	60	18,658	42,064	63,712	84,161	104,454	120,654	134,228	147,939	161,523	175,108	188,430	201,545	214,631	227,597	240,154	252,695	265,396			
1 借入金残高	847,500	829,262	804,732	779,955	754,930	729,653	704,602	679,416	653,927	628,130	602,022	575,993	549,737	523,111	496,110	468,728	440,961	412,802			
2 預り金残高	120	1,068	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016			
3 追加投資積立金累計		-3,212	-6,424	-9,636	-12,848	-16,060	-19,272	-22,484	-25,696	-28,908	-32,120	-35,332	-38,544	-41,756	-44,968	0	0	0			
H 負債合計	847,620	827,118	800,324	772,335	744,098	715,609	687,346	658,948	630,247	601,238	571,918	542,677	513,209	483,371	453,158	424,744	394,977	365,818			

## ■ 年次収支計画 (単位:千円)

		18年度	19年度	20年度	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	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度		
		'43.3.1~	'44.3.1~	'45.3.1~	'46.3.1~	'47.3.1~	'48.3.1~	'49.3.1~	'50.3.1~	'51.3.1~	'52.3.1~	'53.3.1~	'54.3.1~	'55.3.1~	'56.3.1~	'57.3.1~	'58.3.1~	'59.3.1~	'60.3.1~		
損益計画	a 家賃(保証賃料、共益費)	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	
	b 礼金、更新料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	c 償却益 ①	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1 住戸	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480	69,480
	a 家賃(賃料、共益費)	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896
	b 礼金、更新料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	c 償却益 ②	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2 店舗、駐車場	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896	4,896
	3 税引後剰余金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	A 収益合計	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376	74,376
	a 共益費	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480
	b 業務委託費、募集費	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288
	c 修繕維持費	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920
	d 住戸入替リフォーム費	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475
	e 火災保険料	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438
	f 地代	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	g 固定資産税、都市計画税	4,463	4,290	4,290	4,290	4,117	4,117	4,117	3,944	3,944	3,944	3,771	3,771	3,771	3,598	3,598	3,598	3,425	3,425	3,425	
	1 販売管理費	14,064	13,891	13,891	13,891	13,718	13,718	13,718	13,545	13,545	13,545	13,372	13,372	13,372	13,199	13,199	13,199	13,026	13,026	13,026	
	a 減価償却費	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	
	b 開業費、繰延費																				
c 諸経費																					
d 前払費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
e 控除対象外繰延消費税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
2 償却費 ③	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482	14,482		
3 借入金利息	5,596	5,194	4,786	4,372	3,953	3,527	3,096	2,658	2,214	1,764	1,308	845	376	20	0	0	0	0	0		
4 控除対象外仕入消費税、納付消費税	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427		
B 費用合計(事業税別)	34,570	33,994	33,586	33,172	32,579	32,154	31,722	31,112	30,668	30,218	29,588	29,126	28,656	28,127	28,107	28,107	27,935	27,935			
C 税引前利益(事業税控除前)	39,806	40,382	40,790	41,204	41,797	42,222	42,654	43,264	43,708	44,158	44,788	45,250	45,720	46,249	46,269	46,269	46,441	46,441			
D 他の所得	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
E 不動産譲渡所得	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
F 税引前利益合計 ④	39,806	40,382	40,790	41,204	41,797	42,222	42,654	43,264	43,708	44,158	44,788	45,250	45,720	46,249	46,269	46,269	46,441	46,441			
資金繰計画	1 税引前資金 ④-(①+②)+③	54,289	54,865	55,273	55,686	56,279	56,704	57,136	57,746	58,190	58,640	59,270	59,732	60,202	60,731	60,751	60,751	60,924	60,924		
	2 保証金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	3 還付消費税													0							
	4 留保金																				
	5 不動産譲渡収入(譲渡所得控除後)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	A 収入合計	54,289	54,865	55,273	55,686	56,279	56,704	57,136	57,746	58,190	58,640	59,270	59,732	60,202	60,731	60,751	60,751	60,924	60,924		
	1 借入金返済	28,555	28,958	29,366	29,780	30,199	30,625	31,056	31,494	31,938	32,388	32,844	33,307	33,776	8,518	0	0	0	0		
	2 協力金・保証金・未償却礼金 返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	3 追加投資積立金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	B 支出合計	28,555	28,958	29,366	29,780	30,199	30,625	31,056	31,494	31,938	32,388	32,844	33,307	33,776	8,518	0	0	0	0		
	C 税引前剰余金	25,733	25,907	25,907	25,907	26,080	26,080	26,080	26,253	26,253	26,253	26,426	26,426	26,426	52,213	60,751	60,751	60,924	60,924		
	D 税引前剰余金累計	429,030	454,937	480,843	506,750	532,830	558,910	584,989	611,242	637,495	663,747	690,173	716,599	743,024	795,237	855,988	916,738	977,662	1,038,585		
	1 翌年度事業税、翌年度特別事業税	3,227	3,278	3,312	3,349	3,402	3,438	3,476	3,531	3,568	3,608	3,664	3,703	3,744	3,791	3,789	3,789	3,805	3,804		
	2 法人税、地方法人税	9,371	9,508	9,599	9,696	9,839	9,934	10,035	10,182	10,281	10,387	10,538	10,642	10,752	10,877	10,870	10,870	10,915	10,910		
	3 法人税割住民税	595	603	609	615	624	630	637	646	652	659	669	675	682	690	690	690	693	692		
	E 税合計	13,193	13,390	13,521	13,661	13,865	14,002	14,148	14,359	14,502	14,654	14,871	15,020	15,179	15,358	15,348	15,349	15,413	15,407		
	F 税引後剰余金	12,540	12,517	12,386	12,246	12,214	12,077	11,932	11,894	11,751	11,599	11,555	11,405	11,247	36,854	45,402	45,401	45,511	45,517		
	G 税引後剰余金累計	277,936	290,453	302,839	315,085	327,300	339,377	351,309	363,203	374,954	386,553	398,108	409,513	420,761	457,615	503,017	548,419	593,930	639,447		
	1 借入金残高	384,247	355,289	325,923	296,144	265,944	235,320	204,264	172,770	140,832	108,445	75,601	42,294	8,518	0	0	0	0	0		
	2 預り金残高	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016		
3 追加投資積立金累計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
H 負債合計	386,263	357,305	327,939	298,160	267,960	237,336	206,280	174,786	142,848	110,461	77,617	44,310	10,534	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016			