

事業計画収支モデル

CASE

1

事業名

事業場所

事業概要

敷地面積	210.00	坪
延床面積	528.00	坪
構造規模	RC 8/0	
住居戸数	24	戸
駐車場台数	12	台
土地坪単価	650,000	円 / 坪
土地実勢価格	136,500,000	円
土地公示価格	109,200,000	円
工事費坪単価	650,000	円 / 坪
建築工事費	343,200,000	円
設備工事費	0	円
電気工事費	0	円
備品類	0	円
	0	円
設計料	8,000,000	円
建築総工事費	343,200,000	円
工期	10	ヶ月
建築物課税評価額	205,920,000	円
土地賃貸料		円 / 坪

設定条件

金利(期中用)	別途計算	%
固定資産税上昇率	2.00	%
借金返済期間	別途設定	年
減価償却年数	別途設定	年

収入条件

家賃収入 / 1戸	115,000	円 / 月
家賃収入 / 1戸	1,380,000	円 / 年
家賃収入(合計)	2,649,600	円 / 月
家賃収入(合計)	31,795,200	円 / 年
共益費 / 1戸	6,000	円 / 月
駐車場収入 / 1台	22,000	円 / 月
駐車場収入 / 1台	264,000	円 / 年
駐車場収入(合計)	3,168,000	円 / 年
家賃上昇	4	年毎
家賃上昇率	1	%
駐車場収入上昇率	1	%
家賃礼金更新料	100,000	円 / 年
初年度礼金	2	ヶ月
住居入居率	96	%
駐車場使用率	100	%
店舗収入	100,000	円 / 月

メンテナンス費用

ILパター	70,000	円 / 月
清掃費	68,000	円 / 月
年間費用	1,656,000	円

熱源費・電気料 他

水道料金	10,000	円 / 月
電気料金	24,000	円 / 月
年間料金	408,000	円

返済金

元金	200,000,000	円
資金調達先その1		
借入金額	100,000,000	円
金利	3.20	%
返済期間	10	年
資金調達先その2		
借入金額	100,000,000	円
金利	3.20	%
返済期間	25	年
資金調達先その3		
借入金額	0	円
金利	3.00	%
返済期間	10	年

初期投資

不動産取得税	取得済	
土地固定資産税	212,333	土地課税評価額 * 税率1.4% * 工期(年) / 年 * 1/6
土地都市計画税	91,000	土地課税評価額 * 税率0.3% * 工期(年) / 年 * 1/3
建築設計料	8,000,000	
建築総工事費	343,200,000	
建物登録免許税	1,235,520	建物課税評価額 * 税率0.6%
抵当権設定費用	2,800,000	借入金額 * 税率1.4%
建物不動産取得税	0	(建築課税評価額 - 住居戸数 * 12,000千円) * 3%
斡旋料		
広告宣伝費 新聞チラシ	800,000	
測量費・不動産評価料他		
消費税	17,200,000	(建築総工事費 + 広告宣伝費) * 5%
期中金利	906,667	(建築総工事費 + 広告宣伝費) * 金利 * 期間
保証料		
合計	374,445,520	

資金調達

自己資金	174,445,520	
借入金	200,000,000	
合計	374,445,520	

経常収入 (年) 初年度

家賃収入	33,454,080	
駐車場収入	3,168,000	
礼金収入	5,087,232	初年度のみ
店舗収入	1,200,000	
合計	42,909,312	

経常支出 (年)

土地固定資産税	178,360	土地課税評価額 * 税率1.4% * (1/6) 免税
土地都市計画税	76,440	土地課税評価額 * 税率0.3% * (1/3) 免税
建物固定資産税	2,882,880	建物評価額 * 税率1.4% (5年間1/2免税)
建物都市計画税	617,760	建物評価額 * 税率0.3%
修繕費	3,432,000	建築工事費 * 1%
火災保険料	343,200	建築工事費 * 0.1%
積立金	3,432,000	建築工事費 * 1%
熱源費・電気料 他	408,000	
土地賃貸料	0	
合計	11,370,640	

減価償却

項目	償却方法	償却率	対象額
建物	定率法	0.109	(建築総工事費 * 70%)
設備	定率法	0.206	(建築総工事費 * 30%)

収支計画

項目	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
家賃収入	33,454,080	33,454,080	33,454,080	33,788,621	33,788,621	33,788,621	33,788,621	34,126,507	34,126,507
駐車場収入	3,168,000	3,168,000	3,168,000	3,199,680	3,199,680	3,199,680	3,199,680	3,231,677	3,231,677
敷金収入	5,299,200	100,000	100,000	101,000	101,000	101,000	101,000	102,010	102,010
店舗家賃	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,212,000	1,212,000	1,212,000	1,212,000	1,224,120	1,224,120
店舗敷金	0								
経常収入	43,121,280	37,922,080	37,922,080	38,301,301	38,301,301	38,301,301	38,301,301	38,684,314	38,684,314
土地固定資産税	178,360	181,927	185,566	189,277	193,063	196,924	200,862	204,880	208,977
土地都市計画税	76,440	77,969	79,528	81,119	82,741	84,396	86,084	87,806	89,562
建物固定資産税	1,441,440	1,441,440	1,441,440	1,441,440	1,441,440	2,669,547	2,669,547	2,669,547	2,119,681
建物都市計画税	617,760	617,760	617,760	617,760	617,760	572,046	572,046	572,046	454,217
修繕費	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000
火災保険料	343,200	343,200	343,200	343,200	343,200	343,200	343,200	343,200	343,200
傷害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0
炊爨費	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000
熱源費・電気料 他	408,000	408,000	408,000	408,000	408,000	408,000	408,000	408,000	408,000
土地賃貸料	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常支出	9,929,200	9,934,296	9,939,494	9,944,796	9,950,204	11,138,112	11,143,739	11,149,478	10,487,637
支払い利息	6,400,000	6,044,334	5,677,287	5,298,495	4,907,581	4,504,158	4,087,826	3,658,171	3,214,766
減価償却(建築)	26,186,160	23,331,869	23,642,986	23,609,074	23,612,771	23,612,368	23,612,412	23,612,407	23,612,408
減価償却(設備)	21,209,760	16,840,549	17,740,607	17,555,195	17,593,390	17,585,522	17,587,143	17,586,809	17,586,877
税引き前利益	-20,603,840	-18,228,968	-19,078,295	-18,106,260	-17,762,645	-18,538,860	-18,129,818	-17,322,550	-16,217,375
課税対象額	-20,603,840	-18,228,968	-19,078,295	-18,106,260	-17,762,645	-18,538,860	-18,129,818	-17,322,550	-16,217,375
法人税	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引き後利益	-20,603,840	-18,228,968	-19,078,295	-18,106,260	-17,762,645	-18,538,860	-18,129,818	-17,322,550	-16,217,375
累積利益	-20,603,840	-38,832,808	-57,911,103	-76,017,362	-93,780,007	-112,318,867	-130,448,685	-147,771,236	-163,988,610
借入金返済額	17,514,550	17,514,550	17,514,550	17,514,550	17,514,550	17,514,550	17,514,550	17,514,550	17,514,550
元金返済額	11,114,550	11,470,216	11,837,263	12,216,055	12,606,969	13,010,392	13,426,724	13,856,380	14,299,784
借入金残高	188,885,450	177,415,234	165,577,971	153,361,916	140,754,947	127,744,555	114,317,831	100,461,451	86,161,667
返済後キャッシュ	15,677,530	10,473,234	10,468,036	10,841,955	10,836,547	9,648,638	9,643,012	10,020,286	10,682,126
同上累計	15,677,530	26,150,763	36,618,799	47,460,754	58,297,301	67,945,939	77,588,951	87,609,237	98,291,363
投下資本回収	-347,653,440	-325,709,990	-303,404,692	-280,346,682	-256,903,166	-234,244,136	-211,174,400	-187,297,734	-162,315,824

項目	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度
家賃収入	34,126,507	34,126,507	34,467,772	34,467,772	34,467,772	34,467,772	34,812,450	34,812,450	34,812,450
駐車場収入	3,231,677	3,231,677	3,263,994	3,263,994	3,263,994	3,263,994	3,296,634	3,296,634	3,296,634
礼金収入	102,010	102,010	103,030	103,030	103,030	103,030	104,060	104,060	104,060
	1,224,120	1,224,120	1,236,361	1,236,361	1,236,361	1,236,361	1,248,725	1,248,725	1,248,725
経常収入	38,684,314	38,684,314	39,071,157	39,071,157	39,071,157	39,071,157	39,461,869	39,461,869	39,461,869
土地固定資産税	213,157	217,420	221,768	226,204	230,728	235,342	240,049	244,850	249,747
土地都市計画税	91,353	91,353	93,180	95,044	96,944	98,883	100,861	102,878	104,936
建物固定資産税	2,119,681	2,119,681	1,683,075	1,683,075	1,683,075	1,336,400	1,336,400	1,336,400	1,061,132
建物都市計画税	454,217	454,217	360,659	360,659	360,659	286,371	286,371	286,371	227,385
修繕費	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000
火災保険料	343,200	343,200	343,200	343,200	343,200	343,200	343,200	343,200	343,200
傷害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0
火災保険料	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000
熱源費・電気料 他	408,000	408,000	408,000	408,000	408,000	408,000	408,000	408,000	408,000
土地賃貸料	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常支出	10,493,608	10,497,871	9,973,882	9,980,181	9,986,606	9,572,197	9,578,881	9,585,700	9,258,400
支払い利息	2,757,173	2,284,937	2,116,683	1,998,300	1,876,129	1,750,048	1,619,933	1,485,654	1,347,078
減価償却(建築)	23,612,408	23,612,408	23,612,408	23,612,408	23,612,408	23,612,408	23,612,408	23,612,408	23,612,408
減価償却(設備)	17,586,863	0	0	0	0	0	0	0	0
税引き前利益	-15,765,738	2,289,098	3,368,185	3,480,269	3,596,015	4,136,505	4,650,647	4,778,108	5,243,983
課税対象額	-15,765,738	2,289,098	3,368,185	3,480,269	3,596,015	4,136,505	4,650,647	4,778,108	5,243,983
法人税	0	1,144,549	1,684,092	1,740,134	1,798,007	2,068,252	2,325,323	2,389,054	2,621,991
税引き後利益	-15,765,738	1,144,549	1,684,092	1,740,134	1,798,007	2,068,252	2,325,323	2,389,054	2,621,991
累積利益	-179,754,349	-178,609,800	-176,925,707	-175,185,573	-173,387,566	-171,319,314	-168,993,990	-166,604,936	-163,982,945
借入金返済額	17,514,550	7,542,896	5,816,148	5,816,148	5,816,148	5,816,148	5,816,148	5,816,148	5,816,148
元金返済額	14,757,377	5,257,958	3,699,465	3,817,848	3,940,019	4,066,100	4,196,215	4,330,494	4,469,070
借入金残高	71,404,290	66,146,332	62,446,866	58,629,018	54,688,999	50,622,899	46,426,684	42,096,190	37,627,121
返済後キャッシュ	10,676,156	19,498,998	21,597,035	21,534,694	21,470,396	21,614,560	21,741,516	21,670,967	21,765,329
同上累計	108,967,519	128,466,516	150,063,551	171,598,245	193,068,641	214,683,201	236,424,717	258,095,684	279,861,013
投下資本回収	-136,882,292	-112,125,335	-86,828,835	-61,476,293	-36,065,878	-10,385,219	15,552,512	41,553,974	67,788,373

項目	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
家賃収入	34,812,450	35,160,574	35,160,574	35,160,574	35,160,574	35,512,180	35,512,180	35,512,180	35,512,180
駐車場収入	3,296,634	3,329,600	3,329,600	3,329,600	3,329,600	3,362,896	3,362,896	3,362,896	3,362,896
礼金収入	104,060	105,101	105,101	105,101	105,101	106,152	106,152	106,152	106,152
	1,248,725	1,261,212	1,261,212	1,261,212	1,261,212	1,273,824	1,273,824	1,273,824	1,273,824
経常収入	39,461,869	39,856,487	39,856,487	39,856,487	39,856,487	40,255,052	40,255,052	40,255,052	40,255,052
土地固定資産税	254,742	259,837	265,034	270,334	275,741	281,256	286,881	292,618	298,471
土地都市計画税	107,034	109,175	111,359	113,586	115,858	118,175	120,538	122,949	125,408
建物固定資産税	1,061,132	1,061,132	842,563	842,563	842,563	669,014	669,014	669,014	531,212
建物都市計画税	227,385	227,385	180,549	180,549	180,549	143,360	143,360	143,360	113,831
修繕費	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000
火災保険料	343,200	343,200	343,200	343,200	343,200	343,200	343,200	343,200	343,200
傷害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0
火災保険料	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000
熱源費・電気料 他	408,000	408,000	408,000	408,000	408,000	408,000	408,000	408,000	408,000
土地賃貸料	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常支出	9,265,494	9,272,729	9,014,704	9,022,232	9,029,911	8,827,005	8,834,993	8,843,142	8,684,123
支払い利息	1,204,068	1,056,481	904,172	746,989	584,776	417,372	244,611	66,322	0
減価償却(建築)	23,612,408	23,612,408	0	0	0	0	0	0	0
減価償却(設備)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引き前利益	5,379,899	5,914,869	29,937,611	30,087,266	30,241,801	31,010,676	31,175,448	31,345,589	31,570,930
課税対象額	5,379,899	5,914,869	29,937,611	30,087,266	30,241,801	31,010,676	31,175,448	31,345,589	31,570,930
法人税	2,689,950	2,957,434	14,968,805	15,043,633	15,120,900	15,505,338	15,587,724	15,672,794	15,785,465
税引き後利益	2,689,950	2,957,434	14,968,805	15,043,633	15,120,900	15,505,338	15,587,724	15,672,794	15,785,465
累積利益	-161,292,995	-158,335,561	-143,366,755	-128,323,122	-113,202,222	-97,696,884	-82,109,160	-66,436,366	-50,650,901
借入金返済額	5,816,148	5,816,148	5,816,148	5,816,148	5,816,148	5,816,148	5,816,148	2,138,876	0
元金返済額	4,612,080	4,759,666	4,911,976	5,069,159	5,231,372	5,398,776	5,571,537	2,072,554	0
借入金残高	33,015,041	28,255,374	23,343,399	18,274,239	13,042,867	7,644,091	2,072,554	0	0
返済後キャッシュ	21,690,277	21,810,176	10,056,830	9,974,474	9,889,528	10,106,562	10,016,187	13,600,240	15,785,465
同上累計	301,551,291	323,361,466	333,418,296	343,392,770	353,282,298	363,388,860	373,405,047	387,005,287	402,790,752
投下資本回収	94,090,730	120,660,572	135,629,377	150,673,010	165,793,911	181,299,249	196,886,973	212,559,767	228,345,232

項目	28年度	29年度	30年度	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度	35年度
家賃収入	35,867,302	35,867,302	35,867,302	35,867,302	36,225,975	36,225,975	36,225,975	36,225,975	36,588,235
駐車場収入	3,396,525	3,396,525	3,396,525	3,396,525	3,430,490	3,430,490	3,430,490	3,430,490	3,464,795
礼金収入	107,214	107,214	107,214	107,214	108,286	108,286	108,286	108,286	109,369
	1,286,562	1,286,562	1,286,562	1,286,562	1,299,428	1,299,428	1,299,428	1,299,428	1,312,422
経常収入	40,657,603	40,657,603	40,657,603	40,657,603	41,064,179	41,064,179	41,064,179	41,064,179	41,474,820
土地固定資産税	304,440	310,529	316,740	323,074	329,536	336,127	342,849	349,706	356,700
土地都市計画税	127,916	130,474	133,084	135,746	138,460	141,230	144,054	146,935	149,874
建物固定資産税	531,212	531,212	421,795	421,795	421,795	334,915	334,915	334,915	265,930
建物都市計画税	113,831	113,831	90,385	90,385	90,385	71,767	71,767	71,767	56,985
修繕費	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000
火災保険料	343,200	343,200	343,200	343,200	343,200	343,200	343,200	343,200	343,200
傷害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0
火災保険料	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000	3,432,000
熱源費・電気料 他	408,000	408,000	408,000	408,000	408,000	408,000	408,000	408,000	408,000
土地賃貸料	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常支出	8,692,600	8,701,247	8,577,203	8,586,199	8,595,376	8,499,238	8,508,786	8,518,524	8,444,689
支払い利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却(建築)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却(設備)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引き前利益	31,965,003	31,956,355	32,080,400	32,071,403	32,468,803	32,564,940	32,555,393	32,545,655	33,030,131
課税対象額	31,965,003	31,956,355	32,080,400	32,071,403	32,468,803	32,564,940	32,555,393	32,545,655	33,030,131
法人税	15,982,501	15,978,178	16,040,200	16,035,702	16,234,401	16,282,470	16,277,697	16,272,827	16,515,066
税引き後利益	15,982,501	15,978,178	16,040,200	16,035,702	16,234,401	16,282,470	16,277,697	16,272,827	16,515,066
累積利益	-34,668,400	-18,690,222	-2,650,022	13,385,679	29,620,081	45,902,551	62,180,247	78,453,075	94,968,140
借入金返済額	0	0	0	0	0	0	0	0	0
元金返済額	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金残高	0	0	0	0	0	0	0	0	0
返済後キャッシュ	15,982,501	15,978,178	16,040,200	16,035,702	16,234,401	16,282,470	16,277,697	16,272,827	16,515,066
同上累計	418,773,253	434,751,431	450,791,631	466,827,332	483,061,734	499,344,204	515,621,900	531,894,728	548,409,793
投下資本回収	244,327,733	260,305,911	276,346,110	292,381,812	308,616,213	324,898,683	341,176,380	357,449,207	373,964,273