

入力用シート 1

- 特記なき限り、消費税別金額を入力のこと
- 入力用シート1から順に入力し、入力完了後に改めて入力用シートを確認のうえ赤字の警告に対処のこと



A) 作成者名	株式会社 東京不動産	←省略可			
B) 計画名称	賃貸マンション事業 収支モデル	←省略可			
C) 事業主					
<input type="checkbox"/> 事業主区分	個人	←いずれかのボタンをクリックのこと			
* 事業主は「個人」に設定されています。					
<input type="checkbox"/> 資本金額(法人事業主)	法人	←選択不要			
<input type="checkbox"/> 事業主名	大阪太郎	←省略可 敬称略のこと			
D) 計画地					
<input type="checkbox"/> 住所	大田区山田町9-99-999	←省略可			
<input type="checkbox"/> 用途地域等	① 商業 ②	←省略可 用途地域が2種類の場合は②も選択可能			
・ 制限建蔽率	100.00 %	←省略可			
・ 制限容積率	700.00 %	←省略可			
E) 解体工事、土地改良工事					
<input type="checkbox"/> 解体工事費		千円 ←解体工事が無い場合は『0』入力(or空欄)のこと			
・ 解体着手時期	解体建物が存する土地を取得後	に着手 ←選択不要			
・ 解体建物の事業割合		% ←入力不要			
・ 解体建物(事業用に限る)の簿価		千円 ←入力不要			
<input type="checkbox"/> 土地改良工事費		千円 ←土地改良工事が無い場合は『0』入力(or空欄)のこと			
F) 工程					
<input type="checkbox"/> 土地代、名義変更料・建替承諾料の支払期日		←土地代や名変料、建替承諾料が発生する場合は入力のこと			
<input type="checkbox"/> 解体工期		ヵ月 ←解体工事が無い場合は『0』入力(or空欄)のこと			
<input type="checkbox"/> 土地改良工期		ヵ月 ←土地改良工事が無い場合は『0』入力(or空欄)のこと			
<input type="checkbox"/> 建築工期	18.5 ヵ月				
<input type="checkbox"/> 竣工(建物取得、保存・抵当権設定登記)期日	2027/02/28				
<input type="checkbox"/> 竣工後、借入金返済開始までの猶予期間(住宅ローンを除く)	3 ヵ月間	←猶予期間が無い場合は『0』入力(or空欄)のこと			
G) 敷地構成					
		底地権・土地	借地権・土地	所有権・土地	敷地面積
敷地の用に供する土地の面積	既保有	m [a]	m [b]	360.00 m	-
	新規取得	m [A]	m [B]	m [C]	
		↑入力不可			
敷地の建築権原		-	0.00 m [D]	360.00 m [E]	360.00 m [F]
借地権区分		-	↑選択不要	-	-
新規借地権の登記有無		-	↑選択不要	-	-
H) 土地費、諸経費					
<input type="checkbox"/> 既保有土地簿価の利回りへの反映の可否	反映する				
既保有土地の簿価		250,000 千円	←内部収益率(IRR)の既定値に反映する場合は入力のこと		
<input type="checkbox"/> 底地権代		千円	←入力不可		
<input type="checkbox"/> 借地権代		千円	←入力不可		
<input type="checkbox"/> 土地代		千円	←入力不可		
<input type="checkbox"/> 新規取得の借地権代、土地代に含まれる既存建物の代金		千円	←入力不可		
<input type="checkbox"/> 仲介手数料	0 千円				
・ 0千円(底地権代+借地権代+土地代)に対する料率		%	←入力不可		
<input type="checkbox"/> 建替承諾料		千円	←入力不可		
<input type="checkbox"/> 名義変更・建替承諾料		千円	←入力不可		
<input type="checkbox"/> 前払地代		千円	←入力不可		
<input type="checkbox"/> 差入保証金		千円	←入力不可		
<input type="checkbox"/> 借地契約期間		年	←入力不要		
<input type="checkbox"/> 工事中地代 月額		千円/月	←入力不可		
<input type="checkbox"/> 開業後地代 月額		千円/月	←入力不可		
<input type="checkbox"/> 所有権部分([E]: 360.00m)の工事中 土地 固定資産税、都市計画税の事業予算への算入可否	算入する				
<input type="checkbox"/> 敷地([F]: 360.00m)の固定資産税評価額	総額	千円	←不明の場合は空欄とし路線価を入力のこと		
<input type="checkbox"/> 相続税 正面路線価	m単価	620 千円/m			
・ 借地権割合		%	←選択不要		
		国税庁 路線価のホームページへ			
←路線価、借地権割合が不明の場合はクリックのうえ調査のこと					
<input type="checkbox"/> 非住宅用地の固定資産税等 負担水準	固定資産税評価額の	60.00 %			
<input type="checkbox"/> 都市計画税率		0.30 %			
土地費(解体・土地改良費別)の期中借入金利息					
・ 借入金利		%/年	←入力不要		
・ 融資手数料		%			
・ 土地費の期中借入額		千円	←入力不可		
[参考] 全額借入の場合の土地費(解体・土地改良費別)		0.00 千円			
<input type="checkbox"/> 土地に係る登記委託費		0 千円			
* 司法書士等からの見積がある場合は、登記委託費を手入力のこと					
* 委託費は「既定値」に設定されています。		既定値にする	←登記委託費を既定値にする場合はクリックのこと		

入力用シート 2



1) 施設計画

- 主用途 賃貸マンション
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造 耐火、準耐火
- 階数 地上 15 階 地下 階
- 住宅用エレベーター台数 1 台 ←住宅の共益費を自動算定する場合は入力のこと
- 植栽面積 15 m² ←住宅の共益費を自動算定する場合は入力のこと
- タワーパーキング 収容台数 台 基数 基
- 登記床面積 2,350.00 m²
- 施設構成

			タイプ	専用面積	戸数	登記床面積
建物	住宅	賃貸住宅	A	41.00 m ² /戸	14 戸	574.00 m ²
			B	37.00 m ² /戸	14 戸	518.00 m ²
			C	46.00 m ² /戸	14 戸	644.00 m ²
			D	m ² /戸	戸	0.00 m ²
			E	m ² /戸	戸	0.00 m ²
			F	m ² /戸	戸	0.00 m ²
			G	m ² /戸	戸	0.00 m ²
		(一般)		42 戸	1,736.00 m ²	
		賃貸共用			m ²	
		共用		自宅が無い場合は入力不要→		m ²
	自宅	()			m ²	
	共用				564.00 m ²	
住宅 合計						2,300.00 m ²
非住宅	専用	店舗				50.00 m ²
						m ²
	共用					m ²
非住宅 合計						50.00 m ²
建物 合計【登記床面積を転記】						2,350.00 m ²

2) 建物費、諸経費

- 調査・設計費
 - ・ 測量費、ボーリング費、防災評定費 1,500 千円
 - ・ 建築確認、中間・竣工検査、適合性判定 手数料 1,400 千円 ←消費税非課税
 - ・ 設計監理費 30,000 千円 ←建築工事費 780,000千円に対する料率 3.85%
 - ・ 千円
- 建築工事費

本体工事費(機械式駐車設備費を除く)	780,000 千円	
本体附属の機械式駐車設備費	千円	
タワーパーキング工事費(建屋、機械とも)	千円	←入力不可
建築工事費 合計	780,000 千円	

 - ・ 建築工事費の注記 ←省略可
 - ・ 建物 固定資産税評価割合 建築工事費の 50.00 %
- 工事費(消費税込)の期中借入金利息
 - ・ 借入金利 1.000 %/年
 - ・ 融資手数料 %
 - ・ 工事費支払条件 解体着手時 千円 ←入力不可 0.00%
 - (消費税10%込) 土地改良着手時 千円 ←入力不可 0.00%
 - 建築着工時 85,800 千円 10.00%
 - 建築工事中間時 343,200 千円 40.00%
 - 竣工時 429,000 千円 50.00%
 - 合計 858,000 千円 ←消費税込 100.00%
- 給水管引込工事負担金 千円 ←分担金、負担金等は繰延費として6年平均償却
- 借家人補償費 千円
- 近隣対策費 千円
- 電波障害対策費 千円
- 火災保険料 1年更新 468 千円/年 ←事業予算に計上せず、年次費用に計上
 - * 代理店等からの保険料見積がある場合は、保険料を手入力のこと
 - * 保険料は「既定値」に設定されています。 既定値にする ←保険料を既定値にする場合はクリックのこと
- 広告宣伝費 千円
- 建物に係る登記委託費 1,008 千円
 - * 司法書士等からの見積がある場合は、登記委託費を手入力のこと
 - * 委託費は「既定値」に設定されています。 既定値にする ←登記委託費を既定値にする場合はクリックのこと
- 抵当権抹消のための既借入金返済 千円 ←事業予算に計上するが費用算入しない
- 開業後の事業用資金としての留保金 千円 ←事業予算に計上し留保金として開業時収入に計上
- 千円 ←諸経費として初年度に償却
 - ・ 上覧経費の注記 ←省略可

入力用シート 3



K) 経常収入等

*) 一括借上げ(保証賃料)の場合は、一括借上げ業者(サブリース)との契約内容を入力のこと

□ 用途		住戸	住宅附属施設	店舗	事務所	駐車場
□ 賃料区分		(保証賃料)		(募集賃料)		(募集賃料)
□ 賃貸面積・台数		1,736.00 m ²	0.00 m ²	50.00 m ²	0.00 m ²	4 台
□ 家賃	賃料 (満室時) 税別月額	5,800 千円	千円	350 千円	千円	140 千円
	受取共益費 (満室時) 税別月額	290 千円	千円	0 千円	千円	0 千円
□ 礼金 (償却金)	賃料比	ヵ月	ヵ月	2.00 ヵ月	ヵ月	ヵ月
	償却期間	年間	—	年間	年間	—
□ 更新料	賃料比	ヵ月	ヵ月	ヵ月	ヵ月	ヵ月
	契約期間	年毎	年毎	年毎	年毎	年毎
		↑選択不要	↑選択不要	↑選択不要	↑選択不要	↑選択不要
□ 保証金 (預り金)	賃料比	ヵ月	ヵ月	6.00 ヵ月	ヵ月	2.00 ヵ月
	一括返済年	年目	年目	年目	年目	年目
				↑入力不可		↑入力不可
□ 協力金 (預り金)	満室賃料比	ヵ月	ヵ月	ヵ月	ヵ月	ヵ月
	返済開始	年目	年目	年目	年目	年目
		↑入力不要	↑入力不要	↑入力不要	↑入力不要	↑入力不要
	返済期間	年間	年間	年間	年間	年間
		↑入力不要	↑入力不要	↑入力不要	↑入力不要	↑入力不要
□ 入替率	1年目	0 %/年	0 %/年	0 %/年	0 %/年	0 %/年
	2年目~	30 %/年	%/年	0 %/年	%/年	40 %/年
			↑入力不要		↑入力不要	
□ 稼働率	開業時	75 %	%	0 %	%	50 %
			↑入力不要		↑入力不要	
	1年目	75 %	%	50 %	%	70 %
			↑入力不要		↑入力不要	
	2年目~	100 %	%	100 %	%	90 %
			↑入力不要		↑入力不要	
	5年目~	100 %	%	100 %	%	90 %
			↑入力不要		↑入力不要	
	10年目~	100 %	%	100 %	%	90 %
			↑入力不要		↑入力不要	
20年目~	100 %	%	100 %	%	90 %	
		↑入力不要		↑入力不要		

□ 協力金、一括借上げ(保証賃料)の保証金に係る抵当権設定の有無

←選択不要

□ 剰余金運用利回り(2年度~)

←通常は『0』入力(or空欄)のこと

L) 経常支出等

		住戸	住宅附属施設	店舗	事務所	駐車場
□ 支払共益費	税別月額	290 千円	千円	0 千円	千円	0 千円
□ 管理業務委託費	賃料比	0.00 %	%	5.00 %	%	5.00 %
		↑通常は0入力のこと				
□ 募集費	募集賃料比	0.00 ヵ月	ヵ月	1.50 ヵ月	ヵ月	1.00 ヵ月
		↑通常は0選択のこと				
□ 住戸更新手数料 (合計額を計上)	更新賃料比	ヵ月				
	定額部分	千円/戸				
□ 住戸入替リフォーム費	入替賃料比	1.50 ヵ月	←4年度以降に計上			

□ 機械保守費(月額)

千円/月

□ 修繕維持費(年額)

建築工事費の

0.40 %/年

□ 火災保険料(年額)

468 千円/年

□ 本体工事費780,000千円の按分: 減価償却費算定用

・ 本体建物(躯体+内装)

80.00 %

・ 本体建物附属設備+外構

20.00 %

□ 機械式駐車設備の減価償却の方法

←選択不要

□ 所得税、住民税、事業税、不動産譲渡所得税

計上しない

* 所得税等は「計上する」に設定されています。

計上する

←いずれかのボタンをクリックのこと

・ 青色申告特別控除、基礎控除、事業主控除の計上有無

各種控除を

見込む

□ 追加投資積立金

毎年の積立額は建築工事費の

0.40 %/年

←15年毎の追加投資に充当

・ 30年度の追加投資(大規模改修)の実施有無

実施しない

[参考] 積立による追加投資(大規模改修)総額

15年度 51,480 千円(消費税10%込、価格変動込)

30年度 0 千円(消費税10%込、価格変動込)

□ 家事費の計上可否

←選択不要

M) 価格変動

□ 家賃等、経常収入の上昇率

%/

年毎

当初据置期間

年

□ 修繕維持費等、経常支出の上昇率(3年毎)

%/

3 年毎

入力シート 4



N) 他の所得、消費税

N-1) 損益通算のための入力項目

- 本件以外の事業税控除前の事業所得額(基準年) 千円/年 ←通常は『0』入力(or空欄)のこと
- 本件以外の事業所得の内容 ←空欄のこと

N-2) 消費税課税売上割合算定、事業者免税点制度判定のための入力項目

- 本件以外の開業前々年度・消費税課税売上高(消費税別) 0 千円/年 ←新規開業や新設法人、不明の場合は『0』入力のこと
 - 本件以外の消費税非課税売上高(基準年度) 0 千円/年 ←新規開業や新設法人、不明の場合は『0』入力のこと
 - 消費税課税事業者の選択(開業当初3年間) 課税事業者を 選択する
 - 適格請求書発行事業者の登録 発行事業者を 登録する ←通常は『登録する』を選択のこと
- * 以上の入力により、適格請求書発行事業者のため全年度に亘り消費税課税事業者となる

N-3) 本件以外の事業所得、売上高の計上等

- 開業年以降の上昇率(3年毎) %/3年
- 計上期間 計上は開業前々年度(-2年度)から 年度まで

O) 資金調達

- 補助金 補助金額 千円 ←仕入控除税額割合は6.21%
 - ・ 補助金の注記 ←省略可
 - 事業の借入金に係る抵当権設定の有無 抵当権を 設定する
- | | |
|-------------------------------|------------|
| [参考] 自己資金を0とする場合に必要となる事業用借入金額 | 910,256 千円 |
| 自己資金を0とする場合に必要となる自宅用借入金額 | 0 千円 |
- ←『借入金内訳』で入力される『借入金額』により変動
←『借入金内訳』で入力される『借入金額』により変動
- 自己資金(除補助金)予定額 千円 ←自己資金額が未定の場合は空欄のこと
 - ・ 自己資金の注記 ←省略可

借入金内訳

	借入先(借入種別)名称	借入金額	借入期間	金利適用期間		年利	返済方法
				1年 ~	5年 ~		
事業用 借入1	銀行借入 ↑省略可	870,000 千円	360 ヵ月 (30年) [元金据置 ヵ月]	1年 ~	5年 ~	1.000%	元利均等 (月払)
				6年 ~	10年 ~	1.200%	
				11年 ~	30年 ~	1.400%	
事業用 借入2	↑省略可	千円	ヵ月 (0年) [元金据置 ヵ月]	1年 ~	年 ~		(月払)
				年 ~	年 ~		
				年 ~	年 ~		
自宅用 住宅ローン	↑省略可	千円	ヵ月 (0年) [元金据置 ヵ月]	1年 ~	年 ~		(月払)
				年 ~	年 ~		
				年 ~	年 ~		
借入合計		870,000 千円					

[参考] 資金調達構成

自己資金	40,095 千円
補助金	0 千円
協力金、礼金、保証金	0 千円
借入金	870,000 千円
調達額合計	910,095 千円
予備費(調達剰余金)	0 千円

本表を参照のうえ、上欄の自己資金予定額、借入金額を調整のこと

←予備費の金額は、上欄の自己資金予定額、借入金額の増減で調整のこと

- ・ 予備費(調達剰余金)の注記 ←省略可

- 住宅ローン特別控除の適用有無 ←選択不要

P) 税率の設定

- 個人事業税 5.00 %
- 法人事業税 年所得400万円以下の部分 3.50 % ←入力不要
- (外形標準課税不適用) 年所得400万円超、800万円以下の部分 5.30 % ←入力不要
- 年所得800万円超の部分 7.00 % ←入力不要
- 法人住民税(法人税割) 7.00 % ←入力不要

Q) 不動産譲渡所得

開業後に本件の土地建物を譲渡する場合は入力のこと

- 土地建物の譲渡年次 年度
- 既保有土地の取得時期は2009.01.01~2010.12.31である
- 既保有土地の、本件開業時での保有期間 年
- 既保有土地の簿価(再掲) 250,000 千円

	既保有土地	新規取得土地	建物	合計
譲渡価額 ①	0 千円	0 千円	0 千円	千円
譲渡費用(消費税別)	-	-	-	千円
改め譲渡費用(消費税別) ②	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円
譲渡収入(個人の場合) ③=①-②	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円
未計上取得費(自宅土地の経費)	-	0 千円	-	0 千円
譲渡土地、建物の簿価	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円
簿価、未計上取得費 ④	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円
特別控除額 ⑤	0 千円	-	-	0 千円
譲渡所得 ⑥=③-④-⑤	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円
譲渡収入(法人の場合) ⑦=③-⑥	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円

入力用シート 5



R) テナント中途解約時の違約金支払条件

施設全てが1社による一括借上の場合で、提出2(概要)のグラフに違約発生時の負債を表示する場合は入力のこと

- 負債残高から税引後違約金利益を控除した金額のグラフ表示について

* 違約金はグラフに「表示しない」に設定されています。	表示しない	←いずれかのボタンをクリックのこと
	表示する	

- | | | | |
|--|----------|-----------|-------|
| <input type="checkbox"/> 契約期間 | | 年間 | ←入力不要 |
| <input type="checkbox"/> 礼金未償却残高に対する放棄割合 | | % | ←入力不要 |
| <input type="checkbox"/> 保証金残高に対する放棄割合 | | % | ←入力不要 |
| <input type="checkbox"/> 協力金未返済残高に対する放棄割合 | 解約日が開業から | 年を満了する日まで | ←入力不要 |
| | | 年を満了する日まで | ←入力不要 |
| | | 年を満了する日まで | ←入力不要 |
| <input type="checkbox"/> 減価償却資産未償却残高に対する補填割合 | | % | ←入力不要 |

S) 収益性の指標

『提出3(指標)』のシートを提出する場合は入力のこと

S-1) 内部収益率(IRR)の算定に反映させる土地建物の譲渡価額

- * 既定値では譲渡年度の簿価(既保有土地簿価250,000千円を含む)を譲渡価額とみなすため、変更する場合は手入力のこと

	土地の譲渡価額	建物の譲渡価額	合計
10年度に譲渡	0 千円	565,119 千円	565,119 千円
20年度に譲渡	0 千円	408,570 千円	408,570 千円
30年度に譲渡	0 千円	254,128 千円	254,128 千円

- * 譲渡価額は「手入力」に設定されています。既定値にする ←譲渡価額を既定値である簿価に設定する場合はクリックのこと

S-2) 必要に応じて、指標の各々についての評価・注釈を入力可能

- * 評価・注釈を入力する場合は、入力セル下の留意事項、提出3(指標)に記載の算定根拠等を参照のこと

評価・注釈は入力セルに収まる文字数で入力のこと

指標	算定値	評価・注釈
表面利回り	6.82 %	

- 留意事項
- ・ 礼金や更新料の収益は反映しないが、空室損や販売管理費を含む一切の費用を反映しないため実質利回りに比べて高い利回りが算定される
 - ・ 投資物件の広告では算定の分母に諸経費を反映しないため、本ソフトに比べて高い利回りが算定される

実質利回り	5.30 %	
-------	--------	--

- 留意事項
- ・ 借入元利返済等は反映しないが、空室損や販売管理費を反映するため事業の収益性を示す指標として理解が容易

返済後利回り	2.40 %	
--------	--------	--

- 留意事項
- ・ 所得税、住民税、事業税は反映しないが借入元利返済等を反映するため手元に残る収益を示す指標として理解が容易
 - ・ 時間価値を反映しないため、IRR等の指標との総合的判断が必要

自己資本 内部収益率 (EIRR)	59.92 % (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
----------------------	-------------------	--------------------------------

- 留意事項
- ・ 時間価値を反映した自己資金の利回りのイメージ
 - ・ 事業予算に対する自己資金の割合が概ね10%未満(入力では4.41%)の場合はレバレッジが効くためEIRRが高く算定される
 - ・ 自己資金額が少ないためにEIRRが1000%以上の場合は、本ソフトでは表示されない
 - ・ 自己資金額=0の場合はEIRRは算定できず、本ソフトでは表示されない
 - ・ 自宅がある場合の年次家事費は反映されない

事業 内部収益率 (PIRR)	4.80 % (20年間)	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
--------------------	------------------	--

- 留意事項
- ・ 時間価値を反映した事業予算の利回りのイメージ
 - ・ 自己資金の有無にかかわらず算定可能
 - ・ 自宅がある場合の年次家事費は反映されない

返済余力割合 (DSCR)	182.52 % (平均)	通常は150%以上が必要とされる
------------------	------------------	------------------

- 留意事項
- ・ 借入期間の異なる複数の借入がある場合は平均では評価し難い
 - ・ 150%程度は必要とされる

- LTVの算定に用いる土地(敷地)の時価 305,000 千円

総資産有利子負債 比率 (LTV)	77.40 %	通常は70%以下が借入に有利とされる
----------------------	---------	--------------------

- 留意事項
- ・ 70%程度以下が借入に有利とされる