

賃貸マンション事業 収支モデル

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。
2025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原則として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。



『賃貸マンション事業 収支モデル』の経営計画概要

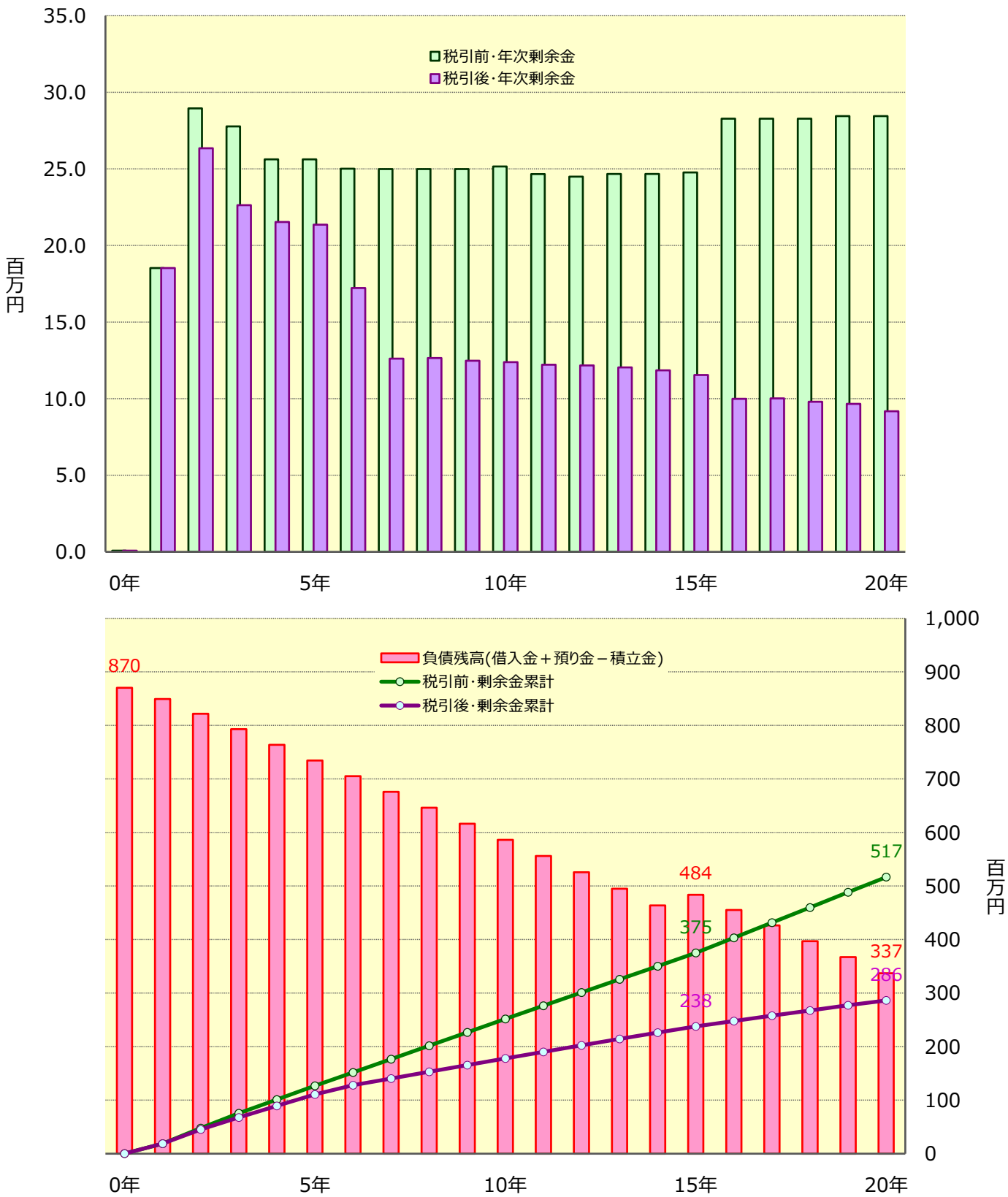
* 詳細については、別紙「建設経営計画書」をご覧ください。

事業に必要な資金と調達方法			
土地費	0 千円	自己資金	40,095 千円
	(うち、土地代 0 千円)		補助金 0 千円
建物費	819,013 千円	礼金、保証金、協力金	0 千円
	(うち、建築工事費 780,000 千円)		借入金 870,000 千円
開業費、繰延費、前払費	0 千円	□ 借入は、以下のとおり想定しています。 借入額 870,000 千円 当初借入金利 1.000 % 借入期間 30 年	
諸経費	9,831 千円		
控除対象外繰延消費税	79,522 千円		
正味事業予算	908,366 千円		
還付消費税	1,729 千円		
その他支出	0 千円		
事業予算合計	910,095 千円	調達資金合計	910,095 千円

借入返済中間時（15年度）の収支状況			
住戸	6,090 千円/月	共益費、維持管理費	796 千円/月
住宅附属施設	0 千円/月	損害保険料	39 千円/月
店舗	350 千円/月	固定資産税、都市計画税	393 千円/月
事務所	0 千円/月	控除対象外仕入消費税	76 千円/月
駐車場	126 千円/月	追加投資積立金	286 千円/月
収益合計	6,566 千円/月	販売管理費等合計	1,589 千円/月
【 78,792 千円/年 】		【 19,071 千円/年 】	
純収益	4,977 千円/月		
【 59,721 千円/年 】 (NCF)			
税引後剰余金運用益	0 千円/月	借入元利返済	2,922 千円/月
他の所得(事業税控除前)	0 千円/月	預り金返済	0 千円/月
受取保証金、還付消費税	8 千円/月		
他の収入合計	8 千円/月	他の支出合計	2,922 千円/月
【 100 千円/年 】		【 35,059 千円/年 】	
税引前の剰余金	2,064 千円/月		
【 24,762 千円/年 】		所得税等	1,102 千円/月
		【 13,224 千円/年 】	
税引後の剰余金	962 千円/月		
【 11,538 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 = 908,366千円【正味事業予算】 + 250,000千円【既保有土地簿価】 = 1,158,366千円			
表面利回り	収益合計年額 ÷ 正味投資合計*	6.80 %	
実質利回り	追加投資後の純収益年額 (NCF) ÷ 正味投資合計*	5.16 %	

剰余金・負債残高の年次推移



* 初年度に事業予算に係る消費税の一部 1,729千円 が還付されます。

* 15年度に 51,480千円(消費税込) で追加投資しています。



『賃貸マンション事業 収支モデル』の経営計画概要

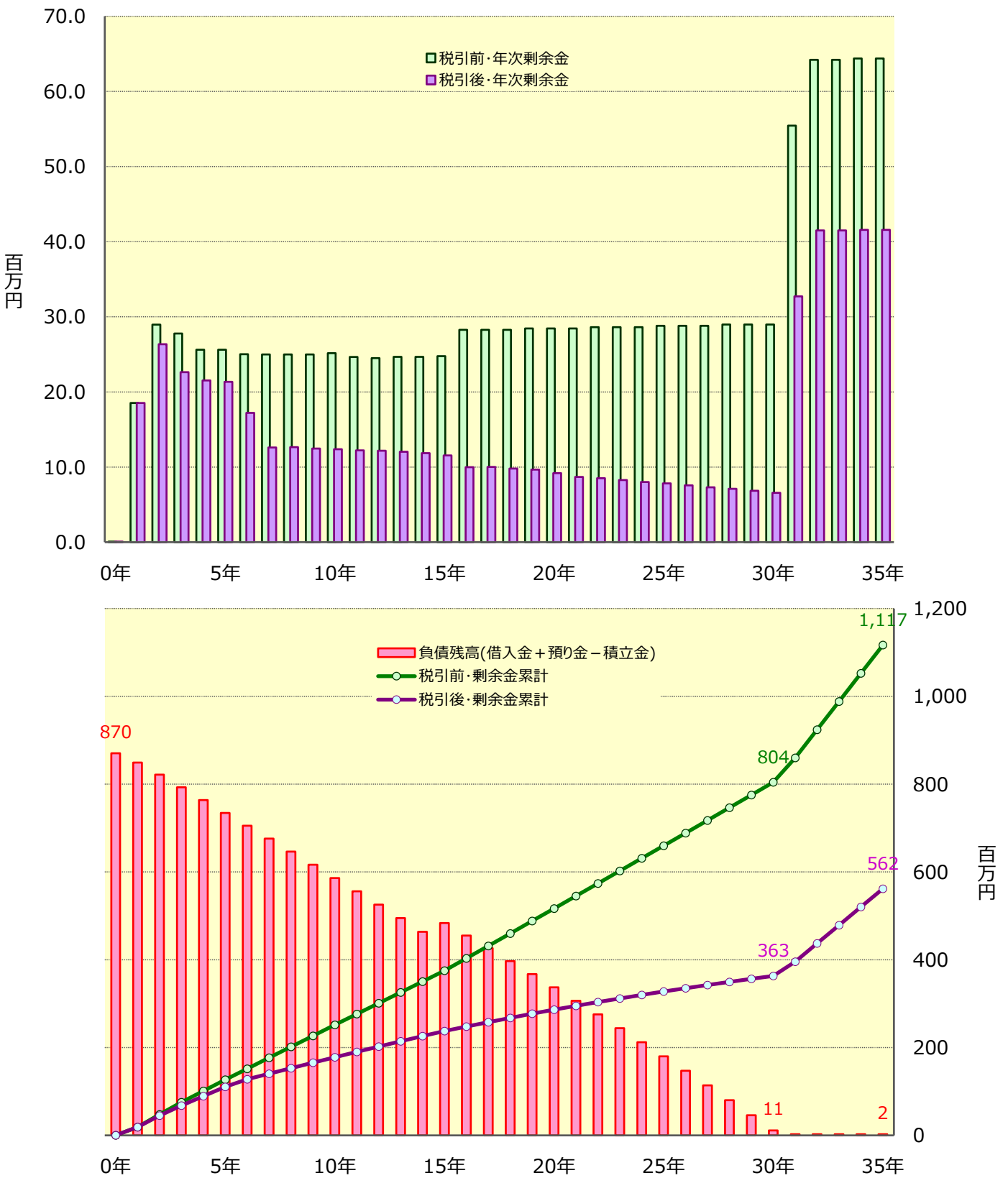
* 詳細については、別紙「建設経営計画書」をご覧ください。

事業に必要な資金と調達方法			
土地費	0 千円	自己資金	40,095 千円
	(うち、土地代 0 千円)		補助金 0 千円
建物費	819,013 千円	礼金、保証金、協力金	0 千円
	(うち、建築工事費 780,000 千円)		借入金 870,000 千円
開業費、繰延費、前払費	0 千円	□ 借入は、以下のとおり想定しています。 借入額 870,000 千円 当初借入金利 1.000 % 借入期間 30 年	
諸経費	9,831 千円		
控除対象外繰延消費税	79,522 千円		
正味事業予算	908,366 千円		
還付消費税	1,729 千円		
その他支出	0 千円		
事業予算合計	910,095 千円	調達資金合計	910,095 千円

借入返済中間時（15年度）の収支状況			
住戸	6,090 千円/月	共益費、維持管理費	796 千円/月
住宅附属施設	0 千円/月	損害保険料	39 千円/月
店舗	350 千円/月	固定資産税、都市計画税	393 千円/月
事務所	0 千円/月	控除対象外仕入消費税	76 千円/月
駐車場	126 千円/月	追加投資積立金	286 千円/月
収益合計	6,566 千円/月	販売管理費等合計	1,589 千円/月
	【 78,792 千円/年 】		【 19,071 千円/年 】
純収益		4,977 千円/月	
		【 59,721 千円/年 】 (NCF)	
税引後剰余金運用益	0 千円/月	借入元利返済	2,922 千円/月
他の所得(事業税控除前)	0 千円/月	預り金返済	0 千円/月
受取保証金、還付消費税	8 千円/月		
他の収入合計	8 千円/月	他の支出合計	2,922 千円/月
	【 100 千円/年 】		【 35,059 千円/年 】
税引前の剰余金		2,064 千円/月	
		【 24,762 千円/年 】	
		所得税等	1,102 千円/月
			【 13,224 千円/年 】
税引後の剰余金		962 千円/月	
		【 11,538 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 = 908,366千円【正味事業予算】 + 250,000千円【既保有土地簿価】 = 1,158,366千円			
表面利回り	収益合計年額 ÷ 正味投資合計*	6.80 %	
実質利回り	追加投資後の純収益年額 (NCF) ÷ 正味投資合計*	5.16 %	

剰余金・負債残高の年次推移



* 初年度に事業予算に係る消費税の一部 1,729千円 が還付されます。

* 15年度に 51,480千円(消費税込) で追加投資しています。

■ 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）	908,366	[A]
既保有土地簿価	250,000	[x]
正味投資合計	1,158,366	[B]=[A]+[x]
還付消費税、その他支出	1,729	[y]
事業予算	910,095	[C]=[A]+[y]

■ 調達資金構成（単位:千円）

自己資金	40,095	[D]
補助金、協力金等	0	
借入金	870,000	
調達資金	910,095	

■ 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	78,960	[a]
実効(空室損控除後)家賃	2年度	78,792	
販売管理費（募集費、更新手数料 別）	2年度	-13,309	
控除対象外仕入消費税（募集費、更新手数料 別）	2年度	-653	
純収益	NOI（Net Operating Income）	64,830	[b]
追加投資積立	CAPEX（Capital Expenditure）	-3,432	[c]
追加投資後純収益	NCF（Net Cash Flow）	61,398	[d]=[b]+[c]
借入元利返済、協力金返済	2年度	-33,579	[e]
返済後NCF		27,819	[f]=[d]+[e]

■ 収益性の評価

指標		算定値	評価・注釈
表面利回り		6.82 %	
実質利回り		5.30 %	
返済後利回り		2.40 %	
自己資本 内部収益率	EIRR 20年間	59.92 %	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
事業 内部収益率	PIRR 20年間	4.80 %	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	182.52 %	通常は150%以上が必要とされる
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

■ 収益性検証の指標（単位:千円）

表面利回り	6.82 %	$\frac{\text{満室家賃 [a]}}{\text{正味投資合計 [B]}} = \frac{78,960}{1,158,366}$	- 不動産の収益性を示す最も簡便な指標です。 - 空室損や販売管理費を考慮していません。
実質利回り	5.30 %	$\frac{\text{NCF [d]}}{\text{正味投資合計 [B]}} = \frac{61,398}{1,158,366}$	- 事業の収益性を示す指標です。 - 借入金等の返済を考慮していません。
返済後利回り	2.40 %	$\frac{\text{返済後NCF [f]}}{\text{正味投資合計 [B]}} = \frac{27,819}{1,158,366}$	- 手元に残る収益性を示す指標です。 - 所得税、住民税、事業税を考慮していません。
自己資本 内部収益率 （EIRR）	10年間 59.06 %	$\begin{array}{l} \text{10年度・土地譲渡価額} = 0 \\ \text{10年度・建物譲渡価額} = 565,119 \end{array}$	- 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[D]と等しくなる割引率です。 - 投資の収益性を示す指標です。 - 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。 - 事業予算全額を 自己資金で賄う場合はPIRRと同義です。
	20年間 59.92 %	$\begin{array}{l} \text{20年度・土地譲渡価額} = 0 \\ \text{20年度・建物譲渡価額} = 408,570 \end{array}$	
	30年間 59.91 %	$\begin{array}{l} \text{30年度・土地譲渡価額} = 0 \\ \text{30年度・建物譲渡価額} = 254,128 \end{array}$	
EIRR：Equity Internal Rate of Return			
事業 内部収益率 （PIRR）	10年間 3.44 %	$\begin{array}{l} \text{10年度・土地譲渡価額} = 0 \\ \text{10年度・建物譲渡価額} = 565,119 \end{array}$	- 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[C]と等しくなる割引率です。 - 事業そのものの収益性を示す指標です。 - 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。
	20年間 4.80 %	$\begin{array}{l} \text{20年度・土地譲渡価額} = 0 \\ \text{20年度・建物譲渡価額} = 408,570 \end{array}$	
	30年間 5.61 %	$\begin{array}{l} \text{30年度・土地譲渡価額} = 0 \\ \text{30年度・建物譲渡価額} = 254,128 \end{array}$	
PIRR：Project Internal Rate of Return			
返済余力割合 （DSCR）	平均 182.52 %	年間の $\frac{\text{純収益} - \text{協力金返済}}{\text{借入元利返済}}$ の借入返済中の平均	- 借入金の返済余力を示す指標です。 - 最大:2年度 193.13% 最小:初年度 175.65%
DSCR：Debt Service Coverage Ratio			
総資産有利子負債比率 （LTV）	77.40 %	$\frac{\text{借入金}}{\text{土地時価} + \text{建物費}} = \frac{870,000}{305,000 + 819,013}$	- 借入金に対する依存度を示す指標です。 - いわゆる担保掛目です。
LTV：Loan to Value			

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 620千円/㎡		
	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 2025年8月15日 竣工 2027年2月28日		
		工期	建築 18.5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	32,900 千円	明細 2 設計監理費 30,000千円込	
		建築工事費	780,000 千円		
		期中建築工事金利	6,113 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	81,150 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	900,163 千円	減価償却 簿価(消費税別) 819,013千円	
	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	8,823 千円	明細 4	
		登記委託費	1,008 千円	登録免許税×20%	
		その他経費	0 千円		
		予備費	0 千円		
		消費税	101 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	9,932 千円	初年度一括償却(消費税別)	
	その他支出		0 千円		
	総計		910,095 千円	正味投資合計* 1,158,366千円	

* 正味投資合計 = 事業予算総計 - (還付消費税:1,729千円 + その他支出) + 既保有土地簿価

資金調達	調達内訳	自己資金		40,095 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		870,000 千円				
		合計		910,095 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	870,000 千円					
		返済方法	30 年 元利均等					
		返済開始	竣工後 4 ヶ月目		竣工後		竣工後	
		元金据置	0 ヶ月間					
		借入金利	1～05 年	1.000 %/年	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		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)
		初年度収益	賃貸面積・台数	1,736.00 ㎡	㎡	50.00 ㎡	㎡
			家賃(満室時)	賃料	千円/月	千円/月	千円/月
				共益費	290 千円/月	千円/月	0 千円/月
			礼金(賃料比)	0.00 ヵ月	ヵ月	2.00 ヵ月	ヵ月
			償却期間	0 年間	—	0 年間	年間
			更新料(賃料比)	0.00 ヵ月	ヵ月	0.00 ヵ月	ヵ月
			契約期間	年	年	年	年
			入替率(2年度～)	30 %/年	%/年	0 %/年	%/年
	預り金	保証金(賃料比)	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
		協力金(賃料比)	0.00 ヵ月	ヵ月	0.00 ヵ月	ヵ月	0.00 ヵ月
			返済開始	0 年目	年目	0 年目	年目
			返済期間	0 年間	年間	0 年間	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(事業税控除前)		0 千円/年				
	不動産譲渡所得		0 千円	明細 5 分離課税			
	税引前資金		初年度	37,773 千円	税引前利益合計 - 償却益 + 償却費		
	還付消費税		初年度	1,729 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	(2,610 千円)	入替住戸賃料月額×1.50 4年度以降に計上				
			修繕維持費	3,120 千円	建築工事費×0.40%				
			火災保険料	468 千円	建築工事費×0.06%				
			地代	0 千円					
		固定資産税、都市計画税	5,955 千円	明細 7					
		減価償却費	25,389 千円	明細 8					
		償却費	開業費、繰延費、前払費	0 千円					
			諸経費	9,831 千円					
	控除対象外繰延消費税		8,041 千円	明細 9 個別対応					
	借入金利息		6,463 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		653 千円	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					
	翌年度事業税		0 千円	課税対象 事業主控除を計上					
	上昇率		0.00 %/3年						
	追加投資積立金		初年度	3,432 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						
	所得税、復興特別所得税、所得割住民税	初年度	0 千円	基礎控除、青色申告特別控除を計上					
	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	6.82 %/年	満室家賃÷正味投資合計
	実質利回り	5.30 %/年	(実効家賃 - 販管費 - 控除外消費税 - 積立金)÷正味投資合計

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

調査・設計費（明細2）		32,900 千円		
☐ 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		
☐ 企画費		0 千円		

期中工事金利（明細3）		6,113 千円（返済猶予期間3ヵ月分を借入期間に含む）		
☐ 解体着手時		0 千円		
0 千円【支払額】	×	1.000 %【借入金利】	×	1.79 年【借入期間】
☐ 土地改良着手時		0 千円		
0 千円【支払額】	×	1.000 %【借入金利】	×	1.79 年【借入期間】
☐ 建築着工時		1,537 千円		
85,800 千円【支払額】	×	1.000 %【借入金利】	×	1.79 年【借入期間】
☐ 建築工事中間時		3,504 千円		
343,200 千円【支払額】	×	1.000 %【借入金利】	×	1.02 年【借入期間】
☐ 竣工時		1,073 千円		
429,000 千円【支払額】	×	1.000 %【借入金利】	×	0.25 年【借入期間】

租税公課（明細4）		8,823 千円		
☐ 登録免許税		5,040 千円		
・ 土地所有権移転、賃借権設定		0 千円		
195,300 千円【敷地評価額】	×	0.00 %【所有権移転割合】	×	2.00 %【税率】
+ 195,300 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		1,560 千円		
0 千円【自宅評価額】	×	0.40 %【税率】		
+ (390,000 千円【建物評価額】	-	0 千円【自宅評価額】	) ×	0.40 %【税率】
・ 抵当権設定		3,480 千円		
870,000 千円【事業設定額】	×	0.40 %【税率】		
+ 0 千円【自宅設定額】	×	0.40 %【税率】		
☐ 取得税		332 千円		
・ 土地		0 千円		
(195,300 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】
+ (195,300 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		332 千円		
(381,702 千円【住宅評価額】	-	381,702 千円【控除額】	) ×	3.00 %【税率】
+ 8,298 千円【非住宅評価額】	×	4.00 %【税率】		
☐ 期中 固定資産税・都市計画税		3,071 千円		
195,300 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】	) ×	1.54 年【工期】
☐ 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】

不動産 譲渡所得、譲渡収入（明細5）				
	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

還付消費税（明細6）		初年度	1,729 千円（個別対応）	
(0 千円【土地消費税】	+	0 千円【開業費等消費税】	+	101 千円【諸経費消費税】
× 2.13 %【課税売上対応割合】	+	(81,150 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

固定資産税等（明細7）		初年度	5,955 千円		
□ 土地・固定資産税		初年度	456 千円		
・ 住宅用地			456 千円		
195,300 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 %【住宅用地特例割合】	×	100.00 %【住宅事業地割合】	×	1.40 %【税率】
・ 非住宅用地			0 千円		
195,300 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】		
□ 建物・固定資産税		初年度	4,368 千円		
・ 住宅			4,275 千円		
381,702 千円【事業住宅評価額】	÷	2,300.00 m【事業住宅面積】			
×	(0.00 m【減額対象面積】	×	1.40 %【税率】	×	50.00 %【減額特例】
+	2,300.00 m【減額対象外面積】	×	1.40 %【税率】	) ×	80.00 %【経年減価率】
・ 非住宅			93 千円		
8,298 千円【非住宅評価額】	×	80.00 %【経年減価率】	×	1.40 %【税率】	
□ 土地・都市計画税		初年度	195 千円		
・ 住宅用地			195 千円		
195,300 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 %【住宅用地特例割合】	×	100.00 %【住宅事業地割合】	×	0.30 %【税率】
・ 非住宅用地			0 千円		
195,300 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】		
□ 建物・都市計画税		初年度	936 千円		
・ 住宅			916 千円		
381,702 千円【事業住宅評価額】	×	80.00 %【経年減価率】	×	0.30 %【税率】	
・ 非住宅			20 千円		
8,298 千円【非住宅評価額】	×	80.00 %【経年減価率】	×	0.30 %【税率】	

減価償却費（明細8）		初年度	25,389 千円	
□ 取得費				
・ 本体建物取得費			655,211 千円	
（ 819,013 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	
819,013 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			163,803 千円	
（ 819,013 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	
819,013 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】
□ 減価償却費 初年度 25,389 千円				
・ 本体建物			14,415 千円	（47年 定額）
655,211 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			10,975 千円	（15年 定額）
163,803 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】		

控除対象外繰延消費税（明細9）		初年度	8,041 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】
+ (81,150 千円【建物消費税】	-	1,727 千円【還付消費税】	) ×	10 %【初年度償却割合】
+ (101 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 '27.3.1～		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	'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～	'43.3.1～
損益計画	A	a 家賃(保証賃料、共益費)			54,810	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080
		b 礼金、更新料		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
		1 住戸		0	54,810	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080
		a 家賃(賃料、共益費)			3,276	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712
		b 礼金、更新料		0	350	350	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
		2 店舗、駐車場		0	3,626	6,062	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712
		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
		A 収益合計	→		58,436	79,142	78,792	78,792	78,792	78,792	78,792	78,792	78,792	78,792	78,792	78,792	78,792	78,792	78,792	78,792	78,792
		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
		b 業務委託費、募集費	70		454	615	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336
		c 修繕維持費			3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120
		d 住戸入替リフォーム費						2,610	2,610	2,610	2,610	2,610	2,610	2,610	2,610	2,610	2,610	2,610	2,610	2,610	2,610
		e 火災保険料			468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468
		f 地代			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			5,955	5,955	5,955	5,234	5,234	5,234	5,059	5,059	5,059	4,885	4,885	4,885	4,711	4,711	4,711	4,536	4,536
		1 販売管理費	70		13,477	13,638	13,359	15,248	15,248	15,248	15,073	15,073	15,073	14,899	14,899	14,899	14,725	14,725	14,725	14,550	14,550
		a 減価償却費			25,389	25,389	25,389	25,389	25,389	25,389	25,389	25,389	25,389	25,389	25,389	25,389	25,389	25,389	24,570	15,444	15,444
		b 開業費、繰延費			0	0	0	0	0	0											
		c 諸経費			9,831																
		d 前払費			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			8,041	15,885	15,885	15,885	15,885	7,942									458	916	916
		2 償却費	③		43,261	41,274	41,274	41,274	41,274	33,332	25,389	25,389	25,389	25,389	25,389	25,389	25,389	25,389	25,028	16,360	16,360
		3 借入金利息			6,463	8,398	8,145	7,889	7,631	8,473	8,538	8,226	7,910	7,591	8,172	8,105	7,726	7,341	6,950	6,554	6,152
		4 控除対象外仕入消費税	0		653	653	653	914	914	914	914	914	914	914	914	914	914	914	914	914	914
		B 費用合計(事業税別)	→		63,925	63,963	63,431	65,325	65,067	57,967	49,915	49,603	49,287	48,793	49,375	49,308	48,754	48,369	47,617	38,379	37,977
		C 税引前利益(事業税控除前)			-5,489	15,179	15,361	13,467	13,725	20,825	28,877	29,189	29,505	29,999	29,417	29,484	30,038	30,423	31,175	40,413	40,815
		D 他の所得(事業税控除前)			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		E 税引前利益合計	④		-5,489	15,179	15,361	13,467	13,725	20,825	28,877	29,189	29,505	29,999	29,417	29,484	30,038	30,423	31,175	40,413	40,815
資金繰計画	A	1 税引前資金	④－(①＋②)＋③	-70	37,843	56,453	56,635	54,741	54,999	54,157	54,267	54,579	54,894	55,388	54,806	54,873	55,427	55,813	56,203	56,773	57,175
		2 保証金		140	1,106	1,106	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		3 還付消費税			1,729														100		
		4 留保金		0																	
		5 不動産譲渡収入				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		A 収入合計	70		40,677	57,559	56,635	54,741	54,999	54,157	54,267	54,579	54,894	55,388	54,806	54,873	55,427	55,813	56,303	56,773	57,175
		1 借入元金返済			18,722	25,182	25,435	25,690	25,948	25,716	25,854	26,166	26,482	26,801	26,720	26,953	27,333	27,718	28,109	28,505	28,906
		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
		3 追加投資積立金			3,432	3,432	3,432	3,432	3,432	3,432	3,432	3,432	3,432	3,432	3,432	3,432	3,432	3,432	3,432	0	0
		4 家事費(消費税込)			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		B 支出合計	0		22,154	28,614	28,867	29,122	29,380	29,148	29,286	29,598	29,914	30,233	30,152	30,385	30,765	31,150	31,541	28,505	28,906
		C 税引前剰余金	70		18,524	28,945	27,768	25,619	25,619	25,009	24,980	24,980	24,980	25,155	24,655	24,488	24,662	24,662	24,762	28,269	28,269
		D 税引前剰余金累計	70		18,594	47,539	75,307	100,926	126,545	151,554	176,535	201,515	226,495	251,650	276,305	300,793	325,455	350,118	374,880	403,149	431,418
		1 翌年度事業税			0	339	606	498	516	870	1,255	1,252	1,268	1,292	1,261	1,266	1,294	1,311	1,348	1,808	1,805
		2 所得税、復興特別所得税			0	1,337	3,078	2,350	2,474	4,937	8,318	8,288	8,418	8,614	8,366	8,233	8,453	8,596	8,889	12,570	12,547
		3 所得割住民税			0	926	1,459	1,243	1,280	1,988	2,801	2,793	2,825	2,873	2,813	2,822	2,877	2,913	2,986	3,907	3,901
		4 譲渡所得税等、譲渡所得割住民税				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		E 税合計			0	2,603	5,144	4,092	4,270	7,795	12,374	12,333	12,511	12,778	12,440	12,321	12,624	12,820	13,224	18,285	18,253
		F 税引後剰余金	70		18,524	26,342	22,625	21,527	21,349	17,214	12,607	12,647	12,469	12,376	12,215	12,167	12,039	11,842	11,538	9,984	10,016
		G 税引後剰余金累計	70		18,594	44,936	67,561	89,088	110,437	127,651	140,257	152,905	165,374	177,750	189,965	202,132	214,171	226,013	237,551	247,535	257,552
		1 借入金残高		870,000	851,278	826,097	800,662	774,972	749,024	723,308	697,454	671,288	644,806	618,005	591,285	564,332	536,999	509,281	481,172	452,668	423,762
		2 預り金残高		140	1,246	2,352	2,352	2,352	2,352	2,352	2,352	2,352	2,352	2,352	2,352	2,352	2,352	2,352	2,352	2,352	2,352
		3 追加投資積立金累計			-3,432	-6,864	-10,296	-13,728	-17,160	-20,592	-24,024	-27,456	-30,888	-34,320	-37,752	-41,184	-44,616	-48,048	0	0	0
		H 負債合計		870,140	849,092	821,585	792,718	763,596	734,216	705,068	675,782	646,184	616,270	586,037	555,885	525,500	494,735	463,585	483,524	455,020	426,114

■ 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
				'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～	'61.3.1～
損益計画	A	a 家賃(保証賃料、共益費)		73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080
		b 礼金、更新料		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
		1 住戸		73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080	73,080
		a 家賃(賃料、共益費)		5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712
		b 礼金、更新料		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
		2 店舗、駐車場		5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712	5,712
		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		78,792	78,792	78,792	78,792	78,792	78,792	78,792	78,792	78,792	78,792	78,792	78,792	78,792	78,792	78,792	78,792	78,792	78,792
	B	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
		b 業務委託費、募集費		336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336
		c 修繕維持費		3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120
		d 住戸入替リフォーム費		2,610	2,610	2,610	2,610	2,610	2,610	2,610	2,610	2,610	2,610	2,610	2,610	2,610	2,610	2,610	2,610	2,610	2,610
		e 火災保険料		468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468
		f 地代		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		4,536	4,361	4,361	4,361	4,187	4,187	4,187	4,012	4,012	4,012	3,838	3,838	3,838	3,664	3,664	3,664	3,489	3,489
		1 販売管理費		14,550	14,375	14,375	14,375	14,201	14,201	14,201	14,026	14,026	14,026	13,852	13,852	13,852	13,678	13,678	13,678	13,503	13,503
		a 減価償却費		15,444	15,444	15,444	15,444	15,444	15,444	15,444	15,444	15,444	15,444	15,444	15,444	15,444	15,444	15,444	15,444	15,444	15,444
		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
		e 控除対象外繰延消費税		916	916	458									0	0	0	0	0	0	0
		2 償却費	③	16,360	16,360	15,902	15,444	15,444	15,444	15,444	15,444	15,444	15,444	15,444	15,444	15,444	15,444	15,444	15,444	15,444	15,444
		3 借入金利息		5,745	5,332	4,913	4,488	4,058	3,621	3,178	2,729	2,273	1,811	1,343	868	386	20	0	0	0	0
		4 控除対象外仕入消費税		914	914	914	914	914	914	914	914	914	914	914	914	914	914	914	914	914	914
		B 費用合計(事業税別)		37,570	36,982	36,105	35,222	34,617	34,180	33,737	33,114	32,658	32,196	31,553	31,078	30,597	30,057	30,036	30,036	29,862	29,862
		C 税引前利益(事業税控除前)		41,222	41,810	42,687	43,570	44,175	44,612	45,055	45,678	46,134	46,596	47,239	47,714	48,195	48,735	48,756	48,756	48,930	48,930
		D 他の所得(事業税控除前)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		E 税引前利益合計	④	41,222	41,810	42,687	43,570	44,175	44,612	45,055	45,678	46,134	46,596	47,239	47,714	48,195	48,735	48,756	48,756	48,930	48,930
資金繰計画	A	1 税引前資金	④－(①＋②)＋③	57,582	58,170	58,589	59,014	59,619	60,056	60,499	61,123	61,578	62,040	62,683	63,158	63,640	64,180	64,200	64,200	64,374	64,374
		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		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		A 収入合計		57,582	58,170	58,589	59,014	59,619	60,056	60,499	61,123	61,578	62,040	62,683	63,158	63,640	64,180	64,200	64,200	64,374	64,374
	B	1 借入元金返済		29,314	29,727	30,145	30,570	31,001	31,438	31,881	32,330	32,785	33,247	33,716	34,191	34,673	8,744	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
		4 家事費(消費税込)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		B 支出合計		29,314	29,727	30,145	30,570	31,001	31,438	31,881	32,330	32,785	33,247	33,716	34,191	34,673	8,744	0	0	0	0
		C 税引前剰余金		28,269	28,444	28,444	28,444	28,618	28,618	28,618	28,793	28,793	28,793	28,967	28,967	28,967	55,435	64,200	64,200	64,374	64,374
		D 税引前剰余金累計		459,687	488,131	516,574	545,018	573,637	602,255	630,873	659,666	688,458	717,251	746,218	775,185	804,152	859,587	923,787	987,987	1,052,362	1,116,736
		1 翌年度事業税		1,826	1,854	1,897	1,939	1,967	1,987	2,008	2,038	2,060	2,082	2,113	2,135	2,158	2,184	2,184	2,184	2,192	2,192
		2 所得税、復興特別所得税		12,711	12,938	13,286	13,664	13,918	14,102	14,292	14,563	14,754	14,953	15,232	15,432	15,639	15,871	15,869	15,869	15,947	15,943
		3 所得割住民税		3,942	3,998	4,083	4,167	4,224	4,264	4,307	4,367	4,410	4,454	4,516	4,560	4,606	4,658	4,657	4,657	4,675	4,674
		4 譲渡所得税等、譲渡所得割住民税		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		E 税合計		18,478	18,790	19,266	19,770	20,108	20,353	20,607	20,968	21,224	21,488	21,861	22,127	22,403	22,713	22,710	22,710	22,814	22,809
		F 税引後剰余金		9,791	9,654	9,178	8,673	8,510	8,265	8,011	7,824	7,569	7,305	7,106	6,840	6,564	32,722	41,490	41,490	41,560	41,565
		G 税引後剰余金累計		267,342	276,996	286,174	294,847	303,357	311,622	319,633	327,457	335,026	342,331	349,437	356,277	362,841	395,564	437,054	478,544	520,104	561,669
	H	1 借入金残高		394,448	364,721	334,576	304,006	273,005	241,567	209,686	177,357	144,571	111,324	77,608	43,417	8,744	0	0	0	0	0
		2 預り金残高		2,352	2,352	2,352	2,352	2,352	2,352	2,352	2,352	2,352	2,352	2,352	2,352	2,352	2,352	2,352	2,352	2,352	2,352
		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		396,800	367,073	336,928	306,358	275,357	243,919	212,038	179,709	146,923	113,676	79,960	45,769	11,096	2,352	2,352	2,352	2,352	2,352