設定: 文京区東大前 RC造 8F+PH階建て ワンルームマンション14戸 + EV 「中間的シナリオ」(入居率85%)

	初期投資			単位千円	
①	土地取得額	/坪	㎡	80,000	
②	建築費	250 /㎡	280 ㎡	70,000	
④	固定資産税(①x0.7x1/6x0.014x1年)年1.2%上昇			131	→ 最終計画時には、課税台帳記載固定資産税課税評価額にて算定
⑤	都市計画税(①x0.7x1/3x0.003x1年)年1.2%上昇			56	→ 最終計画時には、課税台帳記載都市計画税課税標準額にて算定
⑥	企画、設計、工事監理料(②x0.12)			8,400	
⑦	不動産取得税ー土地:取得額x0.7x税率0.03			1,680	→ 最終計画時には、課税台帳記載固定資産税課税評価額にて算定
	不動産取得税ー建物:取得額x0.7x税率0.03			1,470	
⑧	登録免許税-土地(抵当権設定):①x0.004			320	→ 最終計画時には、課税台帳記載固定資産税課税評価額にて算定
	登録免許税-建物(抵当権設定):②×0.004			280	
⑨	近隣対策費(住民の同意を得るための費用、電波障害の保障費も含)②x0.01			700	
⑩	開業費(募集費用、仲介手数料、開業準備人件費等):初年度賃料2か月分			2,380	
⑪	工事期中金利(下記「注2」参照)			3,994	
⑫	その他経費(予備費)(①+②)x0.015			2,250	
⑬	合計			169,910	
⑭	表面利回り(満室時年間賃料収入/⑬)			8.40%	
⑮	金利(30 元利均等)			0.0300	
	減価償却対象	建物(②+⑥+⑧+⑨+⑪)x0.9x0.7		52,551	
		設備(②+⑥+⑧+⑨+⑪)x0.9x0.3		22,522	
		開業費		2,380	
	賃料(月)	85 千円	14 戸	1,190	
	賃料(年・満室時)			14,280	
	減価償却率 建物(0.022) 設備0.066 開業費0.2				
	工期			10ヶ月	
	工事期中土地固定資産税①x0.7x0.014			784	
	工事期中土地都市計画税①x0.7x0.003			168	

注1 初年度賃料x0.03

注2 ②x工期x⑮÷2+(⑥+⑨)x(設計期間4ヶ月+工期)x⑮+①x(設計期間4ヶ月+工期)x⑮

※「礼金」「更新料」については「入居者入れ替わりの際のリニューアル費用」と相殺するという観点より、本計画書には反映させていない

			建設年度	1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	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度
損益計画書	収入	Z賃料収入		12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138
	費用	A修繕維持費②x0.005 1%上昇		350	354	357	361	364	368	372	375	379	383	387	390	394	398	402	406	410
		B損害保険料②x0.0005		35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
		C土地固定資産税等④+⑤年1.2%	952	952	187	189	191	193	196	198	201	203	205	208	210	213	215	218	221	223
		D建物固定資産税②x0.7x0.014		343	343	343	343	343	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686
		E建物都市計画税②x0.7x0.003		147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147
		F事業税		0	87	123	124	127	130	139	142	145	148	152	155	159	162	166	170	240
		G減価償却費(建物:年0.022)		1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156
		同 (設備:年0.066)		1,486	1,486	1,486	1,486	1,486	1,486	1,486	1,486	1,486	1,486	1,486	1,486	1,486	1,486	1,486		
		同 (開業費:年0.2)		476	476	476	476	476												
		Hその他経費(年毎1%上昇):注1	2,250	364	368	371	375	379	383	387	390	394	398	402	406	410	414	419	423	427
		I借入金支払利子		5,097	5,034	4,969	4,902	4,833	4,762	4,689	4,614	4,536	4,456	4,374	4,289	4,202	4,112	4,019	3,924	3,826
		J費用合計	3,202	10,407	9,672	9,653	9,597	9,541	9,349	9,295	9,233	9,168	9,102	9,033	8,962	8,889	8,813	8,735	7,168	7,159
	利益	K税引き前利益Z-J	-3,202	1,731	2,466	2,485	2,541	2,597	2,789	2,843	2,905	2,970	3,036	3,105	3,176	3,249	3,325	3,403	4,970	4,979
		L所得税等		173	247	249	254	260	279	284	291	297	304	310	318	325	332	351	664	666
		M税引き後利益K-L	-3,202	1,558	2,219	2,236	2,287	2,338	2,510	2,558	2,615	2,673	2,733	2,794	2,858	2,924	2,992	3,052	4,306	4,313
資金計画書	資金源泉	N前期繰越金(前年繰越金+前年W)		0	2,574	5,746	8,870	11,977	15,067	17,782	20,472	23,143	25,795	28,426	31,037	33,627	36,196	38,743	41,257	43,443
		O借入金	169,910																	
		P減価償却費	0	3,119	3,119	3,119	3,119	3,119	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	2,643	1,156	1,156
		Q税引後利益	0	1,558	2,219	2,236	2,287	2,338	2,510	2,558	2,615	2,673	2,733	2,794	2,858	2,924	2,992	3,052	4,306	4,313
		R資金源累計(N+O+P+Q)	169,910	4,676	7,911	11,100	14,275	17,433	20,219	22,982	25,729	28,458	31,170	33,863	36,538	39,194	41,831	44,438	46,719	48,912
	資金使途	S土地・建物取得費	169,910																	
		T借入金元金返済		2,103	2,166	2,231	2,298	2,367	2,438	2,511	2,586	2,664	2,744	2,826	2,911	2,998	3,088	3,181	3,276	3,374
		U資金使途計(S+T)	169,910	2,103	2,166	2,231	2,298	2,367	2,438	2,511	2,586	2,664	2,744	2,826	2,911	2,998	3,088	3,181	3,276	3,374
	剰余	V次期繰越金(R-U)	0	2,574	5,746	8,870	11,977	15,067	17,782	20,472	23,143	25,795	28,426	31,037	33,627	36,196	38,743	41,257	43,443	45,539
		W当期剰余金(R-N-U)	0	2,574	3,172	3,124	3,106	3,090	2,715	2,690	2,671	2,652	2,632	2,611	2,590	2,569	2,547	2,514	2,186	2,096
	負債残高	保証金・敷金残高																		
		借入金残高	169,910	167,808	165,642	163,411	161,113	158,747	156,309	153,798	151,212	148,549	145,805	142,979	140,069	137,071	133,983	130,802	127,527	124,152
		負債残高計	169,910																	

			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
損益計画書	収入	Z賃料収入	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138
	費用	A修繕維持費②x0.005 1%上昇	415	419	423	427	431	436	440	444	449	453	458	462	467	472	476	481	486
		B損害保険料②x0.0005	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
		C土地固定資産税等④+⑤年1.2%	226	229	231	234	237	240	243	246	249	252	255	258	261	264	267	270	273
		D建物固定資産税②x0.7x0.014	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686
		E建物都市計画税②x0.7x0.003	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147
		F事業税	249	253	258	262	267	272	277	282	288	293	299	305	311	317	324	330	337
		G減価償却費(建物:年0.022)	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156
		同 (設備:年0.066)																	
		同 (開業費:年0.2)																	
		Hその他経費(年毎1%上昇):注1	431	436	440	444	449	453	458	462	467	472	476	481	486	491	496	501	506
		I借入金支払利子	3,725	3,620	3,513	3,402	3,288	3,171	3,050	2,926	2,797	2,665	2,529	2,389	2,245	2,096	1,943	1,785	1,623
		J費用合計	7,069	6,981	6,889	6,794	6,697	6,596	6,492	6,384	6,274	6,159	6,041	5,919	5,794	5,664	5,530	5,392	5,250
	利益	K税引き前利益Z-J	5,069	5,157	5,249	5,344	5,441	5,542	5,646	5,754	5,864	5,979	6,097	6,219	6,344	6,474	6,608	6,746	6,888
		L所得税等	684	701	720	739	758	778	799	821	842	866	889	914	939	965	992	1,019	1,048
		M税引き後利益K-L	4,385	4,456	4,529	4,605	4,683	4,764	4,847	4,933	5,022	5,113	5,207	5,305	5,406	5,509	5,616	5,727	5,841
資金計画書	資金源泉	N前期繰越金(前年繰越金+前年W)	45,539	47,604	49,636	51,635	53,598	55,525	57,416	59,269	61,084	62,859	64,594	66,288	67,937	69,543	71,105	72,620	74,089
		O借入金																	
		P減価償却費	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156
		Q税引後利益	4,385	4,456	4,529	4,605	4,683	4,764	4,847	4,933	5,022	5,113	5,207	5,305	5,406	5,509	5,616	5,727	5,841
		R資金源累計(N+O+P+Q)	51,080	53,216	55,322	57,396	59,437	61,445	63,419	65,358	67,262	69,128	70,957	72,748	74,498	76,209	77,877	79,503	81,086
	資金使途	S土地・建物取得費																	
		T借入金元金返済	3,475	3,580	3,687	3,798	3,912	4,029	4,150	4,274	4,403	4,535	4,671	4,811	4,955	5,104	5,257	5,415	5,577
		U資金使途計(S+T)	3,475	3,580	3,687	3,798	3,912	4,029	4,150	4,274	4,403	4,535	4,671	4,811	4,955	5,104	5,257	5,415	5,577
	剰余	V次期繰越金(R-U)	47,604	49,636	51,635	53,598	55,525	57,416	59,269	61,084	62,859	64,594	66,288	67,937	69,543	71,105	72,620	74,089	75,509
		W当期剰余金(R-N-U)	2,065	2,032	1,999	1,963	1,927	1,891	1,853	1,815	1,775	1,735	1,693	1,650	1,606	1,562	1,516	1,468	1,420
	負債残高	保証金・敷金残高																	
		借入金残高	120,677	117,097	113,410	109,612	105,701	101,672	97,522	93,248	88,845	84,310	79,640	74,829	69,874	64,770	59,513	54,098	48,521
		負債残高計																	

			34年度	35年度	36年度	37年度	38年度	39年度	40年度	41年度	42年度	43年度	44年度	45年度	46年度	47年度
損益計画書	収入	Z賃料収入	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138	12,138
	費用	A修繕維持費②x0.005 1%上昇	486	491	496	501	506	511	516	521	526	532	537	542	548	553
		B損害保険料②x0.0005	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
		C土地固定資産税等④+⑤年1.2%	273	277	280	283	287	290	294	297	301	304	308	312	316	319
		D建物固定資産税②x0.7x0.014	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686
		E建物都市計画税②x0.7x0.003	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147
		F事業税	337	344	352	359	367	375	384	392	401	410	416	415	414	413
		G減価償却費(建物:年0.022)	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156
		同 (設備:年0.066)														
		同 (開業費:年0.2)														
		Hその他経費(年毎1%上昇):注1	506	511	516	521	526	531	537	542	548	553	559	564	570	576
		I借入金支払利子	1,623	1,456	1,283	1,106	923	735	541	341	135	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
		J費用合計	5,250	5,103	4,951	4,794	4,633	4,467	4,295	4,118	3,935	3,823	3,843	3,857	3,871	3,885
	利益	K税引き前利益Z-J	6,888	7,035	7,187	7,344	7,505	7,671	7,843	8,020	8,203	8,315	8,295	8,281	8,267	8,253
		L所得税等	1,048	1,077	1,107	1,139	1,171	1,204	1,239	1,274	1,311	1,333	1,329	1,326	1,323	1,321
		M税引き後利益K-L	5,841	5,958	6,080	6,205	6,334	6,467	6,605	6,746	6,892	6,982	6,966	6,955	6,943	6,932
資金計画書	資金源泉	N前期繰越金(前年繰越金+前年W	74,089	75,509	76,879	78,196	79,465	80,678	81,836	82,937	83,980	87,523	95,661	103,782	111,893	119,993
		O借入金														
		P減価償却費	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156
		Q税引後利益	5,841	5,958	6,080	6,205	6,334	6,467	6,605	6,746	6,892	6,982	6,966	6,955	6,943	6,932
		R資金源累計(N+O+P+Q)	81,086	82,623	84,114	85,559	86,955	88,301	89,596	90,839	92,029	95,661	103,782	111,893	119,993	128,081
	資金使途	S土地・建物取得費														
		T借入金元金返済	5,577	5,744	5,917	6,094	6,277	6,465	6,659	6,859	4,506	0	0	0	0	0
		U資金使途計(S+T)	5,577	5,744	5,917	6,094	6,277	6,465	6,659	6,859	4,506	0	0	0	0	0
	剰余	V次期繰越金(R-U)	75,509	76,879	78,196	79,465	80,678	81,836	82,937	83,980	87,523	95,661	103,782	111,893	119,993	128,081
		W当期剰余金(R-N-U)	1,420	1,370	1,319	1,267	1,213	1,158	1,101	1,043	3,543	8,138	8,122	8,111	8,100	8,088
	負債残高	保証金・敷金残高														
		借入金残高	48,521	42,777	36,860	30,766	24,489	18,024	11,365	4,506	0	0	0	0	0	0
		負債残高計														