

I. 計画概要

計画概要	所在地	東京都世田谷区●●町一丁目2-3	
	敷地面積	150.00㎡	45.38坪
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	
	容積率・建ぺい率	容積率 200%	建ぺい率 60%
	道路	4 m	
	相続税路線価	400千円	総額評価 60,000千円
	推定公示価格	500千円	総額評価 75,000千円
	推定固定資産税評価額	350千円	総額評価 52,500千円
建物	構造・階数	木造(サイディング張) 2階 建て	
	延床面積	170.00㎡	51.43坪
	予定工期	6ヶ月	

II. 事業費

土地	1.土地代	0千円	土地を取得した場合に入力してください
	2.土地取得に係る諸経費	0千円	土地を購入した場合の諸費用の概算数値です
	3.地主承諾料	0千円	借地の場合は入力してください
	4.土地改良工事	0千円	造成や区画の費用は土地に関連する費用となります
小計		0千円	(減価償却出来ない土地に関する費用項目)
建物	5.土地測量費	0千円	建物を建築する際の費用とみなします
	6.ボーリング費	80千円	
	7.土壌汚染調査費	0千円	
	8.解体整地費	1,600千円	既存物件の取り壊しがある場合に計上します
	9.建築工事費	41,140千円	
	10.工事予備費	2,057千円	工事費用の予備費を計上します
	11.設計・監理費	2,057千円	
	12.コンサルティング報酬	411千円	
	13.近隣補償費	823千円	電波障害等が発生した場合の予備費用
	14.公共負担金	500千円	
	15.工事中金利	216千円	「7.建築工事費+10.設計監理費」に対する工事中金利
	16.ローン保証料	495千円	
	17.消費税	3,853千円	「5.土地測量費～13.近隣補償費」×消費税率
小計		53,233千円	(固定資産として計上する費用項目)
諸経費	18.印紙税	11千円	建築請負契約、設計契約の印紙代
	19.登録免許税	66千円	
	20.司法書士等の報酬	20千円	
	21.抵当権設定費用	198千円	
	22.不動産取得税	494千円	
	23.開業費	480千円	金額が計上されている場合は初年度の仲介手数料分
	24.その他予備費	1,234千円	抵当権設定時の司法書士報酬や竣工式等の費用
小計		2,503千円	(初年度に経費として計上できる費用項目)
事業費計		55,736千円	

III. 資金調達

資金調達内容	1.自己資金	6,267千円			
	2.補助金・助成金	0千円	公的な補助金等		
	3.敷金	0千円			
	4.借入金	49,469千円			
合計		55,736千円			
内訳	項目	借入金額	返済方法	金利	返済期間
	借入1	49,469千円	元利均等	2.00%	20年
	借入2	千円			

IV. 不動産の収入と支出の前提条件(3年度)

項目	収入計	住宅(共益費含)	店舗(共益費含)	その他収入	備考	
収入関連	1.満室時想定収入	6,000千円	5,976千円	0千円	24千円	賃料(共益費含)×満室
	2.家賃変動額(-)	0千円	0千円	0千円	0千円	賃料値下げ金額
	3.空室損(-)	0千円	0千円	0千円	0千円	空室による損失額
	4.貸倒れ損失(-)	6千円	6千円	0千円	0千円	不良債権額
	5.更新料等(+)	0千円	0千円	0千円	0千円	更新料又は再契約料
	6.実質総収入	5,994千円	5,970千円	0千円	24千円	実質の収入
支出	7.地代	0千円				
	8.共益費	372千円	維持管理費に該当します。通常は「共益費収入＝共益費」として身合いとします。			
	9.管理費	300千円	プロパティマネジメント(PM)フィーとも呼ばれる不動産管理会社の報酬分です。			
	10.損害保険料	62千円				
	11.公租公課	371千円	土地と建物の固定資産税と都市計画税です。			
	12.維持修繕費	103千円	テナント入れ替え時の内装工事や維持修繕のための費用です。			
	13.契約事務	0千円	契約更新又は再契約に伴うPM会社に支払う手数料です。			
	14.その他	0千円				
	15.費用計	1,207千円				
	16.運営純収益	4,787千円	「実質総収入-費用計」です。不動産から得られる収益でNOIとも呼ばれます。			

※3年度は入居者の入れ替わりが一部発生し、物件の安定した収益力がわかる重要な指標の年となります。

V. 減価償却の前提条件

項目	償却金額	金額(固定資産)	按分割合	償却年数	償却率	償却方法	
償却費	17.償却費	2,132千円	41,140千円	100%			
	(本体)	1,309千円	28,798千円	70%	22年	0.046	定額法
	(設備)	823千円	12,342千円	30%	15年	0.067	定額法

※設備の償却が定率法を選択している場合は3年目の償却費を表示しています。

※本来、設計料等も含めた金額が建築費となりますが、ここでは建築工事費のみを減価償却資産とします。

VI. 借入金の支払

項目	金額	
借入金支出	18.金利支払	888千円
	19.元金支払	2,115千円
	20.元利金合計	3,003千円

※上記の借入金の支払いは3年目を表示しています。

VII. 損益試算(3年度)

項目	金額
16.運営純収益	4,787千円
- 17.償却費	2,132千円
- 18.金利支払	888千円
- 21.前年度事業税	0千円
22.損益	1,767千円

VIII. 税引前キャッシュフロー(CF)試算(3年度)

項目	金額
16.運営純収益	4,787千円
- 20.元利金合計	3,003千円
= 23.手許資金	1,784千円
- 24.長期修繕積立	144千円
25.CF	1,640千円

IX. 利回り(3年度)

項目	利回り	りの内容
指標	26.実質利回り	8.6% 「運営純収益÷事業費計」で求める利回りで不動産本来の収益力を表す指標です。
	27.損益利回り	3.2% 「損益÷事業費計」の利回りで税引き前の利回りです。
	28.CF利回り	3.2% 「現金収入(手許資金)÷事業費計」の利回りで税引き前の利回りです。

※実質利回りは不動産投資の世界ではNOI利回りと呼ばれ、最も重要な指標の一つとされています。

長期事業収支計画と損益計算書

<賃料収入と運営経費>

(単位:千円)

項目	建設前	初年度	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
満室想定収入(更新料等含)		6,000	6,240	6,000	6,240	6,000	6,228	6,000	6,228	6,000	6,228	6,000	6,212	6,000	6,212	6,000
(家賃変動率)※		100%	100%	100%	100%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	93%	93%	93%	93%	93%
(空室率)※		20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	5%	5%	5%	5%
(貸倒損失)※		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
実際の収入		4,800	6,234	5,994	6,234	5,706	5,934	5,706	5,934	5,706	5,934	5,313	5,524	5,313	5,524	5,313
(地代)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(共益費)		372	372	372	372	372	372	372	372	372	372	372	372	372	372	372
(管理費)		240	312	300	312	285	297	285	297	285	297	266	276	266	276	266
(損害保険料)		62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
(土地公租公課)		175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175
(建物公租公課)		224	210	196	187	179	173	165	157	148	140	134	126	117	109	104
(維持修繕費)		0	0	103	103	103	103	103	103	103	103	206	206	206	206	206
(その他費用)	777	0	120	0	120	0	114	0	114	0	114	0	106	0	106	0
運営経費計	777	1,073	1,250	1,207	1,331	1,176	1,296	1,162	1,279	1,145	1,262	1,214	1,322	1,198	1,306	1,184
純営業収入	-777	3,728	4,984	4,787	4,903	4,530	4,639	4,544	4,655	4,561	4,672	4,099	4,202	4,115	4,219	4,129

※住宅部分の試算数値

<損益>

項目	建設前	初年度	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
減価償却費<建物>		1,309	1,309	1,309	1,309	1,309	1,309	1,309	1,309	1,309	1,309	1,309	1,309	1,309	1,309	1,309
減価償却費<設備>		823	823	823	823	823	823	823	823	823	823	823	823	823	823	823
金利(利息部分のみ)		971	930	888	845	802	1,520	1,442	1,360	1,275	1,186	1,094	997	897	793	685
前年度事業税		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引前損益	-777	625	1,922	1,767	1,926	1,597	987	971	1,164	1,155	1,355	873	1,073	1,086	1,294	1,313
税引前損益通算	-777	-152	1,770	1,767	1,926	1,597	987	971	1,164	1,155	1,355	873	1,073	1,086	1,294	1,313
税金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後損益	-777	-152	1,770	1,767	1,926	1,597	987	971	1,164	1,155	1,355	873	1,073	1,086	1,294	1,313

※純営業収入がベースです。

<事業収支>

項目	建設前	初年度	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
借入金返済(-)		3,003	3,003	3,003	3,003	3,003	3,766	3,733	3,697	3,659	3,619	3,575	3,529	3,480	3,428	3,373
長期修繕積立(-)		144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	247
税引前剰余金		580	1,837	1,640	1,756	1,383	728	668	814	758	910	379	529	491	646	509
前年度税金支払		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後剰余金		580	1,837	1,640	1,756	1,383	728	668	814	758	910	379	529	491	646	509

※純営業収入がベースです。

<借入金残高・剰余金等>

項目	建設前	初年度	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
借入金残高		47,436	45,363	43,248	41,090	38,889	36,643	34,352	32,015	29,630	27,197	24,716	22,184	19,601	16,966	14,278
税引前剰余金累計		580	2,417	4,057	5,813	7,197	7,925	8,593	9,407	10,165	11,075	11,454	11,983	12,474	13,120	13,629
税引後剰余金累計		580	2,417	4,057	5,813	7,197	7,925	8,593	9,407	10,165	11,075	11,454	11,983	12,474	13,120	13,629
修繕積立金累計		144	288	432	576	720	864	1,008	1,152	1,296	1,440	1,584	1,728	1,872	2,016	2,263

長期事業収支計画と損益計算書

<賃料収入と運営経費>

(単位:千円)

項目	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
満室想定収入(更新料等含)	6,212	6,000	6,212	6,000	6,207	6,000	6,200	6,000	6,200	6,000	6,200	6,000	6,200	6,000	6,194	6,000
(家賃変動率)※	93%	93%	93%	93%	93%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	85%
(空室率)※	5%	5%	5%	5%	5%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	10%
(貸倒損失)※	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
実際の収入	5,524	5,313	5,524	5,313	5,408	5,041	5,241	5,041	5,241	5,041	5,241	5,041	5,241	5,041	5,073	4,620
(地代)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(共益費)	372	372	372	372	372	372	372	372	372	372	372	372	372	372	372	372
(管理費)	276	266	276	266	270	252	262	252	262	252	262	252	262	252	254	231
(損害保険料)	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
(土地公租公課)	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175
(建物公租公課)	95	90	84	78	73	70	67	64	62	59	59	56	56	56	56	56
(維持修繕費)	206	206	206	206	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	411	411
(その他費用)	106	0	106	0	103	0	100	0	100	0	100	0	100	0	97	0
運営経費計	1,292	1,170	1,280	1,158	1,364	1,239	1,347	1,234	1,341	1,228	1,338	1,225	1,335	1,225	1,426	1,307
純営業収入	4,233	4,143	4,244	4,154	4,045	3,802	3,895	3,807	3,900	3,813	3,903	3,816	3,906	3,816	3,646	3,313

※住宅部分の試算数値

<損益>

項目	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
減価償却費<建物>	1,309	1,309	1,309	1,309	1,309	1,309	1,309	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費<設備>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
金利(利息部分のみ)	572	455	333	206	74	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前年度事業税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引前損益	2,352	2,379	2,602	2,640	2,662	2,493	2,586	3,807	3,900	3,813	3,903	3,816	3,906	3,816	3,646	3,313
税引前損益通算	2,352	2,379	2,602	2,640	2,662	2,493	2,586	3,807	3,900	3,813	3,903	3,816	3,906	3,816	3,646	3,313
税金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後損益	2,352	2,379	2,602	2,640	2,662	2,493	2,586	3,807	3,900	3,813	3,903	3,816	3,906	3,816	3,646	3,313

※純営業収入がベースです。

<事業収支>

項目	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
借入金返済(-)	3,315	3,253	3,187	3,118	3,044	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期修繕積立(-)	247	247	247	247	247	247	247	247	247	329	329	329	329	329	329	329
税引前剰余金	671	644	810	790	753	3,555	3,648	3,560	3,653	3,484	3,574	3,487	3,577	3,487	3,317	2,984
前年度税金支払	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後剰余金	671	644	810	790	753	3,555	3,648	3,560	3,653	3,484	3,574	3,487	3,577	3,487	3,317	2,984

※純営業収入がベースです。

<借入金残高・剰余金等>

項目	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
借入金残高	11,535	8,737	5,883	2,971	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引前剰余金累計	14,300	14,944	15,754	16,544	17,297	20,852	24,500	28,060	31,714	35,197	38,771	42,258	45,835	49,321	52,638	55,622
税引後剰余金累計	14,300	14,944	15,754	16,544	17,297	20,852	24,500	28,060	31,714	35,197	38,771	42,258	45,835	49,321	52,638	55,622
修繕積立金累計	2,510	2,756	3,003	3,250	3,497	3,744	3,991	4,237	4,484	4,813	5,143	5,472	5,801	6,130	6,459	6,788