

事業収支計算書

事業主名 山田太郎

平成25年5月10日

高円寺セントラル第二 プロジェクト入力データ

所在地	杉並区高円寺南1丁目18番地19号	事業主名 住 所	山田太郎	作成日	平成25年5月10日	
			杉並区高円寺南 1 丁目 1 8 番 1 9 号	作成者	山田高志	
事業方式	A 自己所有土地に建築	事業主体	個人	担当		コード:0
建物概要						
	構 造	1. 鉄筋コンクリート造 地下 0階 地上 3階建			敷 地	300.00m ² (90.75坪)
	建築工期	10ヶ月	築年数	0年	路線価格	500千円/ m ²
種 類	戸 数	取得専有面積	総専有面積		延床面積	
住 宅	10戸	500.00m ²	500.00m ²		590.00m ²	
事 務 所	0戸	0.00m ²	0.00m ²		0.00m ²	
店 舗	0戸	0.00m ²	0.00m ²		0.00m ²	
駐 車 場	5台				0.00m ²	
合 計	10戸	500.00m ² (151.25坪)	500.00m ² (151.25坪)		590.00m ² (178.47坪)	
事業資金						
	事業資金合計	137,702千円	消費税(内税)	6,291千円		
土地取得費合計	7,890千円	建物取得費合計	122,521千円	諸経費合計 (開発費)	1,000千円	
土地測量費	a 40千円	建物工事費	b 100,000千円	登録免許税 (保存/移転・	b 121千円	
解体費	a 1,500千円	設計監理費	b 10,000千円	登録免許税 (抵当権)	b 560千円	
建物滅失届	a 50千円	企画費	b 1,000千円	借入諸費用・印紙税	b 270千円	
立退き料	a 0千円	近隣対策費	b 1,000千円	不動産取得税	b 1,900千円	
公租公課	b 428千円	工事中金利	b 2,292千円	登記手数料	b 450千円	
造成費	a 6,300千円	地質調査費	b 1,000千円	テナント募集費	b 2,500千円	
その他費用	c 1,000千円	各種負担金	b 1,000千円	その他の費用	c 0千円	
消費税		444千円	b 0千円	消費税		147千円
		千円	消費税	5,700千円		

資金計画								
資金合計	137,702千円	自己資金	0千円	保証金組入額	0千円	借入金合計	140,000千円	
借入先		建物借入金額		土地借入金額		借入期間	金利	返済方式
①		140,000千円		0千円		20年	4.000%	元利均等
月額返済額合計		848,372円		年間返済額合計		10,180,464円		
収入計画								
建物種類		月額賃料	敷金	礼金	共益費	更新料	数量	保証金償却
① 住宅		160.0千円	320.0千円	160.0千円	5.00千円	2年毎 1ヶ月	10戸	0% 0年目以降
駐車場		20千円	20千円	0千円			5台	0% 0年目以降

月額住宅合計	1,600千円	月額事務所合計	0千円	月額店舗合計	0千円	年間賃料合計
共益費合計	50千円	敷金合計	3,300千円	年間礼金合計	1,600千円	21,000千円

支出計画							
修繕維持費	賃料収入の 5.000%	1,020千円		固定資産税評価額	固定資産税	都市計画税	
管理手数料	賃料収入の 5.000%	1,260千円	土地	131,250千円	307千円	132千円	
火災保険料	48千円		建物	60,000千円	839千円	180千円	
減価償却	減価償却対象	法定耐用年数	修正耐用年数	償却方法	償却率	初年度償却額	
	本体	47年	47年	定額法	0.022%	3,913千円	
	設備	15年	15年	定額法	0.066%		
課税所得							
給与収入	0千円	③所得合計(①+②)	5,000千円	課税所得(③-④)	3,100千円		
①給与所得	0千円	④控除合計	1,900千円	扶養家族			
②他の所得	5,000千円	社会保険料	0千円	扶養人数	3人		
雑所得	5,000千円	生命保険料	0千円	配偶者	有	無	
配当所得	0千円	損害保険料	0千円	配偶者所得	0千円		
一時所得	0千円	配偶者控除	380千円	内訳 給与収入	0千円		
		扶養控除	1,140千円	給与所得	0千円		
		基礎控除	380千円	他の所得	0千円		
		その他控除	0千円	退職予定	0年		
追加修繕	追加時期 10年目						
費用合計	1,500千円	本体	500千円	設備	1,000千円	土地 0千円	
自己資金	1,500千円	保証金組入額		0千円	借入金合計	0千円	
借入先	建物借入金額	土地借入金額		借入期間	金利	返済方式 据置き期間	
	0千円	0千円		0年	0.000%	元利均等 0ヶ月	
減価償却	原価償却	耐用年数	償却方法	償却率	初年度償却額		
	本体	47年	定額法	0.022%	68千円		
	設備	15年	定額法	0.066%			

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
融資①	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
融資②															
融資③															
融資④															
運用率															

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
住居 前年比賃料変動率	100.000	100.000	100.000	100.000	90.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
住居 稼働率	90.000	90.000	100.000	100.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
事務所 前年比賃料変動率															
事務所 稼働率															
店舗 前年比賃料変動率															
店舗 稼働率															
駐車場 前年比賃料変動率	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
駐車場 稼働率	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
共益費 前年比変動率	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
土地評価 前年比変動率	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
建物評価 前年比変動率	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
課税所得 前年比変動率	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
修繕費 賃料比率	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
地代 前年比変動率	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25					
融資①	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000					
融資②															
融資③															
融資④															
運用率															

	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25					
住居 前年比賃料変動率	100.000	100.000	100.000	100.000	90.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000					
住居 稼働率	85.000	85.000	85.000	85.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000					
事務所 前年比賃料変動率															
事務所 稼働率															
店舗 前年比賃料変動率															
店舗 稼働率															
駐車場 前年比賃料変動率	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000					
駐車場 稼働率	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000					
共益費 前年比変動率	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000					
土地評価 前年比変動率	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000					
建物評価 前年比変動率	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000					
課税所得 前年比変動率	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000					
修繕費 賃料比率	7.000	7.000	7.000	7.000	50.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000					
地代 前年比変動率	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000					

25年間損益・収支一覧 単位：千円

データ名：高円寺セントラルマンション

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
① 賃料収入	17,280	17,280	19,200	19,200	15,552	15,552	15,552	15,552	15,552	15,552	14,688	14,688	14,688	14,688	14,688
② 駐車場収入	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
③ 礼金・更新料・敷金償却	1,440	0	1,600	0	945	0	1,440	0	1,440	0	1,360	0	1,360	0	1,360
④ 共益費	544	544	600	600	544	544	544	544	544	544	515	515	515	515	515
⑤ 収入合計 ①～④	20,464	19,024	22,600	21,000	18,240	17,296	18,736	17,296	18,736	17,296	17,763	16,403	17,763	16,403	17,763
⑥ 開発費用・地代 ※1	1,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
⑦ 維持・修繕費	1,020	1,021	1,021	1,021	925	925	925	925	925	1,294	1,294	1,294	1,294	1,294	1,294
⑧ 管理費	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260
⑨ 火災保険	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
⑩ 税	1,458	1,458	1,458	1,144	1,144	1,144	1,117	1,117	1,117	1,090	1,090	1,090	1,063	1,063	1,063
⑪ 前年事業税	0	451	131	336	272	153	123	210	146	234	154	192	137	224	168
⑫ 減価償却費	3,775	3,775	3,775	3,775	3,775	3,775	3,775	3,775	3,775	3,775	3,845	3,845	3,845	3,845	3,845
⑬ 支払い利息 建物	0	5,509	5,304	5,091	4,870	4,639	4,399	4,149	3,889	3,619	3,337	3,044	2,739	2,421	2,091
⑭ 支払い利息 土地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
⑮ 経費合計 ⑥～⑭	8,561	13,522	12,997	12,675	12,294	11,944	11,647	11,484	11,160	11,320	11,028	10,773	10,386	10,155	9,769
⑯ 差し引き利益 ⑤～⑮	11,903	5,502	9,603	8,325	5,946	5,352	7,089	5,812	7,576	5,976	6,735	5,630	7,377	6,248	7,994
⑰ 繰越損失（-）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
⑱ 当年損益	11,903	5,502	9,603	8,325	5,946	5,352	7,089	5,812	7,576	5,976	6,735	5,630	7,377	6,248	7,994
⑲ 所得税・住民税・事業税	4,128	1,353	2,978	2,407	1,508	1,300	1,912	1,461	2,107	1,518	1,784	1,398	2,027	1,613	2,274
⑳ 税引き利益 ⑯～⑲	7,775	4,149	6,625	5,918	4,438	4,052	5,177	4,351	5,469	4,458	4,951	4,232	5,350	4,635	5,720
a 返済原資 ⑥～⑰～⑳	12,550	7,924	10,401	9,694	8,214	7,827	8,952	8,126	9,244	8,233	8,797	8,078	9,196	8,481	9,566
b 借入金・保証金返済額	0	5,023	5,588	5,801	6,023	6,253	6,493	6,743	7,003	7,274	7,556	7,849	8,154	8,471	8,802
c 借入金返済累計	0	5,023	10,251	15,692	21,355	27,248	33,381	39,764	46,407	53,321	60,517	68,006	75,800	83,911	92,353
d 消費税還付金 ※2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
e 剰余金 a - b + d	12,550	2,901	4,813	3,893	2,191	1,574	2,459	1,383	2,241	959	1,241	229	1,042	10	764
f 剰余金累計	12,550	15,451	20,264	24,157	26,348	27,922	30,381	31,764	34,005	34,964	36,205	36,434	37,476	37,486	38,250
g 借入金残高	140,000	134,978	129,750	124,310	118,648	112,755	106,622	100,239	93,596	86,683	79,488	72,000	64,206	56,096	47,654
h 利回り % ※3	14.861	13.815	16.412	15.250	13.246	12.560	13.606	12.560	13.606	12.560	12.900	11.912	12.900	11.912	12.900
i 投下資金回収率 % ※4	9.114	14.868	22.160	28.939	34.642	40.065	46.304	51.944	58.396	64.113	70.240	75.845	82.262	88.159	94.845
j 他の損益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
k 合算所得	11,903	5,502	9,604	8,326	5,947	5,352	7,089	5,812	7,576	5,976	6,736	5,631	7,378	6,249	7,995
l 合算所得税	4,128	1,353	2,979	2,407	1,508	1,300	1,912	1,461	2,107	1,518	1,784	1,398	2,027	1,613	2,274

※1 開発費用は既に支払い済であるので、1年目の「a返済原資」に組み込まれます。

※2 住宅以外の工事費の消費税は還付されます。2年目に計上してあります。

※3 %で表示です。「⑤収入合計」÷「事業資金合計」

※4 %で表示です。（「e剰余金累計」+「借入金元金返済額累計」）÷「事業資金合計」

25年間損益・収支一覧 単位：千円

データ名：高円寺セントラルマンション

	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25					
① 賃料収入	14,688	14,688	14,688	14,688	13,997	13,997	13,997	13,997	13,997	13,997					
② 駐車場収入	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200					
③ 礼金・更新料・敷金償却	0	1,360	0	1,360	0	1,440	0	1,440	0	1,440					
④ 共益費	515	515	515	515	544	544	544	544	544	544					
⑤ 収入合計 ①～④	16,403	17,763	16,403	17,763	15,740	17,180	15,740	17,180	15,740	17,180					
⑥ 開発費用・地代 ※1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
⑦ 維持・修繕費	1,294	1,294	1,294	1,294	8,377	1,173	1,173	1,173	1,173	1,173					
⑧ 管理費	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260					
⑨ 火災保険	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48					
⑩ 税	1,037	1,037	1,037	1,010	1,010	1,010	983	983	983	956					
⑪ 前年事業税	255	282	367	313	405	0	429	336	413	337					
⑫ 減価償却費	2,227	2,227	2,227	2,227	2,227	2,227	2,227	2,227	2,227	2,227					
⑬ 支払い利息 建物	1,747	1,389	1,016	629	225	0	0	0	0	0					
⑭ 支払い利息 土地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
⑮ 経費合計 ⑥～⑯	7,868	7,537	7,249	6,781	13,552	5,718	6,120	6,027	6,104	6,001					
⑯ 差し引き利益 ⑤～⑯	8,535	10,226	9,154	10,982	2,188	11,462	9,620	11,153	9,636	11,179					
⑰ 繰越損失（-）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
⑱ 当年損益	8,535	10,226	9,154	10,982	2,188	11,462	9,620	11,153	9,636	11,179					
⑲ 所得税・住民税・事業税	2,491	3,289	2,754	3,668	303	3,908	2,988	3,752	2,994	3,765					
⑳ 税引き利益 ⑰～⑲	6,044	6,937	6,400	7,314	1,885	7,554	6,632	7,401	6,642	7,414					
a 返済原資 ⑥+⑫+⑳	8,272	9,165	8,628	9,542	4,113	9,782	8,860	9,629	8,870	9,642					
b 借入金・保証金返済額	9,146	9,504	9,876	10,264	10,667	360	360	360	360	360					
c 借入金返済累計	101,139	110,283	119,799	129,703	140,010	140,010	140,010	140,010	140,010	140,010					
d 消費税還付金 ※2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
e 剰余金 a - b + d	-874	-339	-1,248	-722	-6,554	9,422	8,500	9,269	8,510	9,282					
f 剰余金累計	37,376	37,037	35,789	35,067	28,513	37,935	46,435	55,704	64,214	73,496					
g 借入金残高	38,869	29,726	20,211	10,307	0	0	0	0	0	0					
h 利回り % ※3	11.912	12.900	11.912	12.900	11.431	12.476	11.431	12.476	11.431	12.476					
i 投下資金回収率 % ※4	100.590	106.985	112.989	119.657	122.382	129.225	135.397	142.129	148.309	155.049					
j 他の損益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
k 合算所得	8,536	10,227	9,155	10,983	2,189	11,463	9,621	11,154	9,637	11,180					
l 合算所得税	2,491	3,291	2,754	3,668	303	3,908	2,988	3,754	2,995	3,765					

※1 開発費用は既に支払い済であるので、1年目の「a 返済原資」に組み込まれます。

※2 住宅以外の工事費の消費税は還付されます。2年目に計上してあります。

※3 %で表示です。「⑤収入合計」÷「事業資金合計」

※4 %で表示です。（「e 剰余金累計」+「借入金元金返済額累計」）÷「事業資金合計」

