

計画概要	土地	所在	大田区山田町9丁目99番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 550千円/㎡
	建物	構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上15階 のべ面積 2,350.00㎡(710.88坪)
		工程	着工 2016年1月15日 竣工 2017年5月31日
		工期	建築 16.5ヵ月

事業予算	土地費	土地代	0 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 8%
	合計		0 千円	
	建物費	調査・設計費	23,700 千円	明細 2 設計監理費 21,400千円込
		建築工事費	475,000 千円	
		期中建築工事金利	6,797 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	39,808 千円	税率 8%
合計		545,305 千円	簿価(消費税込) 545,305千円	
開業費等	広告宣伝費	0 千円	開業費 5年均等償却	
	負担金	0 千円	繰延費 6年均等償却 口径分担金、教育負担金等	
	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 8%	
合計		0 千円	均等償却	
諸経費	解体工事費	0 千円		
	工事中地代	0 千円		
	租税公課	6,729 千円	明細 4	
	登記委託費	674 千円		
	その他経費	0 千円		
	予備費	5,237 千円		
	消費税	54 千円	税率 8%	
合計		12,695 千円	初年度一括償却	
その他費用		0 千円		
総計		558,000 千円	うち、正味事業予算 518,138千円	

\* 正味事業予算 = 事業予算総計 - (消費税 + その他費用)

資金調達	調達内訳	自己資金	0 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	558,000 千円		
	合計		558,000 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	558,000 千円		
		返済方法	30 年 (元利均等・月払)		
		返済開始	竣工後 4 ヵ月目	竣工後 ヵ月目	竣工後 ヵ月目
		元金据置	0 年		
返済金利		1~05 年 2.000 %/年	年 %/年	年 %/年	
	6~10 年 2.250 %/年	年 %/年	年 %/年		
	11~30 年 2.500 %/年	年 %/年	年 %/年		

収入計画	用途	(賃料区分)	住戸	住宅附属施設	店舗	事務所	駐車場	
			(保証賃料)		(募集賃料)		(募集賃料)	
	初年度収益	賃貸面積・台数	1,736.00 ㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	4 台
		家賃(満室時)	賃料	4,500 千円/月	千円/月	250 千円/月	千円/月	100 千円/月
			共益費	180 千円/月	千円/月	0 千円/月	千円/月	0 千円/月
		礼金(賃料比)	償却期間	0.0 ヵ月	ヵ月	0.0 ヵ月	ヵ月	0.0 ヵ月
				0 年間	年間	0 年間	年間	0 年間
		更新料(賃料比)	償却期間	0.0 ヵ月	ヵ月	0.0 ヵ月	ヵ月	0.0 ヵ月
			年	年	年	年	年	
	入替率(2年度~)		30 %/年	%/年	0 %/年	%/年	40 %/年	
	預り金	保証金(賃料比)	一括返済	0.0 ヵ月	ヵ月	4.0 ヵ月	ヵ月	2.0 ヵ月
				年目	年目	年目	年目	年目
		協力金(賃料比)	返済開始	0 年目	年目	0 年目	年目	0 年目
		返済期間	0 年間	年間	0 年間	年間	0 年間	
	稼働率	開業時	75 %	%	0 %	%	50 %	
初年度		75 %	%	50 %	%	65 %		
2年度~ 4年度		100 %	%	100 %	%	80 %		
5年度~ 9年度		100 %	%	100 %	%	80 %		
10年度~ 19年度		100 %	%	100 %	%	80 %		
20年度~		100 %	%	100 %	%	80 %		
上昇率		0.00 %/年						
剰余金運用利回り		0.00 %/年		2年度以降に計上				
他の所得		0 千円/年						
不動産譲渡収入(個人)		0 千円		明細 5				
税引前資金	初年度	27,765 千円		税引前利益合計 - 償却益 + 償却費				
還付消費税	初年度	0 千円		明細 6				

支出計画	用途	共益費	232 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)	0.0 %	%	5.0 %	%	5.0 %
	管理コスト	募集費(賃料比)	0.0 ヵ月	ヵ月	1.0 ヵ月	ヵ月	1.0 ヵ月
		住戸更新手数料	0 千円				
	初年度費用	住戸入替リフォーム費	( 810 千円 )				4年度以降に住戸入替賃料の0.6ヵ月分を計上
		修繕維持費		1,900 千円			建築工事費×0.400%
		火災保険料		238 千円			建築工事費×0.050%
		地代		0 千円			
		固定資産税、都市計画税		2,891 千円			明細 7
		減価償却費(消費税込)		16,904 千円			明細 8
	償却費	開業費(消費税込)、繰延費、前払費		0 千円			
		諸経費(消費税込)		12,695 千円			
		控除対象外繰延消費税		0 千円			明細 9
		借入金利息		8,302 千円			返済猶予期間を除く9ヵ月分を計上
	納付消費税		217 千円			初年度は消費税免税事業者、以降は課税売上高による	
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(消費税込)	15年度	31,350 千円				15年度、30年度に実施 積立金15年分を充当	
家事費(消費税込)	初年度	0 千円					
所得税等、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	
不動産譲渡所得税等、住民税(個人)		0 千円					

指標	表面利回り	11.65 %/年	満室家賃 ÷ 正味事業予算
	実質利回り	追加投資後CAP 9.65 %/年	(空室損控除後家賃 - 管理コスト - 追加投資) ÷ 正味事業予算