

計画概要

計画名称	Aプロジェクト
施主名	A社
所在地	大阪市北区
備考	自己所有地

敷地面積	100.00	坪		
許容建坪率	80	%		
許容容積率	400	%		
高度地区				
建物概要				
構造	鉄筋コンクリート造			
用途	商業地域, 準防火地域			
規模	地上	5	階	
	地下	0	階	
建築面積	80.00	坪	建坪率	80 % OK!
延床面積	400.00	坪	容積率	400 % OK!
施工床面積	500.00	坪		
事務所	1	戸	100.00	坪 比率 0.20
マンション	12	戸	300.00	坪 比率 0.60
その他	1	戸	100.00	坪 比率 0.20
工期	9	カ月		

総事業費

土地関係費			
1 価	0	万円/坪	0 万円
2 その他	0		0 万円
3 地主承諾料	0		0 万円
4 解体整地面積	0	坪	
5 プロジェ外期間中金利	0.0	万円	0 万円
小計			0 万円
建築関係費			
5 建築工事費	70	万円/坪	
エレベ-タ工事費	1,000	万円	36,000 万円
6 企画・設計・監理料	7.00	%	2,520 万円
7 公共負担金・近隣補償費	1.00	%	360 万円
8 工事中金利(利率3%)			433 万円
9 登録免許税			130 万円
10 不動産取得税			374 万円
11 事業所税	0	m <sup>2</sup>	0 万円
小計			39,817 万円
その他の費用			
12 抵当権設定費			
借入金額	40,850	万円	163 万円
13 保証料			817 万円
14 開業費			360 万円
15 消費税			1,944 万円
小計			3,284 万円
合計			43,102 万円

資金調達

1 自己資金  万円  万円

2 敷金等入金分

タイプ	(坪/戸)	(万円/戸)	(万円/戸)	(万円/戸)	(万円/戸)
	1戸当専有面積	1戸当保証金	1戸当家賃	1戸当管理費	1戸当家賃合計
店舗	80.00	770.00	96.00	1.00	97.00
事務所	80.00	640.00	80.00	1.00	81.00
マンション	20.00	80.00	10.00	1.00	11.00
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
駐車場	無	0.00	2.00	無	0.00

タイプ	(坪)	(万円)	(万円)	(万円)	(戸)
	専有面積合計	保証金合計	家賃合計	管理費合計	戸数
店舗	80.00	770.00	96.00	1.00	1
事務所	80.00	640.00	80.00	1.00	1
マンション	240.00	960.00	120.00	12.00	12
	0.00	0.00	0.00	0.00	0
駐車場	無	0.00	20.00	無	10

敷金・権利金・保証金による入金額  万円

3 借入条件 返済期間  年  
 (元利均等) 年利  %  
 必要借入額  万円

経常収入(年単位)

1 家賃収入  万円  
 2 駐車場等収入  万円  
 3 管理費収入  万円  
 合計  万円

経常支出(年単位)

1 借地料  万円  
 2 管理費  万円  
 3 修繕費  万円  
 4 火災保険料  万円  
 5 土地公租公課  万円  
 土地代  万円/坪  万円  
 固定資産税 105 万円  
 都市計画税 27 万円  万円  
 6 建物公租公課  万円  
 固定資産税 164 万円  
 都市計画税 70 万円  万円  
 (6年目からの固定資産税・都市計画税)  万円  
 合計  万円

減価償却

	割合	取得価額	年数	償却率
1 建物	定額法 <input type="text" value="80"/>	32,991	47	0.022
2 設備	定額法 <input type="text" value="20"/>	8,248	15	0.066
3 開業費	定額法	378	5	0.200

単位(万円)

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1 家賃等収入		3602	3602	3674	3674	3748	3748	3823	3823	3899	3899	3977	3977	4057	4057	4138	4138	4221	4221	4305	4305	4391	4391	4479	4479	4569	4569	4660	4660	4753	4753
2 更新料収入		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 管理費収入		160	160	163	163	166	166	169	169	173	173	176	176	180	180	183	183	187	187	191	191	195	195	198	198	202	202	206	206	211	211
4 収入合計		3762	3762	3837	3837	3914	3914	3992	3992	4072	4072	4154	4154	4237	4237	4321	4321	4408	4408	4496	4496	4586	4586	4678	4678	4771	4771	4867	4867	4964	4964
建築年度経費	667	(登録免許税・不動産所得税・事業所税・抵当権設定費)																													
5 地代		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 管理費		452	457	461	466	470	475	480	485	490	494	499	504	509	515	520	525	530	535	541	546	552	557	563	568	574	580	586	591	597	603
7 修繕費		0	0	218	220	223	225	227	229	232	234	236	239	241	243	246	248	251	253	256	258	261	264	266	269	272	274	277	280	283	285
8 火災保険料		54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
9 公租公課(土地・建物)		366	366	366	370	370	534	538	538	538	542	542	542	546	546	546	551	551	551	555	555	555	560	560	560	565	565	565	570	570	570
10 減価償却費		1219	1219	1219	1219	1219	1143	1143	1143	1143	1143	1143	1143	1143	1143	1143	653	653	653	653	653	653	653	653	653	653	653	653	653	653	653
11 前年度事業税		0	0	0	0	0	0	0	3	16	28	30	44	46	60	63	78	139	148	152	168	172	189	193	210	215	233	239	258	264	284
12 借入金金利		1634	1605	1575	1543	1510	1476	1441	1404	1366	1326	1284	1241	1196	1150	1101	1051	998	944	887	828	767	703	636	567	495	421	343	262	178	91
13 支出合計	667	3725	3700	3893	3872	3846	3907	3883	3856	3838	3822	3789	3767	3736	3712	3673	3160	3176	3139	3099	3063	3014	2980	2925	2882	2828	2780	2717	2668	2599	2541
14 差引損益(経常利益)	-667	37	62	-56	-35	68	7	109	136	234	251	365	387	500	525	648	1161	1231	1269	1397	1433	1572	1606	1753	1796	1943	1991	2150	2198	2365	2423
15 損益累計		-630	-569	-625	-659	-591	-584	-475	-338	-105	146	510	897	1397	1922	2571	3732	4963	6233	7630	9063	10635	12241	13993	15789	17732	19722	21872	24070	26435	28858
16 税金(法人税率)		0	0	0	0	0	0	10	54	93	100	146	155	200	210	259	465	493	508	559	573	629	642	701	718	777	796	860	879	946	969
17 税引後当期利益		37	62	-56	-35	68	7	99	82	140	150	219	232	300	315	389	697	739	762	838	860	943	964	1052	1077	1166	1194	1290	1319	1419	1454
18 減価償却費戻し高		1219	1219	1219	1219	1219	1143	1143	1143	1143	1143	1143	1143	1143	1143	1143	653	653	653	653	653	653	653	653	653	653	653	653	653	653	653
19 自己使用部分の経費		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20 償却引当前利益17+18-19		1256	1280	1163	1184	1287	1150	1242	1225	1283	1293	1362	1375	1443	1458	1532	1350	1392	1415	1492	1513	1596	1617	1705	1731	1819	1848	1943	1972	2072	2107
21 長期借入金返済	2362	728	757	787	819	852	886	921	958	996	1036	1078	1121	1166	1212	1261	1311	1364	1418	1475	1534	1595	1659	1726	1795	1867	1941	2019	2100	2184	2271
22 短期借入金返済(新規借)	(年単位返済額)																														
23 剰余金 20-21-22		528	523	375	365	435	264	321	266	287	257	284	254	277	246	271	39	28	-4	16	-21	1	-42	-22	-65	-48	-94	-76	-128	-112	-164
24 剰余金累計 運用益率1.0%		528	1056	1442	1821	2274	2560	2907	3202	3521	3814	4135	4430	4752	5045	5366	5459	5541	5593	5665	5700	5758	5773	5809	5803	5812	5776	5758	5687	5632	5524
25 長期借入金残高		40122	39365	38577	37758	36905	36019	35098	34139	33143	32107	31028	29907	28740	27528	26267	24955	23591	22173	20697	19163	17567	15908	14182	12386	10519	8578	6558	4458	2273	2
26 短期借入金残高																															

< 計算条件 >      家賃収入  %アップ      管理費収入  %アップ      修繕費  %アップ      金利  %  
 (20年まで2年毎のアップ率)      (2年毎のアップ率)      (年平均)      (年率)

%アップ      管理費支出  %アップ      公租公課  %アップ  
 (21年から2年毎のアップ率)      (年平均)      (3年毎のアップ率)

