

物件	〇〇に新センターを構築する	Case-1	土地、建物を第三者が所有して、〇〇が賃借
----	---------------	--------	----------------------

初期投資(事業費)				
建築工事費(本体)	1,500,000 (千円)	250.0 (千円/坪) ×	6,000 (坪)	
建築工事費(底部分)	32,727 (千円)	100.0 (千円/坪) ×	327 (坪)	
土地購入費	1,205,200 (千円)	200.0 (千円/坪) ×	6,026 (坪)	
解体工事費等	200,000 (千円)	(千円/坪) ×	(坪)	
設計管理費	76,636 (千円)	1,532,727 (千円) ×	5.0 (%)	
工事期間中賃貸料	(千円)	(千円/坪) ×	(坪) ×	(月/年)
不動産取得税(土地)	19,283 (千円)	1,205,200 (千円) ×	40.0 (評価率%) ×	4.0 (%)
不動産取得税(建物)	42,916 (千円)	1,532,727 (千円) ×	70.0 (評価率%) ×	4.0 (%)
登録免許税(土地)	24,104 (千円)	1,205,200 (千円) ×	40.0 (評価率%) ×	5.0 (%)
登録免許税(建物)	6,437 (千円)	1,532,727 (千円) ×	70.0 (評価率%) ×	0.6 (%)
合計	3,107,305 (千円)			

資金計画			
自己資金	621,461 (千円)	事業費 (千円) ×	20.0 (%)
保証金	(千円)	賃貸+駐車場 (千円/月) ×	(月)
借入金	2,485,844 (千円)		
合計	3,107,305 (千円)		

収入				
賃貸収入	252,000 (千円/年)	3.5 (千円/坪・月) ×	6,000 (坪) ×	12 (月/年)
駐車場収入	(千円/年)	(千円/台・月) ×	(台) ×	12 (月/年)
共益費	36,000 (千円/年)	0.5 (千円/坪・月) ×	6,000 (坪) ×	12 (月/年)
合計	288,000 (千円/年)			

経常費				
維持・管理費	76,636 (千円/年)	1,532,727 (千円/年) ×	5.0 (%)	
修繕費	22,991 (千円/年)	1,532,727 (千円/年) ×	1.5 (%)	
損害保険料	1,533 (千円/年)	1,532,727 (千円/年) ×	0.1 (%)	
公租公課(土地)	8,195 (千円/年)	1,205,200 (千円) ×	40.0 (評価率%) ×	1.7 (%)
公租公課(建物)	18,239 (千円/年)	1,532,727 (千円) ×	70.0 (評価率%) ×	1.7 (%)
合計	127,595 (千円/年)			

減価償却費				
建物	9,196 (千円/年)	70 (%)	35 年(定額法)	30 (%)評価
設備	9,196 (千円/年)	30 (%)	15 年(定額法)	30 (%)評価
合計	18,393 (千円/年)			

返済条件			
借入金金利		2.5 (%)	
返済年額	82,861 (千円/年)	30 年(元金均等)	

所得税等			
事業税		5.0 (%)	
所得税		50.0 (%)	※法人税等

概要				
	土地、建物を第三者が所有して、〇〇が賃借 (土地)物件所有者が購入 (建物)物件所有者が建設して〇〇が賃借 1F, 2Fを〇〇が賃借			
使用面積想定	〇〇	100%	1F	
	〇〇	100%	2F	
建物面積	1F	9,900 (㎡)	3,000 (坪)	
	2F	9,900 (㎡)	3,000 (坪)	
		(㎡)	(坪)	
	建屋合計	19,800 (㎡)	6,000 (坪)	
	1F荷捌き	1,080 (㎡)	327 (坪)	
	合計	20,880 (㎡)	6,327 (坪)	

※〇〇賃貸部(1F、2F)の賃貸収入 契約更新にともなう賃料アップは設定・計算していない

※〇〇賃貸部(1F、2F)の賃貸収入 契約更新にともなう賃料アップは設定・計算していない

※賃料収入に対する比率で計算  
※建物購入価格に対する比率で計算  
※建物購入価格に対する比率で計算

物件	〇〇に新センターを構築する	Case-1	土地、建物を第三者が所有して、〇〇が賃借
----	---------------	--------	----------------------

科目	建設期間	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	10年合計
損益計算 (所有者)												
収入		288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	2,880,000
支出		145,988	160,388	160,388	160,388	160,388	160,388	160,388	160,388	160,388	160,388	1,589,475
経常費		127,595	127,595	127,595	127,595	127,595	127,595	127,595	127,595	127,595	127,595	1,275,948
事業税			14,400	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400	129,600
減価償却費		18,393	18,393	18,393	18,393	18,393	18,393	18,393	18,393	18,393	18,393	183,927
営業利益		142,012	127,612	127,612	127,612	127,612	127,612	127,612	127,612	127,612	127,612	1,290,525
借入金利息		62,146	60,075	58,003	55,931	53,860	51,788	49,717	47,645	45,574	43,502	528,242
税引前利益		79,866	67,538	69,609	71,681	73,753	75,824	77,896	79,967	82,039	84,110	762,283
所得税等		39,933	33,769	34,805	35,840	36,876	37,912	38,948	39,984	41,019	42,055	381,141
税引後利益		39,933	33,769	34,805	35,840	36,876	37,912	38,948	39,984	41,019	42,055	381,141
累計税引後利益		39,933	73,702	108,507	144,347	181,224	219,136	258,083	298,067	339,086	381,141	

※契約更新にともなう賃料アップは設定・計算していない

〇〇 負担		288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	2,880,000
累計		288,000	576,000	864,000	1,152,000	1,440,000	1,728,000	2,016,000	2,304,000	2,592,000	2,880,000	

収支計算 (所有者)		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	10年合計
収入		288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	2,880,000
支出		312,536	318,700	317,664	316,628	315,592	314,557	313,521	312,485	311,449	310,414	3,143,546
経常費		127,595	127,595	127,595	127,595	127,595	127,595	127,595	127,595	127,595	127,595	1,275,948
事業税			14,400	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400	129,600
借入金利息		62,146	60,075	58,003	55,931	53,860	51,788	49,717	47,645	45,574	43,502	528,242
元本返済額		82,861	82,861	82,861	82,861	82,861	82,861	82,861	82,861	82,861	82,861	828,615
所得税等		39,933	33,769	34,805	35,840	36,876	37,912	38,948	39,984	41,019	42,055	381,141
剰余金		-24,536	-30,700	-29,664	-28,628	-27,592	-26,557	-25,521	-24,485	-23,449	-22,414	-263,546
累計剰余金		-24,536	-55,235	-84,899	-113,528	-141,120	-167,677	-193,198	-217,683	-241,132	-263,546	

借入金残高 (所有者)	2,485,844	2,402,982	2,320,121	2,237,259	2,154,398	2,071,536	1,988,675	1,905,814	1,822,952	1,740,091	1,657,229	
-------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--

収益還元試算表		賃料収入
収入		
賃貸収入		252,000 (千円/年)
駐車場収入		(千円/年)
共益費		36,000 (千円/年)
		(千円/年)
合計		288,000 (千円/年)
経常費		
維持・管理費		76,636 (千円/年)
修繕費		22,991 (千円/年)
損害保険料		1,533 (千円/年)
公租公課(土地)		8,195 (千円/年)
公租公課(建物)		18,239 (千円/年)
		(千円/年)
合計		127,595 (千円/年)
純収益		160,405 (千円/年)
還元利回り		5.0 (%)
収益価格		3,208,104 (千円)
回収期間・利回り計算表		
純収益		160,405 (千円/年)
初期投資(事業費)		3,107,305 (千円)
回収期間(概算)		19.4 (年)
利回り(概算)		5.2 (%)