

I 様事業計画書

1. 計画概要

所在地	地名地番	沖縄市内		
地域地区	用途地域	第一種住居地域	建ぺい率	60%
	防火地域	無指定地域	容積率	200%
敷地	敷地面積	773.00m ²	主要用途	共同住宅
構造・規模	構造	耐火構造	階数	2階
	戸数	住戸 3戸 店舗 0戸	駐車台数	0台
面積	専有面積	456.00m ² (137.94坪)		
	施工床面積	456.00m ² (137.94坪)		

2. 見積計画

1. 建築工事	73,500,000円
2. 付帯工事	円
3. 外構工事	円
4. 店舗工事	円
5. 企画料	円
6. 設計料	3,000,000円
8. 土地購入費	円
小計	76,500,000円
9. 諸経費	3,091,675円
合計	79,591,675円

その他支出…C

不動産管理費 2.5%	270,000円
固定資産税	435,971円
共益費	円
個人事業税	円
地代	円
合計	705,971円

3. 資金計画

自己資金	3,591,675円
プロパーローン	76,000,000円
	円
	円
	円
合計	79,591,675円

返済計画…B

合計	2,280,000円
----	------------

年間収入…A

住宅 3戸	計	10,800,000円
-------	---	-------------

3LDK(300,000円×3戸)	10,800,000円
-------------------	-------------

店舗 0戸	計	円
-------	---	---

事務所 0戸	計	円
--------	---	---

駐車場料金	円
-------	---

敷金収入(住宅・店舗等)	円
--------------	---

共益費収入	円
-------	---

合計	10,800,000円
----	-------------

4. 収支計画

年間収入 A	10,800,000円
返済 B	2,280,000円
その他支出 C	705,971円
年間収益 A - B - C	7,814,029円
月間収益	651,169円

収支の比較

賃貸物件種類		更 地	共同住宅	
タイプ名		/	住宅3戸 店舗他0戸 駐車場 0台	
資金収支	収入	家賃収入（共益費含）	10,800,000円	
		駐車場収入	円	
	合 計		0	10,800,000円
	支出	借入金返済額	—	2,280,000円
		土地固定資産税	円	円
		建物固定資産税	—	435,971円
		その他の経費		486,000円
	合 計		円	3,201,971円
	差引（収入－支出）		円	7,598,029円

手取収入の比較

（単位：円）

賃貸物件種類		更 地	共同住宅	
タイプ名		/	住宅3戸 店舗他0戸 駐車場-0台	
所得額	不動産所得	0	2,403,281	
	給与所得	0	0	
	課税所得	0	2,403,281	
納税額	所得税	0	192,262	
	住民税	0	119,279	
	合 計	0	311,541	
手取収入	収入計	当地（駐車場収入）	0	10,800,000
		給与収入	0	0
		合 計	0	10,800,000
	支出計	土地固定資産税等支出	0	3,201,971
		所得税・住民税	0	311,541
		合 計	0	3,513,512
手取収入（差引）		0	7,286,488	

【事業収支計画表】（初年度から5年間）

項目 \ 年度	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	
収入	賃料収入	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000	9,720,000
	敷金収入(住宅)	0	0	0	0	0
	敷金収入(店舗)	0	0	0	0	0
	敷金収入(事務所)	0	0	0	0	0
	共益費収入	0	0	0	0	0
	駐車場賃料	0	0	0	0	0
収入合計 A	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000	9,720,000	

支出	借入元利返済	2,280,000	5,446,667	5,351,667	5,256,667	5,161,667
	固定資産税	435,971	435,971	435,971	713,097	713,097
	都市計画税	0	0	0	0	0
	修繕費	216,000	216,000	216,000	216,000	194,400
	共益費	0	0	0	0	0
	管理委託料	270,000	270,000	270,000	270,000	243,000
	個人事業税	0	57,959	75,706	79,351	44,050
	地代	0	0	0	0	0
支出合計	3,201,971	6,426,597	6,349,344	6,535,115	6,356,214	

差引収支	7,598,029	4,373,403	4,450,656	4,264,885	3,363,786
収支累計	7,598,029	11,971,432	16,422,089	20,686,974	24,050,760

必要経費	借入金金利	2,280,000	2,280,000	2,185,000	2,090,000	1,995,000
	減価償却(建物)	1,173,447	1,173,447	1,173,447	1,173,447	1,173,447
	減価償却(設備)	2,609,250	2,238,737	1,920,836	1,648,077	1,414,050
	税金	1,004,471	435,971	493,930	788,803	792,448
	修繕費	216,000	216,000	216,000	216,000	194,400
	共益費	0	0	0	0	0
	ローン保証料	0	0	0	0	0
	火災保険料	26,651	26,651	26,651	26,651	26,651
	登記費用等	716,900				
	管理委託料	270,000	270,000	270,000	270,000	243,000
地代	0	0	0	0	0	
経費合計 B	8,296,719	6,640,806	6,285,864	6,212,978	5,838,996	

不動産所得(A-B)	2,403,281	4,059,194	4,414,136	4,487,022	3,781,004
------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

経営計画	計画前税金	0	0	0	0	0
	計画後税金	311,541	709,349	819,382	841,976	623,111
	節税額	-311,541	-709,349	-819,382	-841,976	-623,111
	実収入	7,286,488	3,664,054	3,631,275	3,422,909	2,740,676
	実収入累計	7,286,488	10,950,542	14,581,817	18,004,726	20,745,401
借入金残高	76,000,000	72,833,333	69,666,667	66,500,000	63,333,333	

初期投資額回収率	9.15%	17.74%	22.30%	26.60%	30.04%
借入金回収率	9.59%	15.04%	20.93%	27.07%	32.76%
表面利回り	13.57%	13.57%	13.57%	13.57%	12.21%

借入金回収年

