

建設計画(機能拡張版) マニュアル

1. 構成

A4縦	建設計画 建築費等 賃貸条件 運営コスト等 資金計画	入力シート	計算結果がリアルタイムにフィードバックシート自体にマニュアル機能あり 社内用資料としても使用可能な書式
A3横	概要書(1) 概要書(2) 収支表1-10年 収支表11-20年 収支表21-30年 固都税他 賃料一覧	顧客提出用 出力シート	読みやすいA3サイズで出力 お客様にも理解しやすい形式の収支表 (但し、サイズの的にモニターでは見づらい)
A4横	収入予測 支出予測 経営分析 相続税効果 ローン返済 減価償却	補足説明 モニターでの説明 付表出力	モニターにピッタリ合うサイズで構成 説明のための補足資料として活用可能

機能拡張版は、不動産管理会社様のご要望により「間取り・タイプ」を大幅に増やしたものです
住居系 3 10、事務所系 1 3とし、「賃料一覧」の新設等のカスタマイズを行っております

2. 機能・特徴

リアリティのある収支計算を追及

建設会社だけでなく、不動産管理会社の意見を大幅に採り入れて開発
稼働率・賃料変化率の詳細な設定が可能
賃貸住宅原状回復費用の項目を新設
キャッシュフローを重視した構成
火災保険料の取扱い、保証金の入金時期etc

税金への対応を強化

資産項目と費用項目の峻別
繰延資産としての火災保険の取扱いを厳密化
減価償却資産の欄を増設、計算方法も税法に準拠
固定資産税、都市計画税の各特例の計算を精緻化

操作の簡略化

入力部分を集約化することで、入力もれを防止
入力シートにメモや説明文を多数配置し、マニュアル的な機能を付加
計算結果を入力シート内にリアルタイムにフィードバック
入力項目の選別・統合により、最小限の入力で計算可能

基本的な画面操作

リストに戻る

リスト画面に戻ります
入力したデータが保存されます

建設計画分析 Ver.1.00

シートの印刷 | ブックの印刷 | 印刷プレビュー | シートのクリア | 100% | ページトップへ | シートの選択 | リストに戻る

プロジェクト概要

相手先	〇〇 一郎		
事業形態	自己所有地に建設	賃貸形式	通常の賃貸管理
建物名称	XXXXマンション		
計算基準日			

土地

所在地	東京都渋谷区代々木		
面積	250.00㎡	(75.62坪)	(内 新規取得分)
用途地域	商業地域	建蔽率	80% 容積率 400%
路線価格	600 千円/㎡ (1,983 千円/坪)		借地権割合 80%
固定資産税評価額	(0 千円/坪)		

建物

種類	店舗・住宅		耐用年数等計算用
構造	RC5階建て		用途 住居系
建築確認上の床面積	750.00㎡	(226.87坪)	構造 RC、SRC
延べ床面積	580.00㎡	(175.45坪)	階数 5階建て
専有床面積	520.00㎡	(157.30坪)	種数
賃貸床面積	520.00㎡		
完成予定	2006年9月	平成18年9月	工期 11ヶ月

用途別床面積

	床面積 (㎡/戸)	戸数/台数	床面積 (㎡)	比率
(自己使用)住宅			0.00 ㎡	0.00%
(同)店舗・事務所			0.00 ㎡	
住宅 タイプ-A	40.00 ㎡	8 戸	320.00 ㎡	100.00%
住宅 タイプ-B	25.00 ㎡	8 戸	200.00 ㎡	
住宅 タイプ-C			0.00 ㎡	
店舗・事務所 (全体)			0.00 ㎡	
その他専有(賃貸)床			0.00 ㎡	
(専有部分床面積計)			520.00 ㎡	
(共用部分床面積)			60.00 ㎡	
		(不明の場合は省略可)		

建築工事費・同 関連費用

項目	金額	初期費用	資産計上
建設計画 / 賃貸条件 / 運営コスト等 / 資金計画 / 表紙 / 収支の見方 / A3概要書(1) / A3概			

コマンド: スタート | PDF-Construct | 土地名人の工具箱 | 建設計画分析 - 1.00

シートの選択

このボタンを押すと下のボックスが出ます

シートの選択

編集に戻る

黄色=入力箇所のあるシート

- 建設計画
- 賃貸条件
- 運営コスト等
- 資金計画
- 表紙
- 収支の見方
- A3概要書(1)
- A3概要書(2)
- 収支表1-10年
- 収支表11-20年
- 収支表21-30年
- 固定資産税
- 収入予測
- 支出予測
- 経営分析
- 相続税効果
- ローン返済
- 減価償却

シートの選択ボックス

選択したシートへ移動します (移動後は閉じます)
このボックスが出ている間は作業ができません

ボタン名	機能
シートの印刷	現在開いているシートを印刷します
ブックの印刷	全シートを印刷します
印刷プレビュー	全シートを印刷する場合のプレビューが表示されます
シートのクリア	現在開いているシートのデータを全て消去します
" * * "%	画面のズーム率を選択できます
ページトップへ	現在開いているシートの最上部へ表示が切り替わります

「建設計画」画面

プロジェクト概要

相手先	× ×		
事業形態	自己所有地に建設	賃貸形式	通常の賃貸管理
建物名称	XXXマンション	計算基準日	2006年6月15日

事業形態・賃貸形式

土地取得を伴うか、伴わないか？
サブリース付きか、そうでないか？
これらを選択することで、不要な入力項目をグレーで表示して隠します

土地	所在地	東京都代々木			
	面積	660.00㎡	(199.65坪)	(内 新規取得分)	
	用途地域	第1種住居地域	建蔽率	60%	容積率 200%
	路線価格	600 千円/㎡ (1,983 千円/坪)		借地権割合	60%
	固定資産税評価額	(0 千円/坪)			
建物	種類	共同住宅		耐用年数等計算用	
	構造	RC5階建て		用途	住居系
	建築確認上の床面積	1,120.00㎡	(338.80坪)	構造	RC、SRC
	延べ床面積	1,092.00㎡	(330.33坪)	階数	5 階建て
	専有床面積	982.00㎡	(297.05坪)	棟数	
	賃貸床面積	982.00㎡			
	完成予定	2006年1月	平成18年1月	工期	

耐用年数計算

耐用年数表から自動的に算出します

	床面積 (㎡/戸)	戸数/台数	床面積 (㎡)	同小計(㎡)	比率	
用途別床面積 (住宅以外は総面積)	(自己使用)住宅	1 戸	0.00 ㎡	982.00 ㎡	0.00%	
	(同)店舗・事務所		0.00 ㎡			
	住宅 タイプ-A	55.00 ㎡	10 戸		550.00 ㎡	
	タイプ-B	27.00 ㎡	16 戸		432.00 ㎡	
	タイプ-C				0.00 ㎡	
	タイプ-D				0.00 ㎡	
	タイプ-E				0.00 ㎡	
	タイプ-F				0.00 ㎡	
	タイプ-G				0.00 ㎡	
	タイプ-H				0.00 ㎡	
	タイプ-I				0.00 ㎡	
	タイプ-J				0.00 ㎡	
	店舗・事務所				0.00 ㎡	0.00 ㎡
	店舗・事務所				0.00 ㎡	
	店舗・事務所				0.00 ㎡	
その他専有(賃貸)床			0.00 ㎡			
(専有部分床面積計)			982.00 ㎡			
(共用部分床面積)	(不明の場合は省略可)		110.00 ㎡			

住宅部分のタイプ別床面積

固都税・取得税の軽減措置は住宅部分に適用されますが、面積要件を満たす必要があります。
本欄の数字から各特例に対する適否判断を行い、自動的に計算を行います

機能拡張版では、設定できる「間取り・タイプ」を大幅に増やしています
住居系の場合、部屋の面積により固定資産税、都市計画税、不動産取得税の特例の適用が異なります
本ソフトでは、「税金関係補足資料」の頁で詳細な計算を行い収支に反映させています

「建築費等」画面

建築工事費・同 関連費用

項目		金額	初期費用	資産計上
土地取得費等	売買代金等			0千円
	仲介手数料			0千円
	その他経費			
	小計		0千円	(0千円)
建築工事費	建築工事費	285,000千円		285,000千円
	設計料率 2.0%	5,700千円		5,700千円
	その他工事費	15,000千円		15,000千円
	消費税	15,285千円		15,285千円
	工事費小計	320,985千円		(320,985千円)
工事関連経費	解体費用	2,000千円	2,000千円	
	近隣対策・電波障害	1,000千円	1,000千円	
	測量・ホーリング費	1,200千円	1,200千円	
	予備費	3,000千円	3,000千円	
	その他		0千円	
その他経費概算	期中金利 3.00%	0千円	0千円	
	火災保険	4,400千円		(長期保険は繰延資産として計上)
	建物取得税	1,314千円	1,314千円	
	表示登記	200千円	200千円	
	保存登記	498千円	498千円	
	借入費用	1,240千円	1,240千円	
	資金調達必要額	335,837千円	10,452千円	320,985千円

初期費用vs資産計上額、簿価計上額

この段階で費用として処理するか
資産として計上するかの区別を明確
化
以後の計算の基礎となります

会計処理方法	建物簿価計上額		減価償却対象	
		320,985千円	内	自己使用住宅部分
		0千円	内	
初期費用合計	10,452千円			

火災保険料の試算

住宅総合保険の場合の、長期契約の保険
料を試算できます(ファイアウォール等に配慮し

(ご参考 火災保険料概算)

保険種類	保険金額	契約年数	地域コード	構造	料率	割増	長期係数	保険料
住宅総合	321,000千円	35年	23	A構造	0.63	0	21.75	4,399千円

この保険料は飽くまで目安ですので、正確には保険会社へ見積りを依頼してください

長期契約の火災保険料繰延資産として扱い初期費用へは含めません

保険料 ÷ 契約年数 の金額をみなし費用として毎年計上します
契約満了時には、当初保険料と同額をキャッシュフローから支払います

1年契約を選択する場 本シートの保険料は空欄としてください

運営コストのシートに入力できます
その場合、毎年の現金支払額 兼 費用として処理されます

「賃貸条件」画面

賃料設定								
	1戸当り床面積		戸数	1戸当り賃料(月)	1戸当り共益金	敷金	礼金	更新
	m ²	坪						
住宅 タイプ-A	55.00	16.64	10戸	155.0千円	10.0千円	2.0ヶ月	1.0ヶ月	
住宅 タイプ-B	27.00	8.17	16戸	89.0千円	6.0千円	2.0ヶ月	1.0ヶ月	
住宅 タイプ-C	0.00	0.00	0戸					
住宅 タイプ-D	0.00	0.00	0戸					
住宅 タイプ-E	0.00	0.00	0戸					
住宅 タイプ-F	0.00	0.00	0戸					
住宅 タイプ-G	0.00	0.00	0戸					
住宅 タイプ-H	0.00	0.00	0戸					
住宅 タイプ-I	0.00	0.00	0戸					
住宅 タイプ-J	0.00	0.00	0戸					
店舗・事務所	0.00	0.00						更新料等
店舗・事務所	0.00	0.00						
店舗・事務所	0.00	0.00						
その他専有(賃貸)床	0.00	0.00						
駐車場			6台	35千円		1.0ヶ月		

礼金
初年度のみ計上され、更新時には計算されません

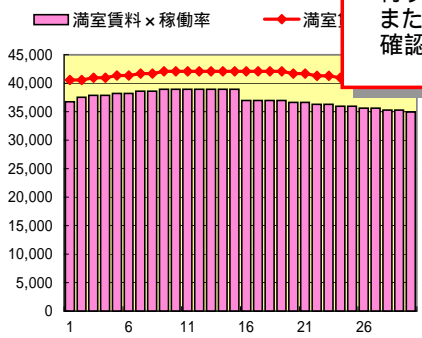
更新料等
契約更改時に発生するものとして計算しますが、住宅については、その金額をさらに均して毎年計上します

賃貸条件の将来予測

満室賃料	住宅				合計	
	賃料 / 月	2,974千円	0千円	210千円		3,184千円
	共益金 / 月	196千円	0千円	0千円		196千円
	合計	3,170千円	0千円	210千円		3,380千円
	坪当り平均賃料	(10.7千円/坪)	(0.0千円/坪)			
年間賃料	38,040千円	0千円	2,520千円	40,560千円		
敷金	5,948千円	0千円	210千円	6,158千円		

稼働率・賃料変化率
稼働率・賃料変化率の設定を細かく行うことができます。また、そのパターンを右のグラフで即確認できるようになっています

稼働率	住宅				事務所・店舗	駐車場・他		
	本年度	90%						
	2年目 ~ 15年目	92%						
	16年目 ~	87%						



賃料(含む共益金)変化率	変動サイクル		
	初年度 ~ 10年目	2年	1%
	11年目 ~ 19年目	4年	0%
	20年目 ~	2年	-1%

変動サイクルの変更	住宅	
	事務所・店舗	
	駐車場・他	

その他(臨時収入)(保証金増減)	発生年	臨時収入等	敷金・保証金等

注) 臨時収入等 ~ 税務上、益金として計上
注) 敷金・権利金等
特殊事情や条件変更等により増減

臨時収入・保証金増減
ランダムに発生する収益他に対応します。また、本ソフトの敷金・保証金の残高は当初の水準を基にして稼働率に連動しますが、賃料変化には連動させていません。敷金・保証金のベース自体を変更する場合は本欄を使用してください。

本ソフトでは、賃料改定による敷金・保証金の増減については計算から除外しています(但し、稼働率には大きな額の臨時収入や、敷金等の大幅な水準変更が予想される場合は本欄を使用してください)

更新料について

運営コストの計算において、本ソフトでは「賃貸住宅 原状回復費用」の欄を設けています。これは、東京都で始まった賃貸住宅の原状回復費用を原則としてオーナー負担とする流れに対応しています。今後の新築物件では、退去時の敷引きや更新料の規定を契約に明文化することが必要となります。「更新料等」については、賃貸契約書案文を確認の上、機動的に運用してください。

例) 退去時の敷引き1ヶ月、契約サイクル2年、平均居住年数4年とすれば 更新料 0.5ヶ月

「運営コスト等」画面

詳細項目・諸費用他

その他 詳細項目	賃貸住宅 原状回復費用	住宅部分戸数. A	26 戸	原状回復費用/戸. B	150 千円	年間予算 A × B ÷ C =	1,300 千円	
		平均居住年数. C	3.0 年					
	修繕積立金	年間概算額	350 千円	見直し	11 年目以降	3 % Up or Down		
	建物維持管理費	月額(概算)	100 千円 × 12 =	1,200 千円				
	賃貸管理費	住宅	賃料 ×	6.0 %	=	1,927 千円		
		事務所・店舗	賃料 ×	5.0 %	=	0 千円		
		駐車場・その他	賃料 ×	10.0 %	=	252 千円		
			(初年度合計)			2,179 千円		
	火災保険料	契約期間	契約年数	35 年	年間費用計上額	126 千円		
			年払い保険料		千円			
固都税	税額	土地	792 千円	建物	2,142 千円 (初年度)			
		但し、建物評価額を特に指定する場合			150 千円/m ²			
	土地固都税変動率	3年毎に	3.0 %	上昇(または下落)				
	建物固都税減価補正	3年毎に	-3.0 %	下落(但し、減額開始は10年目)				
その他	年間概算額			千円				
保証金等運用益	敷金・保証金残高に対して、			%	で計算			
	(但し、建築費に充当した金額は除いて計算されます)							
事業税処理方法							事業税は計算しません	

賃貸住宅 原状回復費用

原状回復費用の原則オーナー負担化に対応した項目を新設しました。使用するかはケースバイケースでご判断ください。

賃貸管理費

用途別に設定できます

固定資産税・都市計画税

詳細は「固都税他」の「税金関係補足説明」をご参照ください。

事業税処理方法

個人5%、法人9.5%から選択できます

減価償却方法

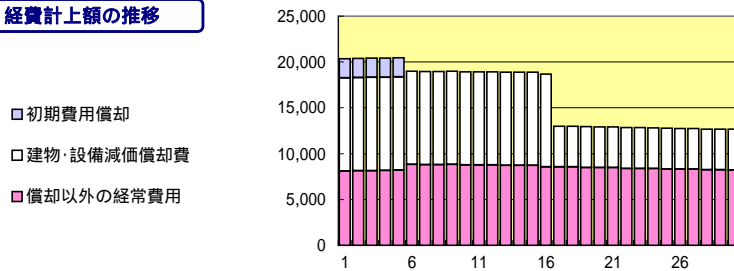
建物・設備 減価償却方法	償却資産名称	取得価格	償却方法	耐用年数
	建物躯体部分	224,690 千円	定額法	47 年
	設備等 (1)	96,296 千円	定額法	15 年
	設備等 (2)			
	設備等 (3)			

初期費用償却方法: 5年間で償却します

減価償却方法

設備は3種類まで入力可能です。償却費の計算方法は税法に準じています。初期費用は初年度一括償却と5年償却の2通りから選択できます。

経費計上額の推移



初期費用の償却年数は、開業費償却に準じて5年償却を基本としています。このソフトは損失繰越の機能があるため、初期費用を初年度に一括処理すれば自動的に次年度以降へ繰り越されます。但し、その場合は「その他の課税所得」が入力されていると次期繰越損失額が変化しますのでご注意ください。

初期費用の償却年数は、開業費償却に準じて5年償却を基本としています。

このソフトは損失繰越の機能があるため、初期費用を初年度に一括処理すれば自動的に次年度以降へ繰り越されます。但し、その場合は「その他の課税所得」が入力されていると次期繰越損失額が変化しますのでご注意ください。

「資金計画」画面

所得税・法人税課税方法

税金の取扱方法

計算方法

他の課税所得額 千円 (毎年見込まれる所得です)

一定税率 %

所得税・法人税課税方法

課税しない、一定税率、累進課税から選択できます。
 その他所得等については下の説明をご参照ください

資金計画

敷金・保証金の取扱い方法

本計算では敷金、保証金は事業年度内のキャッシュフローとして処理しています。
 計算上、建築費に充当するのが妥当な場合は本欄で指定してください

初年度保証金合計 5,563千円 の内 を建築費に充当

敷金・保証金の取扱い方法

敷金・保証金は別途運用するのを基本としますが、本欄で建築費に充当できます。

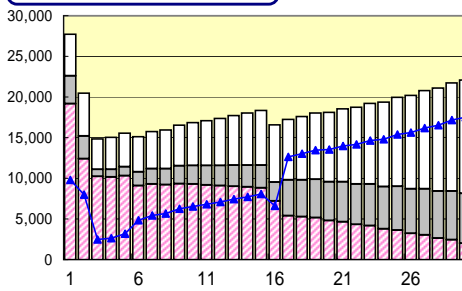
	借入残額	適用金利	借入期間	返済方法	金利変更(1)		金利変更(2)	
					変更年	新金利	変更年	新金利
ローン 1	310,000 千円	3.00%	35 年	元利均等	3 年目	5.00%		
ローン 2								
非事業性ローン								
敷金・保証金充当額	0 千円							
自己資金	25,837 千円							
総事業費	335,837 千円							

事業性ローン借入費用	
抵当権設定	1,240 千円
保証料	
手数料他	
合計	1,240 千円

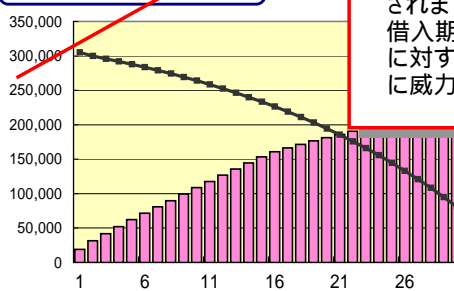
グラフ

全ての計算を行った結果が、リアルタイムにグラフで表示されます。
 借入期間の決定や、金利変動に対する対応他を検討する際に威力を發揮します。

税引後キャッシュフロー・税額・ローン元本返済額



税引後キャッシュフロー累計額と借入残高の推移



税引後C.F.
 税金
 元本返済額
 課税対象額
 税引後キャッシュフロー累計額
 ローン残高

- 一般的な事業収支計算ソフトでは
 $\text{税引前償却前利益} - \text{ローン元本返済} - \text{税金} = \text{剰余金(キャッシュフロー)}$ という扱いが多くみられます。
 このソフトでは長期契約の火災保険 (= 繰延資産) と、敷金・保証金の増減額をキャッシュフローに反映させたため、
 $\text{税引前償却前利益} + \text{保証金増減額} + \text{火災保険料戻入額} - \text{ローン元本返済} - \text{税金} = \text{剰余金(税引後キャッシュフロー)}$ となっていることにご留意ください。
- その他の課税所得を考慮して税額計算を行う場合、プロジェクトの採算を検討するという見地から次の処理を行っています。
 1. 本プロジェクトの課税所得とその他の課税所得を合算して総課税額を算出。
 2. 総課税額を加重平均して本プロジェクトに対する税額を算出 (但し、課税所得がマイナスとなる場合はゼロ)
- 総課税所得がマイナスとなる場合は、次期繰越損失として処理しています。よって、その場合は「課税対象額」はゼロとなります。
 なお、マイナスの課税所得がその他の課税所得に与える節税メリットは無視しています。
 (但し、その他の課税所得は次期繰越損失の計算へ影響を与えないので、ご注意ください)
- このソフトでは、初年度に入ってくる敷金・保証金は初年度のキャッシュフローとして計算されます。
 但し、上の「敷金・保証金の取扱い方法」において建築費 (= 初期投資) として計上された金額については、初年度キャッシュフローから控除します。

平成18年8月2日

× × 様

ご所有不動産の有効活用事業計画書
XXXマンション

建設予定地 東京都代々木

有限会社エーシーピーパートナーズ

〒151-0053 渋谷区代々木2-23-1-849

TEL03(3379)5888 FAX03(3379)5889

事業計画書の見方

事業収支計算といいますと、数字を羅列した難しそうな表が出てきます
 専門家でもなければ、表を見ただけでプランの全体を把握するのは困難です
 そこで弊社では、お客様に出来るだけご理解いただけるよう計画書を工夫してみました
 他社のプランをご検討される際のご参考にもなると思いますので、是非ご一読ください

基本的な収支の構造

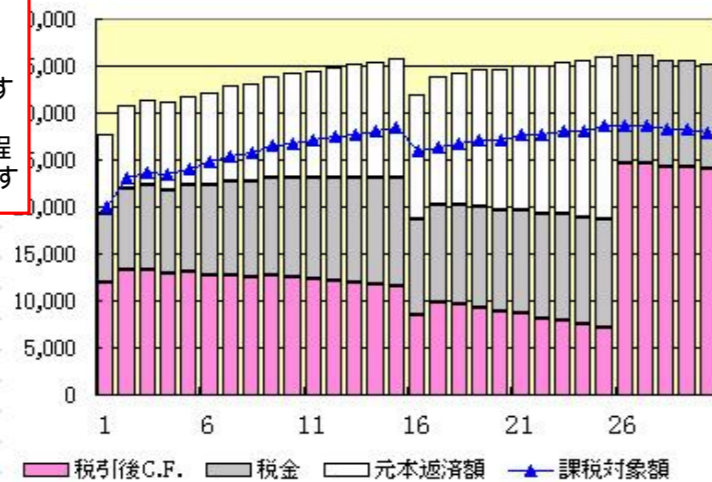
賃料収入		保証金増減	
(直接的な)運営コスト	ローン返済前キャッシュフロー (ローン返済前の現金収入)		
(直接的な)運営コスト	金利	(税引前償却前利益)	
	減価償却	課税対象額	
	元本返済	税金	(剰余金) 保証金増減
	キャッシュフロー(手取額)		

事業収支表に出てくる項目を図で示すと右上のようになります

賃料収入は稼働率と賃料変化率から決定することができます

一方、資金繰りを見る場合は
ローン元本返済額
税金
キャッシュフロー(手取額)
 が重要な要素となります

これらが時間を追って変化していく過程をグラフにすると、右下のようになります



事業収支の計算方法には様々なものがあり、どれが正しいとは一概には言えません
 強気な人と慎重な人では予想が異なりますし、銀行と建設会社では見るポイントが違います
 いずれにしても単に最後の帳尻だけを見るのではなく、計算の根拠をきちんと確認することが必要です

事業計画書の見方 - その2

稼働率

アパート経営では稼働率(入居率)が重要となります
 ある時点で満室だからといって「稼働率100%」とはいえません

(例) 全8戸のアパートで入退去したのが2戸、空室期間が各2ヶ月の場合

$$\text{空室率} = (2\text{ヶ月} \times 2\text{戸}) \div (\text{全}8\text{戸} \times 12\text{ヶ月}) = \text{約}4.2\%$$

$$\text{稼働率} = 100\% - 4.2\% = 95.8\%$$

上の例は感覚的には「フル稼働」に近い状態ですが、稼働率は100%ではありません
 空室期間(次の借主が実際に入居するまでの期間)が伸びても稼働率は下がります

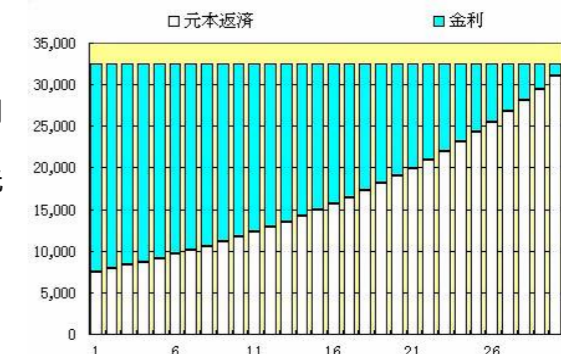
但し、一括借上システムをご利用の場合は稼働率は100%となります

ローン返済方法

ローンの返済方法には、元利均等方式と元本均等方式があります
 元利均等方式は、当初の返済額は抑えられますが後年度も負担は軽減されません
 元本均等方式は、当初の負担は大きくなりますが元本が早く減っていきます

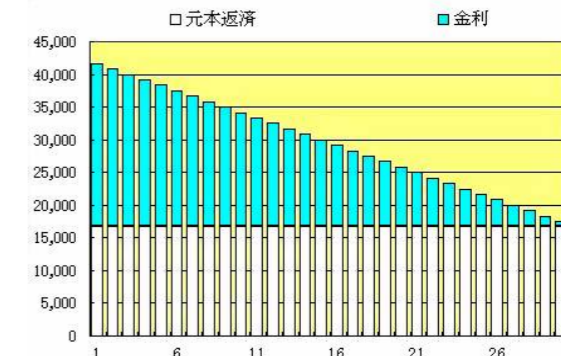
元利均等返済方式

- 返済額は一定ですが、金利と元本の割合が変化します
- 金利上昇時には、残存元本に基づき元利返済額が増加します



元金均等返済方式

- 元本返済額が一定となります
元利返済合計額は減っていきます
- 金利上昇時には、元本が早く減るので影響は相対的に小さくなります



XXXマンション 事業計画書

1. 建築予定地

所在地	東京都代々木				
面積	660.00㎡ (199.65坪)				
用途地域	第1種住居地域	建蔽率	60%	容積率	200%
路線価格	600 千円/㎡ (1,983 千円/坪)	借地権割合	60%		
固定資産税評価額	360 千円/㎡ (1,190 千円/坪) (路線価の60%と推定)				

2. 建築予定建物

種類	共同住宅		
構造	RC5階建て	耐用年数	47 年
建築確認の床面積	1,120.00㎡ (338.80坪)		
延べ床面積	1,092.00㎡ (330.33坪)		
専有床面積	982.00㎡ (297.05坪)		
賃貸床面積	982.00㎡	賃貸割合	100.00%
完成予定	2006年1月 平成18年1月	工期	

3. 事業費概算

	項目	金額	初期費用	資産計上
土地取得費等	売買代金等			
	仲介手数料			
	その他経費			
	小計			
建築工事費	建築工事費	285,000千円		285,000千円
	設計料率 2.0%	5,700千円		5,700千円
	その他工事費	15,000千円		15,000千円
	消費税	15,285千円		15,285千円
	工事費小計	320,985千円		(320,985 千円)
工事関連経費	解体費用	2,000千円	2,000千円	
	近隣対策・電波障害	1,000千円	1,000千円	
	測量・ホーリング費	1,200千円	1,200千円	
	予備費	3,000千円	3,000千円	
	その他			
その他経費概算	期中金利 3.00%			
	火災保険(長期契約)	4,400千円		
	建物取得税	1,314千円		
	表示登記	200千円		
	保存登記	498千円		
	借入費用	1,240千円		
	資金調達必要額	335,837千円	10,452千円	320,985千円

4. 会計処理方法

	計上額	備考
建物簿価計上額	320,985千円	内 減価償却対象 内 自己使用住宅部分
初期費用額合計	10,452千円	

自己使用する店舗・事務所は償却対象とします

5. 減価償却方法

	償却資産名称	取得価格	償却方法	耐用年数
減価償却方法	建物躯体部分	224,690 千円	定額法	47 年
	設備等 (1)	96,296 千円	定額法	15 年
	設備等 (2)			
	設備等 (3)			

特定住宅等の割増償却については、本試算では扱っておりません

設備を1つにまとめて償却したり、建物を含めて償却しても差し支えありません

6. 資金調達計画

	金額	適用金利	借入期間	返済方法	金利変更(想定)		金利変更(想定)	
					変更年度	新金利	変更年度	新金利
ローン 1	310,000 千円	3.00%	35 年	元利均等	3 年目	5.00%		
ローン 2								
非事業性ローン								
敷金・保証金充当額		敷金・保証金の運用額 (当初)			5,563千円			
自己資金	25,837 千円							
総事業費	335,837 千円							

非事業性ローンとは、金利が経費として処理できないローンのことです

敷金・保証金および不動産取得税は竣工後に発生することにご留意ください

1. 本試算書は事業計画立案のための概算ですので、実際の数字とは誤差があることをご承知ください。
2. 一部推定値を用いて計算している箇所があります。
3. 計算の細部についてご不明な点がございましたら、補足資料のシートでご確認ください。
4. 火災保険料は、保険会社、保険種類により異なりますのでご注意ください。
5. 税金関係の計算や申告につきましては、税理士等にご相談くださいますようお願いいたします。

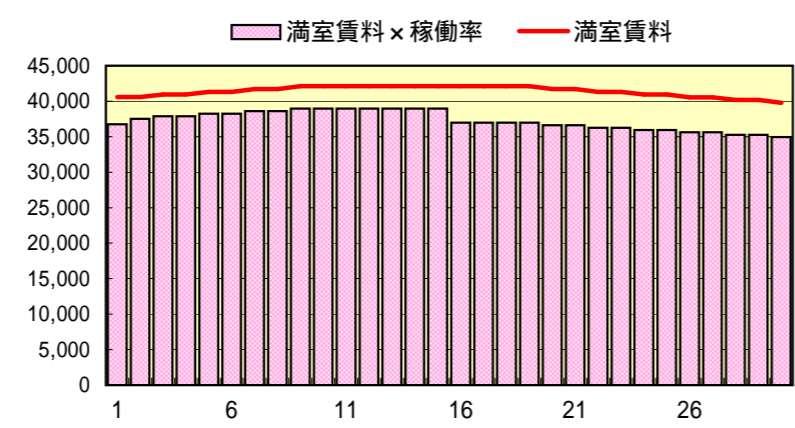
7. 賃貸条件・事業収支予測

	床面積		戸数	床面積 (㎡)	1戸当り賃料(月)	1戸当り共益金(月)	敷金・保証金	礼金	更新料等
	㎡/戸	坪/戸							
(自己使用)住宅 (同)店舗・事務所			1戸						
住宅 タイプ-A	55.00	16.64	10戸	550.00	155.0千円	10.0千円	2.0ヶ月	1.0ヶ月	
住宅 タイプ-B	27.00	8.17	16戸	432.00	89.0千円	6.0千円	2.0ヶ月	1.0ヶ月	
住宅 その他(平均)									
店舗・事務所(平均)									
その他専有(賃貸)床									
(専有部分床面積計)				982.00					
(共用部分床面積)				110.00					

満室想定賃料	用途	月額賃料(共込み)	坪単価	年額
	住宅部分	3,170千円	10.7千円	38,040千円
	店舗・事務所			
	駐車場・その他	210千円		2,520千円
	合計	3,380千円		40,560千円

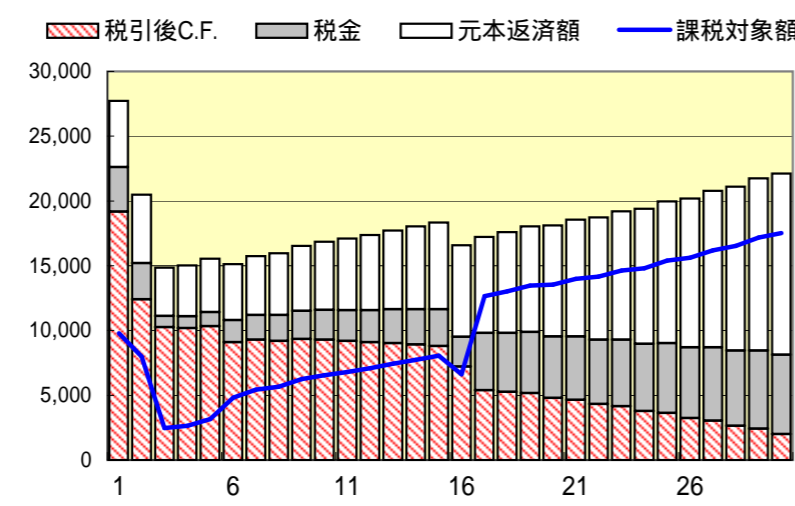
賃料推移の想定

将来の収入は賃料水準と稼働率の推移により決まります。本試算は右のグラフに示された推移のパターンに基づいて行われています。



キャッシュフローの推移

税務上の収支と、現金の収支は異なります。事業収支の表から税金、ローンの元本返済額、税引後キャッシュフロー(手取額)の推移をまとめたのが右のグラフです。



税引前償却前利益 + 敷金・保証金増減額 = 元本返済額 + 税金 + 税引後キャッシュフロー

8. 補足説明・設定条件

収支予測		課税所得	税引前キャッシュフロー	税引後キャッシュフロー
		年換算額	年換算額	年換算額
	5年平均	5,210千円	14,290千円	12,467千円
	10年平均	5,477千円	12,771千円	10,854千円
	20年平均	7,559千円	11,716千円	9,070千円
	30年平均	10,241千円	10,761千円	7,177千円

土地固定資産税 ・都市計画税の軽減	更地の場合 計画実施後	税額	
		4,039千円	792千円

所得税 ・法人税計算	計算方法	個人に対し一定税率で計算する
	税率	35.00%
事業税計算方法	計算方法	計算を行いません
	税率	

賃料改定方法		改定間隔	礼金・更新料計算方法
		住宅	2年
店舗・事務所	4年	礼金は初年度のみ。更新料は改定時期に合わせて計上。	
駐車場他	2年	同上	

賃貸住宅	住宅部分戸数 A	26戸	
原状回復費用	原状回復費用/戸 B	150千円	年間予算 A×B÷C = 1,300千円
	平均居住年数 C	3年	
修繕積立金	年間概算額	350千円	見直し 11年目以降 3% Up
建物管理費	月額(概算)	100千円 × 12ヶ月 = 年額	1,200千円
賃貸管理費	住宅	賃料 × 6.0%	初年度計 2,179千円
	店舗・事務所	賃料 × 5.0%	
	駐車場 他	賃料 × 10.0%	
火災保険料	年間費用計上額	126千円	
固都税	初年度税額	土地 792千円	(特例適用期間終了後アップします)
		建物 2,142千円	
	土地固都税変動率	3年毎に 3.0%	上昇(または下落)
	建物固都税変動率	3年毎に -3.0%	下落(但し、7年目より)
その他	年間概算額		

その他	発生年	臨時収入等	敷金・保証金等
(臨時収入)			
(保証金増減)			

1. 計算の詳細部分については、事業収支の表および各補足説明等をご参照ください
2. これらの計算結果は将来の予測に基づく試算ですので、実際の数値とは異なることをご承知ください

間取り・タイプ別 賃料一覧

(単位:千円)

用途	タイプ	1戸(室)当り床面積		戸数 (室数)	タイプ別床面積	
		m ²	坪		m ²	坪
自己使用	住宅			1		
	店舗・事務所				0.00	0.00
賃貸住宅	住宅 タイプ-A	55.00	16.64	10	550.00	166.38
	住宅 タイプ-B	27.00	8.17	16	432.00	130.68
	住宅 タイプ-C					
	住宅 タイプ-D					
	住宅 タイプ-E					
	住宅 タイプ-F					
	住宅 タイプ-G					
	住宅 タイプ-H					
	住宅 タイプ-I					
	住宅 タイプ-J					
					26	982
店舗 事務所 他	店舗・事務所					
	店舗・事務所					
	店舗・事務所					
	その他専有(賃貸)床					
				0	0.00	0.00
合 計				26	982.00	297.06

賃料		共益金		敷金	礼金	更新料
月額/戸	タイプ別計	月額/戸	タイプ別計	月数	月数	月数
155.0	1,550.0	10.0	100.0	2.0ヶ月	1.0ヶ月	0.0ヶ月
89.0	1,424.0	6.0	96.0	2.0ヶ月	1.0ヶ月	
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0ヶ月	0.0ヶ月	
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0ヶ月	0.0ヶ月	
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0ヶ月	0.0ヶ月	
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0ヶ月	0.0ヶ月	
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0ヶ月	0.0ヶ月	
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0ヶ月	0.0ヶ月	
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0ヶ月	0.0ヶ月	
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0ヶ月	0.0ヶ月	
	2,974.0		196.0	5,948		
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0ヶ月	0.0ヶ月	0.0ヶ月
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0ヶ月	0.0ヶ月	
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0ヶ月	0.0ヶ月	0.0ヶ月
	0.0		0.0	0		
	2,974.0		196.0	5,948		

駐車場	台数	駐車料		敷金	礼金
		月額/台	月総額	月数	月数
	6	35.0	210.0	1.0ヶ月	0.0ヶ月

各タイプ別の床面積は計画上のものですので、変更されることがあります
賃料はタイプ別の平均的賃料の予定ですので、募集時点で再度見直しが必要となります

事業収支計画 (1-10年)

(単位:千円)

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
現金収入	賃料収入	34,639	35,353	35,681	35,681	36,013	36,013	36,348	36,348	36,686	36,686
	内 住宅部分	(32,119)	(32,833)	(33,161)	(33,161)	(33,493)	(33,493)	(33,828)	(33,828)	(34,166)	(34,166)
	内 店舗、事務所	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	内 駐車場その他	(2,520)	(2,520)	(2,520)	(2,520)	(2,520)	(2,520)	(2,520)	(2,520)	(2,520)	(2,520)
	共益金	2,117	2,164	2,185	2,185	2,207	2,207	2,229	2,229	2,252	2,252
	更新料・礼金等	2,677	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	内 住宅部分	(2,677)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	内 店舗、事務所	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	内 駐車場その他	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	臨時収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
収入合計		39,433	37,517	37,867	37,867	38,220	38,220	38,577	38,577	38,938	38,938
現金支出	賃貸管理費	2,179	2,222	2,242	2,242	2,262	2,262	2,282	2,282	2,302	2,302
	住宅原状回復費	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300
	修繕積立金	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350
	建物維持管理費	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
	事業税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	固都税	2,934	2,934	2,934	2,958	2,958	3,600	3,541	3,541	3,541	3,483
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	火災保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計		7,964	8,006	8,026	8,050	8,070	8,712	8,673	8,673	8,693	8,635
ローン返済前キャッシュフロー		31,469	29,510	29,841	29,817	30,151	29,508	29,904	29,904	30,245	30,303
ローン返済・保証金増減額	ローン返済額	14,427	14,427	18,722	18,722	18,722	18,722	18,722	18,722	18,722	18,722
	事業性ローン合計	(14,427)	(14,427)	(18,722)	(18,722)	(18,722)	(18,722)	(18,722)	(18,722)	(18,722)	(18,722)
	非事業性ローン	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	保証金等増減	5,563	119	0	0	0	0	0	0	0	0
税引前キャッシュフロー		22,605	15,202	11,119	11,095	11,429	10,787	11,183	11,183	11,523	11,581
5年・10年平均利回り		5年平均 14,290千円 (利回り 4.26%)			10年平均 12,771千円 (利回り 3.80%)						

税務上の収支	収入合計	39,433	37,517	37,867	37,867	38,220	38,220	38,577	38,577	38,938	38,938	
	運営経費 (除く火災保険)	7,964	8,006	8,026	8,050	8,070	8,712	8,673	8,673	8,693	8,635	
	火災保険	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	
	減価償却	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	
	建物躯体	5,720	5,720	5,720	5,720	5,720	5,720	5,720	5,720	5,720	5,720	
	設備合計	2,090	2,090	2,090	2,090	2,090	0	0	0	0	0	
初期費用	9,300	9,146	14,980	14,792	14,596	14,390	14,173	13,946	13,707	13,456		
事業性ローン利息	課税所得額		9,784	7,979	2,476	2,640	3,170	4,824	5,437	5,664	6,243	6,552

所得税・法人税計算	課税所得総合計	9,784	7,979	2,476	2,640	3,170	4,824	5,437	5,664	6,243	6,552
	課税対象額	9,784	7,979	2,476	2,640	3,170	4,824	5,437	5,664	6,243	6,552
	次期繰越損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	総課税額	3,424	2,793	867	924	1,109	1,688	1,903	1,982	2,185	2,293
本物件への課税額		3,424	2,793	867	924	1,109	1,688	1,903	1,982	2,185	2,293

税引後キャッシュフロー		19,181	12,409	10,253	10,172	10,320	9,098	9,280	9,200	9,338	9,288
同 累計額		19,181	31,590	41,843	52,014	62,334	71,432	80,712	89,913	99,251	108,539

個人で課税を選択した場合は、資金運用益を課税所得から除外しております

事業収支計画 (11-20年)

(単位:千円)

			11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
現 金 収 入	賃 貸 収 入	賃料収入	36,686	36,686	36,686	36,686	36,686	34,829	34,829	34,829	34,829	34,506
		内 住宅部分	(34,166)	(34,166)	(34,166)	(34,166)	(34,166)	(32,309)	(32,309)	(32,309)	(32,309)	(31,986)
		内 店舗、事務所	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
		内 駐車場その他	(2,520)	(2,520)	(2,520)	(2,520)	(2,520)	(2,520)	(2,520)	(2,520)	(2,520)	(2,520)
		共益金	2,252	2,252	2,252	2,252	2,252	2,129	2,129	2,129	2,129	2,108
		更新料・礼金等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		内 住宅部分	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
		内 店舗、事務所	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
		内 駐車場その他	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
		臨時収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
収入合計			38,938	38,938	38,938	38,938	38,938	36,959	36,959	36,959	36,959	36,614
現 金 支 出	運 営 経 費	賃貸管理費	2,302	2,302	2,302	2,302	2,302	2,191	2,191	2,191	2,191	2,171
		住宅原状回復費	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300
		修繕積立金	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361
		建物維持管理費	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
		事業税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		固都税	3,483	3,483	3,425	3,425	3,425	3,369	3,369	3,369	3,313	3,313
		その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		火災保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計			8,645	8,645	8,588	8,588	8,588	8,420	8,420	8,420	8,364	8,344
ローン返済前現金収支			30,292	30,292	30,350	30,350	30,350	28,539	28,539	28,539	28,595	28,270
ローン返済 保証金増減額	ローン返済額	18,722	18,722	18,722	18,722	18,722	18,722	18,722	18,722	18,722	18,722	18,722
	事業性ローン合計	(18,722)	(18,722)	(18,722)	(18,722)	(18,722)	(18,722)	(18,722)	(18,722)	(18,722)	(18,722)	(18,722)
	非事業性ローン	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	保証金等増減	0	0	0	0	0	-297	0	0	0	0	0
税引前キャッシュフロー			11,571	11,571	11,628	11,628	11,628	9,520	9,817	9,817	9,873	9,548
税 務 上 の 収 支	収入合計		38,938	38,938	38,938	38,938	38,938	36,959	36,959	36,959	36,959	36,614
	運営経費 (除く火災保険)		8,645	8,645	8,588	8,588	8,588	8,420	8,420	8,420	8,364	8,344
	火災保険		126	126	126	126	126	126	126	126	126	126
	減価償却	建物躯体	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449
		設備合計	5,720	5,720	5,720	5,720	5,720	5,681	0	0	0	0
事業性ローン利息		13,193	12,917	12,626	12,322	12,002	11,666	11,313	10,942	10,553	10,145	
課税所得額			6,805	7,081	7,429	7,734	8,054	6,617	12,652	13,022	13,467	13,550
所得税・ 法人税計算	課税所得総合計		6,805	7,081	7,429	7,734	8,054	6,617	12,652	13,022	13,467	13,550
	課税対象額		6,805	7,081	7,429	7,734	8,054	6,617	12,652	13,022	13,467	13,550
	次期繰越損失		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	総課税額		2,382	2,478	2,600	2,707	2,819	2,316	4,428	4,558	4,713	4,743
本物件への課税額			2,382	2,478	2,600	2,707	2,819	2,316	4,428	4,558	4,713	4,743
税引後キャッシュフロー			9,189	9,092	9,028	8,922	8,810	7,204	5,389	5,260	5,160	4,806
同 累計額			117,728	126,820	135,849	144,770	153,580	160,784	166,173	171,433	176,593	181,399

個人で課税を選択した場合は、資金運用益を課税所得から除外しております

事業収支計画 (21-30年)

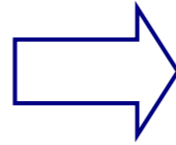
(単位:千円)

			21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
現金収入	賃貸収入	賃料収入	34,506	34,186	34,186	33,870	33,870	33,556	33,556	33,246	33,246	32,939
		内 住宅部分	(31,986)	(31,666)	(31,666)	(31,350)	(31,350)	(31,036)	(31,036)	(30,726)	(30,726)	(30,419)
		内 店舗、事務所	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
		内 駐車場その他	(2,520)	(2,520)	(2,520)	(2,520)	(2,520)	(2,520)	(2,520)	(2,520)	(2,520)	(2,520)
		共益金	2,108	2,087	2,087	2,066	2,066	2,045	2,045	2,025	2,025	2,005
		更新料・礼金等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		内 住宅部分	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
		内 店舗、事務所	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
		内 駐車場その他	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
		臨時収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資金運用益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
収入合計			36,614	36,273	36,273	35,936	35,936	35,602	35,602	35,271	35,271	34,943
現金支出	運営経費	賃貸管理費	2,171	2,152	2,152	2,133	2,133	2,114	2,114	2,096	2,096	2,077
		住宅原状回復費	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300
		修繕積立金	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361
		建物維持管理費	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
		事業税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		固都税	3,313	3,257	3,257	3,257	3,203	3,203	3,203	3,150	3,150	3,150
		その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		火災保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計			8,344	8,270	8,270	8,251	8,197	8,178	8,178	8,106	8,106	8,087
ローン返済前現金収支			28,270	28,003	28,003	27,685	27,739	27,424	27,424	27,165	27,165	26,856
ローン返済 保証金増減額	ローン返済額	18,722	18,722	18,722	18,722	18,722	18,722	18,722	18,722	18,722	18,722	18,722
	事業性ローン合計	(18,722)	(18,722)	(18,722)	(18,722)	(18,722)	(18,722)	(18,722)	(18,722)	(18,722)	(18,722)	(18,722)
	非事業性ローン	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	保証金等増減	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引前キャッシュフロー			9,548	9,282	9,282	8,963	9,018	8,702	8,702	8,444	8,444	8,134
税務上の 収支	収入合計		36,614	36,273	36,273	35,936	35,936	35,602	35,602	35,271	35,271	34,943
	運営経費 (除く火災保険)		8,344	8,270	8,270	8,251	8,197	8,178	8,178	8,106	8,106	8,087
	火災保険		126	126	126	126	126	126	126	126	126	126
	減価償却	建物躯体	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449	4,449
		設備合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事業性ローン利息		9,716	9,266	8,793	8,297	7,775	7,228	6,653	6,050	5,416	4,751	
課税所得額			13,979	14,163	14,636	14,814	15,389	15,621	16,196	16,540	17,174	17,530
所得税・ 法人税計算	課税所得総合計		13,979	14,163	14,636	14,814	15,389	15,621	16,196	16,540	17,174	17,530
	課税対象額		13,979	14,163	14,636	14,814	15,389	15,621	16,196	16,540	17,174	17,530
	次期繰越損失		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	総課税額		4,893	4,957	5,122	5,185	5,386	5,467	5,669	5,789	6,011	6,136
本物件への課税額			4,893	4,957	5,122	5,185	5,386	5,467	5,669	5,789	6,011	6,136
税引後キャッシュフロー			4,656	4,325	4,159	3,779	3,631	3,235	3,034	2,654	2,433	1,999
同 累計額			186,054	190,379	194,538	198,317	201,948	205,183	208,217	210,871	213,304	215,303

個人で課税を選択した場合は、資金運用益を課税所得から除外しております

税金関係補足説明

予定建物面積要件	建築確認上の床面積	1,120.00㎡
	延床面積	1,092.00㎡
	内 共用部分	110.00㎡
	建物評価額	163,800千円
	住宅部分床面積比率	100.00%
	同 評価額(想定値)	163,800千円
	賃貸部分(床面積)比率	100.00%



不動産取得税(建物)

建物評価額	163,800千円
内 住宅部分	163,800千円
特例対象戸数	10室(戸)
× 1200万円	120,000千円
控除額	120,000千円
課税標準	43,800千円
税額	1,314千円

集合住宅については、40㎡以上240㎡以下の住宅について1戸当り1200万円が課税評価額から控除されます

土地固定資産税

住宅部分比率	100.00%
構造	RC5階建て
階数	5階建て

併用住宅の場合の住宅用地率

併用住宅の住宅面積比	右以外	5F以上の耐火建築物
0%	0.00	0.00
25%	0.50	0.50
50%	1.00	0.75
75%	1.00	1.00
100%	1.00	1.00

住宅用地率	1.00
-------	------

敷地内、この比率の部分の部分が軽減対象となります

全敷地	660.00㎡
課税標準	237,600千円
住宅戸数	26室(戸)

	適用面積	× 住宅用地率	固定資産税	都市計画税	課税額計
小規模住宅用地	660.00㎡	660.00㎡	554千円	238千円	792千円
一般住宅用	0.00㎡	0.00㎡	0千円	0千円	0千円
対象外		0.00㎡	0千円	0千円	0千円
			554千円	238千円	792千円

(千円未満四捨五入)

更地の場合の固定資産税・都市計画税課税額	4,039千円
軽減額	3,247千円

注)	対象となる土地	固定資産税	都市計画税
小規模住宅	住宅1戸当り200㎡までの敷地	1/6評価	1/3評価
一般住宅	上記面積を超えた敷地部分	1/3評価	2/3評価

		戸数	面積㎡/戸	共用按分後	不動産取得税 特例	固定資産税 特例	用途・タイプ別 専有床面積
住宅	自己使用部分	0戸	0.00㎡	0.00㎡	否	否	0.00㎡
	賃貸 A	10戸	55.00㎡	611.61㎡	適	適	550.00㎡
	賃貸 B	16戸	27.00㎡	480.39㎡	否	否	432.00㎡
	賃貸 C	0戸	0.00㎡	0.00㎡	否	否	0.00㎡
	賃貸 D	0戸	0.00㎡	0.00㎡	否	否	0.00㎡
	賃貸 E	0戸	0.00㎡	0.00㎡	否	否	0.00㎡
	賃貸 F	0戸	0.00㎡	0.00㎡	否	否	0.00㎡
	賃貸 G	0戸	0.00㎡	0.00㎡	否	否	0.00㎡
	賃貸 H	0戸	0.00㎡	0.00㎡	否	否	0.00㎡
	賃貸 I	0戸	0.00㎡	0.00㎡	否	否	0.00㎡
	賃貸 J	0戸	0.00㎡	0.00㎡	否	否	0.00㎡
							小計
店舗・事務所他	自己使用部分		0.00㎡				0.00㎡
	賃貸部分計		0.00㎡				0.00㎡
						小計	0.00㎡

不動産取得税では 40~240㎡、固定資産税では40~280㎡が特例面積要件となっています(共同住宅の場合)
なお、自己居住用の場合は、それぞれ 50~240㎡、50~280㎡となります

建物固定資産税

対象となる住宅	自己使用部分	対象戸数	面積㎡	内、120㎡以内
	賃貸部分	10戸	550.00㎡	550.00㎡
			軽減対象面積 計	550.00㎡

住宅部分比率	100.00%	50%以下の場合の特例の適用はありません
特例適用期間	5年	3階建以上の耐火建築物の場合は5年、それ以外は3年間適用
特例対象面積比	56.01%	軽減対象床面積÷総床面積

特例適用後の課税は次のようになります(これは試算ですので、実際の税額とは誤差があります)

		固定資産税	都市計画税	課税額計
通常の課税	建物評価額	163,800	163,800	
	特例適用前税額	2,293	491	2,785
新築住宅の軽減	特例対象部分評価額	91,744		
	同 特例適用前税額	1,284		
	軽減額	642		
	特例適用後税額	1,651	491	2,142
東京23区内(対象外)	追加軽減額			
	軽減後税額			

東京23区内の軽減措置は、建物の構造に関わりなく**3年間**となっています
他の地域の特例については、本ソフトではサポートしていません

注)	東京23区内	新築住宅の特例対象部分 上記以外の住宅部分	固定資産税 1/2を追加減免 1/2を減免	都市計画税 全額減免 1/2を減免
----	--------	--------------------------	-----------------------------	-------------------------

年度別建物課税額 (単位:千円)

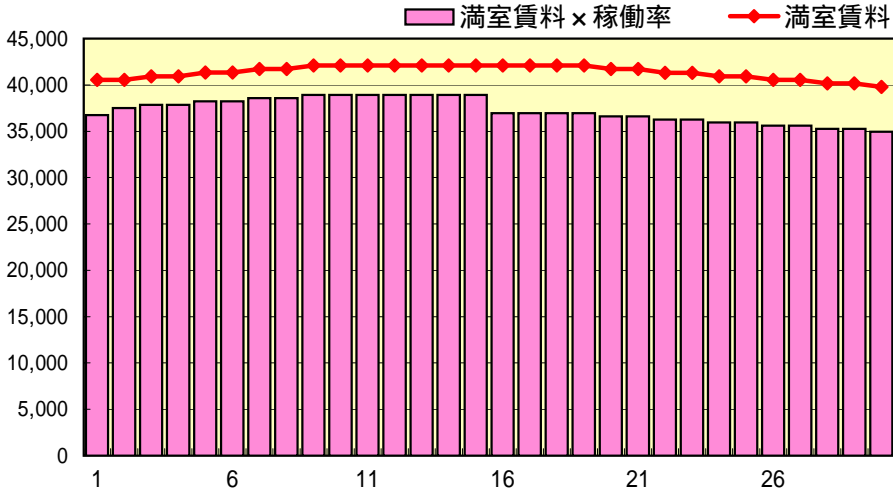
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目~
固定資産税	1,651	1,651	1,651	1,651	1,651	2,293
都市計画税	491	491	491	491	491	491
合計	2,142	2,142	2,142	2,142	2,142	2,785

以上の計算結果は想定値に基づく概算であり、実際の課税額とは異なりますのでご注意ください

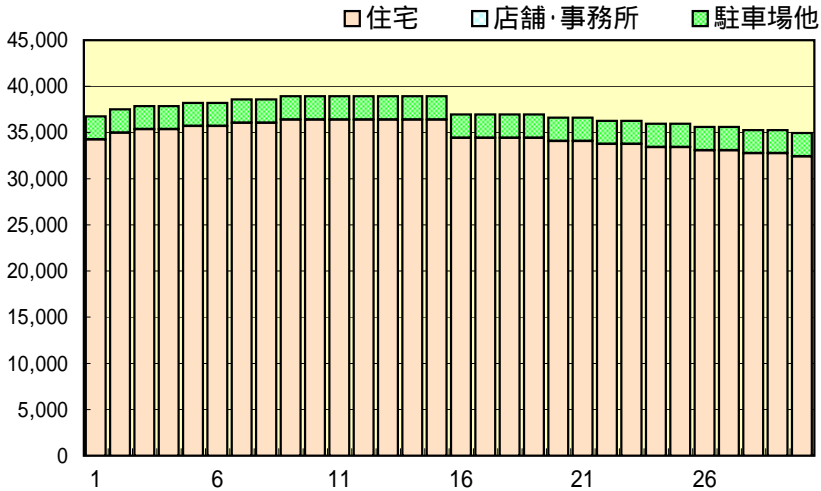
収入予測

この計算は、以下の条件設定に基づいて行われています

賃料推移と稼働率予測



賃貸用途別賃料推移



満室想定賃料 (当初)

	住宅	事務所・店舗	駐車場・他	合計
賃料/月	2,974 千円	0 千円	210 千円	3,184 千円
共益金/月	196 千円	0 千円	0 千円	196 千円
合計	3,170 千円	0 千円	210 千円	3,380 千円
年間賃料	38,040 千円	0 千円	2,520 千円	40,560 千円
敷金・保証金	5,948 千円	0 千円	210 千円	6,158 千円

これらのグラフは、次の表の仮定に基づき作成されています

上のグラフでは更新料等の計算は省略しています。別紙キャッシュフロー表でご確認ください

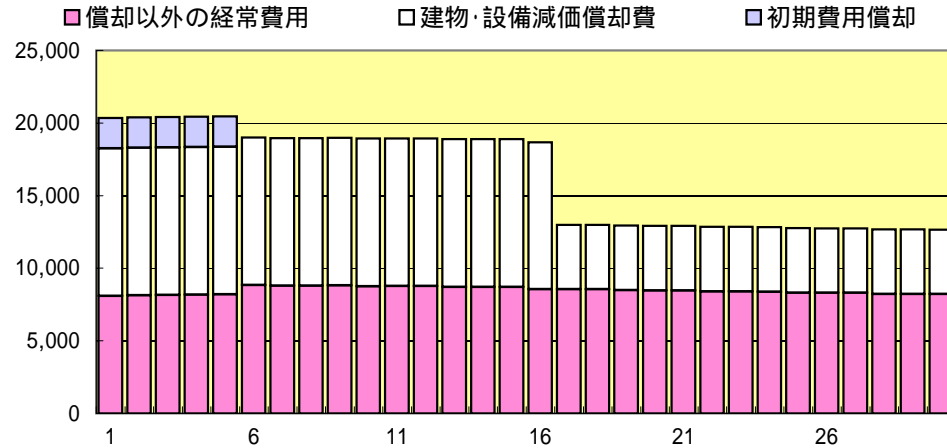
稼働率・賃料変化率の予測についてご確認ください

賃料推移・稼働率予測

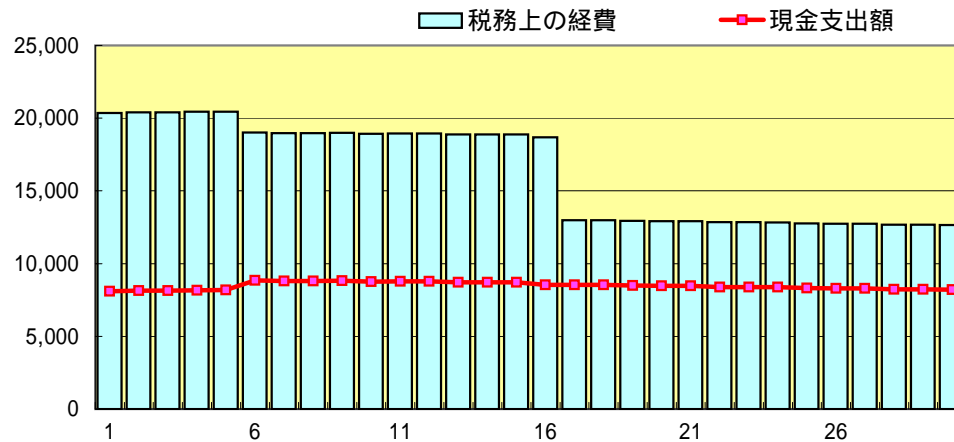
	住宅部分			事務所・店舗			駐車場・その他			合計	その他(臨時収入、保証金増減)	
	増減	稼働	賃料	増減	稼働	賃料	増減	稼働	賃料		賃料等	保証金等
1年	0%	90%	34,236 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	36,756 千円	0 千円	0 千円
2年	0%	92%	34,997 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	37,517 千円	0 千円	0 千円
3年	1%	92%	35,347 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	37,867 千円	0 千円	0 千円
4年	0%	92%	35,347 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	37,867 千円	0 千円	0 千円
5年	1%	92%	35,700 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	38,220 千円	0 千円	0 千円
6年	0%	92%	35,700 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	38,220 千円	0 千円	0 千円
7年	1%	92%	36,057 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	38,577 千円	0 千円	0 千円
8年	0%	92%	36,057 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	38,577 千円	0 千円	0 千円
9年	1%	92%	36,418 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	38,938 千円	0 千円	0 千円
10年	0%	92%	36,418 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	38,938 千円	0 千円	0 千円
11年	0%	92%	36,418 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	38,938 千円	0 千円	0 千円
12年	0%	92%	36,418 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	38,938 千円	0 千円	0 千円
13年	0%	92%	36,418 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	38,938 千円	0 千円	0 千円
14年	0%	92%	36,418 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	38,938 千円	0 千円	0 千円
15年	0%	92%	36,418 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	38,938 千円	0 千円	0 千円
16年	0%	87%	34,439 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	36,959 千円	0 千円	0 千円
17年	0%	87%	34,439 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	36,959 千円	0 千円	0 千円
18年	0%	87%	34,439 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	36,959 千円	0 千円	0 千円
19年	0%	87%	34,439 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	36,959 千円	0 千円	0 千円
20年	-1%	87%	34,094 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	36,614 千円	0 千円	0 千円
21年	0%	87%	34,094 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	36,614 千円	0 千円	0 千円
22年	-1%	87%	33,753 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	36,273 千円	0 千円	0 千円
23年	0%	87%	33,753 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	36,273 千円	0 千円	0 千円
24年	-1%	87%	33,416 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	35,936 千円	0 千円	0 千円
25年	0%	87%	33,416 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	35,936 千円	0 千円	0 千円
26年	-1%	87%	33,082 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	35,602 千円	0 千円	0 千円
27年	0%	87%	33,082 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	35,602 千円	0 千円	0 千円
28年	-1%	87%	32,751 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	35,271 千円	0 千円	0 千円
29年	0%	87%	32,751 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	35,271 千円	0 千円	0 千円
30年	-1%	87%	32,423 千円	0%	100%	0 千円	0%	100%	2,520 千円	34,943 千円	0 千円	0 千円

支出予測

経費の推移と減価償却



経費計上額と現金支払額



長期の火災保険については下記のように扱います
 当初支払額は投資額に含めてキャッシュフローへは含めない
 各年度では契約期間で割って額を経費計上
 期限が到来した場合は同条件で更新(保険料支払い)

	経費合計	減価償却	内初期費用償却
1年	20,348 千円	12,259 千円	2,090 千円
2年	20,391 千円	12,259 千円	2,090 千円
3年	20,411 千円	12,259 千円	2,090 千円
4年	20,435 千円	12,259 千円	2,090 千円
5年	20,455 千円	12,259 千円	2,090 千円
6年	19,006 千円	10,169 千円	
7年	18,967 千円	10,169 千円	
8年	18,967 千円	10,169 千円	
9年	18,988 千円	10,169 千円	
10年	18,929 千円	10,169 千円	
11年	18,940 千円	10,169 千円	
12年	18,940 千円	10,169 千円	
13年	18,882 千円	10,169 千円	
14年	18,882 千円	10,169 千円	
15年	18,882 千円	10,169 千円	
16年	18,676 千円	10,130 千円	
17年	12,994 千円	4,449 千円	
18年	12,994 千円	4,449 千円	
19年	12,938 千円	4,449 千円	
20年	12,919 千円	4,449 千円	
21年	12,919 千円	4,449 千円	
22年	12,844 千円	4,449 千円	
23年	12,844 千円	4,449 千円	
24年	12,825 千円	4,449 千円	
25年	12,771 千円	4,449 千円	
26年	12,752 千円	4,449 千円	
27年	12,752 千円	4,449 千円	
28年	12,680 千円	4,449 千円	
29年	12,680 千円	4,449 千円	
30年	12,662 千円	4,449 千円	

減価償却資産明細

	償却資産名称	取得価格	償却方法	耐用年数
償却資産	建物躯体部分	224,690 千円	定額法	47 年
	設備等 (1)	96,296 千円	定額法	15 年
	設備等 (2)	0 千円		
	設備等 (3)	0 千円		

費用項目明細

賃貸住宅 原状回復費用	住宅部分戸数. A 原状回復費用/戸. B 平均居住年数. C	26 戸 150 千円 3 年	年間予算	$A \times B \div C = 1,300$ 千円
修繕費	年間概算額	350 千円	見直し 11 年目 以降	3% アップ
建物管理費	月額(概算)	100 千円 × 12ヶ月 = 年額	1,200 千円	
賃貸管理費	住宅 事務所・店舗 駐車場・その他	賃料 × 6.0% = 賃料 × 5.0% = 賃料 × 10.0% =	1,927 千円 0 千円 252 千円	初年度計 1,200 千円
火災保険料	年間概算額	126 千円		
固都税	税額 土地固都税変動率	土地 792 千円 建物 2,142 千円 3年毎に 3.0% 上昇(または下落)		
その他	年間概算額	0 千円		

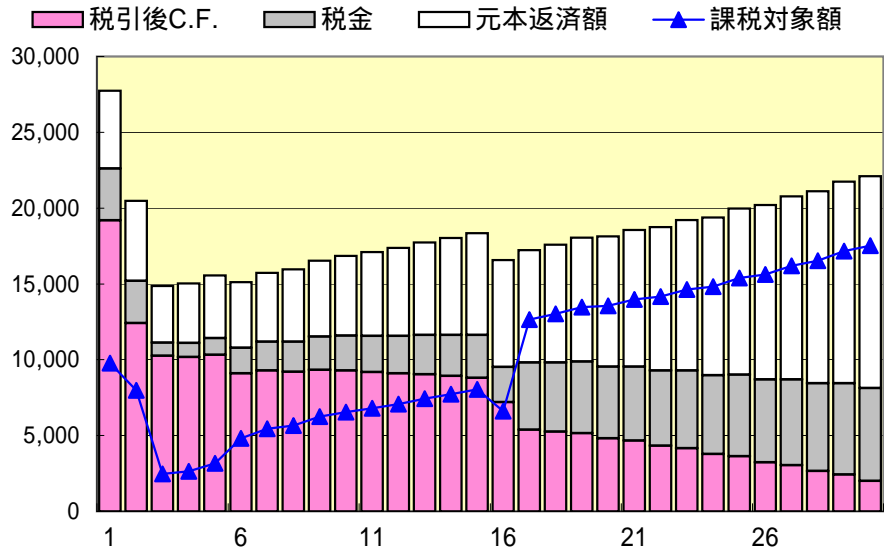
経営判断資料

キャッシュフローと課税対象額の推移

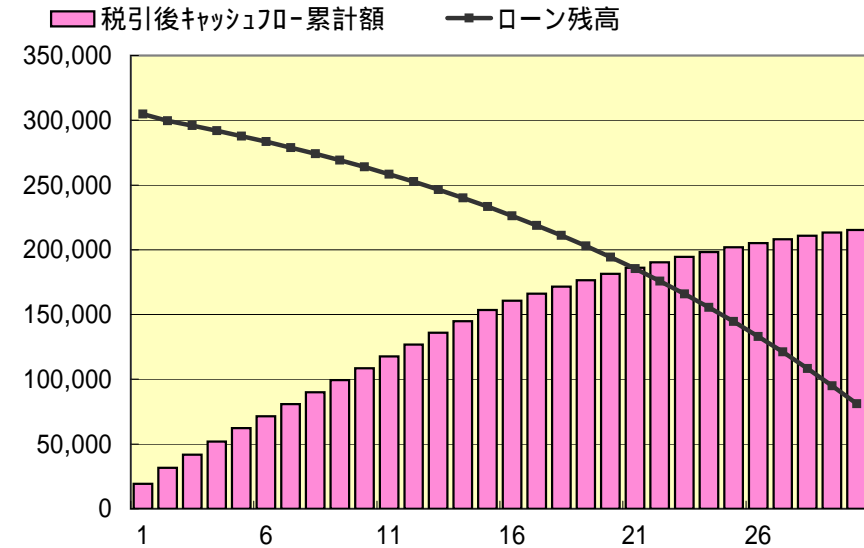
	課税対象額	税引前C.F.	税引後C.F.
	年換算額	年換算額	年換算額
5年平均	5,210 千円	14,290 千円	12,467 千円
10年平均	5,477 千円	12,771 千円	10,854 千円
20年平均	7,559 千円	11,716 千円	9,070 千円
30年平均	10,241 千円	10,761 千円	7,177 千円

課税所得	税務上の所得 税額の計算においては、繰越損失の処理を行う必要があります (法人 7年、個人3年)
税引前 キャッシュフロー	所得税、法人税を控除する前のキャッシュフロー 物件本来の収益性はこれで判断してください
税引後 キャッシュフロー	税金控除後のキャッシュフロー 減価償却費の減少やローン返済に占める金利部分の減少等により、税負担が徐々に増加して現金収支を圧迫する傾向があります。

キャッシュフロー等推移



ローン残高とキャッシュフロー累計



繰越損失処理と税額計算

	全課税所得額	課税対象額	次期繰越損失	本物件への課税額
1	9,784 千円	9,784 千円	0 千円	3,424 千円
2	7,979 千円	7,979 千円	0 千円	2,793 千円
3	2,476 千円	2,476 千円	0 千円	867 千円
4	2,640 千円	2,640 千円	0 千円	924 千円
5	3,170 千円	3,170 千円	0 千円	1,109 千円
6	4,824 千円	4,824 千円	0 千円	1,688 千円
7	5,437 千円	5,437 千円	0 千円	1,903 千円
8	5,664 千円	5,664 千円	0 千円	1,982 千円
9	6,243 千円	6,243 千円	0 千円	2,185 千円
10	6,552 千円	6,552 千円	0 千円	2,293 千円
11	6,805 千円	6,805 千円	0 千円	2,382 千円
12	7,081 千円	7,081 千円	0 千円	2,478 千円
13	7,429 千円	7,429 千円	0 千円	2,600 千円
14	7,734 千円	7,734 千円	0 千円	2,707 千円
15	8,054 千円	8,054 千円	0 千円	2,819 千円
16	6,617 千円	6,617 千円	0 千円	2,316 千円
17	12,652 千円	12,652 千円	0 千円	4,428 千円
18	13,022 千円	13,022 千円	0 千円	4,558 千円
19	13,467 千円	13,467 千円	0 千円	4,713 千円
20	13,550 千円	13,550 千円	0 千円	4,743 千円
21	13,979 千円	13,979 千円	0 千円	4,893 千円
22	14,163 千円	14,163 千円	0 千円	4,957 千円
23	14,636 千円	14,636 千円	0 千円	5,122 千円
24	14,814 千円	14,814 千円	0 千円	5,185 千円
25	15,389 千円	15,389 千円	0 千円	5,386 千円
26	15,621 千円	15,621 千円	0 千円	5,467 千円
27	16,196 千円	16,196 千円	0 千円	5,669 千円
28	16,540 千円	16,540 千円	0 千円	5,789 千円
29	17,174 千円	17,174 千円	0 千円	6,011 千円
30	17,530 千円	17,530 千円	0 千円	6,136 千円

本物件への課税額 = 全体の税額 × (本物件から生ずる課税所得 ÷ 全課税所得)

各キャッシュフローの推移

ローン返済前	税引前C.F.	税引後C.F.	同 累計
31,469 千円	22,605 千円	19,181 千円	19,181 千円
29,510 千円	15,202 千円	12,409 千円	31,590 千円
29,841 千円	11,119 千円	10,253 千円	41,843 千円
29,817 千円	11,095 千円	10,172 千円	52,014 千円
30,151 千円	11,429 千円	10,320 千円	62,334 千円
29,508 千円	10,787 千円	9,098 千円	71,432 千円
29,904 千円	11,183 千円	9,280 千円	80,712 千円
29,904 千円	11,183 千円	9,200 千円	89,913 千円
30,245 千円	11,523 千円	9,338 千円	99,251 千円
30,303 千円	11,581 千円	9,288 千円	108,539 千円
30,292 千円	11,571 千円	9,189 千円	117,728 千円
30,292 千円	11,571 千円	9,092 千円	126,820 千円
30,350 千円	11,628 千円	9,028 千円	135,849 千円
30,350 千円	11,628 千円	8,922 千円	144,770 千円
30,350 千円	11,628 千円	8,810 千円	153,580 千円
28,539 千円	9,520 千円	7,204 千円	160,784 千円
28,539 千円	9,817 千円	5,389 千円	166,173 千円
28,539 千円	9,817 千円	5,260 千円	171,433 千円
28,595 千円	9,873 千円	5,160 千円	176,593 千円
28,270 千円	9,548 千円	4,806 千円	181,399 千円
28,270 千円	9,548 千円	4,656 千円	186,054 千円
28,003 千円	9,282 千円	4,325 千円	190,379 千円
28,003 千円	9,282 千円	4,159 千円	194,538 千円
27,685 千円	8,963 千円	3,779 千円	198,317 千円
27,739 千円	9,018 千円	3,631 千円	201,948 千円
27,424 千円	8,702 千円	3,235 千円	205,183 千円
27,424 千円	8,702 千円	3,034 千円	208,217 千円
27,165 千円	8,444 千円	2,654 千円	210,871 千円
27,165 千円	8,444 千円	2,433 千円	213,304 千円
26,856 千円	8,134 千円	1,999 千円	215,303 千円

相続税評価額の軽減について

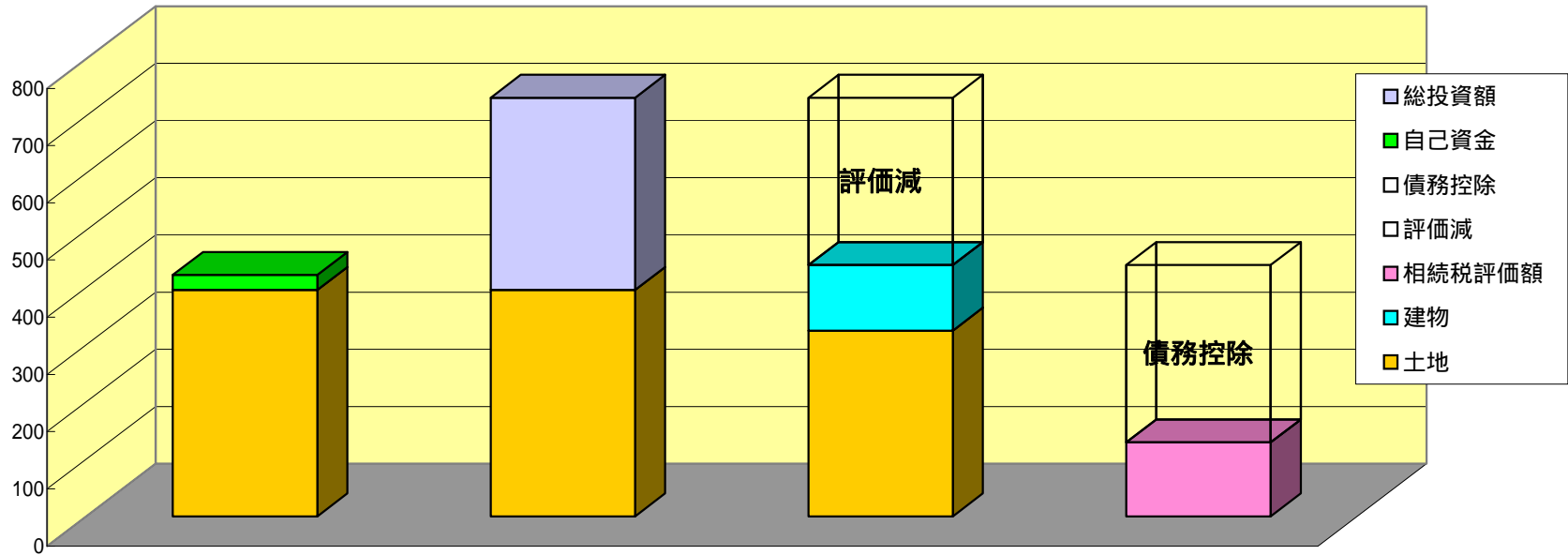
路線価 (千円/㎡)	600 千円/㎡
借地権割合 (%)	60%

更地での評価

投資額で見た価値

相続税評価上は

債務控除後の評価額



建物	自己資金	26百万円
----	------	-------

総投資額	336百万円
内 建物	336百万円
内 土地	0百万円

建物評価額	115百万円
固都税評価額	164百万円
貸家評価減	30.00%
(賃貸床比率 × 0.3)	

債務控除	310百万円
借入金	310百万円

(路線価による更地評価)		
土地	既所有地	396百万円

同 左	396百万円
-----	--------

土地評価額	325百万円
新規取得土地	0.00 ㎡
貸家建付地評価減	18.00%
(賃貸床比率 × 0.3 × 借地権割合)	

相続税評価額	129百万円
--------	--------

(注意) 建物評価額は予想に基づくものです。
 小規模宅地の特例は考慮しておりません
 これは試算ですので、正式には税理士へご確認ください

返済予定表

(単位:千円)

	ローン 1					ローン 2					非事業性ローン				
	元利返済	内 利息	内 元本	残高	利率	元利返済	内 利息	内 元本	残高	利率	元利返済	内 利息	内 元本	残高	利率
1	14,427	9,300	5,127	304,873	3.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
2	14,427	9,146	5,281	299,592	3.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
3	18,722	14,980	3,742	295,850	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
4	18,722	14,792	3,929	291,921	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
5	18,722	14,596	4,125	287,795	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
6	18,722	14,390	4,332	283,464	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
7	18,722	14,173	4,548	278,915	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
8	18,722	13,946	4,776	274,140	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
9	18,722	13,707	5,015	269,125	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
10	18,722	13,456	5,265	263,860	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
11	18,722	13,193	5,529	258,331	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
12	18,722	12,917	5,805	252,526	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
13	18,722	12,626	6,095	246,431	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
14	18,722	12,322	6,400	240,031	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
15	18,722	12,002	6,720	233,311	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
16	18,722	11,666	7,056	226,255	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
17	18,722	11,313	7,409	218,847	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
18	18,722	10,942	7,779	211,068	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
19	18,722	10,553	8,168	202,899	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
20	18,722	10,145	8,577	194,323	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
21	18,722	9,716	9,005	185,317	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
22	18,722	9,266	9,456	175,862	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
23	18,722	8,793	9,928	165,933	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
24	18,722	8,297	10,425	155,509	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
25	18,722	7,775	10,946	144,563	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
26	18,722	7,228	11,493	133,069	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
27	18,722	6,653	12,068	121,001	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
28	18,722	6,050	12,671	108,330	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
29	18,722	5,416	13,305	95,025	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
30	18,722	4,751	13,970	81,054	5.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00
	553,057	324,111	228,946			0	0	0			0	0	0		

この返済額は年利計算で算出していますので、実際の返済額とは誤差があります

減価償却

税法上の償却方法に従い、残存価格が簿価の5%になるまで償却を行っています

	建物躯体部分		設 備 (1)		設 備 (2)		設 備 (3)		初期費用	償却費計
	取得価格	224,690 千円	取得価格	96,296 千円	取得価格	0 千円	取得価格	0 千円	(合計) 10,452 千円	
	償却方法	定額法	償却方法	定額法	償却方法	0	償却方法			
	償却期間	47年	償却期間	15年	償却期間	0年	償却期間			
償却率	0.022	償却率	0.066	償却率	0.000	償却率	0.000			
	償却額	残存価格	償却額	残存価格	償却額	残存価格	償却額	残存価格	償却額	
1	4,449 千円	220,241 千円	5,720 千円	90,576 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円	2,090 千円	12,259 千円
2	4,449 千円	215,792 千円	5,720 千円	84,856 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円	2,090 千円	12,259 千円
3	4,449 千円	211,343 千円	5,720 千円	79,136 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円	2,090 千円	12,259 千円
4	4,449 千円	206,894 千円	5,720 千円	73,416 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円	2,090 千円	12,259 千円
5	4,449 千円	202,445 千円	5,720 千円	67,696 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円	2,090 千円	12,259 千円
6	4,449 千円	197,996 千円	5,720 千円	61,976 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		10,169 千円
7	4,449 千円	193,548 千円	5,720 千円	56,256 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		10,169 千円
8	4,449 千円	189,099 千円	5,720 千円	50,536 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		10,169 千円
9	4,449 千円	184,650 千円	5,720 千円	44,816 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		10,169 千円
10	4,449 千円	180,201 千円	5,720 千円	39,096 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		10,169 千円
11	4,449 千円	175,752 千円	5,720 千円	33,376 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		10,169 千円
12	4,449 千円	171,303 千円	5,720 千円	27,656 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		10,169 千円
13	4,449 千円	166,854 千円	5,720 千円	21,936 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		10,169 千円
14	4,449 千円	162,406 千円	5,720 千円	16,216 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		10,169 千円
15	4,449 千円	157,957 千円	5,720 千円	10,496 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		10,169 千円
16	4,449 千円	153,508 千円	5,681 千円	4,815 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		10,130 千円
17	4,449 千円	149,059 千円	0 千円	4,815 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		4,449 千円
18	4,449 千円	144,610 千円	0 千円	4,815 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		4,449 千円
19	4,449 千円	140,161 千円	0 千円	4,815 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		4,449 千円
20	4,449 千円	135,712 千円	0 千円	4,815 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		4,449 千円
21	4,449 千円	131,264 千円	0 千円	4,815 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		4,449 千円
22	4,449 千円	126,815 千円	0 千円	4,815 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		4,449 千円
23	4,449 千円	122,366 千円	0 千円	4,815 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		4,449 千円
24	4,449 千円	117,917 千円	0 千円	4,815 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		4,449 千円
25	4,449 千円	113,468 千円	0 千円	4,815 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		4,449 千円
26	4,449 千円	109,019 千円	0 千円	4,815 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		4,449 千円
27	4,449 千円	104,570 千円	0 千円	4,815 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		4,449 千円
28	4,449 千円	100,122 千円	0 千円	4,815 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		4,449 千円
29	4,449 千円	95,673 千円	0 千円	4,815 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		4,449 千円
30	4,449 千円	91,224 千円	0 千円	4,815 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円		4,449 千円
	133,466 千円		91,481 千円		0 千円		0 千円		10,452 千円	235,398 千円