

	初年度	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	
賃貸料	9,360,000円	9,360,000円	9,360,000円	9,360,000円	9,360,000円	9,360,000円	9,360,000円	9,360,000円	9,360,000円	9,360,000円	
駐車場料金											
共役費	11,000円	11,000円	11,000円	11,000円	11,000円	10,780円	10,780円	10,780円	10,780円	10,780円	
敷金	600,000円		18,000円	18,000円	18,000円	18,000円	18,000円	18,000円	18,000円	18,000円	
礼金	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	貸室は3年に一度入替わるとして
空室控除						-187,200円	-187,200円	-187,200円	-187,200円	-187,200円	
その他											
計(A)	9,971,000円	9,371,000円	9,389,000円	9,389,000円	9,389,000円	9,201,580円	9,201,580円	9,201,580円	9,201,580円	9,201,580円	
減価償却費	7,282,760円	7,282,760円	7,282,760円	7,282,760円	7,282,760円	5,569,520円	5,569,520円	5,569,520円	5,569,520円	5,569,520円	
借入利息	3,481,745円	3,397,108円	3,310,588円	3,222,146円	3,131,743円	3,039,326円	2,944,856円	2,848,288円	2,749,574円	2,648,665円	
税	建物固定資産税	477,600円	477,600円	477,600円	382,080円	382,080円	382,080円	305,664円	305,664円	305,664円	244,531円
	土地固定資産税	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円
	建物取得税	432,000円									
管理費	150,000円	150,000円	150,000円	150,000円	150,000円	150,000円	150,000円	150,000円	150,000円	150,000円	共益電気料金とCATV家主負担等
修繕費			132,000円	135,960円	140,039円	144,240円	148,567円	153,024円	157,615円	162,343円	
火災保険料	57,807円	57,807円	57,807円	57,807円	57,807円	57,807円	57,807円	57,807円	57,807円	57,807円	
管理業務代行費	280,800円	280,800円	280,800円	280,800円	280,800円	275,184円	275,184円	275,184円	275,184円	275,184円	家賃収入の3%
開発費											
その他											
計(B)	12,162,712円	11,646,075円	11,691,555円	11,511,553円	11,425,229円	9,618,157円	9,451,598円	9,359,487円	9,265,364円	9,108,050円	
経常利益(A-B)	-2,191,712円	-2,275,075円	-2,302,555円	-2,122,553円	-2,036,229円	-416,577円	-250,018円	-157,907円	-63,784円	93,530円	
納税引当金											
税引後利益	-2,191,712円	-2,275,075円	-2,302,555円	-2,122,553円	-2,036,229円	-416,577円	-250,018円	-157,907円	-63,784円	93,530円	
発生キャッシュ	9,004,793円	8,462,600円	8,348,600円	8,440,160円	8,436,081円	8,250,076円	8,322,164円	8,317,707円	8,313,117円	8,369,521円	
借入金返済額	7,290,256円	7,290,256円	7,290,256円	7,290,256円	7,290,256円	7,290,256円	7,290,256円	7,290,256円	7,290,256円	7,290,256円	
返済後キャッシュ	1,714,537円	1,172,344円	1,058,344円	1,149,904円	1,145,825円	959,820円	1,031,908円	1,027,451円	1,022,861円	1,079,265円	
同累計額	1,714,537円	2,886,881円	3,945,225円	5,095,128円	6,240,953円	7,200,773円	8,232,681円	9,260,132円	10,282,993円	11,362,257円	
投下資本回収	-169,109,760円	-167,937,417円	-166,879,073円	-165,729,169円	-164,583,344円	-163,623,524円	-162,591,616円	-161,564,165円	-160,541,305円	-159,462,040円	

※返済計画は、概要書で設定した金利、返済年数による元利均等払いによる。  
 ※経年変化による入居率の減少は、空室控除と言う形で表現している。  
 ※投下資本回収とは、投下資本総額より経営によって生じるキャッシュフローの累計を差し引いた金額である。

	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	
賃貸料	9,360,000円	9,360,000円	9,360,000円	9,360,000円	9,360,000円	9,360,000円	9,360,000円	9,360,000円	9,360,000円	9,360,000円	
駐車場料金											
共役費	10,340円	10,340円	10,340円	10,340円	10,340円	10,120円	10,120円	10,120円	10,120円	10,120円	
敷金	18,000円	18,000円	18,000円	18,000円	18,000円	18,000円	18,000円	18,000円	18,000円	18,000円	
礼金	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	貸室は3年に一度入替わるとして
空室控除	-468,000円	-468,000円	-468,000円	-468,000円	-468,000円	-280,800円	-280,800円	-280,800円	-280,800円	-280,800円	
その他											
計(A)	8,920,340円	8,920,340円	8,920,340円	8,920,340円	8,920,340円	9,107,320円	9,107,320円	9,107,320円	9,107,320円	9,107,320円	
減価償却費	5,569,520円	5,569,520円	5,569,520円	5,569,520円	5,569,520円	2,496,096円	2,496,096円	2,496,096円	2,496,096円	2,496,096円	
借入利息	2,545,514円	2,440,070円	2,332,285円	2,222,100円	2,109,470円	1,994,336円	1,876,645円	1,756,339円	1,633,358円	1,507,643円	
税	建物固定資産税	244,531円	244,531円	195,625円	195,625円	195,625円	156,500円	156,500円	156,500円	125,200円	125,200円
	土地固定資産税	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円
	建物取得税										
管理費	150,000円	153,000円	153,000円	153,000円	153,000円	156,060円	156,060円	156,060円	156,060円	156,060円	共益電気料金とCATV家主負担等
修繕費	167,214円	172,230円	177,397円	182,719円	188,200円	1,193,846円	1,229,662円	1,266,552円	1,304,548円	1,343,685円	
火災保険料	57,807円	57,807円	57,807円	57,807円	57,807円	57,807円	57,807円	57,807円	57,807円	57,807円	
管理業務代行費	266,760円	266,760円	266,760円	266,760円	266,760円	272,376円	272,376円	272,376円	272,376円	272,376円	家賃収入の3%
開発費											
その他											
計(B)	9,001,346円	8,903,918円	8,752,394円	8,647,531円	8,540,382円	6,327,021円	6,245,146円	6,161,729円	6,045,445円	5,958,866円	
経常利益(A-B)	-81,006円	16,422円	167,946円	272,809円	379,958円	2,780,299円	2,862,174円	2,945,591円	3,061,875円	3,148,454円	
納税引当金											
税引後利益	-81,006円	16,422円	167,946円	272,809円	379,958円	2,780,299円	2,862,174円	2,945,591円	3,061,875円	3,148,454円	
発生キャッシュ	8,091,835円	8,083,819円	8,127,558円	8,122,236円	8,116,755円	7,328,538円	7,292,722円	7,255,832円	7,249,136円	7,209,999円	
借入金返済額	7,290,256円	7,290,256円	7,290,256円	7,290,256円	7,290,256円	7,290,256円	7,290,256円	7,290,256円	7,290,256円	7,290,256円	
返済後キャッシュ	801,579円	793,563円	837,302円	831,980円	826,498円	38,281円	2,466円	-34,424円	-41,120円	-80,257円	
同累計額	18,095,739円	18,889,301円	19,726,603円	20,558,583円	21,385,082円	21,423,363円	21,425,829円	21,391,405円	21,350,285円	21,270,028円	
投下資本回収	-152,728,559円	-151,934,996円	-151,097,694円	-150,265,714円	-149,439,216円	-149,400,934円	-149,398,468円	-149,432,892円	-149,474,012円	-149,554,269円	

※返済計画は、概要書で設定した金利、返済年数による元利均等払いによる。  
 ※経年変化による入居率の減少は、空室控除と言う形で表現している。  
 ※投下資本回収とは、投下資本総額より経営によって生じるキャッシュフローの累計を差し引いた金額である。

■ Cさんの賃貸マンション収支計画書

2011/4/7

	21年目	22年目	23年目	24年目	25年目	26年目	27年目	28年目	29年目	30年目	
賃貸料	9,360,000円	9,360,000円	9,360,000円	9,360,000円	9,360,000円	9,360,000円	9,360,000円	9,360,000円	9,360,000円	9,360,000円	
駐車場料金											
共役費	9,720円	9,720円	9,720円	9,720円	9,720円	9,513円	9,513円	9,513円	9,513円	9,513円	
敷金	18,000円	18,000円	18,000円	18,000円	18,000円	18,000円	18,000円	18,000円	18,000円	18,000円	
礼金	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	貸室は3年に一度入替わるとして
空室控除	-468,000円	-468,000円	-468,000円	-468,000円	-468,000円	-748,800円	-748,800円	-748,800円	-842,400円	-842,400円	
その他											
計(A)	8,919,720円	8,919,720円	8,919,720円	8,919,720円	8,919,720円	8,638,713円	8,638,713円	8,638,713円	8,545,113円	8,545,113円	
減価償却費	2,496,096円	2,496,096円	2,496,096円	2,496,096円	2,496,096円	2,496,096円	2,496,096円	2,496,096円	2,496,096円	2,496,096円	
借入利息	1,379,133円	1,247,770円	1,113,485円	976,218円	835,899円	692,465円	545,838円	395,958円	242,744円	86,126円	
税	建物固定資産税	125,200円	125,200円	100,160円	100,160円	100,160円	80,128円	80,128円	64,102円	64,102円	
	土地固定資産税	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	
	建物取得税										
管理費	156,060円	159,181円	159,181円	159,181円	159,181円	162,365円	162,365円	162,365円	162,365円	162,365円	共益電気料金とCATV家主負担等
修繕費	138,400円	142,552円	146,828円	151,233円	155,770円	160,443円	165,256円	170,214円	175,320円	180,580円	
火災保険料	57,807円	57,807円	57,807円	57,807円	57,807円	57,807円	57,807円	57,807円	57,807円	57,807円	
管理業務代行費	196,560円	196,560円	196,560円	196,560円	196,560円	202,176円	202,176円	202,176円	204,048円	204,048円	家賃収入の3%
開発費											
その他											
計(B)	4,549,255円	4,425,165円	4,270,117円	4,137,255円	4,001,473円	3,851,480円	3,709,666円	3,564,743円	3,402,482円	3,251,124円	
経常利益(A-B)	4,370,464円	4,494,554円	4,649,603円	4,782,465円	4,918,247円	4,787,233円	4,929,047円	5,073,969円	5,142,630円	5,293,989円	
納税引当金											
税引後利益	4,370,464円	4,494,554円	4,649,603円	4,782,465円	4,918,247円	4,787,233円	4,929,047円	5,073,969円	5,142,630円	5,293,989円	
発生キャッシュ	8,303,500円	8,296,227円	8,316,990円	8,312,586円	8,308,049円	8,033,601円	8,028,788円	8,023,830円	7,939,277円	7,934,018円	
借入金返済額	7,290,256円	7,290,256円	7,290,256円	7,290,256円	7,290,256円	7,290,256円	7,290,256円	7,290,256円	7,290,256円	7,203,880円	
返済後キャッシュ	1,013,244円	1,005,971円	1,026,734円	1,022,329円	1,017,792円	743,345円	738,532円	733,574円	649,021円	730,138円	
同累計額	22,283,272円	23,289,243円	24,315,977円	25,338,306円	26,356,099円	27,099,444円	27,837,975円	28,571,549円	29,220,570円	29,950,708円	
投下資本回収	-148,541,025円	-147,535,054円	-146,508,320円	-145,485,991円	-144,468,198円	-143,724,854円	-142,986,322円	-142,252,748円	-141,603,727円	-140,873,589円	

※返済計画は、概要書で設定した金利、返済年数による元利均等払いによる。  
 ※経年変化による入居率の減少は、空室控除と言う形で表現している。  
 ※投下資本回収とは、投下資本総額より経営によって生じるキャッシュフローの累計を差し引いた金額である。