

等価交換事業 収支モデル

建設経営計画書（等価交換・全部譲渡方式、分譲収益還元法）

本書は概略の施設計画及び事業費に基づいており、実際の収支を保証するものではありません。
2025年度税制改正に準拠しています。
租税特別措置法の特例は原則として税制改正による期限まで適用し、期限の到来以降は本則によるものとします。
消費税は特記無き限り税抜経理方式です。

等価交換事業 収支モデル『大阪 太郎様の経営計画概要』

* 詳細については、別紙「建設経営計画書」をご覧ください。



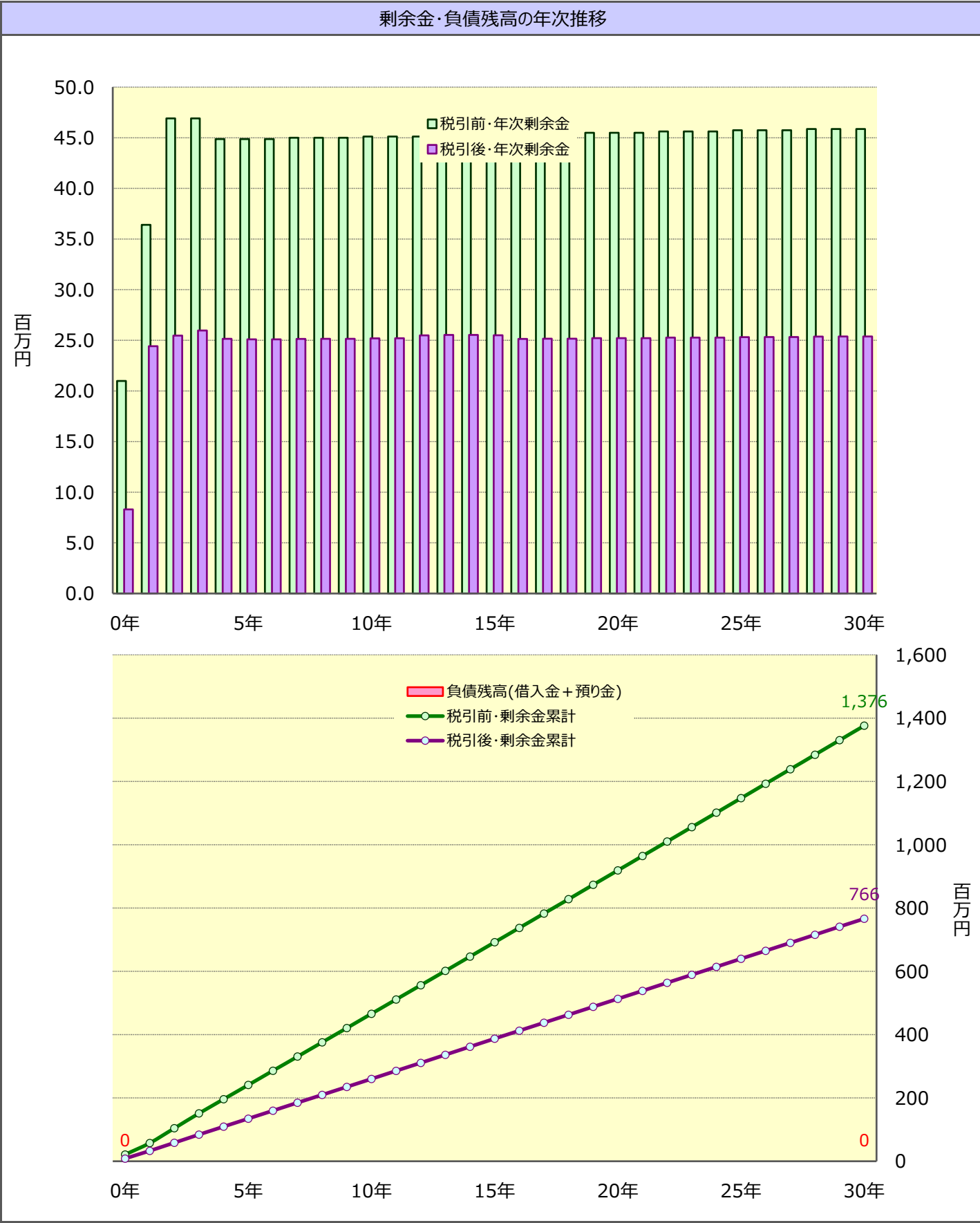
2025年度版

株式会社 東京不動産

事業に必要な資金と調達方法			
譲渡費	36,500 千円	自己資金	0 千円
買換資産価額	923,944 千円	協力金	0 千円
諸経費	7,258 千円	礼金、保証金	0 千円
納付消費税	61,317 千円	借入金	0 千円
		調達資金	0 千円
正味事業予算	1,029,019 千円	買換充当額	923,944 千円
留保金	20,981 千円	受取交換差金	126,056 千円
還付消費税	0 千円	譲渡資産価額	1,050,000 千円
事業予算合計	1,050,000 千円	調達資金合計	1,050,000 千円

10年度の収支状況			
住戸	5,150 千円/月	共益費、維持管理費	1,045 千円/月
店舗	0 千円/月	損害保険料	28 千円/月
事務所	0 千円/月	固定資産税、都市計画税	298 千円/月
		納付消費税	19 千円/月
収益合計	5,150 千円/月	販売管理費等合計	1,390 千円/月
	【 61,800 千円/年 】		【 16,683 千円/年 】
純収益	3,760 千円/月		
	【 45,117 千円/年 】 (NCF)		
税引後剰余金運用益	0 千円/月	借入元利・保証金 返済	0 千円/月
他の所得	0 千円/月	家事費	0 千円/月
他の収入合計	0 千円/月	他の支出合計	0 千円/月
	【 0 千円/年 】		【 0 千円/年 】
税引前の剰余金	3,760 千円/月		
	【 45,117 千円/年 】		
		所得税等	1,661 千円/月
			【 19,929 千円/年 】
税引後の剰余金	2,099 千円/月		
	【 25,188 千円/年 】		

投資利回り			
表面利回り（10年度）	収益合計年額	÷ 正味事業予算	6.01 %
実質利回り（10年度）	純収益年額（NCF）	÷ 正味事業予算	4.38 %



				大阪 太郎 様	施行者 (デベロッパー)	合計	根拠			
投資計画	土地	土地価格		1,050,000	0	1,050,000	敷地面積	2,400.00 ㎡	単価	438 /㎡
		解体費		－	0	0				
		土地所有権移転・登録免許税		－	7,800	7,800	土地評価額	520,000	税率	1.50%
		土地・取得税		－	0	0	課税標準	260,000	税率	3.00%
		期中・固定資産税、都市計画税		－	8,766	8,766	課税標準	364,000	税率	1.70%
		小計		1,050,000	16,566	1,066,566 [a]				
		事務費		－	0	0	小計 [a]	1,066,566	料率	0.00%
		期中金利		－	431	431	金利	2.50%		
		土地費	合計	1,050,000	16,998	1,066,998 [b]				
	建物	測量費		－	0	0				
		地質調査費		－	0	0				
		設計監理費		－	40,000	40,000	建築工事費	1,700,000	料率	2.35%
		建築工事費		－	1,700,000	1,700,000	建築工期	17.00 ヵ月		
		負担金		－	0	0				
		補償費・移転費		－	0	0	近隣対策費	0	電波障害対策費	0
		小計		－	1,740,000	1,740,000 [c]				
		事務費		－	0	0	小計 [c]	1,740,000	料率	0.00%
		期中金利		－	24,444	24,444	金利	2.50%		
		建物費	合計	－	1,764,444	1,764,444 [d]				
	総計			1,050,000	1,781,442	2,831,442 [e]				
施行者の 損益計画	床所有計画	住宅・専有面積		2,201.00 ㎡	4,544.00 ㎡	6,745.00 ㎡	権利床原価	420 /㎡	効用比	1.00
		店舗・専有面積		0.00 ㎡	0.00 ㎡	0.00 ㎡	権利床原価	0 /㎡	効用比	0.00
		事務所・専有面積		0.00 ㎡	0.00 ㎡	0.00 ㎡	権利床原価	0 /㎡	効用比	0.00
		合計		2,201.00 ㎡	4,544.00 ㎡	6,745.00 ㎡				
	売上計画	住宅		923,944	2,453,760	3,377,704	税別分譲単価	540 /㎡ [f]	税込単価 [f]×(1+[i]×[j])	574 /㎡
		店舗		0	0	0	税別分譲単価	0 /㎡ [g]	税込単価 [g]×(1+[i]×[j])	0 /㎡
		事務所		0	0	0	税別分譲単価	0 /㎡ [h]	税込単価 [h]×(1+[i]×[j])	0 /㎡
		合計		923,944	2,453,760 [k]	3,377,704	課税売上割合 [d]÷[e]	62.32% [i]		
	所有床原価	投資合計 [e]		1,050,000	1,781,442	2,831,442				
		交換差金		-126,056	126,056	0				
		所有床原価	合計	923,944 [l]	1,907,498	2,831,442	契約時消費税率	10.00% [m]	地主消費税 [l]×[i]×[m]	57,577 * 交換により地主が取得する建物に係る消費税
		販売手数料			73,613		売上 [k]	2,453,760	料率	3.00%
		広告費			73,613		売上 [k]	2,453,760	料率	3.00%
		販売経費			0					
		モデルルーム費			50,000					
		期中金利			2,177		金利	2.50%		
		販売費	合計		199,403					
		総床原価	総計		2,106,900 [n]					
		売上利益 [k]－[n]			346,860 [o]		売上利益率 [o]÷[k]	14.14%		
		控除対象外繰延消費税 ([p]＋[q])×[r]			73,002 [s]		投資計画消費税(10%)	174,000 [p]	販売費消費税(10%)	19,723 [q]
		事業利益 [o]－[s]			273,857 [t]		事業利益率 [t]÷[k]	11.16%	控除外割合 [b]÷[e]	37.68% [r]

等価交換事業 収支モデル『大阪 太郎様の事業総括』



事業主 大阪 太郎 様

株式会社 東京不動産

全体概要	土地	計画地	大田区山田町9-99-999				
		用途地域	準工業	建蔽率	70.00 %	容積率	300.00 %
		敷地面積	2,400.00 m ²	726.00 坪			
	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造	地上	14 階		
		登記床面積	7,800.00 m ²	2,359.50 坪			

事業予算	譲渡費	調査測量費	1,650 千円	
		解体工事費	38,500 千円	
		借家人補償費	0 千円	
		移転費	0 千円	
		消費税	0 千円	税率 10.00% 各費目に消費税を含む
		小計	40,150 千円	うち、消費税 3,650千円
	買換資産	買換資産取得価額	981,521 千円	買換資産価額 923,944千円 + 消費税 57,577千円
		消費税	0 千円	税率 10.00% 買換資産取得価額に消費税を含む
		小計	981,521 千円	うち、消費税 57,577千円
	諸経費	解体工事金利	1,364 千円	
		租税公課	4,994 千円	明細 1
		登記委託費	991 千円	登録免許税 × 20%
		消費税	0 千円	税率 10.00% 登記委託費に消費税を含む
		小計	7,348 千円	うち、消費税 90千円
	留保金		20,981 千円	
合計		1,050,000 千円	正味事業予算* 1,029,019千円	
* 正味事業予算 = 事業予算合計 - (還付消費税:0千円+留保金)				

資金調達	新規調達	自己資金	0 千円		
		協力金	0 千円		
		礼金、保証金	0 千円	家賃保証分のみ計上	
		借入金	0 千円		
		小計	0 千円		
	譲渡資産	買換充当額	923,944 千円		
		受取交換差金	126,056 千円		
		小計	1,050,000 千円		
	合計		1,050,000 千円		
	借入金内訳	借入区分	借入1	借入2	住宅ローン
		借入金額			
		借入期間等			
		借入金利	1～ 5年度	1～ 5年度	1～10年度
			6～10年度	6～10年度	11～20年度
			11年度～	11年度～	21年度～

経営指標	表面利回り	6.01 %/年	満室家賃 ÷ 正味事業予算
	実質利回り(募集費、更新料 別)	4.56 %/年	(空室損控除後家賃－販管費－納付消費税) ÷ 正味事業予算
	税引後借入金完済可能年	1 年度	税引後剰余金累計 > 借入金残高
	税引後投資金回収可能年	1 年度	税引後剰余金累計 > 自己資金 + 負債残高

収入計画	用途		住戸		店舗	事務所
			(賃料区分)		(保証賃料)	
	初年度収益	賃貸面積		2,201.00 ㎡	㎡	㎡
		家賃(満室時)	賃料	5,150 千円/月	千円/月	千円/月
			共益費	0 千円/月	千円/月	千円/月
		礼金(賃料比)		0.0 ヵ月	ヵ月	ヵ月
			償却期間	0 年間	年間	年間
		更新料(賃料比)		0.0 ヵ月	ヵ月	ヵ月
			契約期間	年	年	年
	入替率(2年度～)		30 %/年	%/年	%/年	
	預り金	保証金(賃料比)		0.0 ヵ月	ヵ月	ヵ月
			一括返済	年目	年目	年目
		協力金(賃料比)		0.0 ヵ月	ヵ月	ヵ月
			返済開始	0 年目	年目	年目
		返済期間	0 年間	年間	年間	
	稼働率	開業時		83 %	0 %	0 %
		初年度		83 %	0 %	0 %
		2年度～		100 %	0 %	0 %
	上昇率			0.00 %/年		
	税引後剰余金運用利回り(2年度～)			0.00 %/年	未計上	
他の所得			0 千円/年			
税引前資金(初年度)			36,399 千円	税引前利益合計 - 償却益 + 償却費		
還付消費税(初年度)			0 千円	個別対応		

支出計画	用途			住戸	店舗	事務所		
	初年度費用	販売管理費	管理組合費	管理共益費	412 千円/月	千円/月	千円/月	
				修繕積立金	440 千円/月	千円/月	千円/月	
			業務委託費(賃料比)			0.0 %	%	%
			募集費(賃料比)			0.0 ヵ月	ヵ月	ヵ月
			更新契約	賃料比	0.0 ヵ月			
				手数料	定額費用			
			入替リフォーム費(入替賃料比)			1.5 ヵ月	4年度以降に計上	
			火災保険料			333 千円	554,737千円(工事費持分) × 0.06%	
			固定資産税、都市計画税			4,338 千円	明細 2	
		償却費	減価償却費			1,732 千円	明細 3	
			諸経費			7,348 千円		
			控除対象外繰延消費税			0 千円	個別対応	
			借入金利息			0 千円		
	納付消費税			0 千円	初年度は消費税免税事業者			
	翌年度事業税			1,221 千円	課税対象 事業主控除を計上			
	所得税等、住民税(初年度)			10,769 千円	基礎控除、青色申告控除を計上			
	家事費(初年度)			0 千円				
	上昇率			0.00 %/3年				

■ 等価交換にかかる課税所得、引継取得費

(単位:千円)

	買換資産 取得価額 ①	譲渡資産				繰延対象 譲渡益 ⑥	課税 繰延額 ⑦	課税対象 譲渡所得 ⑧	買換資産 引継取得費 ⑨
		譲渡価額 ②	取得費 ③	譲渡費 ④	譲渡益 ⑤ 【② - ③ - ④】				
事業用	981,521	1,050,000	52,500	40,150	957,350	894,913	894,913	62,437	86,608
土地	348,178	1,050,000	52,500	40,150	957,350	894,913	894,913		30,723
建物	633,343								55,885
宅自用	0	0	0	0	0	0	0	0	0
土地	0								0
建物	0								0
合計	981,521	1,050,000	52,500	40,150	957,350	894,913	894,913	62,437	86,608
土地	348,178								30,723
建物	633,343								55,885

- * 立体買換の特例を適用しています。
- * ⑥の繰延対象譲渡益は、⑤の譲渡益から受取差金分を控除した金額(土地建物の交換に基づく譲渡益)で右記の算定式により求めます。 ⑥ = Min (①,②) × (⑤÷②)
- * ⑦の繰延割合は、特定(事業用)資産の買換特例の場合で60%～90%、立体買換の特例及び特定居住用財産の買換特例の場合で100%です。
- * ⑨の買換資産引継取得費の内訳は、①の買換資産取得価額の内訳の割合で按分しています。
- * 土地の①②に消費税は無く、免税事業者及び自宅の①④には消費税が含まれ、課税事業者の①④に消費税は含まれません。
- * 従前建物を解体後に譲渡する場合、従前建物の簿価(取得費)は譲渡費に含まれます。
- * 自宅の3,000万円控除の場合、買換資産の取得費は引き継がれないため、①と⑨は同額になります。

■ 事業予算明細

租税公課（明細1）			4,994 千円		
□ 登録免許税			4,503 千円		
・ 土地所有権移転			3,394 千円		
520,000 千円【土地評価額】	×	32.63 %【地主持分】	×	2.00 %【税率】	
・ 建物所有権保存			1,109 千円		
(1,700,000 千円【工事費】	×	50 %【評価割合】	×	0.00 %【自宅持分】) × 0.40 %【税率】
+ (1,700,000 千円【工事費】	×	50 %【評価割合】	×	32.63 %【賃貸持分】) × 0.40 %【税率】
・ 抵当権設定			0 千円		
0 千円【事業債務】	×	0.40 %【税率】	+	0 千円【自宅債務】	× 0.40 %【税率】
□ 取得税			0 千円		
・ 土地			0 千円		
(520,000 千円【土地評価額】	×	100.00 %【住宅割合】	×	32.63 %【住宅持分】	
×	50.00 %【課税標準特例】	×	3.00 %【税率】	－	2,545 千円【住宅用地控除額】)
+ (520,000 千円【土地評価額】	×	0.00 %【非住宅割合】	×	0.00 %【非住宅持分】	
×	50.00 %【課税標準特例】	×	3.00 %【税率】)	
・ 建物			0 千円		
(277,368 千円【住宅評価額】	－	277,368 千円【控除額】) ×	3.00 %【税率】	
+	0 千円【非住宅評価額】	×	0.00 %【非住宅持分】	×	4.00 %【税率】
□ 印紙税			490 千円		
480 千円【売買契約2回】	+	0 千円【金消契約】	+	10 千円【その他】	

■ 費用明細

固定資産税等（明細2）		初年度	4,338 千円		
□ 土地・固定資産税		初年度	396 千円		
・ 住宅用地			396 千円		
	520,000 千円【土地評価額】	×	16.67 %【小規模住宅用地特例】		
×	100.00 %【住宅割合】	×	32.63 %【住宅賃貸持分】	×	1.40 %【税率】
・ 非住宅用地			0 千円		
	520,000 千円【土地評価額】	×	70.00 %【負担水準】		
×	0.00 %【非住宅割合】	×	0.00 %【非住宅持分】	×	1.40 %【税率】
□ 建物・固定資産税		初年度	3,107 千円		
・ 住宅			3,107 千円		
	277,368 千円【賃貸住宅評価】	÷	2,545.26 m ² 【賃貸住宅面積】	×	80.00 %【経年減価率】
×	(0.00 m ² 【減額対象面積】	×	1.40 %【税率】	×	50.00 %【減額特例】
+	2,545.26 m ² 【減額対象外面積】	×	1.40 %【税率】)	
・ 非住宅（店舗）			0 千円		
	0 千円【非住宅評価】	×	98.40 %【経年減価率】	×	1.40 %【税率】
□ 土地・都市計画税		初年度	170 千円		
・ 住宅用地			170 千円		
	520,000 千円【土地評価額】	×	33.33 %【小規模住宅用地特例】		
×	100.00 %【住宅割合】	×	32.63 %【住宅賃貸持分】	×	0.30 %【税率】
・ 非住宅用地			0 千円		
	520,000 千円【土地評価額】	×	70.00 %【負担水準】		
×	0.00 %【非住宅割合】	×	0.00 %【非住宅持分】	×	0.30 %【税率】
□ 建物・都市計画税		初年度	666 千円		
・ 住宅			666 千円		
	277,368 千円【賃貸住宅評価】	×	80.00 %【経年減価率】	×	0.30 %【税率】
・ 非住宅（店舗）			0 千円		
	0 千円【非住宅評価】	×	98.40 %【経年減価率】	×	0.30 %【税率】

減価償却費（明細3）		初年度	1,732 千円		
<input type="checkbox"/> 引継取得費					
・ 住宅建物			44,708 千円		
55,885 千円【引継取得費】	×	100.00 %【賃貸住宅割合】	×	80.00 %【建物割合】	
・ 非住宅建物			0 千円		
55,885 千円【引継取得費】	×	0.00 %【賃貸非住宅割合】	×	80.00 %【建物割合】	
・ 建物附属設備、外構			11,177 千円		
55,885 千円【引継取得費】	×	20.00 %【設備外構割合】			
<input type="checkbox"/> 建物償却費			984 千円		
・ 住宅建物			984 千円 (47年 定額)		
44,708 千円【引継取得費】	×	0.022 【償却率】			
・ 非住宅建物 (店舗)			0 千円 (39年 定額)		
0 千円【引継取得費】	×	0.026 【償却率】			
<input type="checkbox"/> 建物附属設備等償却費			749 千円 (15年 定額)		
11,177 千円【引継取得費】	×	0.067 【償却率】			

■ 大阪 太郎様の年次収支計画

(単位:千円)

			開業前	初年度 '27.4.1～	2年度 '28.4.1～	3年度 '29.4.1～	4年度 '30.4.1～	5年度 '31.4.1～	6年度 '32.4.1～	7年度 '33.4.1～	8年度 '34.4.1～	9年度 '35.4.1～	10年度 '36.4.1～	11年度 '37.4.1～	12年度 '38.4.1～	13年度 '39.4.1～	14年度 '40.4.1～	15年度 '41.4.1～
損益計画		a 保証賃料、共益費		51,294	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800
		b 礼金、更新料		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		c 償却益 ①		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		1 住戸		51,294	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800
		a 賃料等		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		b 償却益 ②		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2 非住宅		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		3 税引後剰余金運用益			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		A 収益合計		51,294	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800
		a 管理共益費(管理組合費)		4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944
		b 修繕積立金(管理組合費)		5,280	5,280	5,280	5,280	5,280	5,280	5,280	5,280	5,280	5,280	5,280	5,280	5,280	5,280	5,280
		c 業務委託費、募集費		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		d 住戸入替リフォーム費					2,318	2,318	2,318	2,318	2,318	2,318	2,318	2,318	2,318	2,318	2,318	2,318
		e 火災保険料		333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333
		f 固定資産税、都市計画税		4,338	4,338	4,338	3,825	3,825	3,825	3,701	3,701	3,701	3,577	3,577	3,577	3,453	3,453	3,453
資金繰計画		1 販売管理費		14,895	14,895	14,895	16,699	16,699	16,699	16,575	16,575	16,575	16,451	16,451	16,451	16,327	16,327	16,327
		a 減価償却費		1,732	1,732	1,732	1,732	1,732	1,732	1,732	1,732	1,732	1,732	1,732	1,732	1,732	1,732	1,677
		b 諸経費		7,348														
		c 控除対象外繰延消費税	0	0	0	0	0	0	0									
		2 償却費 ③	0	9,080	1,732	1,732	1,732	1,732	1,732	1,732	1,732	1,732	1,732	1,732	1,732	1,732	1,732	1,677
		3 借入金利息		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		4 納付消費税		0	0	0	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232
		B 費用合計(事業税別)	0	23,975	16,627	16,627	18,663	18,663	18,663	18,539	18,539	18,539	18,415	18,415	18,415	18,291	18,291	18,235
		C 税引前利益(事業税控除前)	0	27,319	45,173	45,173	43,137	43,137	43,137	43,261	43,261	43,261	43,385	43,385	43,385	43,509	43,509	43,565
		D 他の所得	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		E 税引前利益合計 ④	0	27,319	45,173	45,173	43,137	43,137	43,137	43,261	43,261	43,261	43,385	43,385	43,385	43,509	43,509	43,565
		1 税引前資金 ④－(①＋②)＋③	—	36,399	46,905	46,905	44,869	44,869	44,869	44,993	44,993	44,993	45,117	45,117	45,117	45,241	45,241	45,241
		2 保証金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		3 還付消費税	0	0														
		4 留保金	20,981															
		A 収入合計	20,981	36,399	46,905	46,905	44,869	44,869	44,869	44,993	44,993	44,993	45,117	45,117	45,117	45,241	45,241	45,241
		1 借入元金返済		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2 協力金、保証金返済		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		a 管理費、固都税等		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		b 借入元利返済		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		3 家事費		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		B 支出合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		C 税引前剰余金	20,981	36,399	46,905	46,905	44,869	44,869	44,869	44,993	44,993	44,993	45,117	45,117	45,117	45,241	45,241	45,241
		D 税引前剰余金累計	20,981	57,381	104,286	151,191	196,060	240,929	285,799	330,792	375,785	420,778	465,895	511,012	556,129	601,370	646,612	691,853
		1 翌年度事業税	0	1,221	2,053	2,011	1,911	1,916	1,916	1,922	1,922	1,922	1,928	1,928	1,928	1,934	1,934	1,937
		2 所得税、復興特別所得税	0	8,037	14,998	14,616	13,700	13,746	13,743	13,800	13,798	13,798	13,855	13,852	13,567	13,623	13,620	13,645
		3 所得割住民税	0	2,732	4,395	4,312	4,113	4,123	4,122	4,134	4,134	4,134	4,146	4,146	4,146	4,158	4,157	4,163
		4 譲渡所得税等、譲渡所得割住民税	12,684															
		E 税合計	12,684	11,990	21,446	20,939	19,724	19,784	19,781	19,857	19,853	19,854	19,929	19,925	19,641	19,715	19,711	19,745
		F 税引後剰余金	8,297	24,410	25,459	25,966	25,145	25,085	25,088	25,136	25,140	25,140	25,188	25,192	25,477	25,526	25,530	25,496
		G 税引後剰余金累計	8,297	32,707	58,166	84,132	109,277	134,362	159,450	184,586	209,726	234,865	260,053	285,245	310,721	336,247	361,777	387,273
		1 借入金残高	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2 預り金残高	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		H 負債合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

■ 大阪 太郎様の年次収支計画

(単位:千円)

				16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	30年間平均
				'42.4.1～	'43.4.1～	'44.4.1～	'45.4.1～	'46.4.1～	'47.4.1～	'48.4.1～	'49.4.1～	'50.4.1～	'51.4.1～	'52.4.1～	'53.4.1～	'54.4.1～	'55.4.1～	'56.4.1～	(開業前別)
損益計画		a 保証賃料、共益費		61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,450
		b 礼金、更新料		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		c 償却益	①	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		1 住戸		61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,450
		a 賃料等		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		b 償却益	②	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2 非住宅		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		3 税引後剰余金運用益		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		A 収益合計		61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,800	61,450
		a 管理共益費(管理組合費)		4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944
		b 修繕積立金(管理組合費)		5,280	5,280	5,280	5,280	5,280	5,280	5,280	5,280	5,280	5,280	5,280	5,280	5,280	5,280	5,280	5,280
		c 業務委託費、募集費		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		d 住戸入替リフォーム費		2,318	2,318	2,318	2,318	2,318	2,318	2,318	2,318	2,318	2,318	2,318	2,318	2,318	2,318	2,318	2,086
		e 火災保険料		333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333
		f 固定資産税、都市計画税		3,329	3,329	3,329	3,204	3,204	3,204	3,080	3,080	3,080	2,956	2,956	2,956	2,832	2,832	2,832	3,429
		1 販売管理費		16,203	16,203	16,203	16,079	16,079	16,079	15,955	15,955	15,955	15,831	15,831	15,831	15,707	15,707	15,707	16,072
		a 減価償却費		984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	1,356
		b 諸経費																	－
		c 控除対象外繰延消費税																	－
資金繰計画		2 償却費	③	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	－
		3 借入金利息		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		4 納付消費税		232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	209
		B 費用合計(事業税別)		17,418	17,418	17,418	17,294	17,294	17,294	17,170	17,170	17,170	17,046	17,046	17,046	16,922	16,922	16,922	17,882
		C 税引前利益(事業税控除前)		44,382	44,382	44,382	44,506	44,506	44,506	44,630	44,630	44,630	44,754	44,754	44,754	44,878	44,878	44,878	43,568
		D 他の所得		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		E 税引前利益合計	④	44,382	44,382	44,382	44,506	44,506	44,506	44,630	44,630	44,630	44,754	44,754	44,754	44,878	44,878	44,878	43,568
		1 税引前資金	④－(①＋②)＋③	45,365	45,365	45,365	45,490	45,490	45,490	45,614	45,614	45,614	45,738	45,738	45,738	45,862	45,862	45,862	45,169
		2 保証金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		3 還付消費税																	－
		4 留保金																	－
		A 収入合計		45,365	45,365	45,365	45,490	45,490	45,490	45,614	45,614	45,614	45,738	45,738	45,738	45,862	45,862	45,862	45,169
		1 借入元金返済		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2 協力金、保証金返済		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		a 管理費、固都税等		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		b 借入元利返済		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		3 家事費		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		B 支出合計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		C 税引前剰余金		45,365	45,365	45,365	45,490	45,490	45,490	45,614	45,614	45,614	45,738	45,738	45,738	45,862	45,862	45,862	45,169
		D 税引前剰余金累計		737,218	782,583	827,948	873,438	918,927	964,417	1,010,031	1,055,644	1,101,258	1,146,996	1,192,733	1,238,471	1,284,333	1,330,194	1,376,056	－
		1 翌年度事業税		1,977	1,975	1,975	1,982	1,981	1,981	1,987	1,987	1,987	1,993	1,993	1,993	1,999	1,999	1,999	1,940
		2 所得税、復興特別所得税		14,012	13,993	13,994	14,050	14,048	14,048	14,103	14,101	14,101	14,157	14,154	14,154	14,210	14,207	14,207	13,798
		3 所得割住民税		4,245	4,240	4,241	4,253	4,252	4,252	4,265	4,264	4,264	4,277	4,276	4,276	4,289	4,288	4,288	4,169
		4 譲渡所得税等、譲渡所得割住民税																	－
		E 税合計		20,234	20,209	20,210	20,285	20,281	20,281	20,356	20,352	20,352	20,427	20,423	20,423	20,498	20,494	20,494	19,907
		F 税引後剰余金		25,132	25,156	25,155	25,205	25,208	25,208	25,258	25,262	25,261	25,311	25,315	25,315	25,364	25,368	25,368	25,262
		G 税引後剰余金累計		412,405	437,561	462,716	487,921	513,129	538,337	563,595	588,857	614,118	639,429	664,744	690,058	715,423	740,790	766,158	－
		1 借入金残高		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	－
		2 預り金残高		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	－
		H 負債合計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	－