

## 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、期限の到来以後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』

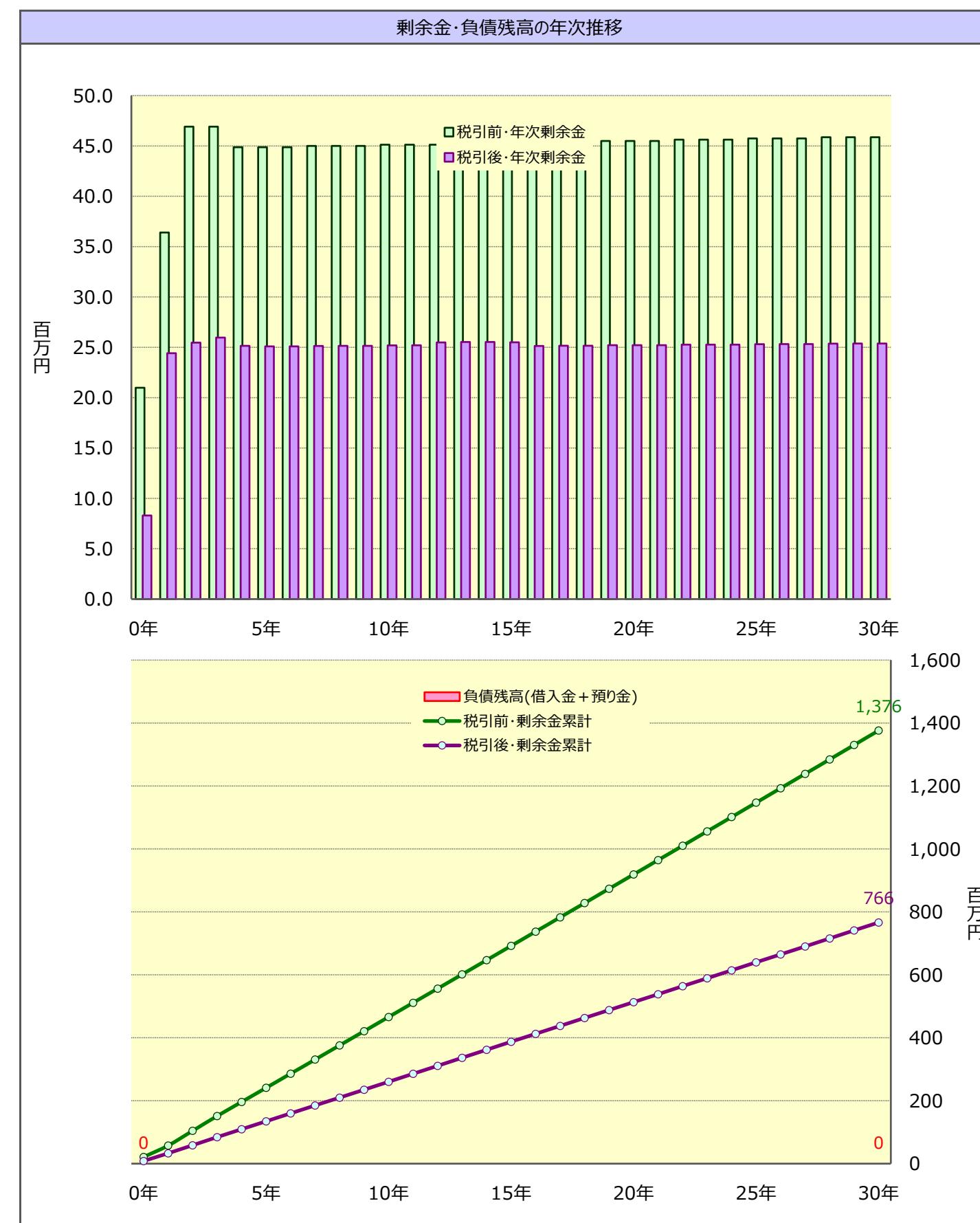
\* 詳細については、別紙「建設経営計画書」をご覧ください。

2025年度版

L.P.S. Ver.250401B

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
<b>正味事業予算</b>	<b>1,029,019 千円</b>	<b>調達資金</b>	<b>0 千円</b>
留保金	20,981 千円	買換充当額	923,944 千円
還付消費税	0 千円	受取交換差金	126,056 千円
<b>事業予算合計</b>	<b>1,050,000 千円</b>	<b>譲渡資産価額</b>	<b>1,050,000 千円</b>
		<b>調達資金合計</b>	<b>1,050,000 千円</b>
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
収益合計	5,150 千円/月	納付消費税	19 千円/月
	<b>【 61,800 千円/年】</b>	販売管理費等合計	1,390 千円/月
			<b>【 16,683 千円/年】</b>
<b>純収益</b>	<b>3,760 千円/月</b>		
	<b>【 45,117 千円/年】 (NCF)</b>		
税引後剩余金運用益	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	他の支出身合計	0 千円/月
	<b>【 0 千円/年】</b>		<b>【 0 千円/年】</b>
<b>税引前の剩余金</b>	<b>3,760 千円/月</b>		
	<b>【 45,117 千円/年】</b>		
		所得税等	1,661 千円/月
			<b>【 19,929 千円/年】</b>
<b>税引後の剩余金</b>	<b>2,099 千円/月</b>		
	<b>【 25,188 千円/年】</b>		
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 %



## 等価交換事業 収支モデル『施行者の等価交換計画(分譲収益還元法)』

消費税別、単位:千円

株式会社 東京不動産

			大阪 太郎 様	施行者 (デベロッパー)	合計	根拠			
投資 計画	土地価格	1,050,000	0	1,050,000	敷地面積 2,400.00 m <sup>2</sup>	単価 438 /m <sup>2</sup>			
	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%	所有権移転期日 2025/11/1		
	土地・取得税	—	0	0	課税標準 260,000	税率 3.00%	税額控除 7,800		
	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%	事業期間 17.00 カ月		
	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]				
	測量費	—	0	0					
建物 費	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 カ月				
	負担金	—	0	0	近隣対策費 0	電波障害対策費 0	借家人補償・移転費 0		
	補償費・移転費	—	0	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	住宅・専有面積	2,201.00 m <sup>2</sup>	4,544.00 m <sup>2</sup>	6,745.00 m <sup>2</sup>	権利床原価 420 /m <sup>2</sup>	効用比 1.00			
	店舗・専有面積	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	権利床原価 0 /m <sup>2</sup>	効用比 0.00			
	事務所・専有面積	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	権利床原価 0 /m <sup>2</sup>	効用比 0.00			
	床所有計画	合計	2,201.00 m <sup>2</sup>	4,544.00 m <sup>2</sup>	6,745.00 m <sup>2</sup>				
	住宅	923,944	2,453,760	3,377,704	税別分譲単価 540 /m <sup>2</sup> [f]	税込単価 [f] × (1 + [i] × [j]) 574 /m <sup>2</sup>	分譲時消費税率 10.00% [j]		
	店舗	0	0	0	税別分譲単価 0 /m <sup>2</sup> [g]	税込単価 [g] × (1 + [i] × [j]) 0 /m <sup>2</sup>			
	事務所	0	0	0	税別分譲単価 0 /m <sup>2</sup> [h]	税込単価 [h] × (1 + [i] × [j]) 0 /m <sup>2</sup>			
	売上計画	合計	923,944	2,453,760 [k]	3,377,704	課税売上割合 [d] ÷ [e] 62.32% [i]			
	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%			
事業 利 益 計 画	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%				
	控除対象外総延消費税 ([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]	控除外割合 [b] ÷ [e] 37.68% [r]		
事業利益 [o] - [s]				273,857 [t]	事業利益率 [t] ÷ [k] 11.16%				

## 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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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	税引後剩余额累計 > 借入金残高
	税引後投資金回収可能年	1 年度	税引後剩余额累計 > 自己資金 + 負債残高

収入計画	初年度収益	用途	(賃料区分)	住戸	店舗	事務所
		賃貸面積		2,201.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
		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)	償却期間	0.0 カ月	カ月	カ月
	更新料(賃料比)			0 年間	年間	年間
				0.0 カ月	カ月	カ月
		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)	一括返済	0.0 カ月	カ月	カ月
				年目	年目	年目
				0.0 カ月	カ月	カ月
	稼働率	協力金(賃料比)	返済開始	0 年目	年目	年目
			返済期間	0 年間	年間	年間
		開業時		83 %	0 %	0 %
		初年度		83 %	0 %	0 %
		2年度~		100 %	0 %	0 %
		上昇率		0.00 %/年		
		税引後剩余额運用利回り(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	初年度費用	用途		住戸	店舗	事務所
		販売管理費	管理組合費	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 カ月	カ月	カ月
	償却費	更新契約	賃料比	0.0 カ月		
		手数料	定額費用	0 千円/戸		
		入替リフォーム費(入替賃料比)		1.5 カ月	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

	買換資産 取得価額 ①	譲渡資産				繰延対象 譲渡益 ⑤ 【② - ③ - ④】	課税 繰延額 ⑥ 【⑥×繰延割合】	課税対象 譲渡所得 ⑧ 【⑤ - ⑦】	買換資産 引継取得費 ⑨ 【① - ⑦】
		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
自宅用	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。 
$$⑥ = \text{Min} (①, ②) \times (⑤ \div ②)$$

\* 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 <sup>2</sup> 【賃貸住宅面積】	× 80.00 %【経年減価率】
× ( 0.00 m <sup>2</sup> 【減額対象面積】	× 1.40 %【税率】	× 50.00 %【減額特例】
+ 2,545.26 m <sup>2</sup> 【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
□ 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】	
□ 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】	
□ 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 b 礼金、更新料 c 償却益	①		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		
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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		
	a 賃料等 b 償却益	②		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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		
	3 税引後剩余金運用益			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		
資金繰計画	a 管理共益費(管理組合費) b 修繕積立金(管理組合費) c 業務委託費、募集費 d 住戸入替リフォーム費 e 火災保険料 f 固定資産税、都市計画税	③		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		
				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		
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
				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		
				333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333		
				4,338	4,338	4,338	3,825	3,825	3,701	3,701	3,701	3,577	3,577	3,577	3,453	3,453	3,453		
	1 販売管理費			14,895	14,895	14,895	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 b 諸経費 c 控除対象外繰延消費税	③		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		
				7,348			0	0	0	0	0								
	2 償却費			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	1,677		
	3 借入金利息				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	4 納付消費税				0	0	0	0	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		
	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		
	D 他の所得			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		
資金繰計画	1 税引前資金 ④-(①+②)+③	④-(①+②)+③	—	36,399	46,905	46,905	44,869	44,869	44,993	44,993	44,993	45,117	45,117	45,117	45,241	45,241	45,241		
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
				0	0														
				20,981															
	A 収入合計			20,981	36,399	46,905	46,905	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		
	2 協力金、保証金返済				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	a 管理費、固都税等 b 借入元利返済	③		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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		
	B 支出合計			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	C 税引前剩余金			20,981	36,399	46,905	46,905	44,869	44,869	44,993	44,993	44,993	45,117	45,117	45,117	45,241	45,241	45,241	
	D 税引前剩余金累計			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
資金繰計画	1 翌年度事業税	④-(①+②)+③		0	1,221	2,053	2,011	1,911	1,916	1,916	1,922	1,922	1,928	1,928	1,928	1,934	1,934	1,937	
				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
				0	2,732	4,395	4,312	4,113	4,123	4,122	4,134	4,134	4,134						

## ■ 大阪 太郎様の年次収支計画

(単位:千円)

			16年度 '42.4.1~	17年度 '43.4.1~	18年度 '44.4.1~	19年度 '45.4.1~	20年度 '46.4.1~	21年度 '47.4.1~	22年度 '48.4.1~	23年度 '49.4.1~	24年度 '50.4.1~	25年度 '51.4.1~	26年度 '52.4.1~	27年度 '53.4.1~	28年度 '54.4.1~	29年度 '55.4.1~	30年度 '56.4.1~	30年間平均 (開業前別)
損益計画	a 保証賃料、共益費 b 礼金、更新料 c 償却益 ①	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	
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		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 b 償却益 ②	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		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 税引後剩余金運用益	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	
資金繰計画	a 管理共益費(管理組合費) b 修繕積立金(管理組合費) c 業務委託費、募集費 d 住戸入替リフォーム費 e 火災保険料 f 固定資産税、都市計画税	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	
		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	
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		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	
		333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	
		3,329	3,329	3,329	3,204	3,204	3,080	3,080	3,080	3,080	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	15,955	15,955	15,955	15,955	15,831	15,831	15,707	15,707	15,707	16,072		
	a 減価償却費 b 諸経費 c 控除対象外繰延消費税	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	1,356	
		984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	—	
		984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	—	
	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	
資金繰計画	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	
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—	
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—	
	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 b 借入元利返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		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 税引前剩余金	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 税引前剩余金累計	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	—	
資金繰計画	1 翌年度事業税 2 所得税、復興特別所得税 3 所得割住民税 4 譲渡所得税等、譲渡所得割住民税	1,977	1,975	1,975	1,982	1,981	1,987	1,987	1,987	1,993	1,993	1,993	1,993	1,993	1,993	1,993	1,940	
		14,012	13,993	13,994	14,050	14,048	14,048	14,103	14,101	14,101	14,							