

サンプル：投資アパートメント事業計画書①

Apartment Investment Program

Cherim名古屋 仮称)

地下鉄桜通線 『名古屋』駅 徒歩1分

所在地：	愛知県名古屋市			
受取家賃種別：	-			
	項目	月額平均	数量	月額
	家賃	55,333 円	9	498,000 円
	共益費	4,000 円	9	36,000 円
	駐車場			
	計			534,000 円

販売価格 税込)		91,600,000 円
	土地	47,000,000 円
	建物 (税込) (うち消費税)	44,600,000 円 3,303,704 円

諸経費 (概算)	建物表示登記	100,000 円
	建物所有権保存登記	127,040 円
	土地所有権移転登記	472,000 円
	抵当権設定登記	476,400 円
	不動産取得税※	916,000 円
	契約書印紙代	15,000 円
	火災保険料(2年一括払い)	100,000 円
	地震保険料(2年一括払い)	100,000 円
	ローン事務手数料・印紙代	1,008,600 円
	上下水道負担金等	451,164 円
	地盤改良費	建物に含む
	CATV導入費用	建物に含む
	募集猶予期間中利息	不要
	固定資産税等精算金	71,384 円
	取得仲介手数料	不要
	計	3,837,588 円

※不動産取得税の課税額及び課税時期は県税事務所での確認が必要です。

総事業費 95,437,588 円

利回り	表面利回り 7.26%	自己資金回収率 19.20%
-----	-------------	----------------

※年間収入/ 税別価格		※年間収支- 固都税) / 自己資金	
資金収支			
項目	月額	年額	
収入	534,000 円	6,408,000 円	
支出	借入金返済 (元利金)	340,389 円	4,084,668 円
	家賃管理費	53,400 円	640,800 円
	建物管理費	14,500 円	174,000 円
	CATV利用料	4,500 円	54,000 円
	Wi-Fi利用料	9,000 円	108,000 円
	その他費用 (水光熱費概算)	5,000 円	60,000 円
計	426,789 円	4,899,468 円	
収支	107,211 円	1,286,531 円	
	固定資産税・都市計画税	407,124 円	

資金計画					
借入調達					
金融機関	借入額	借入期間	金利※	返済月額 (元利金)	備考
銀行 (未定)	90,857,588 円	30 年	2.100%	340,389 円	金利は想定
計	90,857,588 円			340,389 円	

自己資金 4,580,000 円

調達資金総額 95,437,588 円

- ・本事業計画書は概算であり、実際と異なる場合があります。
- ・ローン条件は審査の結果、変更になる可能性があります。
- ・共用部電気水道、管球交換代につきましては、別途費用のご負担が必要となります。

長期事業計画

		1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年		
損益	収益	1 家賃	5,976,000	5,976,000	5,976,000	5,976,000	5,976,000	5,976,000	5,976,000	5,976,000	5,976,000	5,976,000	5,677,200	5,677,200	5,677,200	5,677,200	5,677,200	
		2 共益費	432,000	432,000	432,000	432,000	432,000	432,000	432,000	432,000	432,000	432,000	432,000	432,000	432,000	432,000	432,000	
		3 駐車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		5 収益計(=1~4)	6,408,000	6,408,000	6,408,000	6,408,000	6,408,000	6,408,000	6,408,000	6,408,000	6,408,000	6,408,000	6,408,000	6,109,200	6,109,200	6,109,200	6,109,200	6,109,200
	経費	6 家賃管理費	640,800	640,800	640,800	640,800	640,800	640,800	640,800	640,800	640,800	640,800	640,800	610,920	610,920	610,920	610,920	610,920
		7 建物管理費	174,000	174,000	174,000	174,000	174,000	174,000	174,000	174,000	174,000	174,000	174,000	174,000	174,000	174,000	174,000	174,000
		8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		9 CATV利用料	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000
		10 Wi-fi利用料	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000
		11 その他費用(水光熱費概算)	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
		12 公租公課	407,124	407,124	385,186	363,247	350,084	336,921	328,145	314,982	301,819	288,655	275,492	266,717	253,554	240,390	227,227	
		13 修繕費(家賃×1%)	59,760	59,760	59,760	59,760	59,760	59,760	59,760	59,760	59,760	59,760	59,760	56,772	56,772	56,772	56,772	56,772
		14 損害保険料	17,500	100,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000
		15 減価償却費	2,977,463	2,758,316	2,568,315	2,403,585	2,260,764	2,136,938	2,029,580	1,936,502	1,895,356	1,895,356	1,895,356	1,895,356	1,895,356	1,895,356	1,895,356	1,891,400
		16 借入金利息	1,886,936	1,840,337	1,792,750	1,744,154	1,694,527	1,643,848	1,592,095	1,539,244	1,485,272	1,430,157	1,371,053	1,311,949	1,252,845	1,193,741	1,134,637	1,075,533
		17 購入時諸経費	3,637,588															
		18 経費計(=6~17)	10,023,171	6,202,337	5,912,811	5,677,545	5,471,934	5,284,266	5,116,380	4,957,287	4,849,007	4,780,728	4,875,593	4,803,025	4,724,522	4,644,433	4,558,764	
損益	19 (=5-18)	△ 3,615,172	205,662	495,189	730,454	936,065	1,123,733	1,291,620	1,450,712	1,558,993	1,627,272	1,233,607	1,306,174	1,384,678	1,464,767	1,550,436		
損益累計	20	△ 3,615,172	△ 3,409,509	△ 2,914,321	△ 2,183,866	△ 1,247,801	△ 124,068	1,167,552	2,618,264	4,177,257	5,804,528	7,038,135	8,344,310	9,728,987	11,193,754	12,744,190		
資金	収入	21 (=5)	6,408,000	6,408,000	6,408,000	6,408,000	6,408,000	6,408,000	6,408,000	6,408,000	6,408,000	6,408,000	6,109,200	6,109,200	6,109,200	6,109,200	6,109,200	
	支出	22 経費計(=18-17)	6,385,583	6,202,337	5,912,811	5,677,545	5,471,934	5,284,266	5,116,380	4,957,287	4,849,007	4,780,728	4,875,593	4,803,025	4,724,522	4,644,433	4,558,764	
		23 減価償却費(=13)	△ 2,977,463	△ 2,758,316	△ 2,568,315	△ 2,403,585	△ 2,260,764	△ 2,136,938	△ 2,029,580	△ 1,936,502	△ 1,895,356	△ 1,895,356	△ 1,895,356	△ 1,895,356	△ 1,895,356	△ 1,895,356	△ 1,891,400	
		24 借入金返済元本	2,197,732	2,244,331	2,291,919	2,340,515	2,390,141	2,440,820	2,492,574	2,545,425	2,599,396	2,654,512	2,628,899	2,692,692	2,758,032	2,824,958	2,893,507	
		25 支出計(=22~24)	5,605,853	5,688,353	5,636,414	5,614,475	5,601,312	5,588,149	5,579,373	5,566,210	5,553,047	5,539,884	5,509,136	5,600,361	5,587,198	5,574,034	5,560,871	
	収支	26 (=5-25)	802,147	719,647	771,586	793,524	806,688	819,851	828,626	841,789	854,953	868,116	500,063	508,839	522,002	535,165	548,328	
収支累計	27	802,147	1,521,794	2,293,380	3,086,904	3,893,592	4,713,443	5,542,069	6,383,858	7,238,811	8,106,927	8,606,990	9,115,829	9,637,831	10,172,996	10,721,325		
借入残高	28 (借入金90,857,588)	88,659,856	86,415,525	84,123,606	81,783,091	79,392,950	76,952,129	74,459,556	71,914,131	69,314,735	66,660,223	64,031,324	61,338,632	58,580,600	55,755,643	52,862,135		

家賃は10年毎に-5%として計算しております。

初年度は12ヶ月経営で計上しています。

メインの融資は元利均等型で1~10年は2.1%、11~20年は2.4%、21~30年は2.5%、で計算しております。

出口戦略	損益分岐	29 借入金残高(=28)	88,659,856	86,415,525	84,123,606	81,783,091	79,392,950	76,952,129	74,459,556	71,914,131	69,314,735	66,660,223	64,031,324	61,338,632	58,580,600	55,755,643	52,862,135	
		30 自己資金	4,580,000	4,580,000	4,580,000	4,580,000	4,580,000	4,580,000	4,580,000	4,580,000	4,580,000	4,580,000	4,580,000	4,580,000	4,580,000	4,580,000	4,580,000	4,580,000
		31 収支累計(=27)	802,147	1,521,794	2,293,380	3,086,904	3,893,592	4,713,443	5,542,069	6,383,858	7,238,811	8,106,927	8,606,990	9,115,829	9,637,831	10,172,996	10,721,325	
		32 損益分岐売却価格(29+30-31)			86,410,226	83,276,187	80,079,358	76,818,687	73,497,487	70,110,273	66,655,924	63,133,297	60,004,334	56,802,803	53,522,769	50,162,646	46,720,811	
	想定売却	33 損益分岐売却利回り(5÷32)			7.4%	7.7%	8.0%	8.3%	8.7%	9.1%	9.6%	10.1%	10.2%	10.8%	11.4%	12.2%	13.1%	
		34 想定売却利回り※1		7.26%	7.5%	7.7%	7.9%	8.2%	8.4%	8.7%	9.0%	9.2%	9.5%	9.8%	10.1%	10.4%	10.7%	
		35 想定売却価格(5÷34)	-	-	85,439,995	83,220,775	81,113,919	78,146,337	76,285,710	73,655,168	71,199,996	69,652,170	64,307,365	62,338,772	60,487,125	58,742,304	57,095,324	
		36 プロジェクト利益(35-32)※2	-	-	△ 970,231	△ 55,413	1,034,561	1,327,650	2,788,223	3,544,895	4,544,072	6,518,873	4,303,031	5,535,969	6,964,356	8,579,658	10,374,513	
38 累計利益率(36÷30)	-	-	-21.2%	-1.2%	22.6%	29.0%	60.9%	77.4%	99.2%	142.3%	94.0%	120.9%	152.1%	187.3%	226.5%			

※1 売却事例より算出

※2 物件売却に伴う諸経費は計上しておりません。

長期事業計画

		16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	
損益	収益	1 家賃	5,677,200	5,677,200	5,677,200	5,677,200	5,677,200	5,393,340	5,393,340	5,393,340	5,393,340	5,393,340	5,393,340	5,393,340	5,393,340	5,393,340	5,393,340
		2 共益費	432,000	432,000	432,000	432,000	432,000	432,000	432,000	432,000	432,000	432,000	432,000	432,000	432,000	432,000	432,000
		3 駐車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		5 収益計(=1~4)	6,109,200	6,109,200	6,109,200	6,109,200	6,109,200	5,825,340	5,825,340	5,825,340	5,825,340	5,825,340	5,825,340	5,825,340	5,825,340	5,825,340	5,825,340
	経費	6 家賃管理費	610,920	610,920	610,920	610,920	610,920	582,534	582,534	582,534	582,534	582,534	582,534	582,534	582,534	582,534	582,534
		7 建物管理費	174,000	174,000	174,000	174,000	174,000	174,000	174,000	174,000	174,000	174,000	174,000	174,000	174,000	174,000	
		8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		9 CATV利用料	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	
		10 Wi-fi利用料	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	
		11 その他費用(水光熱費概算)	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	
		12 公租公課	218,452	205,289	196,513	187,738	178,962	170,187	165,799	161,411	157,024	152,636	148,248	148,248	143,860	143,860	
		13 修繕費(家賃×1%)	56,772	56,772	56,772	56,772	56,772	53,933	53,933	53,933	53,933	53,933	53,933	53,933	53,933	53,933	
		14 損害保険料	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	
		15 減価償却費	1,329,741	1,329,741	1,329,741	1,329,741	1,329,741	1,329,741	1,329,741	-	-	-	-	-	-	-	
		16 借入金利息	1,236,231	1,164,314	1,090,652	1,015,203	937,923	894,734	810,636	724,412	636,007	545,366	452,433	357,150	259,457	159,294	
		17 購入時諸経費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		18 経費計(=6~17)	3,918,116	3,833,036	3,750,598	3,666,373	3,580,317	3,497,129	3,408,643	1,988,290	1,895,497	1,800,469	1,703,148	1,607,865	1,505,785	1,405,622	
損益	19 (=5-18)	2,191,084	2,276,164	2,358,601	2,442,826	2,528,882	2,328,211	2,416,696	3,837,049	3,929,842	4,024,871	4,122,191	4,217,474	4,319,555			
損益累計	20	14,935,274	17,211,438	19,570,039	22,012,866	24,541,748	26,869,959	29,286,655	33,123,705	37,053,547	41,078,418	45,200,609	49,418,083	53,737,638			
資金	収入	21 (=5)	6,109,200	6,109,200	6,109,200	6,109,200	6,109,200	5,825,340	5,825,340	5,825,340	5,825,340	5,825,340	5,825,340	5,825,340			
	支出	22 経費計(=18-17)	3,918,116	3,833,036	3,750,598	3,666,373	3,580,317	3,497,129	3,408,643	1,988,290	1,895,497	1,800,469	1,703,148	1,607,865			
		23 減価償却費(=13)	△ 1,329,741	△ 1,329,741	△ 1,329,741	△ 1,329,741	△ 1,329,741	△ 1,329,741	△ 1,329,741	-	-	-	-	-			
		24 借入金返済元本	2,963,721	3,035,637	3,109,300	3,184,749	3,262,029	3,325,545	3,409,642	3,495,867	3,584,272	3,674,913	3,767,846	3,863,129			
		25 支出計(=22~24)	5,552,096	5,538,933	5,530,157	5,521,382	5,512,606	5,492,933	5,488,545	5,484,157	5,479,770	5,475,382	5,470,994	5,470,994			
	収支	26 (=5-25)	557,104	570,267	579,043	587,818	596,594	332,407	336,795	341,182	345,570	349,958	354,346	354,346			
収支累計	27	11,278,429	11,848,696	12,427,739	13,015,557	13,612,150	13,944,557	14,281,352	14,622,534	14,968,104	15,318,062	15,672,408	16,026,753				
借入残高	28 (借入金90,857,588)	49,898,415	46,862,777	43,753,478	40,568,729	37,306,699	33,981,155	30,571,512	27,075,645	23,491,373	19,816,460	16,048,615	12,185,486				

家賃は10年毎に-5%として計算しております。

メインの融資は元利均等型で1~10年は2.1%、11~20年は2.4%、21~30年は2.5%、で計算しております。

出口戦略	29 借入金残高(=28)	49,898,415	46,862,777	43,753,478	40,568,729	37,306,699	33,981,155	30,571,512	27,075,645	23,491,373	19,816,460	16,048,615	12,185,486	8,224,665	4,163,680	-
	30 自己資金	4,580,000	4,580,000	4,580,000	4,580,000	4,580,000	4,580,000	4,580,000	4,580,000	4,580,000	4,580,000	4,580,000	4,580,000	4,580,000	4,580,000	4,580,000
	31 収支累計(=27)	11,278,429	11,848,696	12,427,739	13,015,557	13,612,150	13,944,557	14,281,352	14,622,534	14,968,104	15,318,062	15,672,408	16,026,753	16,385,487	16,744,220	17,102,953
	32 損益分岐売却価格(29+30-31)	43,199,986	39,594,082	35,905,739	32,133,172	28,274,549	24,616,598	20,870,161	17,033,111	13,103,269	9,078,398	4,956,207	738,733	△ 3,580,822	△ 8,000,540	△ 12,522,953
	33 損益分岐売却利回り(5÷32)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	34 想定売却利回り※1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	35 想定売却価格(5÷34)	(売却せず)	(売却せず)	(売却せず)	(売却せず)	(売却せず)	(売却せず)	(売却せず)	(売却せず)	(売却せず)	(売却せず)	(売却せず)	(売却せず)	(売却せず)	(売却せず)	(売却せず)
	36 プロジェクト利益(35-32)※2	△ 43,199,986	△ 39,594,082	△ 35,905,739	△ 32,133,172	△ 28,274,549	△ 24,616,598	△ 20,870,161	△ 17,033,111	△ 13,103,269	△ 9,078,398	△ 4,956,207	△ 738,733	3,580,822	8,000,540	12,522,953
38 累計利益率(36÷30)	-943.2%	-864.5%	-784.0%	-701.6%	-617.3%	-537.5%	-455.7%	-371.9%	-286.1%	-198.2%	-108.2%	-16.1%	78.2%	174.7%	273.4%	

※1 売却事例より算出

※2 物件売却に伴う諸経費は計上しておりません。

長期事業計画

		31年	32年	33年	34年	35年	
損益	収益	1 家賃	5,123,673	5,123,673	5,123,673	5,123,673	5,123,673
		2 共益費	432,000	432,000	432,000	432,000	432,000
		3 駐車場	-	-	-	-	-
		4	-	-	-	-	-
		5 収益計(=1~4)	5,555,673	5,555,673	5,555,673	5,555,673	5,555,673
	経費	6 家賃管理費	555,567	555,567	555,567	555,567	555,567
		7 建物管理費	174,000	174,000	174,000	174,000	174,000
		8	-	-	-	-	-
		9 CATV利用料	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000
		10 Wi-fi利用料	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000
		11 その他費用(水光熱費概算)	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
		12 公租公課	143,860	143,860	143,860	143,860	143,860
		13 修繕費(家賃×1%)	51,237	51,237	51,237	51,237	51,237
		14 損害保険料	-	-	-	-	-
		15 減価償却費	-	-	-	-	-
		16 借入金利息	-	-	-	-	-
		17 購入時諸経費	-	-	-	-	-
		18 経費計(=6~17)	1,146,664	1,146,664	1,146,664	1,146,664	1,146,664
損益	19 (=5-18)	4,409,008	4,409,008	4,409,008	4,409,008	4,409,008	
損益累計	20	67,088,778	71,497,786	75,906,794	80,315,803	84,724,811	
資金	収入	21 (=5)	5,555,673	5,555,673	5,555,673	5,555,673	5,555,673
	支出	22 経費計(=18-17)	1,146,664	1,146,664	1,146,664	1,146,664	1,146,664
		23 減価償却費(=13)	-	-	-	-	-
		24 借入金返済元本	-	-	-	-	-
		25 支出計(=22~24)	1,146,664	1,146,664	1,146,664	1,146,664	1,146,664
	収支	26 (=5-25)	4,409,008	4,409,008	4,409,008	4,409,008	4,409,008
収支累計	27	21,511,962	25,920,970	30,329,978	34,738,987	39,147,995	
借入残高	28 (借入金90,857,588)	-	-	-	-	-	

家賃は10年毎に-5%として計算しております。

メインの融資は元利均等型で1~10年は2.1%、11~20年は2.4%、21~30年は2.5%、で計算しております。

出口戦略	損益分岐	29 借入金残高(=28)	-	-	-	-	-
		30 自己資金	4,580,000	4,580,000	4,580,000	4,580,000	4,580,000
		31 収支累計(=27)	21,511,962	25,920,970	30,329,978	34,738,987	39,147,995
		32 損益分岐売却価格(29+30-31)	△ 16,931,962	△ 21,340,970	△ 25,749,978	△ 30,158,987	△ 34,567,995
	33 損益分岐売却利回り(5÷32)	-	-	-	-	-	
	想定売却	34 想定売却利回り※1	-	-	-	-	-
		35 想定売却価格(5÷34)	(売却せず)	(売却せず)	(売却せず)	(売却せず)	(売却せず)
		36 プロジェクト利益(35-32)※2	16,931,962	21,340,970	25,749,978	30,158,987	34,567,995
38 累計利益率(36÷30)		369.7%	466.0%	562.2%	658.5%	754.8%	

※1 売却事例より算出

※2 物件売却に伴う諸経費は計上しておりません。