

事業計画書

物件名称

イーズ南春日丘

作成日: 2016年07月28日

作成者: 森本竜也

RPSS 

[収益物件収支シミュレーションソフト「RPSS」を使用して作成](#)

— 目 次 —

1	土地概要	……	P.3
2	建物概要	……	P.4
3	物件写真	……	P.5
4	徒歩圏内の近隣施設等	……	P.8
5	付近の教育機関等	……	P.10
6	主な間取り図	……	P.11
7	売上見込	……	P.13
8	必要経費	……	P.14
9	資金計画	……	P.15
10	借入金返済計画	……	P.16
11	シミュレーション結果	……	P.23
12	事業目的	……	P.30

補足資料

土地登記簿謄本

建物登記簿謄本

1. 土地概要


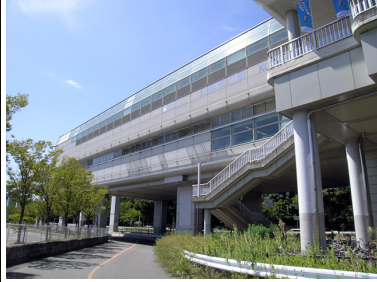
地番	大阪府茨木市南春日丘812番2
用途地域	第一種中高層住居専用地域

引渡予定日	2016年11月03日
-------	-------------

土地価格	217,181 千円
前面路線価	135 千円/㎡
固定資産税評価額	152,027 千円

土地面積	1,287.00 ㎡
建蔽率	60 %
容積率	300 %

法令の制限等	第1種高度地区

最寄駅1	路線名	JR京都線	
	最寄駅名	茨木駅	
	所要時間	徒歩約18分	
	最寄駅概要	西口です。大きなバスターミナルがあります。	
最寄駅2	路線名	大阪モノレール彩都線	
	最寄駅名	公園東口駅	
	所要時間	徒歩約14分	
	最寄駅概要	万博公園最寄りの駅となります。	

地域人口・世帯数	地域の名称	地域内人口	地域内世帯数
	茨木市	277,354人	122,764世帯
	南春日丘2丁目	1,414人	762世帯

2. 建物概要

家屋番号	大阪府茨木市南春日丘二丁目812番地2
建物価格	82,819 千円
建築日	2015年11月01日

総戸数	81 戸
建物延床面積	0.00 m ²
構造	鉄筋コンクリート造
	地上7階 地下0階建

建物設備		
エレベータ	オートロック	防犯カメラ
駐車場	駐輪場	ケーブルテレビ
インターネット設備		
無料光インターネット		

室内設備		
洗面化粧台	室内洗濯機置き場	エアコン
クローゼット	フローリング	下駄箱
ベランダ		

3. 物件写真



外観



エントランス



全面道路





全面道路





駐輪場


4. 徒歩圏内の近隣施設等

施設名称	エキスポシティ	
施設までの所要時間	徒歩約24分	
施設概要	新しい大人気複合施設。日本一大きい観覧車も。	


施設名称	イオンモール茨木	
施設までの所要時間	徒歩約17分	
施設概要	大型ショッピングモール。	


施設名称	辨天宗花火大会	
施設までの所要時間	徒歩約19分	
施設概要	毎年8月8日に行われます。当物件から絶景。	

施設名称	辨天宗	
施設までの所要時間	徒歩約19分	
施設概要	春は桜の名所。	


施設名称	桜通り	
施設までの所要時間	徒歩約分	
施設概要	花見に人気のエリアです	


イズ南春日丘 事業計画書


施設名称	スーパーマルヤス南春日丘店	
施設までの所要時間	徒歩約2分	
施設概要	最寄りのスーパー。	


施設名称	ファミリーマート南春日丘店	
施設までの所要時間	徒歩約5分	
施設概要	最寄りのコンビニ。	

5. 付近の教育機関等

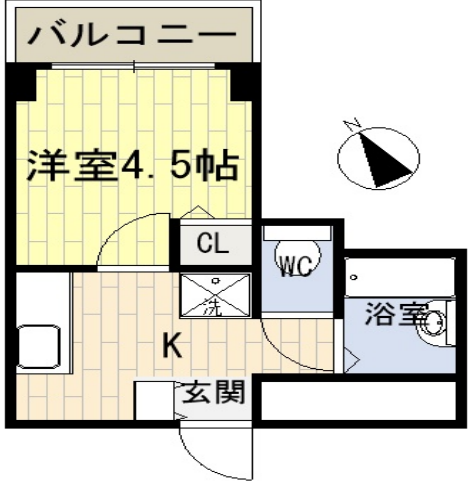
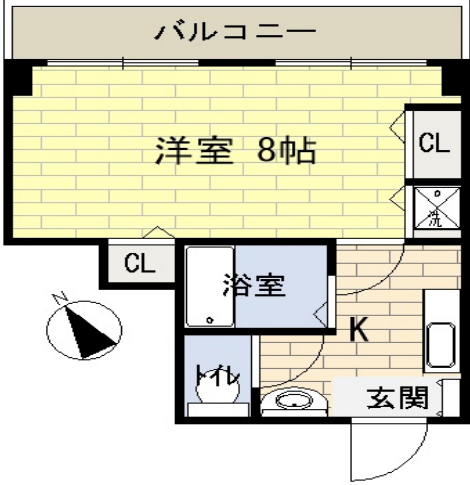
教育機関名称	沢池小学校	
教育機関までの所要時間	徒歩約9分	
教育機関概要	茨木市の中で最も人気の高い小学校。	

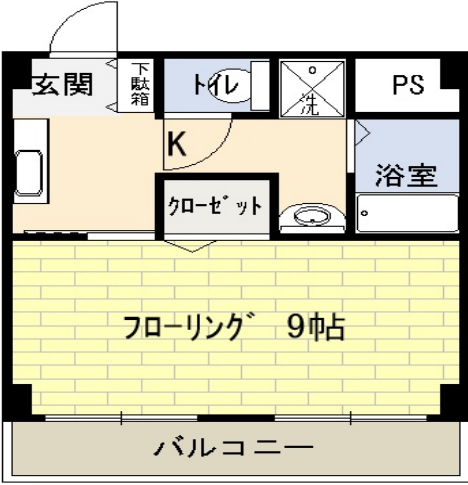

教育機関名称	西陵中学校	
教育機関までの所要時間	徒歩約9分	
教育機関概要	茨木市の中で人気の高い中学校。	

教育機関名称	大阪大学	
教育機関までの所要時間	徒歩約24分	
教育機関概要	当物件から徒歩、また自転車で通学が可能です。阪大生は当物件のメインターゲットとなります。	

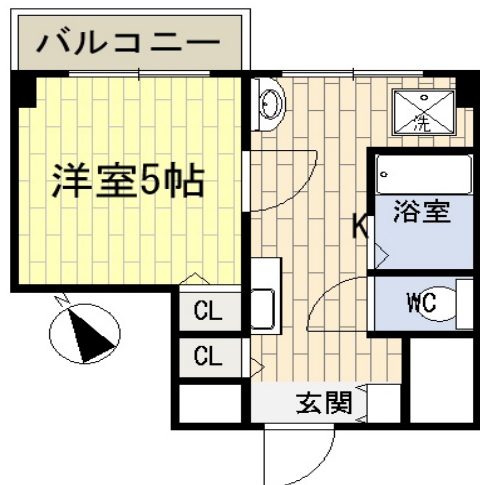
教育機関名称	立命館大学	
教育機関までの所要時間	徒歩約7分	
教育機関概要	2015年春に完成した茨木キャンパス。JR茨木駅から徒歩ですぐ。当物件は1Kの単身用賃貸マンションのため、立命館大学の学生は主なターゲットとなります。	

6. 主な間取り図

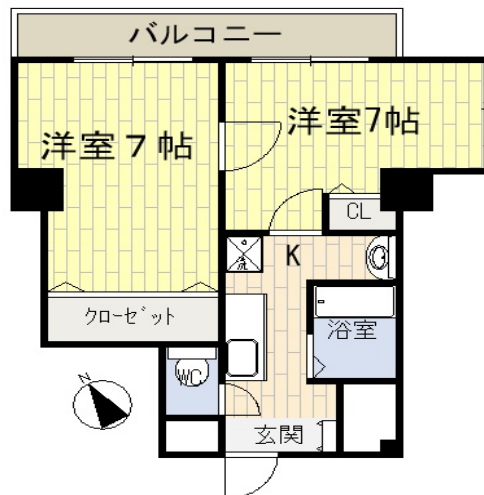
1K	1K
 <p>この間取りは18.5㎡で、全80戸のうち9戸。独立洗面台がありません。</p>	 <p>この間取り22㎡で、全80戸のうち9戸。全てが北東向きです。</p>

1K	1K
 <p>この間取り27㎡で、全80戸のうち38戸。当物件で最も多い間取りタイプです。</p>	 <p>この間取り28.5㎡で、全80戸のうち10戸。</p>

1K



2K



この間取りは22.5㎡で、全80戸のうち4戸。

この間取りは39.8㎡で、全80戸のうち1戸のみ。唯一1Kタイプではなく2Kタイプになります。

7. 売上見込

住居売上見込							
家賃	タイプ名	1K4.5	1K6	1K8	1K9	合計	
	戸数	13戸	8戸	9戸	50戸	80戸	
	平均家賃	34,000円	40,000円	51,000円	54,000円	49,013円	
	満室月間家賃	442,000円	320,000円	459,000円	2,700,000円	3,921,000円	
	年間家賃	満室月間家賃 3,921,000円 × 12ヶ月 × 入居率 90.00%					42,346,800円
	家賃下落率	下落率 1.00%/年					
共益費	タイプ名	1K4.5	1K6	1K8	1K9	合計	
	戸数	13戸	8戸	9戸	50戸	80戸	
	平均共益費	5,000円	5,000円	5,000円	5,000円	5,000円	
	満室月間共益費	65,000円	40,000円	45,000円	250,000円	400,000円	
	年間共益費	満室月間共益費 400,000円 × 12ヶ月 × 入居率 90.00%					4,320,000円
	年間共益費						
敷金	タイプ名	1	1	1	1	合計	
	戸数	13戸	8戸	9戸	50戸	80戸	
	敷金金額	50,000円	50,000円	50,000円	50,000円	50,000円	
	満室時敷金合計	650,000円	400,000円	450,000円	2,500,000円	4,000,000円	
	年間敷金預り額	満室時敷金 4,000,000円 × 入居率 90.00% × 退去率 20.00%					720,000円
	年間敷金預り額						
礼金	タイプ名	1K4.5	1K6	1K8	1K9	合計	
	戸数	13戸	8戸	9戸	50戸	80戸	
	礼金金額	100,000円	100,000円	100,000円	100,000円	100,000円	
	満室時礼金合計	1,300,000円	800,000円	900,000円	5,000,000円	8,000,000円	
	年間礼金収入額	満室時礼金 8,000,000円 × 入居率 90.00% × 退去率 20.00%					1,440,000円
	年間礼金収入額						

店舗売上見込							
賃料	タイプ名	事務所				合計	
	店舗数	1戸				1戸	
	平均賃料	30,000円				30,000円	
	満室月間賃料	30,000円				30,000円	
	年間賃料	満室月間賃料 30,000円 × 12ヶ月 × 入居率 100.00%					360,000円
	賃料下落率						
共益費	タイプ名	事務所				合計	
	店舗数	1戸				1戸	
	平均共益費	0円				0円	
	満室月間共益費						
	年間共益費						
	年間共益費						
敷金	タイプ名	事務所				合計	
	店舗数	1戸				1戸	
	敷金金額	0円				0円	
	満室時敷金合計						
	年間敷金預り額						
	年間敷金預り額						
礼金	タイプ名	事務所				合計	
	店舗数	1戸				1戸	
	礼金金額	0円				0円	
	満室時礼金合計						
	年間礼金収入額						
	年間礼金収入額						

駐車場売上見込		
年間駐車場収入額	計 8台 × 平均駐車場代 11,000円/月 × 契約率 90.00% × 12ヶ月	950,400円

その他売上見込			
駐輪場代		年間売上見込額	120,000円/年
自動販売機売上			120,000円

8. 必要経費

管理費	182 千円/月
広告宣伝費(年額)	1,059 千円/年
1室当り仲介業者手数料	1.5 ヶ月分

修繕費	～2年目	5 %/年
	3～6年目	6 %/年
	7～10年目	6 %/年
	11～15年目	7 %/年
	16～20年目	7 %/年
	21年目～	7 %/年

大規模 修繕計画	初回	2年後に	5,000千円を計画
	2回目以降	10年毎に	20,000千円を計画

水道光熱費	90 千円/月
エレベーター保守料	24 千円/月
共用部清掃費	24 千円/月
火災設備等管理料	28 千円/月
火災地震保険料(年額)	130 千円/年

その他経費	[その他経費名 称1]	443 千円/年
	[その他]	10000 千円/年
	[その他]	10000 千円/年

固定資産税 (税率 1.4%)	土地	355 千円/年
	建物	812 千円/年
都市計画税 (税率 0.3%)	土地	152 千円/年
	建物	174 千円/年

9. 資金計画

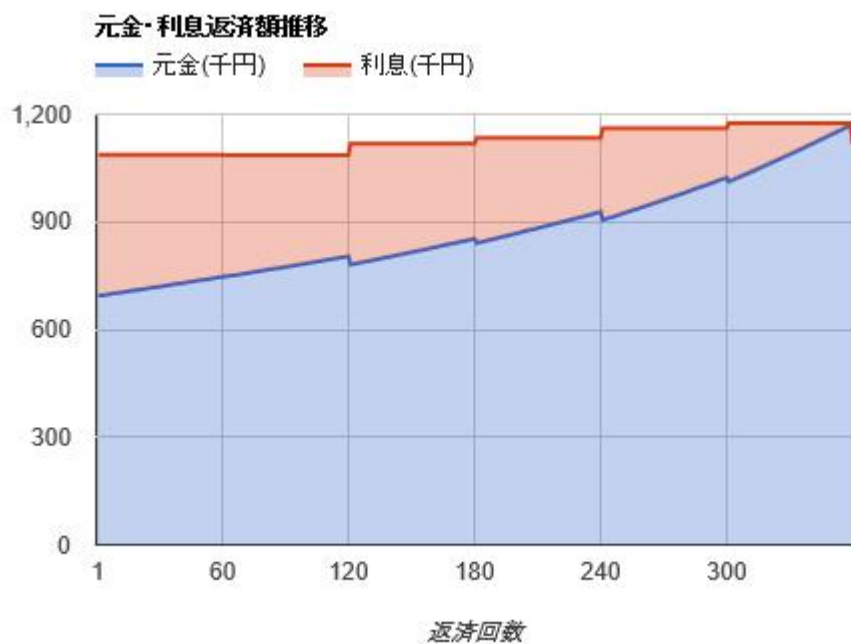
借入金額	315,000 千円
借入期間	30 年間

融資実行年月	2016年09月
金利種別	変動金利
返済方法	元利均等返済

借入利率	～5年目	1.500 %/年
	6～10年目	1.500 %/年
	11～15年目	1.800 %/年
	16～20年目	2.000 %/年
	21～25年目	2.500 %/年
	26～30年目	3.000 %/年

司法書士手数料	80 千円
登録免許税	1,260 千円
金銭消費貸借契約書印紙税	100 千円
不動産担保取得費用	70 千円

必要自己資金額	8,425 千円
---------	----------



10. 借入金返済計画

借入金額	315,000千円
借入期間	30年間
金利区分	変動金利
返済方法	元利均等返済
融資実行年月	2016年09月

返済回数(返済年月)		返済金額	元金返済額	利息	元金残高	累積支払利息	累積元金返済額	
1年目 (1.500%)	1	2016年10月	1,088,000	694,250	393,750	314,305,750	393,750	694,250
	2	2016年11月	1,088,000	695,118	392,882	313,610,632	786,632	1,389,368
	3	2016年12月	1,088,000	695,987	392,013	312,914,645	1,178,645	2,085,355
	4	2017年01月	1,088,000	696,857	391,143	312,217,788	1,569,788	2,782,212
	5	2017年02月	1,088,000	697,728	390,272	311,520,060	1,960,060	3,479,940
	6	2017年03月	1,088,000	698,600	389,400	310,821,460	2,349,460	4,178,540
	7	2017年04月	1,088,000	699,474	388,526	310,121,986	2,737,986	4,878,014
	8	2017年05月	1,088,000	700,348	387,652	309,421,638	3,125,638	5,578,362
	9	2017年06月	1,088,000	701,223	386,777	308,720,415	3,512,415	6,279,585
	10	2017年07月	1,088,000	702,100	385,900	308,018,315	3,898,315	6,981,685
	11	2017年08月	1,088,000	702,978	385,022	307,315,337	4,283,337	7,684,663
	12	2017年09月	1,088,000	703,856	384,144	306,611,481	4,667,481	8,388,519
2年目 (1.500%)	13	2017年10月	1,088,000	704,736	383,264	305,906,745	5,050,745	9,093,255
	14	2017年11月	1,088,000	705,617	382,383	305,201,128	5,433,128	9,798,872
	15	2017年12月	1,088,000	706,499	381,501	304,494,629	5,814,629	10,505,371
	16	2018年01月	1,088,000	707,382	380,618	303,787,247	6,195,247	11,212,753
	17	2018年02月	1,088,000	708,266	379,734	303,078,981	6,574,981	11,921,019
	18	2018年03月	1,088,000	709,152	378,848	302,369,829	6,953,829	12,630,171
	19	2018年04月	1,088,000	710,038	377,962	301,659,791	7,331,791	13,340,209
	20	2018年05月	1,088,000	710,926	377,074	300,948,865	7,708,865	14,051,135
	21	2018年06月	1,088,000	711,814	376,186	300,237,051	8,085,051	14,762,949
	22	2018年07月	1,088,000	712,704	375,296	299,524,347	8,460,347	15,475,653
	23	2018年08月	1,088,000	713,595	374,405	298,810,752	8,834,752	16,189,248
	24	2018年09月	1,088,000	714,487	373,513	298,096,265	9,208,265	16,903,735
3年目 (1.500%)	25	2018年10月	1,088,000	715,380	372,620	297,380,885	9,580,885	17,619,115
	26	2018年11月	1,088,000	716,274	371,726	296,664,611	9,952,611	18,335,389
	27	2018年12月	1,088,000	717,170	370,830	295,947,441	10,323,441	19,052,559
	28	2019年01月	1,088,000	718,066	369,934	295,229,375	10,693,375	19,770,625
	29	2019年02月	1,088,000	718,964	369,036	294,510,411	11,062,411	20,489,589
	30	2019年03月	1,088,000	719,862	368,138	293,790,549	11,430,549	21,209,451
	31	2019年04月	1,088,000	720,762	367,238	293,069,787	11,797,787	21,930,213
	32	2019年05月	1,088,000	721,663	366,337	292,348,124	12,164,124	22,651,876
	33	2019年06月	1,088,000	722,565	365,435	291,625,559	12,529,559	23,374,441
	34	2019年07月	1,088,000	723,469	364,531	290,902,090	12,894,090	24,097,910
	35	2019年08月	1,088,000	724,373	363,627	290,177,717	13,257,717	24,822,283
	36	2019年09月	1,088,000	725,278	362,722	289,452,439	13,620,439	25,547,561
4年目 (1.500%)	37	2019年10月	1,088,000	726,185	361,815	288,726,254	13,982,254	26,273,746
	38	2019年11月	1,088,000	727,093	360,907	287,999,161	14,343,161	27,000,839
	39	2019年12月	1,088,000	728,002	359,998	287,271,159	14,703,159	27,728,841
	40	2020年01月	1,088,000	728,912	359,088	286,542,247	15,062,247	28,457,753
	41	2020年02月	1,088,000	729,823	358,177	285,812,424	15,420,424	29,187,576
	42	2020年03月	1,088,000	730,735	357,265	285,081,689	15,777,689	29,918,311
	43	2020年04月	1,088,000	731,648	356,352	284,350,041	16,134,041	30,649,959
	44	2020年05月	1,088,000	732,563	355,437	283,617,478	16,489,478	31,382,522
	45	2020年06月	1,088,000	733,479	354,521	282,883,999	16,843,999	32,116,001
	46	2020年07月	1,088,000	734,396	353,604	282,149,603	17,197,603	32,850,397
	47	2020年08月	1,088,000	735,313	352,687	281,414,290	17,550,290	33,585,710
	48	2020年09月	1,088,000	736,233	351,767	280,678,057	17,902,057	34,321,943

イーズ南春日丘 事業計画書								
返済回数(返済年月)		返済金額	元金返済額	利息	元金残高	累積支払利息	累積元金返済額	
5年目 (1.500%)	49	2020年10月	1,088,000	737,153	350,847	279,940,904	18,252,904	35,059,096
	50	2020年11月	1,088,000	738,074	349,926	279,202,830	18,602,830	35,797,170
	51	2020年12月	1,088,000	738,997	349,003	278,463,833	18,951,833	36,536,167
	52	2021年01月	1,088,000	739,921	348,079	277,723,912	19,299,912	37,276,088
	53	2021年02月	1,088,000	740,846	347,154	276,983,066	19,647,066	38,016,934
	54	2021年03月	1,088,000	741,772	346,228	276,241,294	19,993,294	38,758,706
	55	2021年04月	1,088,000	742,699	345,301	275,498,595	20,338,595	39,501,405
	56	2021年05月	1,088,000	743,627	344,373	274,754,968	20,682,968	40,245,032
	57	2021年06月	1,088,000	744,557	343,443	274,010,411	21,026,411	40,989,589
	58	2021年07月	1,088,000	745,487	342,513	273,264,924	21,368,924	41,735,076
59	2021年08月	1,088,000	746,419	341,581	272,518,505	21,710,505	42,481,495	
60	2021年09月	1,088,000	747,352	340,648	271,771,153	22,051,153	43,228,847	
6年目 (1.500%)	61	2021年10月	1,087,000	747,287	339,713	271,023,866	22,390,866	43,976,134
	62	2021年11月	1,087,000	748,221	338,779	270,275,645	22,729,645	44,724,355
	63	2021年12月	1,087,000	749,156	337,844	269,526,489	23,067,489	45,473,511
	64	2022年01月	1,087,000	750,092	336,908	268,776,397	23,404,397	46,223,603
	65	2022年02月	1,087,000	751,030	335,970	268,025,367	23,740,367	46,974,633
	66	2022年03月	1,087,000	751,969	335,031	267,273,398	24,075,398	47,726,602
	67	2022年04月	1,087,000	752,909	334,091	266,520,489	24,409,489	48,479,511
	68	2022年05月	1,087,000	753,850	333,150	265,766,639	24,742,639	49,233,361
	69	2022年06月	1,087,000	754,792	332,208	265,011,847	25,074,847	49,988,153
	70	2022年07月	1,087,000	755,736	331,264	264,256,111	25,406,111	50,743,889
71	2022年08月	1,087,000	756,680	330,320	263,499,431	25,736,431	51,500,569	
72	2022年09月	1,087,000	757,626	329,374	262,741,805	26,065,805	52,258,195	
7年目 (1.500%)	73	2022年10月	1,087,000	758,573	328,427	261,983,232	26,394,232	53,016,768
	74	2022年11月	1,087,000	759,521	327,479	261,223,711	26,721,711	53,776,289
	75	2022年12月	1,087,000	760,471	326,529	260,463,240	27,048,240	54,536,760
	76	2023年01月	1,087,000	761,421	325,579	259,701,819	27,373,819	55,298,181
	77	2023年02月	1,087,000	762,373	324,627	258,939,446	27,698,446	56,060,554
	78	2023年03月	1,087,000	763,326	323,674	258,176,120	28,022,120	56,823,880
	79	2023年04月	1,087,000	764,280	322,720	257,411,840	28,344,840	57,588,160
	80	2023年05月	1,087,000	765,236	321,764	256,646,604	28,666,604	58,353,396
	81	2023年06月	1,087,000	766,192	320,808	255,880,412	28,987,412	59,119,588
	82	2023年07月	1,087,000	767,150	319,850	255,113,262	29,307,262	59,886,738
83	2023年08月	1,087,000	768,109	318,891	254,345,153	29,626,153	60,654,847	
84	2023年09月	1,087,000	769,069	317,931	253,576,084	29,944,084	61,423,916	
8年目 (1.500%)	85	2023年10月	1,087,000	770,030	316,970	252,806,054	30,261,054	62,193,946
	86	2023年11月	1,087,000	770,993	316,007	252,035,061	30,577,061	62,964,939
	87	2023年12月	1,087,000	771,957	315,043	251,263,104	30,892,104	63,736,896
	88	2024年01月	1,087,000	772,922	314,078	250,490,182	31,206,182	64,509,818
	89	2024年02月	1,087,000	773,888	313,112	249,716,294	31,519,294	65,283,706
	90	2024年03月	1,087,000	774,855	312,145	248,941,439	31,831,439	66,058,561
	91	2024年04月	1,087,000	775,824	311,176	248,165,615	32,142,615	66,834,385
	92	2024年05月	1,087,000	776,793	310,207	247,388,822	32,452,822	67,611,178
	93	2024年06月	1,087,000	777,764	309,236	246,611,058	32,762,058	68,388,942
	94	2024年07月	1,087,000	778,737	308,263	245,832,321	33,070,321	69,167,679
95	2024年08月	1,087,000	779,710	307,290	245,052,611	33,377,611	69,947,389	
96	2024年09月	1,087,000	780,685	306,315	244,271,926	33,683,926	70,728,074	
9年目 (1.500%)	97	2024年10月	1,087,000	781,661	305,339	243,490,265	33,989,265	71,509,735
	98	2024年11月	1,087,000	782,638	304,362	242,707,627	34,293,627	72,292,373
	99	2024年12月	1,087,000	783,616	303,384	241,924,011	34,597,011	73,075,989
	100	2025年01月	1,087,000	784,595	302,405	241,139,416	34,899,416	73,860,584
	101	2025年02月	1,087,000	785,576	301,424	240,353,840	35,200,840	74,646,160
	102	2025年03月	1,087,000	786,558	300,442	239,567,282	35,501,282	75,432,718
	103	2025年04月	1,087,000	787,541	299,459	238,779,741	35,800,741	76,220,259
	104	2025年05月	1,087,000	788,526	298,474	237,991,215	36,099,215	77,008,785
	105	2025年06月	1,087,000	789,511	297,489	237,201,704	36,396,704	77,798,296
	106	2025年07月	1,087,000	790,498	296,502	236,411,206	36,693,206	78,588,794
107	2025年08月	1,087,000	791,486	295,514	235,619,720	36,988,720	79,380,280	
108	2025年09月	1,087,000	792,476	294,524	234,827,244	37,283,244	80,172,756	

イーズ南春日丘 事業計画書								
返済回数(返済年月)			返済金額	元金返済額	利息	元金残高	累積支払利息	累積元金返済額
10年目 (1.500%)	109	2025年10月	1,087,000	793,466	293,534	234,033,778	37,576,778	80,966,222
	110	2025年11月	1,087,000	794,458	292,542	233,239,320	37,869,320	81,760,680
	111	2025年12月	1,087,000	795,451	291,549	232,443,869	38,160,869	82,556,131
	112	2026年01月	1,087,000	796,446	290,554	231,647,423	38,451,423	83,352,577
	113	2026年02月	1,087,000	797,441	289,559	230,849,982	38,740,982	84,150,018
	114	2026年03月	1,087,000	798,438	288,562	230,051,544	39,029,544	84,948,456
	115	2026年04月	1,087,000	799,436	287,564	229,252,108	39,317,108	85,747,892
	116	2026年05月	1,087,000	800,435	286,565	228,451,673	39,603,673	86,548,327
	117	2026年06月	1,087,000	801,436	285,564	227,650,237	39,889,237	87,349,763
	118	2026年07月	1,087,000	802,438	284,562	226,847,799	40,173,799	88,152,201
	119	2026年08月	1,087,000	803,441	283,559	226,044,358	40,457,358	88,955,642
120	2026年09月	1,087,000	804,445	282,555	225,239,913	40,739,913	89,760,087	
11年目 (1.800%)	121	2026年10月	1,119,000	781,141	337,859	224,458,772	41,077,772	90,541,228
	122	2026年11月	1,119,000	782,312	336,688	223,676,460	41,414,460	91,323,540
	123	2026年12月	1,119,000	783,486	335,514	222,892,974	41,749,974	92,107,026
	124	2027年01月	1,119,000	784,661	334,339	222,108,313	42,084,313	92,891,687
	125	2027年02月	1,119,000	785,838	333,162	221,322,475	42,417,475	93,677,525
	126	2027年03月	1,119,000	787,017	331,983	220,535,458	42,749,458	94,464,542
	127	2027年04月	1,119,000	788,197	330,803	219,747,261	43,080,261	95,252,739
	128	2027年05月	1,119,000	789,380	329,620	218,957,881	43,409,881	96,042,119
	129	2027年06月	1,119,000	790,564	328,436	218,167,317	43,738,317	96,832,683
	130	2027年07月	1,119,000	791,750	327,250	217,375,567	44,065,567	97,624,433
	131	2027年08月	1,119,000	792,937	326,063	216,582,630	44,391,630	98,417,370
132	2027年09月	1,119,000	794,127	324,873	215,788,503	44,716,503	99,211,497	
12年目 (1.800%)	133	2027年10月	1,119,000	795,318	323,682	214,993,185	45,040,185	100,006,815
	134	2027年11月	1,119,000	796,511	322,489	214,196,674	45,362,674	100,803,326
	135	2027年12月	1,119,000	797,705	321,295	213,398,969	45,683,969	101,601,031
	136	2028年01月	1,119,000	798,902	320,098	212,600,067	46,004,067	102,399,933
	137	2028年02月	1,119,000	800,100	318,900	211,799,967	46,322,967	103,200,033
	138	2028年03月	1,119,000	801,301	317,699	210,998,666	46,640,666	104,001,334
	139	2028年04月	1,119,000	802,503	316,497	210,196,163	46,957,163	104,803,837
	140	2028年05月	1,119,000	803,706	315,294	209,392,457	47,272,457	105,607,543
	141	2028年06月	1,119,000	804,912	314,088	208,587,545	47,586,545	106,412,455
	142	2028年07月	1,119,000	806,119	312,881	207,781,426	47,899,426	107,218,574
	143	2028年08月	1,119,000	807,328	311,672	206,974,098	48,211,098	108,025,902
144	2028年09月	1,119,000	808,539	310,461	206,165,559	48,521,559	108,834,441	
13年目 (1.800%)	145	2028年10月	1,119,000	809,752	309,248	205,355,807	48,830,807	109,644,193
	146	2028年11月	1,119,000	810,967	308,033	204,544,840	49,138,840	110,455,160
	147	2028年12月	1,119,000	812,183	306,817	203,732,657	49,445,657	111,267,343
	148	2029年01月	1,119,000	813,402	305,598	202,919,255	49,751,255	112,080,745
	149	2029年02月	1,119,000	814,622	304,378	202,104,633	50,055,633	112,895,367
	150	2029年03月	1,119,000	815,844	303,156	201,288,789	50,358,789	113,711,211
	151	2029年04月	1,119,000	817,067	301,933	200,471,722	50,660,722	114,528,278
	152	2029年05月	1,119,000	818,293	300,707	199,653,429	50,961,429	115,346,571
	153	2029年06月	1,119,000	819,520	299,480	198,833,909	51,260,909	116,166,091
	154	2029年07月	1,119,000	820,750	298,250	198,013,159	51,559,159	116,986,841
	155	2029年08月	1,119,000	821,981	297,019	197,191,178	51,856,178	117,808,822
156	2029年09月	1,119,000	823,214	295,786	196,367,964	52,151,964	118,632,036	
14年目 (1.800%)	157	2029年10月	1,119,000	824,449	294,551	195,543,515	52,446,515	119,456,485
	158	2029年11月	1,119,000	825,685	293,315	194,717,830	52,739,830	120,282,170
	159	2029年12月	1,119,000	826,924	292,076	193,890,906	53,031,906	121,109,094
	160	2030年01月	1,119,000	828,164	290,836	193,062,742	53,322,742	121,937,258
	161	2030年02月	1,119,000	829,406	289,594	192,233,336	53,612,336	122,766,664
	162	2030年03月	1,119,000	830,650	288,350	191,402,686	53,900,686	123,597,314
	163	2030年04月	1,119,000	831,896	287,104	190,570,790	54,187,790	124,429,210
	164	2030年05月	1,119,000	833,144	285,856	189,737,646	54,473,646	125,262,354
	165	2030年06月	1,119,000	834,394	284,606	188,903,252	54,758,252	126,096,748
	166	2030年07月	1,119,000	835,646	283,354	188,067,606	55,041,606	126,932,394
	167	2030年08月	1,119,000	836,899	282,101	187,230,707	55,323,707	127,769,293
168	2030年09月	1,119,000	838,154	280,846	186,392,553	55,604,553	128,607,447	

イーズ南春日丘 事業計画書								
返済回数(返済年月)		返済金額	元金返済額	利息	元金残高	累積支払利息	累積元金返済額	
15年目 (1.800%)	169	2030年10月	1,119,000	839,412	279,588	185,553,141	55,884,141	129,446,859
	170	2030年11月	1,119,000	840,671	278,329	184,712,470	56,162,470	130,287,530
	171	2030年12月	1,119,000	841,932	277,068	183,870,538	56,439,538	131,129,462
	172	2031年01月	1,119,000	843,195	275,805	183,027,343	56,715,343	131,972,657
	173	2031年02月	1,119,000	844,459	274,541	182,182,884	56,989,884	132,817,116
	174	2031年03月	1,119,000	845,726	273,274	181,337,158	57,263,158	133,662,842
	175	2031年04月	1,119,000	846,995	272,005	180,490,163	57,535,163	134,509,837
	176	2031年05月	1,119,000	848,265	270,735	179,641,898	57,805,898	135,358,102
	177	2031年06月	1,119,000	849,538	269,462	178,792,360	58,075,360	136,207,640
	178	2031年07月	1,119,000	850,812	268,188	177,941,548	58,343,548	137,058,452
179	2031年08月	1,119,000	852,088	266,912	177,089,460	58,610,460	137,910,540	
180	2031年09月	1,119,000	853,366	265,634	176,236,094	58,876,094	138,763,906	
16年目 (2.000%)	181	2031年10月	1,135,000	841,274	293,726	175,394,820	59,169,820	139,605,180
	182	2031年11月	1,135,000	842,676	292,324	174,552,144	59,462,144	140,447,856
	183	2031年12月	1,135,000	844,080	290,920	173,708,064	59,753,064	141,291,936
	184	2032年01月	1,135,000	845,487	289,513	172,862,577	60,042,577	142,137,423
	185	2032年02月	1,135,000	846,896	288,104	172,015,681	60,330,681	142,984,319
	186	2032年03月	1,135,000	848,308	286,692	171,167,373	60,617,373	143,832,627
	187	2032年04月	1,135,000	849,722	285,278	170,317,651	60,902,651	144,682,349
	188	2032年05月	1,135,000	851,138	283,862	169,466,513	61,186,513	145,533,487
	189	2032年06月	1,135,000	852,556	282,444	168,613,957	61,468,957	146,386,043
	190	2032年07月	1,135,000	853,977	281,023	167,759,980	61,749,980	147,240,020
191	2032年08月	1,135,000	855,401	279,599	166,904,579	62,029,579	148,095,421	
192	2032年09月	1,135,000	856,826	278,174	166,047,753	62,307,753	148,952,247	
17年目 (2.000%)	193	2032年10月	1,135,000	858,254	276,746	165,189,499	62,584,499	149,810,501
	194	2032年11月	1,135,000	859,685	275,315	164,329,814	62,859,814	150,670,186
	195	2032年12月	1,135,000	861,117	273,883	163,468,697	63,133,697	151,531,303
	196	2033年01月	1,135,000	862,553	272,447	162,606,144	63,406,144	152,393,856
	197	2033年02月	1,135,000	863,990	271,010	161,742,154	63,677,154	153,257,846
	198	2033年03月	1,135,000	865,430	269,570	160,876,724	63,946,724	154,123,276
	199	2033年04月	1,135,000	866,873	268,127	160,009,851	64,214,851	154,990,149
	200	2033年05月	1,135,000	868,317	266,683	159,141,534	64,481,534	155,858,466
	201	2033年06月	1,135,000	869,765	265,235	158,271,769	64,746,769	156,728,231
	202	2033年07月	1,135,000	871,214	263,786	157,400,555	65,010,555	157,599,445
203	2033年08月	1,135,000	872,666	262,334	156,527,889	65,272,889	158,472,111	
204	2033年09月	1,135,000	874,121	260,879	155,653,768	65,533,768	159,346,232	
18年目 (2.000%)	205	2033年10月	1,135,000	875,578	259,422	154,778,190	65,793,190	160,221,810
	206	2033年11月	1,135,000	877,037	257,963	153,901,153	66,051,153	161,098,847
	207	2033年12月	1,135,000	878,499	256,501	153,022,654	66,307,654	161,977,346
	208	2034年01月	1,135,000	879,963	255,037	152,142,691	66,562,691	162,857,309
	209	2034年02月	1,135,000	881,429	253,571	151,261,262	66,816,262	163,738,738
	210	2034年03月	1,135,000	882,898	252,102	150,378,364	67,068,364	164,621,636
	211	2034年04月	1,135,000	884,370	250,630	149,493,994	67,318,994	165,506,006
	212	2034年05月	1,135,000	885,844	249,156	148,608,150	67,568,150	166,391,850
	213	2034年06月	1,135,000	887,320	247,680	147,720,830	67,815,830	167,279,170
	214	2034年07月	1,135,000	888,799	246,201	146,832,031	68,062,031	168,167,969
215	2034年08月	1,135,000	890,280	244,720	145,941,751	68,306,751	169,058,249	
216	2034年09月	1,135,000	891,764	243,236	145,049,987	68,549,987	169,950,013	
19年目 (2.000%)	217	2034年10月	1,135,000	893,251	241,749	144,156,736	68,791,736	170,843,264
	218	2034年11月	1,135,000	894,739	240,261	143,261,997	69,031,997	171,738,003
	219	2034年12月	1,135,000	896,231	238,769	142,365,766	69,270,766	172,634,234
	220	2035年01月	1,135,000	897,724	237,276	141,468,042	69,508,042	173,531,958
	221	2035年02月	1,135,000	899,220	235,780	140,568,822	69,743,822	174,431,178
	222	2035年03月	1,135,000	900,719	234,281	139,668,103	69,978,103	175,331,897
	223	2035年04月	1,135,000	902,220	232,780	138,765,883	70,210,883	176,234,117
	224	2035年05月	1,135,000	903,724	231,276	137,862,159	70,442,159	177,137,841
	225	2035年06月	1,135,000	905,230	229,770	136,956,929	70,671,929	178,043,071
	226	2035年07月	1,135,000	906,739	228,261	136,050,190	70,900,190	178,949,810
	227	2035年08月	1,135,000	908,250	226,750	135,141,940	71,126,940	179,858,060
	228	2035年09月	1,135,000	909,764	225,236	134,232,176	71,352,176	180,767,824

イーズ南春日丘 事業計画書								
返済回数(返済年月)		返済金額	元金返済額	利息	元金残高	累積支払利息	累積元金返済額	
20年目 (2.000%)	229	2035年10月	1,135,000	911,280	223,720	133,320,896	71,575,896	181,679,104
	230	2035年11月	1,135,000	912,799	222,201	132,408,097	71,798,097	182,591,903
	231	2035年12月	1,135,000	914,320	220,680	131,493,777	72,018,777	183,506,223
	232	2036年01月	1,135,000	915,844	219,156	130,577,933	72,237,933	184,422,067
	233	2036年02月	1,135,000	917,371	217,629	129,660,562	72,455,562	185,339,438
	234	2036年03月	1,135,000	918,900	216,100	128,741,662	72,671,662	186,258,338
	235	2036年04月	1,135,000	920,431	214,569	127,821,231	72,886,231	187,178,769
	236	2036年05月	1,135,000	921,965	213,035	126,899,266	73,099,266	188,100,734
	237	2036年06月	1,135,000	923,502	211,498	125,975,764	73,310,764	189,024,236
	238	2036年07月	1,135,000	925,041	209,959	125,050,723	73,520,723	189,949,277
239	2036年08月	1,135,000	926,583	208,417	124,124,140	73,729,140	190,875,860	
240	2036年09月	1,135,000	928,127	206,873	123,196,013	73,936,013	191,803,987	
21年目 (2.500%)	241	2036年10月	1,162,000	905,342	256,658	122,290,671	74,192,671	192,709,329
	242	2036年11月	1,162,000	907,228	254,772	121,383,443	74,447,443	193,616,557
	243	2036年12月	1,162,000	909,118	252,882	120,474,325	74,700,325	194,525,675
	244	2037年01月	1,162,000	911,012	250,988	119,563,313	74,951,313	195,436,687
	245	2037年02月	1,162,000	912,910	249,090	118,650,403	75,200,403	196,349,597
	246	2037年03月	1,162,000	914,812	247,188	117,735,591	75,447,591	197,264,409
	247	2037年04月	1,162,000	916,718	245,282	116,818,873	75,692,873	198,181,127
	248	2037年05月	1,162,000	918,628	243,372	115,900,245	75,936,245	199,099,755
	249	2037年06月	1,162,000	920,542	241,458	114,979,703	76,177,703	200,020,297
	250	2037年07月	1,162,000	922,459	239,541	114,057,244	76,417,244	200,942,756
251	2037年08月	1,162,000	924,381	237,619	113,132,863	76,654,863	201,867,137	
252	2037年09月	1,162,000	926,307	235,693	112,206,556	76,890,556	202,793,444	
22年目 (2.500%)	253	2037年10月	1,162,000	928,237	233,763	111,278,319	77,124,319	203,721,681
	254	2037年11月	1,162,000	930,171	231,829	110,348,148	77,356,148	204,651,852
	255	2037年12月	1,162,000	932,109	229,891	109,416,039	77,586,039	205,583,961
	256	2038年01月	1,162,000	934,050	227,950	108,481,989	77,813,989	206,518,011
	257	2038年02月	1,162,000	935,996	226,004	107,545,993	78,039,993	207,454,007
	258	2038年03月	1,162,000	937,946	224,054	106,608,047	78,264,047	208,391,953
	259	2038年04月	1,162,000	939,900	222,100	105,668,147	78,486,147	209,331,853
	260	2038年05月	1,162,000	941,859	220,141	104,726,288	78,706,288	210,273,712
	261	2038年06月	1,162,000	943,821	218,179	103,782,467	78,924,467	211,217,533
	262	2038年07月	1,162,000	945,787	216,213	102,836,680	79,140,680	212,163,320
263	2038年08月	1,162,000	947,757	214,243	101,888,923	79,354,923	213,111,077	
264	2038年09月	1,162,000	949,732	212,268	100,939,191	79,567,191	214,060,809	
23年目 (2.500%)	265	2038年10月	1,162,000	951,711	210,289	99,987,480	79,777,480	215,012,520
	266	2038年11月	1,162,000	953,693	208,307	99,033,787	79,985,787	215,966,213
	267	2038年12月	1,162,000	955,680	206,320	98,078,107	80,192,107	216,921,893
	268	2039年01月	1,162,000	957,671	204,329	97,120,436	80,396,436	217,879,564
	269	2039年02月	1,162,000	959,666	202,334	96,160,770	80,598,770	218,839,230
	270	2039年03月	1,162,000	961,666	200,334	95,199,104	80,799,104	219,800,896
	271	2039年04月	1,162,000	963,669	198,331	94,235,435	80,997,435	220,764,565
	272	2039年05月	1,162,000	965,677	196,323	93,269,758	81,193,758	221,730,242
	273	2039年06月	1,162,000	967,689	194,311	92,302,069	81,388,069	222,697,931
	274	2039年07月	1,162,000	969,705	192,295	91,332,364	81,580,364	223,667,636
275	2039年08月	1,162,000	971,725	190,275	90,360,639	81,770,639	224,639,361	
276	2039年09月	1,162,000	973,749	188,251	89,386,890	81,958,890	225,613,110	
24年目 (2.500%)	277	2039年10月	1,162,000	975,778	186,222	88,411,112	82,145,112	226,588,888
	278	2039年11月	1,162,000	977,811	184,189	87,433,301	82,329,301	227,566,699
	279	2039年12月	1,162,000	979,848	182,152	86,453,453	82,511,453	228,546,547
	280	2040年01月	1,162,000	981,889	180,111	85,471,564	82,691,564	229,528,436
	281	2040年02月	1,162,000	983,935	178,065	84,487,629	82,869,629	230,512,371
	282	2040年03月	1,162,000	985,985	176,015	83,501,644	83,045,644	231,498,356
	283	2040年04月	1,162,000	988,039	173,961	82,513,605	83,219,605	232,486,395
	284	2040年05月	1,162,000	990,097	171,903	81,523,508	83,391,508	233,476,492
	285	2040年06月	1,162,000	992,160	169,840	80,531,348	83,561,348	234,468,652
	286	2040年07月	1,162,000	994,227	167,773	79,537,121	83,729,121	235,462,879
287	2040年08月	1,162,000	996,298	165,702	78,540,823	83,894,823	236,459,177	
288	2040年09月	1,162,000	998,374	163,626	77,542,449	84,058,449	237,457,551	

イーズ南春日丘 事業計画書								
返済回数(返済年月)		返済金額	元金返済額	利息	元金残高	累積支払利息	累積元金返済額	
25年目 (2.500%)	289	2040年10月	1,162,000	1,000,454	161,546	76,541,995	84,219,995	238,458,005
	290	2040年11月	1,162,000	1,002,538	159,462	75,539,457	84,379,457	239,460,543
	291	2040年12月	1,162,000	1,004,627	157,373	74,534,830	84,536,830	240,465,170
	292	2041年01月	1,162,000	1,006,720	155,280	73,528,110	84,692,110	241,471,890
	293	2041年02月	1,162,000	1,008,817	153,183	72,519,293	84,845,293	242,480,707
	294	2041年03月	1,162,000	1,010,919	151,081	71,508,374	84,996,374	243,491,626
	295	2041年04月	1,162,000	1,013,025	148,975	70,495,349	85,145,349	244,504,651
	296	2041年05月	1,162,000	1,015,135	146,865	69,480,214	85,292,214	245,519,786
	297	2041年06月	1,162,000	1,017,250	144,750	68,462,964	85,436,964	246,537,036
	298	2041年07月	1,162,000	1,019,369	142,631	67,443,595	85,579,595	247,556,405
	299	2041年08月	1,162,000	1,021,493	140,507	66,422,102	85,720,102	248,577,898
300	2041年09月	1,162,000	1,023,621	138,379	65,398,481	85,858,481	249,601,519	
26年目 (3.000%)	301	2041年10月	1,176,000	1,012,504	163,496	64,385,977	86,021,977	250,614,023
	302	2041年11月	1,176,000	1,015,036	160,964	63,370,941	86,182,941	251,629,059
	303	2041年12月	1,176,000	1,017,573	158,427	62,353,368	86,341,368	252,646,632
	304	2042年01月	1,176,000	1,020,117	155,883	61,333,251	86,497,251	253,666,749
	305	2042年02月	1,176,000	1,022,667	153,333	60,310,584	86,650,584	254,689,416
	306	2042年03月	1,176,000	1,025,224	150,776	59,285,360	86,801,360	255,714,640
	307	2042年04月	1,176,000	1,027,787	148,213	58,257,573	86,949,573	256,742,427
	308	2042年05月	1,176,000	1,030,357	145,643	57,227,216	87,095,216	257,772,784
	309	2042年06月	1,176,000	1,032,932	143,068	56,194,284	87,238,284	258,805,716
	310	2042年07月	1,176,000	1,035,515	140,485	55,158,769	87,378,769	259,841,231
	311	2042年08月	1,176,000	1,038,104	137,896	54,120,665	87,516,665	260,879,335
	312	2042年09月	1,176,000	1,040,699	135,301	53,079,966	87,651,966	261,920,034
27年目 (3.000%)	313	2042年10月	1,176,000	1,043,301	132,699	52,036,665	87,784,665	262,963,335
	314	2042年11月	1,176,000	1,045,909	130,091	50,990,756	87,914,756	264,009,244
	315	2042年12月	1,176,000	1,048,524	127,476	49,942,232	88,042,232	265,057,768
	316	2043年01月	1,176,000	1,051,145	124,855	48,891,087	88,167,087	266,108,913
	317	2043年02月	1,176,000	1,053,773	122,227	47,837,314	88,289,314	267,162,686
	318	2043年03月	1,176,000	1,056,407	119,593	46,780,907	88,408,907	268,219,093
	319	2043年04月	1,176,000	1,059,048	116,952	45,721,859	88,525,859	269,278,141
	320	2043年05月	1,176,000	1,061,696	114,304	44,660,163	88,640,163	270,339,837
	321	2043年06月	1,176,000	1,064,350	111,650	43,595,813	88,751,813	271,404,187
	322	2043年07月	1,176,000	1,067,011	108,989	42,528,802	88,860,802	272,471,198
	323	2043年08月	1,176,000	1,069,678	106,322	41,459,124	88,967,124	273,540,876
	324	2043年09月	1,176,000	1,072,353	103,647	40,386,771	89,070,771	274,613,229
28年目 (3.000%)	325	2043年10月	1,176,000	1,075,034	100,966	39,311,737	89,171,737	275,688,263
	326	2043年11月	1,176,000	1,077,721	98,279	38,234,016	89,270,016	276,765,984
	327	2043年12月	1,176,000	1,080,415	95,585	37,153,601	89,365,601	277,846,399
	328	2044年01月	1,176,000	1,083,116	92,884	36,070,485	89,458,485	278,929,515
	329	2044年02月	1,176,000	1,085,824	90,176	34,984,661	89,548,661	280,015,339
	330	2044年03月	1,176,000	1,088,539	87,461	33,896,122	89,636,122	281,103,878
	331	2044年04月	1,176,000	1,091,260	84,740	32,804,862	89,720,862	282,195,138
	332	2044年05月	1,176,000	1,093,988	82,012	31,710,874	89,802,874	283,289,126
	333	2044年06月	1,176,000	1,096,723	79,277	30,614,151	89,882,151	284,385,849
	334	2044年07月	1,176,000	1,099,465	76,535	29,514,686	89,958,686	285,485,314
	335	2044年08月	1,176,000	1,102,214	73,786	28,412,472	90,032,472	286,587,528
	336	2044年09月	1,176,000	1,104,969	71,031	27,307,503	90,103,503	287,692,497
29年目 (3.000%)	337	2044年10月	1,176,000	1,107,732	68,268	26,199,771	90,171,771	288,800,229
	338	2044年11月	1,176,000	1,110,501	65,499	25,089,270	90,237,270	289,910,730
	339	2044年12月	1,176,000	1,113,277	62,723	23,975,993	90,299,993	291,024,007
	340	2045年01月	1,176,000	1,116,061	59,939	22,859,932	90,359,932	292,140,068
	341	2045年02月	1,176,000	1,118,851	57,149	21,741,081	90,417,081	293,258,919
	342	2045年03月	1,176,000	1,121,648	54,352	20,619,433	90,471,433	294,380,567
	343	2045年04月	1,176,000	1,124,452	51,548	19,494,981	90,522,981	295,505,019
	344	2045年05月	1,176,000	1,127,263	48,737	18,367,718	90,571,718	296,632,282
	345	2045年06月	1,176,000	1,130,081	45,919	17,237,637	90,617,637	297,762,363
	346	2045年07月	1,176,000	1,132,906	43,094	16,104,731	90,660,731	298,895,269
	347	2045年08月	1,176,000	1,135,739	40,261	14,968,992	90,700,992	300,031,008
	348	2045年09月	1,176,000	1,138,578	37,422	13,830,414	90,738,414	301,169,586

イズ南春日丘 事業計画書

返済回数(返済年月)		返済金額	元金返済額	利息	元金残高	累積支払利息	累積元金返済額	
30年目 (3.000%)	349	2045年10月	1,176,000	1,141,424	34,576	12,688,990	90,772,990	302,311,010
	350	2045年11月	1,176,000	1,144,278	31,722	11,544,712	90,804,712	303,455,288
	351	2045年12月	1,176,000	1,147,139	28,861	10,397,573	90,833,573	304,602,427
	352	2046年01月	1,176,000	1,150,007	25,993	9,247,566	90,859,566	305,752,434
	353	2046年02月	1,176,000	1,152,882	23,118	8,094,684	90,882,684	306,905,316
	354	2046年03月	1,176,000	1,155,764	20,236	6,938,920	90,902,920	308,061,080
	355	2046年04月	1,176,000	1,158,653	17,347	5,780,267	90,920,267	309,219,733
	356	2046年05月	1,176,000	1,161,550	14,450	4,618,717	90,934,717	310,381,283
	357	2046年06月	1,176,000	1,164,454	11,546	3,454,263	90,946,263	311,545,737
	358	2046年07月	1,176,000	1,167,365	8,635	2,286,898	90,954,898	312,713,102
	359	2046年08月	1,176,000	1,170,283	5,717	1,116,615	90,960,615	313,883,385
360	2046年09月	1,119,406	1,116,615	2,791	0	90,963,406	315,000,000	

11. シミュレーション結果

不動産所得の計算 (1~10年目)			2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	
① 売上	住宅	家賃	3,515	41,924	41,505	41,090	40,679	40,272	39,869	39,470	39,075	38,684	
		共益費	359	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320
		礼金	120	1,426	1,412	1,398	1,384	1,370	1,356	1,342	1,329	1,316	
	店舗	賃料	30	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
		共益費											
		礼金											
	駐車場		79	950	950	950	950	950	950	950	950	950	
	その他												
売上合計		4,103	48,980	48,547	48,118	47,693	47,272	46,855	46,442	46,034	45,630		
② 販売費及び一般管理費	管理費		182	2,162	2,140	2,119	2,098	2,077	2,056	2,035	2,015	1,995	
	広告宣伝費		88	1,048	1,038	1,027	1,017	1,007	997	987	977	967	
	修繕費		17	2,425	2,913	2,887	2,862	2,836	2,811	2,787	2,762	2,738	
	水道光熱費		90	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	
	エレベータ保守費		24	288	288	288	288	288	288	288	288	288	
	共用部清掃費		24	288	288	288	288	288	288	288	288	288	
	火災設備等管理費		28	336	336	336	336	336	336	336	336	336	
	火災・地震保険料		11	130	130	130	130	130	130	130	130	130	
	その他経費		1,867	20,443	20,443	20,443	20,443	20,443	20,443	20,443	20,443	20,443	
	固定資産税・都市計画税		137	1,319	1,493	1,493	1,493	1,493	1,493	1,493	1,493	1,493	
	司法書士手数料		180										
	登録免許税		4,699										
	不動産取得税		4,019										
	法人事業税				1,139	882	931	903	701	698	677	659	
減価償却費		165	1,990	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100		
販売費及び一般管理費合計		11,531	31,509	33,880	33,073	33,066	32,981	32,723	32,665	32,589	32,517		
③営業利益[① - ②]		-7,428	17,471	14,667	15,045	14,627	14,291	14,132	13,777	13,445	13,113		
④支払利息		786	4,646	4,519	4,390	4,259	4,126	3,992	3,855	3,716	3,575		
⑤経常利益[③ - ④]		-8,214	12,825	10,148	10,655	10,368	10,165	10,140	9,922	9,729	9,538		
⑥固定資産売却益		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
⑦税引前純利益[⑤ + ⑥]		-8,214	12,825	10,148	10,655	10,368	10,165	10,140	9,922	9,729	9,538		
⑧法人税・法人住民税		0	3,126	2,579	2,702	2,623	2,372	2,366	2,306	2,253	2,202		
⑨税引後純利益[⑦ - ⑧]		-8,214	9,699	7,569	7,953	7,745	7,793	7,774	7,616	7,476	7,336		

不動産所得の計算 (11~20年目)		2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度	2034 年度	
① 売上	住宅	家賃	38,297	37,914	37,535	37,160	36,788	36,420	36,056	35,695	35,338	34,985
		共益費	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320
		礼金	1,303	1,290	1,277	1,264	1,251	1,238	1,226	1,214	1,202	1,190
	店舗	賃料	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
		共益費										
		礼金										
	駐車場	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950
	その他											
売上合計	45,230	44,834	44,442	44,054	43,669	43,288	42,912	42,539	42,170	41,805		
② 販売費及び一般管理費	管理費	1,975	1,955	1,936	1,916	1,897	1,878	1,859	1,841	1,822	1,804	
	広告宣伝費	957	948	938	929	920	910	901	892	883	875	
	修繕費	3,166	3,138	3,111	3,084	3,057	3,030	3,004	2,978	2,952	2,926	
	水道光熱費	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	
	エレベータ保守費	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	
	共用部清掃費	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	
	火災設備等管理費	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	
	火災・地震保険料	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	
	その他経費	20,443	20,443	20,443	20,443	20,443	20,443	20,443	20,443	20,443	20,443	
	固定資産税・都市計画税	1,493	1,493	1,493	1,493	1,493	1,493	1,493	1,493	1,493	1,493	
	司法書士手数料											
	登録免許税											
	不動産取得税											
	法人事業税	641	569	504	493	493	493	493	493	493	493	
減価償却費	2,100	2,100	2,540	2,540	2,540	2,540	2,540	2,540	2,540	2,540		
販売費及び一般管理費合計	32,897	32,768	33,087	33,020	32,965	32,910	32,856	32,802	32,749	32,696		
③営業利益[① - ②]	12,333	12,066	11,355	11,034	10,704	10,378	10,056	9,737	9,421	9,109		
④支払利息	3,545	3,948	3,776	3,600	3,422	3,299	3,397	3,191	2,980	2,766		
⑤経常利益[③ - ④]	8,788	8,118	7,579	7,434	7,282	7,079	6,659	6,546	6,441	6,343		
⑥固定資産売却益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
⑦税引前純利益[⑤ + ⑥]	8,788	8,118	7,579	7,434	7,282	7,079	6,659	6,546	6,441	6,343		
⑧法人税・法人住民税	1,997	1,815	1,688	1,656	1,624	1,578	1,484	1,459	1,435	1,413		
⑨税引後純利益[⑦ - ⑧]	6,791	6,303	5,891	5,778	5,658	5,501	5,175	5,087	5,006	4,930		

不動産所得の計算 (21～25年目)		2035 年度	2036 年度	2037 年度	2038 年度	2039 年度	
① 売上	住宅	家賃	34,635	34,289	33,946	33,607	33,271
		共益費	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320
		礼金	1,178	1,166	1,154	1,142	1,131
	店舗	賃料	360	360	360	360	360
		共益費					
		礼金					
	駐車場	950	950	950	950	950	
	その他						
売上合計	41,443	41,085	40,730	40,379	40,032		
② 販売費及び一般管理費	管理費	1,786	1,768	1,751	1,733	1,716	
	広告宣伝費	866	857	849	840	832	
	修繕費	2,901	2,876	2,851	2,827	2,802	
	水道光熱費	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	
	エレベータ保守費	288	288	288	288	288	
	共用部清掃費	288	288	288	288	288	
	火災設備等管理費	336	336	336	336	336	
	火災・地震保険料	130	130	130	130	130	
	その他経費	20,443	20,443	20,443	20,443	20,443	
	固定資産税・都市計画税	1,493	1,493	1,493	1,493	1,493	
	司法書士手数料						
	登録免許税						
	不動産取得税						
	法人事業税	493	493	493	493	493	
減価償却費	2,540	2,540	2,980	2,980	2,980		
販売費及び一般管理費合計	32,644	32,592	32,981	32,931	32,881		
③営業利益[① - ②]	8,799	8,493	7,749	7,448	7,151		
④支払利息	2,649	2,908	2,629	2,343	2,050		
⑤経常利益[③ - ④]	6,150	5,585	5,120	5,105	5,101		
⑥固定資産売却益	0	0	0	0	-59,285		
⑦税引前純利益[⑤ + ⑥]	6,150	5,585	5,120	5,105	-54,184		
⑧法人税・法人住民税	1,370	1,245	1,141	1,138	0		
⑨税引後純利益[⑦ - ⑧]	4,780	4,340	3,979	3,967	-54,184		

イズ南春日丘 事業計画書

キャッシュフローの計算 (1～10年目)		2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
イン	売上	4,103	48,980	48,547	48,118	47,693	47,272	46,855	46,442	46,034	45,630
	敷金	60	720	720	720	720	720	720	720	720	720
	長期借入金	315,000									
	物件売却価格										
	⑩イン合計	319,163	49,700	49,267	48,838	48,413	47,992	47,575	47,162	46,754	46,350
アウト	販売費及び一般管理 費 (減価償却費を除く)	11,366	29,519	31,780	30,973	30,966	30,881	30,623	30,565	30,489	30,417
	支払利息	786	4,646	4,519	4,390	4,259	4,126	3,992	3,855	3,716	3,575
	法人税・法人住民税		3,126	2,579	2,702	2,623	2,372	2,366	2,306	2,253	2,202
	敷金返金	60	720	720	720	720	720	720	720	720	720
	大規模修繕費			5,000							
	長期借入金元金返済	1,389	8,409	8,536	8,665	8,796	8,927	9,051	9,188	9,327	9,468
	物件購入費・諸経費	314,357									
	物件売却時諸費用										
	次年度法人事業税(物 件売却時)										
⑨アウト合計	327,958	46,420	53,133	47,450	47,363	47,025	46,751	46,634	46,504	46,382	
年間キャッシュフロー[⑩-⑨]	-8,795	3,280	-3,866	1,388	1,050	967	824	528	250	-32	
年間キャッシュフロー累計	-8,795	-5,515	-9,381	-7,993	-6,943	-5,976	-5,152	-4,624	-4,374	-4,406	

キャッシュフローの計算 (11～20年目)		2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度	2034 年度
イン	売上	45,230	44,834	44,442	44,054	43,669	43,288	42,912	42,539	42,170	41,805
	敷金	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720
	長期借入金										
	物件売却価格										
	⑩イン合計	45,950	45,554	45,162	44,774	44,389	44,008	43,632	43,259	42,890	42,525
アウト	販売費及び一般管理 費 (減価償却費を除く)	30,797	30,668	30,547	30,480	30,425	30,370	30,316	30,262	30,209	30,156
	支払利息	3,545	3,948	3,776	3,600	3,422	3,299	3,397	3,191	2,980	2,766
	法人税・法人住民税	1,997	1,815	1,688	1,656	1,624	1,578	1,484	1,459	1,435	1,413
	敷金返金	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720
	大規模修繕費			20,000							
	長期借入金元金返済	9,562	9,479	9,651	9,827	10,005	10,160	10,222	10,428	10,639	10,853
	物件購入費・諸経費										
	物件売却時諸費用										
	次年度法人事業税(物 件売却時)										
⑨アウト合計	46,621	46,630	66,382	46,283	46,195	46,126	46,138	46,060	45,982	45,907	
年間キャッシュフロー[⑩-⑨]	-671	-1,076	-21,220	-1,509	-1,806	-2,118	-2,506	-2,801	-3,092	-3,382	
年間キャッシュフロー累計	-5,077	-6,153	-27,373	-28,882	-30,688	-32,806	-35,312	-38,113	-41,205	-44,587	

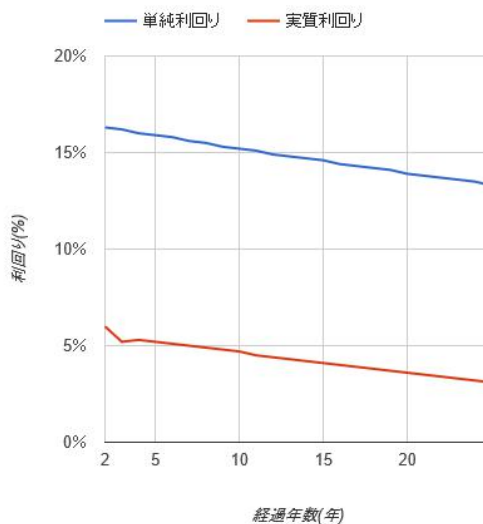
キャッシュフローの計算 (21～25年目)		2035 年度	2036 年度	2037 年度	2038 年度	2039 年度
イン	売上	41,443	41,085	40,730	40,379	40,032
	敷金	720	720	720	720	720
	長期借入金					
	物件売却価格					250,000
	⑩イン合計	42,163	41,805	41,450	41,099	290,752
アウト	販売費及び一般管理費 (減価償却費を除く)	30,104	30,052	30,001	29,951	29,901
	支払利息	2,649	2,908	2,629	2,343	2,050
	法人税・法人住民税	1,370	1,245	1,141	1,138	
	敷金返金	720	720	720	720	720
	大規模修繕費			20,000		
	長期借入金元金返済	11,024	11,035	11,314	11,600	87,445
	物件購入費・諸経費					
	物件売却時諸費用					7,660
	次年度法人事業税(物件売却時)					
	⑨アウト合計	45,867	45,960	65,805	45,752	127,775
年間キャッシュフロー[⑩-⑨]	-3,704	-4,155	-24,355	-4,653	162,977	
年間キャッシュフロー累計	-48,291	-52,446	-76,801	-81,454	81,523	

自己資金比率

2.6%

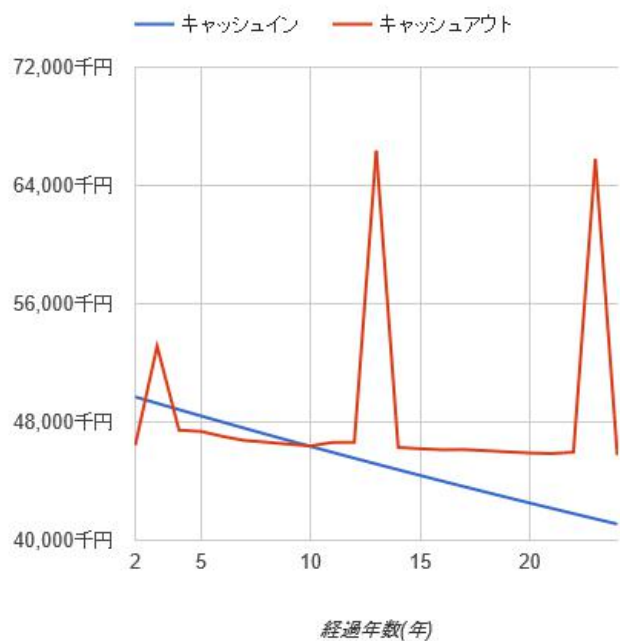
総資本(資本+借入)のうち自己資本が占める割合を示す指標

利回り	年度(経過年数)	単純 (グロス)	実質 (ネット)	利回り推移グラフ
	2015年度(1年目)	1.4%	-2.3%	
2016年度(2年目)	16.3%	6.0%		
2017年度(3年目)	16.2%	5.2%		
2018年度(4年目)	16.0%	5.3%		
2019年度(5年目)	15.9%	5.2%		
2020年度(6年目)	15.8%	5.1%		
2021年度(7年目)	15.6%	5.0%		
2022年度(8年目)	15.5%	4.9%		
2023年度(9年目)	15.3%	4.8%		
2024年度(10年目)	15.2%	4.7%		
2025年度(11年目)	15.1%	4.5%		
2026年度(12年目)	14.9%	4.4%		
2027年度(13年目)	14.8%	4.3%		
2028年度(14年目)	14.7%	4.2%		
2029年度(15年目)	14.6%	4.1%		
2030年度(16年目)	14.4%	4.0%		
2031年度(17年目)	14.3%	3.9%		
2032年度(18年目)	14.2%	3.8%		
2033年度(19年目)	14.1%	3.7%		
2034年度(20年目)	13.9%	3.6%		
2035年度(21年目)	13.8%	3.5%		
2036年度(22年目)	13.7%	3.4%		
2037年度(23年目)	13.6%	3.3%		
2038年度(24年目)	13.5%	3.2%		
2039年度(25年目)	13.3%	3.1%		



イズ南春日丘 事業計画書

キャッシュフロー	年度(経過年数)	キャッシュイン	キャッシュアウト	キャッシュフロー推移グラフ
	2015年度(1年目)	319,163	327,958	
	2016年度(2年目)	49,700	46,420	
	2017年度(3年目)	49,267	53,133	
	2018年度(4年目)	48,838	47,450	
	2019年度(5年目)	48,413	47,363	
	2020年度(6年目)	47,992	47,025	
	2021年度(7年目)	47,575	46,751	
	2022年度(8年目)	47,162	46,634	
	2023年度(9年目)	46,754	46,504	
	2024年度(10年目)	46,350	46,382	
	2025年度(11年目)	45,950	46,621	
	2026年度(12年目)	45,554	46,630	
	2027年度(13年目)	45,162	66,382	
	2028年度(14年目)	44,774	46,283	
	2029年度(15年目)	44,389	46,195	
	2030年度(16年目)	44,008	46,126	
	2031年度(17年目)	43,632	46,138	
	2032年度(18年目)	43,259	46,060	
	2033年度(19年目)	42,890	45,982	
	2034年度(20年目)	42,525	45,907	
	2035年度(21年目)	42,163	45,867	
	2036年度(22年目)	41,805	45,960	
	2037年度(23年目)	41,450	65,805	
	2038年度(24年目)	41,099	45,752	
2039年度(25年目)	290,752	127,775		



12. 事業目的

1Kタイプの間取りのため、単身者用の賃貸マンションとなります。近隣に大阪大学と立命館大学があり、学生さんがメインターゲットとなります。大学生がターゲットとなると毎年新生が入って来るので、安定した賃貸経営が可能と判断しました。また、キャッシュフローシミュレーションを行ったところ、キャッシュアウトすることなく長期にわたって運営が可能です。築が古い物件となりますが、できるだけ長期での借入が希望です。