

事業収支計画書

損益計画

(単位:千円)

項目	1年目	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	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		
収入	家賃収入(住宅)	45,900	45,900	45,900	45,900	45,900	45,900	45,900	45,900	45,900	43,605	43,605	43,605	43,605	43,605	43,605	43,605	43,605	43,605	43,605	43,605	
	家賃収入(非住宅)	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	14,250	14,250	14,250	14,250	14,250	14,250	14,250	14,250	14,250	14,250	14,250	
	空室控除	-6,661	-6,661	-6,661	-6,661	-6,661	-6,661	-6,661	-6,661	-6,661	-6,661	-6,328	-6,328	-6,328	-6,328	-6,328	-6,328	-6,328	-6,328	-6,328	-6,328	-6,328
	共益費収入	4,371	4,371	4,371	4,371	4,371	4,371	4,371	4,371	4,371	4,371	4,153	4,153	4,153	4,153	4,153	4,153	4,153	4,153	4,153	4,153	4,153
	礼金・更新料収入	908	908	908	908	908	908	908	908	908	908	863	863	863	863	863	863	863	863	863	863	863
	返還不要の保証金	594	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	60,112	59,519	59,519	59,519	59,519	59,519	59,519	59,519	59,519	59,519	56,543	56,543	56,543	56,543	56,543	56,543	56,543	56,543	56,543	56,543	56,543	
必要経費	減価償却費	12,771	12,771	12,771	12,771	12,771	6,736	4,415	4,415	4,415	4,415	4,415	4,415	4,415	4,415	4,415	4,414	4,385	4,385	4,385	4,385	
	支払利息	12,977	12,481	11,970	11,443	10,901	12,049	11,402	10,731	10,037	9,318	9,821	8,958	8,060	7,125	6,152	5,140	4,086	2,990	1,849	661	
	その他	12,635	12,594	12,554	12,515	12,476	12,439	12,402	12,366	12,330	12,295	11,765	11,732	11,699	11,667	11,636	11,605	11,575	11,545	11,516	11,488	
	創業経費	18,062																				
合計	56,445	37,846	37,295	36,729	36,148	31,224	28,218	27,512	26,782	26,028	26,001	25,104	24,174	23,207	22,203	21,159	20,046	18,920	17,750	16,534		
申告所得	不動産所得(収入-経費)	3,667	21,672	22,223	22,789	23,370	28,295	31,300	32,007	32,737	33,490	30,542	31,438	32,369	33,336	34,340	35,383	36,497	37,623	38,793	40,008	
	青色申告特別控除額	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	
税引前利益	3,017	21,022	21,573	22,139	22,720	27,645	30,650	31,357	32,087	32,840	29,892	30,788	31,719	32,686	33,690	34,733	35,847	36,973	38,143	39,358		

家賃等の収入金額から必要経費の額を差し引いた残りが不動産所得となります。
 青色申告の場合、不動産所得の赤字(欠損金)は翌期以降3年間まで繰り越し、その時点の給与所得等と損益通算することができます。
 必要経費の「その他」は固定資産税、都市計画税、管理手数料、建物修繕費等の合計です。

資金計画

項目	1年目	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	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		
返済原資	税引前利益+青色控除	3,667	21,672	22,223	22,789	23,370	28,295	31,300	32,007	32,737	33,490	30,542	31,438	32,369	33,336	34,340	35,383	36,497	37,623	38,793	40,008	
	減価償却費	12,771	12,771	12,771	12,771	12,771	6,736	4,415	4,415	4,415	4,415	4,415	4,415	4,415	4,415	4,415	4,414	4,385	4,385	4,385	4,385	
	創業経費	18,062																				
	(-)返還不要の保証金	-594	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
合計	33,907	34,444	34,995	35,560	36,142	35,031	35,715	36,422	37,152	37,906	34,957	35,853	36,784	37,751	38,755	39,798	40,882	42,008	43,178	44,394		
借入金等の元金返済額	16,306	16,802	17,313	17,839	18,382	18,247	18,895	19,565	20,260	20,979	21,205	22,068	22,966	23,900	24,873	25,886	26,939	28,036	29,177	30,364		
資金収支	17,601	17,642	17,682	17,721	17,760	16,783	16,820	16,856	16,892	16,927	13,752	13,785	13,818	13,850	13,881	13,912	13,942	13,972	14,001	14,030		
修繕積立金	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000		
手元残金	16,601	16,642	16,682	16,721	16,760	15,783	15,820	15,856	15,892	15,927	12,752	12,785	12,818	12,850	12,881	12,912	12,942	12,972	13,001	13,030		
ご参考	手元残金累計額	16,601	33,243	49,925	66,646	83,406	99,189	115,009	130,865	146,757	162,685	175,437	188,222	201,041	213,891	226,773	239,685	252,628	265,600	278,602	291,631	
	借入金等残高	423,694	406,893	389,580	371,740	353,359	335,111	316,216	296,651	276,391	255,412	234,208	212,140	189,174	165,274	140,401	114,515	87,576	59,541	30,364	0	
	投下資本未回収残高	429,093	395,650	361,655	327,095	291,953	257,922	223,207	187,786	151,634	114,728	80,771	45,918	10,134	0	0	0	0	0	0	0	
	修繕積立金累計額	1,000	2,000	3,000	4,000	5,000	6,000	7,000	8,000	9,000	10,000	11,000	12,000	13,000	14,000	15,000	16,000	17,000	18,000	19,000	20,000	
敷金・保証金残高	12,611	12,611	12,611	12,611	12,611	12,611	12,611	12,611	12,611	12,611	12,611	12,611	12,611	12,611	12,611	12,611	12,611	12,611	12,611	12,611		

この創業経費は上記、損益計画の「必要経費」の欄で経費に算入しておりますが、借入金等で既に資金調達しておりますので、ここでプラスします。
 手元残金累計額から下欄の借入金等残高を控除した額がプラスになる時点が借入金の完済時点となります。
 投下資本未回収残高とは投下資本(借入金等+自己資金)から手元残金累計額を控除した残高です。この残高がゼロになった時点が当初の投資額を全て回収した年度に当たります。