

事業計画概要

事業概要	事業主体	株式会社 ○○○○ 代表取締役 ○○○○				
	物件所在地	沖縄県那覇市大道363番地の2：他				
	敷地面積	39,841.25 m ²	12,051.98 坪	用途：商業地域		
	容積率	400 %	建ぺい率	80 %	築年月	平成4年12月
	延床面積	29,543.83 m ²	8,937.01 坪	土地固定資産税評価額	1,472,496 千円	
	賃貸面積	20,565.35 m ²	6,221.02 坪	建物固定資産税評価額	1,988,382 千円	
	構造規模	SRC 造	地上	3 階建	駐車場	150 台
建 物	建 物	面 積	家賃収入／年	内 訳		
	○○ 館	2,558.84 坪	101,765 千円	予想損益計算書を参照		
	○○ 館	1,444.18 坪	65,723 千円			
	○○ 館	2,107.05 坪	67,266 千円			
	○○ 館	110.95 坪	14,356 千円			
	合 計	6,221.02 坪	249,110 千円	249,110 千円（年間収入）		

1. 事業投資計画

単位千円

項 目	金 額	内 訳			
土 地 取 得 費	279,500	敷地面積	12,051.98 坪	23.2 千円／坪	比率按分 43%
建 物 取 得 費	370,500	床 面 積	8,937.01 坪	41.5 千円／坪	比率按分 57%
仮 払 消 費 税	18,525	370,500円×5%＝			
内 装 工 事 費	50,000	食料品・衣料品：店舗内装			
土地・建物取得費	718,525				
土地所有権移転登記	22,087	1,472,496	千円(固定資産税評価額)×1.5%(H25・3・31まで)		
土地・不動産所得税	22,087	1,472,496	千円(固定資産税評価額)×3%(軽減措置 H27・3・31まで1/2)		
建物・所有権移転登記	39,768	1,988,382	千円(固定資産税評価額)×2%		
建物・不動産取得税	79,535	1,988,382	千円(固定資産税評価額)×4%		
抵 当 権 設 定 料	0	400,000	千円(借入金額)×0.4%(公庫借入れの為:免除)		
登 記 等 手 数 料	1,000	司法書士等手続費用・その他費用			
仲 介 手 数 料	20,538	土地仲介手数料(売買代金×3%+60千円)×消費税5%			
計（諸経費）	185,016	千円	年間収入÷取得費		(年間収入－固定資産税)÷取得費
総 投 資 額	903,541	千円	利廻り ① 34.67%		利廻り ② 29.08%
土 地 固 定 資 産 税	12,295	878,205	千円(固定資産税課税標準額)×1.4%		
建 物 固 定 資 産 税	27,837	1,988,382	千円(固定資産税課税標準額)×1.4%		

2. 資金調達

単位千円

項 目	金 額	内 訳			
自 己 調 達	503,541	月／元金利払額	3,680 千円	年／元利払額	44,162 千円
銀 行 借 入 金	400,000	金利・年	1.10%	元金均等払	10 年(返済期間)
資金調達額	903,541	千円			