

5. 予想損益計算書

予想損益計算書

サンプル物件 1

単位：千円

項目 科目	第1期 自平成24年8月1日 至平成25年7月31日	構成 比率	第1期 計 算 算 出	平成24年					平成25年						
				8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
1 売上高	876,712	100.00%		22,374	22,374	22,374	22,374	22,374	22,374	119,153	126,039	122,598	126,041	122,598	126,041
2 食料品・衣料品売上	626,535	71.46%	平成25年2月より 客数・日/2,500人×@1,377円×日＝	0	0	0	0	0	0	99,833	106,718	103,275	106,718	103,275	106,718
3 ○○・家賃等収入	58,241	6.64%	資料1 参照	4,853	4,853	4,853	4,853	4,853	4,853	4,853	4,854	4,854	4,854	4,854	4,854
4 ○○・空室見込収入	43,524	4.96%	資料1 参照 6ヶ月後より 月/9,067千円×80% (入居率)	0	0	0	0	0	0	7,254	7,254	7,254	7,254	7,254	7,254
5 ○○・家賃等収入	64,096	7.31%	資料2 参照	5,341	5,341	5,341	5,341	5,341	5,341	5,341	5,341	5,341	5,342	5,342	5,342
6 ○○・空室見込収入	2,694	0.31%	資料2 参照 6ヶ月後より 月/561千円×80% (入居率)	0	0	0	0	0	0	449	449	449	449	449	449
7 ○○・家賃等収入	67,266	7.67%	資料3 参照 6ヶ月後より ○○○○(株)を除く	10,984	10,984	10,984	10,984	10,984	10,984	227	227	227	227	227	227
8 ○○・家賃等収入	14,356	1.64%	資料3 参照	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,197	1,197	1,197	1,197
9															
10 売上原価	709,223	80.90%		19,280	19,280	19,280	19,280	19,280	19,280	89,163	93,982	130,861	93,982	91,573	93,982
11 食料品等売上原価	438,575	50.02%	売上原価×70%	0	0	0	0	0	0	69,883	74,702	72,293	74,702	72,293	74,702
12 運営経費	168,600	19.23%	資料4 参照 年間実績平均額 マネジメントフィー (株外「イマックスキューブ」)を除く	14,050	14,050	14,050	14,050	14,050	14,050	14,050	14,050	14,050	14,050	14,050	14,050
13 固定資産税	39,289	4.48%	資料4 参照 年間実績額	0	0	0	0	0	0	0	0	39,289	0	0	0
14 資本的支出	12,360	1.41%	資料4 参照 年間実績平均額 設備交換等の経費	1,030	1,030	1,030	1,030	1,030	1,030	1,030	1,030	1,030	1,030	1,030	1,030
15 マネジメントフィー	50,400	5.75%	月額/4,200千円	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200
16															
17 売上総利益	167,489	19.10%		3,094	3,094	3,094	3,094	3,094	3,094	29,990	32,056	-8,263	32,058	31,026	32,058
18 販売費及び一般管理費															
19 管理者給与	4,500	0.51%	3名×250千円×12ヶ月＝ 平成25年2月より	0	0	0	0	0	0	750	750	750	750	750	750
20 パート・チェッカー給与	5,874	0.67%	15名×@680円×日/4h×24日×12ヶ月＝	0	0	0	0	0	0	979	979	979	979	979	979
21 パート・販売員給与	10,284	1.17%	14名×@680円×日/7.5h×24日×12ヶ月＝	0	0	0	0	0	0	1,714	1,714	1,714	1,714	1,714	1,714
22 経理総務給与	1,470	0.17%	3名×@680円×日/5h×24日×12ヶ月＝	0	0	0	0	0	0	245	245	245	245	245	245
23 警備員給与	1,470	0.17%	2名×@680円×日/7.5h×24日×12ヶ月＝	0	0	0	0	0	0	245	245	245	245	245	245
24 管理者賞与	1,875	0.21%	3名×250千円×5ヶ月＝	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,875
25 福利厚生費	1,275	0.15%	人件費の5.0% 労災保険料等含む	0	0	0	0	0	0	197	197	197	197	197	290
26 人件費計	26,748	3.05%		0	0	0	0	0	0	4,130	4,130	4,130	4,130	4,130	6,098
27 水道光熱費	0	0.00%	運営経費に含む (電気料：月額/2,300千円 水道料：月額/50千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28 広告宣伝費	4,800	0.55%	情報誌広告・新聞広告	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
29 消耗品費	360	0.04%	コピー用紙・事務用品等	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
30 通信交通費	600	0.07%	電話料	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
31 保険料	1,800	0.21%	総合賠償保険	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
32 減価償却費	19,458	2.22%	建物 年間 17,784千円 : 設備等 年間 3,350千円 (平成25年2月)	1,482	1,482	1,482	1,482	1,482	1,482	1,761	1,761	1,761	1,761	1,761	1,761
33 雑費	360	0.04%	その他経費	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
34 その他経費計	27,378	3.12%		2,142	2,142	2,142	2,142	2,142	2,142	2,421	2,421	2,421	2,421	2,421	2,421
35 販売・一般合計	54,126	6.17%		2,142	2,142	2,142	2,142	2,142	2,142	6,551	6,551	6,551	6,551	6,551	8,519
36 営業利益	113,363	12.93%		952	952	952	952	952	952	23,439	25,505	▲ 14,814	25,507	24,475	23,539
37 支払利息割引料	4,338	0.49%	公庫より借入 400,000千円 金利年1.15% 元金均等払 返済期間 10年 据置6ヶ月	367	367	367	367	367	367	364	361	358	354	351	348
38 税引前当期利益	109,025	12.44%		585	585	585	585	585	585	23,075	25,144	▲ 15,172	25,153	24,124	23,191
39 法人税等 (50%)	54,512	6.22%	法人税・消費税等 (50%)	293	293	293	293	293	293	11,537	12,572	▲ 7,586	12,577	12,062	11,596
40 税引後当期利益	54,512	6.22%		293	293	293	293	293	293	11,537	12,572	▲ 7,586	12,577	12,062	11,596
41 税引後当期利益累計	54,512	6.22%		293	585	878	1,170	1,463	1,755	13,292	25,865	18,278	30,855	42,917	54,512

6. 資金返済計画

サンプル物件 1

単位：千円

項目 科目	第1期 自平成23年8月1日 至平成24年7月31日	第1期 計 算 算 出	平成23年					平成24年						
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
42 前月繰越金	0		0	279,290	280,975	282,661	284,346	286,032	237,717	145,971	156,883	147,635	158,551	168,952
43 自己調達資金	500,596		500,596											
44 税引後当期利益	54,512		293	293	293	293	293	293	11,537	12,572	▲ 7,586	12,577	12,062	11,596
45 借入金・公庫	400,000	公庫より借入 400,000千円 金利年1.1% 元金均等払 返済期間 10年 据置6ヶ月 (元金3,333千円)	400,000											
46 敷金・営業保証金預り	124,333	敷金 78,355千円 営業保証金 45,978千円 (平成23年6月現在)	125,982											
47 減価償却費	19,458	建物 年間 17,784千円 : 設備等 年間 3,350千円 (平成24年2月)	1,482	1,482	1,482	1,482	1,482	1,482	1,761	1,761	1,761	1,761	1,761	1,761
48 調達計	1,098,899		1,028,353	1,775	1,775	1,775	1,775	1,775	13,298	14,333	-5,825	14,338	13,823	13,357
49 土地・建物・諸経費等	850,596	土地・建物 668,525千円 諸経費 162,428千円	748,974						101,622					
50 設備工事費	50,000	設備工事等						50,000						
51 営業保証金預り償却	1,068	(株)○○○○ 残金 2,946千円	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89
52 借入金返済・公庫	19,998	公庫より借入 400,000千円 金利年1.15% 元金均等払 返済期間 10年 据置6ヶ月 (元金3,333千円)	0	0	0	0	0	0	3,333	3,333	3,333	3,333	3,333	3,333
53 運用計	921,662		749,063	89	89	89	89	50,089	105,044	3,422	3,422	3,422	3,422	3,422
54 返済後資金	177,237		279,290	280,975	282,661	284,346	286,032	237,717	145,971	156,883	147,635	158,551	168,952	178,886