

6. 損益計画

サンプル物件 1

5 ヶ 年 予 想 損 益 計 算 書

単位：千円

項 目	第 1 期	構	計 算 算 出	第 2 期	構	第 3 期	構	第 4 期	構	第 5 期	構
科 目	自平成24年 8月 1日 至平成25年 7月31日	成 比 率		自平成25年 8月 1日 至平成26年 7月31日	成 比 率	自平成26年 8月 1日 至平成27年 7月31日	成 比 率	自平成27年 8月 1日 至平成28年 7月31日	成 比 率	自平成28年 8月 1日 至平成29年 7月31日	成 比 率
1 売 上 高	875,645	100.00%		1,488,203	100.00%	1,513,333	100.00%	1,538,966	100.00%	1,565,112	100.00%
2 食 料 品 ・ 衣 料 品 売 上	626,535	71.55%	平成25年2月より 客数・日／2,500人×@1,377円×日＝ 前年対：増加率2%	1,256,513	84.43%	1,281,643	84.69%	1,307,276	84.95%	1,333,422	85.20%
3 ○ ○ ・ 家 賃 等 収 入	58,241	6.65%	資料1 参照 2年目以降同額	58,241	3.91%	58,241	3.85%	58,241	3.78%	58,241	3.72%
4 ○ ○ ・ 空 室 見 込 収 入	43,524	4.97%	資料1 参照 6ヶ月後より 月／9,067千円×80%（入居率） 2年目以降同額	87,046	5.85%	87,046	5.75%	87,046	5.66%	87,046	5.56%
5 ○ ○ ・ 家 賃 等 収 入	62,117	7.09%	資料2 参照 2年目以降同額	62,117	4.17%	62,117	4.10%	62,117	4.04%	62,117	3.97%
6 ○ ○ ・ 空 室 見 込 収 入	3,606	0.41%	資料2 参照 6ヶ月後より 月／561千円×80%（入居率） 2年目以降同額	7,208	0.48%	7,208	0.48%	7,208	0.47%	7,208	0.46%
7 ○ ○ ・ 家 賃 等 収 入	67,266	7.68%	資料3 参照 6ヶ月後より ○○○○(株)を除く 2年目以降同額	2,722	0.18%	2,722	0.18%	2,722	0.18%	2,722	0.17%
8 ○ ○ ・ 家 賃 等 収 入	14,356	1.64%	資料3 参照 2年目以降同額	14,356	0.96%	14,356	0.95%	14,356	0.93%	14,356	0.92%
9 売 上 原 価	709,224	80.99%		1,153,827	77.53%	1,175,110	77.65%	1,196,818	77.77%	1,218,961	77.88%
10 食 料 品 等 売 上 原 価	438,575	50.09%	売上原価×70% 2年目以降同額	879,559	59.10%	897,150	59.28%	915,093	59.46%	933,395	59.64%
11 運 営 経 費	168,600	19.25%	資料4 参照 年間実績平均額 マネジメントフィー 前年対：増加率2%	171,972	11.56%	175,411	11.59%	178,920	11.63%	182,498	11.66%
12 固 定 資 産 税	39,289	4.49%	資料4 参照 年間実績額 2年目以降同額	39,289	2.64%	39,289	2.60%	39,289	2.55%	39,289	2.51%
13 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 前年対：増加率2%	12,607	0.85%	12,859	0.85%	13,117	0.85%	13,379	0.85%
14 マネジメントフィー	50,400	5.76%	月額／4,200千円 2年目以降同額	50,400	3.39%	50,400	3.33%	50,400	3.27%	50,400	3.22%
15 売上総利益	166,422	19.01%		334,376	22.47%	338,223	22.35%	342,148	22.23%	346,151	22.12%
16 販売費及び一般管理費											
17 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 2年目以降同額	9,000	0.60%	9,000	0.59%	9,000	0.58%	9,000	0.58%
18 パート・チェッカーレシ 給与	5,874	0.67%	15名×@680円×日／4h×24日×12ヶ月＝ 2年目以降同額	11,750	0.79%	11,750	0.78%	11,750	0.76%	11,750	0.75%
19 パート・販売員給与	10,284	1.17%	14名×@680円×日／7.5h×24日×12ヶ月＝ 2年目以降同額	20,563	1.38%	20,563	1.36%	20,563	1.34%	20,563	1.31%
20 経 理 総 務 給 与	1,470	0.17%	3名×@680円×日／5h×24日×12ヶ月＝ 2年目以降同額	2,938	0.20%	2,938	0.19%	2,938	0.19%	2,938	0.19%
21 警 備 員 給 与	1,470	0.17%	2名×@680円×日／7.5h×24日×12ヶ月＝ 2年目以降同額	2,938	0.20%	2,938	0.19%	2,938	0.19%	2,938	0.19%
22 管 理 者 賞 与	1,875	0.21%	3名×250千円×5ヶ月＝ 2年目以降同額	3,750	0.25%	3,750	0.25%	3,750	0.24%	3,750	0.24%
23 福 利 厚 生 費	1,275	0.15%	人件費の5.0% 労災保険料等含む	2,547	0.17%	2,547	0.17%	2,547	0.17%	2,547	0.16%
24 人 件 費 計	26,748	3.05%		53,486	3.59%	53,486	3.53%	53,486	3.48%	53,486	3.42%
25 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	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
26 広 告 宣 伝 費	4,800	0.55%	情報誌広告・新聞広告	4,800	0.32%	4,800	0.32%	4,800	0.31%	4,800	0.31%
27 消 耗 品 費	360	0.04%	コピー用紙・事務用品等	360	0.02%	360	0.02%	360	0.02%	360	0.02%
28 通 信 交 通 費	600	0.07%	電話料	600	0.04%	600	0.04%	600	0.04%	600	0.04%
29 保 険 料	1,800	0.21%	総合賠償保険	1,800	0.12%	1,800	0.12%	1,800	0.12%	1,800	0.12%
30 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）	21,134	1.42%	21,134	1.40%	21,134	1.37%	21,134	1.35%
31 雑 費	360	0.04%	その他経費	360	0.02%	360	0.02%	360	0.02%	360	0.02%
32 その他経費計	27,378	3.13%		29,054	1.95%	29,054	1.92%	29,054	1.89%	29,054	1.86%
33 販 売 ・ 一 般 合 計	54,126	6.18%		82,540	5.55%	82,540	5.45%	82,540	5.36%	82,540	5.27%
34 営業利益	112,296	12.82%		251,836	16.92%	255,683	16.90%	259,608	16.87%	263,611	16.84%
35 支 払 利 息 割 引 料	4,338	0.50%	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	3,942	0.26%	3,502	0.23%	3,062	0.20%	2,622	0.17%
36 税 引 前 当 期 利 益	107,958	12.33%		247,894	16.66%	252,181	16.66%	256,546	16.67%	260,989	16.68%
37 法 人 税 等 （ 50 % ）	53,979	6.16%	法人税・消費税等（50%）	123,947	8.33%	126,091	8.33%	128,273	8.33%	130,494	8.34%
38 税 引 後 当 期 利 益	53,979	6.16%		123,947	8.33%	126,091	8.33%	128,273	8.33%	130,494	8.34%
39 税引後当期利益累計	53,979	6.16%		177,926	11.96%	304,016	20.09%	432,289	28.09%	562,783	35.96%

資金返済計画

42 前 期 繰 越 金	0			178,532		282,545		388,959		498,366	
43 自己調達資金	500,596			0		0		0		0	
44 税引後当期利益	53,979			123,947		126,091		128,273		130,494	
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）	0		0					
46 敷金・営業保証金預り	126,161		敷金 78,355千円 営業保証金 45,978千円 （平成23年6月現在）	0		0					
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）	21,134		21,134		21,134		21,134	
48 調 達 計	1,100,194			323,613		429,769		538,366		649,994	
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								
50 設備工事費	50,000		設備工事等								
51 営業保証金預り償却	1,068		(株)○○○○○ 残金 2,946千円	1,068		810		0		0	
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）	40,000		40,000		40,000		40,000	
53 運 用 計	921,662			41,068		40,810		40,000		40,000	
54 返 済 後 資 金	178,532			282,545		388,959		498,366		609,994	