

—新しい小時代を牽引の
稼げる「東京プラザ(仮称)」

事業F/S—1案 規模別4タイプの投資と売上

超党派政策会合 資料(2016年12月14日)

初年度（千円）															
50坪	初期投資	坪当投資	事業費	賃貸収入	支出	税引き利益額	税引き利益率	キャップレート	黒字転換(年)	累積解消(年)	借入完済(年)	投下資本回収(年)	5年時余剰金	10年時余剰金	
1か所	125,000	2,500	155,900	60,500	49,481	7,500	12.4%	15.2%	1	1	9	9	20,309	34,500	
50か所	6,250,000		7,795,000	3,025,000	2,474,050	375,000	12.4%						1,015,450	1,725,000	
	面積	月坪売り	月売上	売上歩率	月賃料	月坪賃料	年商	年間坪売	新車12台/月 * @300万がベース						
自動車系	35	1,190	41,650	10.0%	4,165	119	499,800	14,280							
物販系	5	1,200	6,000	6.0%	360	72	72,000	14,400							
エンタメ系	5	1,200	6,000	5.0%	300	60	72,000	14,400							
公共系	5	800	4,000	3.0%	120	24	48,000	9,600							
合計	50	1,153	57,650		4,945	98.9	691,800	13,836							
250坪	初期投資	坪当投資	事業費	賃貸収入	支出	税引き利益額	税引き利益率	キャップレート	黒字転換(年)	累積解消(年)	借入完済(年)	投下資本回収(年)	5年時余剰金	10年時余剰金	
1か所	500,000	2,000	593,000	210,100	172,901	25,200	12.0%	14.8%	1	1	9	9	73,070	121,700	
10か所	5,000,000		5,930,000	2,101,000	1,729,010	252,000	12.0%						730,700	1,217,000	
	面積	月坪売り	月売上	売上歩率	月賃料	月坪賃料	年商	年間坪売	新車35/月 * @300万がベース						
自動車系	100	1,250	125,000	10.0%	12,500	125	1,500,000	15,000							
物販系	50	334	16,700	9.0%	1,503	30	200,400	4,008							
エンタメ系	50	334	16,700	14.0%	2,338	47	200,400	4,008							
公共系	50	167	8,350	8.0%	668	13	100,200	2,004							
合計	250	667	166,750		17,009	68	2,001,000	8,004							
500坪	初期投資	坪当投資	事業費	賃貸収入	支出	税引き利益額	税引き利益率	キャップレート	黒字転換(年)	累積解消(年)	借入完済(年)	投下資本回収(年)	5年時余剰金	10年時余剰金	
1か所	1,000,000	2,000	1,176,000	413,300	334,442	53,800	13.0%	15.3%	1	1	9	9	167,452	285,800	
5か所	5,000,000		5,880,000	2,066,500	1,672,210	269,000	13.0%						837,260	1,429,000	
	面積	月坪売り	月売上	売上歩率	月賃料	月坪賃料	年商	年間坪売	新車70台/月 * @300万がベース						
自動車系	200	1,200	240,000	10.0%	24,000	120	2,880,000	14,400							
物販系	200	334	66,800	10.0%	6,680	33	801,600	4,008							
エンタメ系	50	334	16,700	14.0%	2,338	47	200,400	4,008							
公共系	50	167	8,350	5.0%	418	8	100,200	2,004							
合計	500	664	331,850		33,436	67	3,982,200	7,964							
1500坪	初期投資	坪当投資	事業費	賃貸収入	支出	税引き利益額	税引き利益率	キャップレート	黒字転換(年)	累積解消(年)	借入完済(年)	投下資本回収(年)	5年時余剰金	10年時余剰金	
1か所	3,750,000	2,500	4,382,500	1,386,700	1,127,918	175,800	12.7%	14.6%	1	1	9	9	511,960	840,601	
2か所	7,500,000		8,765,000	2,773,400	2,255,836	351,600	12.7%						1,023,920	1,681,202	
	面積	月坪売り	月売上	売上歩率	月賃料	月坪賃料	年商	年間坪売	新車230台/月 * @300万がベース						
自動車系	600	1,350	810,000	10.0%	81,000	135	9,720,000	16,200							
物販系	500	334	167,000	10.0%	16,700	33.4	2,004,000	4,008							
エンタメ系	300	334	100,200	14.0%	14,028	46.76	1,202,400	4,008							
公共系	100	167	16,700	5.0%	835	8.35	200,400	2,004							
合計	1,500	729	1,093,900		112,563	75.042	13,126,800	8,751							
合計	初期投資	坪当投資	事業費	賃貸収入	支出	税引き利益額	税引き利益率	キャップレート	黒字転換(年)	累積解消(年)	借入完済(年)	投下資本回収(年)	5年時余剰金	10年時余剰金	
各1か所	5,375,000		6,307,400	2,070,600	1,684,742	262,300	12.7%						772,791	1,282,601	
67か所	23,750,000		28,370,000	9,965,900	8,131,106	1,247,600	12.5%						3,607,330	6,052,202	

—新しい小時代を牽引の
稼げる「東京プラザ(仮称)」

事業F/S—1案 1,500坪

取扱注意

試算作製:「超党派政策会合」主幹・幹事
鈴木浩二 総合プロデューサー
F/S協力: 秋野 宏樹
Dec. 2016

超党派政策会合 資料(2016年12月14日)

■事業概要

事業名称	東京プラザ 1500坪 投資は250万/坪 売り上げは年131億 73万/月・坪売の設定		
事業概要	東京プラザ 1500坪 (事業者が既存床を一括で借り、東京プラザモデルで展開する)		
計画敷地面積	0.00 坪		
設定用途	プラザ		
構造・階数	地上 1 階 地下 0 階 PH階 1 階		
延床面積	法定延床面積:	1,500.0 坪	施工床面積: 1,500.0 坪
期 間	事業期間:	3 ヶ月	施工期間: 3 ヶ月 標準工期: 10.9 ヶ月

■事業費試算前提条件

土地課税評価額	0 千円	土地評価単価:	0 千円/坪 × 計画敷地面積 × 土地評価率: 70 %
建築費	3,750,000 千円	施工単価:	2,500 千円/坪 × 施工延床面積
その他工事費(土壌改良、)	0 千円	内、土壌改良は1.8万坪×10万/坪で計	0 坪 × 施工単価 0 千円/坪
建物建設費	3,750,000 千円	(建築費+その他工事費)	
建物課税評価額	2,625,000 千円	建物評価率:	70 % × 建物建設費

■事業費試算

用地 関連 費	1 土地取得費	0 千円	新規取得面積:	0.0 坪 ×	土地評価額
	2 土地関連手数料	0 千円	手数料率:	0.0 % ×	土地取得費
	3 不動産取得税	0 千円	取得税率:	3.0 % ×	土地取得費 × 土地評価率
	4 登録免許税	0 千円	登録免許税率:	1.5 % ×	土地取得費 × 土地評価率
	5 固定資産税	0 千円	固定資産税率:	1.4 % ×	土地課税評価額 × 事業期間 ÷ 12ヶ月
	6 都市計画税	0 千円	都市計画税率:	0.3 % ×	土地課税評価額 × 事業期間 ÷ 12ヶ月
	7 その他	0 千円			
	8 土地代利息	0 千円	建設中金利:	0.0 % ×	(1~7:小計) × 事業期間 ÷ 12ヶ月
小 計		0 千円	(1~8:小計)		
建物 関連 費	1 建物建設費	3,750,000 千円	既存建物床面積:	0 坪 ×	工事単価 0 千円/坪
	2 除却解体費	0 千円	企画設計料率:	3.0 % ×	建物建設費
	3 企画料	112,500 千円	企画設計料率:	3.0 % ×	建物建設費
	4 設計・管理費	112,500 千円			
	5 什器備品	0 千円			
	6 各種負担金	0 千円			
	7 近隣対策費	0 千円			
	8 不動産取得税	0 千円	取得税率:	0.0 % ×	建物建設費
	9 登録免許税	0 千円	登録免許税率:	0.0 % ×	建物課税評価額
	10 事業所税	0 千円	対象面積:	0 m ² ×	6.0 千円/m ²
	11 開業準備費	0 千円	建設中金利:	0.0 % × (1~4+6+10:小計) × 施工期間 ÷ 12ヶ月 ÷ 2	
	12 予備費	10,000 千円	設定料率:	0.0 % ×	借入金額
	13 建設中金利	0 千円			
	14 抵当権設定費用	0 千円			
小 計		3,985,000 千円	(1~14:小計)		
15 消費税		397,500 千円	消費税率:	10.0 % ×	(1~5+11:小計)
事業費合計		4,382,500 千円	用地関連費+建物関連費+消費税		

■資金調達

資金 調 達	1 自己資金	0 千円	敷金合計(算入年度0年度のみ) × 初年度入居率		
	2 敷 金	0 千円			
	3 借入金 1	4,382,500 千円			
	4 借入金 2	0 千円			
	5 建設協力金/保証金	千円			
	6 補助金等	0 千円			
合 計		4,382,500 千円	(1~6:合計)		

■賃貸条件設定	年商千円	年商千円	年商千円	年商千円
項 目	自動車系	9,720,000	物販系	2,004,000
賃貸面積	600 坪	500 坪	300 坪	100 坪
月額賃料	135.0 千円/坪	33.4 千円/坪	46.8 千円/坪	8.4 千円/坪
共益費	2 千円/坪	2 千円/坪	2 千円/坪	2 千円/坪
年間賃料	986,400 千円	212,400 千円	175,500 千円	12,400 千円
敷金設定	0 ヶ月	ヶ月	0 ヶ月	ヶ月
敷 金	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円
敷金算入年度	0 年度	0 年度	0 年度	0 年度
入 初年度	100 %	100 %	100 %	100 %
居 次年度	100 %	100 %	100 %	100 %
率 3年度以降	100 %	100 %	100 %	100 %
設定月坪売り・歩率	1,350	10.0%	334	10.0%

設定月坪売り・歩率	1,350	10.0%	334	10.0%	334	14.0%	167	5.0%
■初年度損益計画	合計面積		1,500	年間坪売り	8,751	合計年商	13,126,800	千円

収 入	自動車系	986,400 千円	年間賃料 × 初年度入居率	
	物販系	212,400 千円	年間賃料 × 初年度入居率	
	エンタメ系	175,500 千円	年間賃料 × 初年度入居率	
	公共系	12,400 千円	年間賃料 × 初年度入居率	
	その他収入	千円	運用利回り:	0.0 % : 2年目より計上
合 計		1,386,700 千円		
支 出	管理費・修繕費等	27,700 千円	営業収入合計 × 経費率:	2.0 %
	委託費	41,600 千円	営業収入合計 × 経費率:	3.0 %
	経費	10,000 千円	(応事務、人件費等経費想定)	5% 家賃歩率
	支払い家賃	656,340 千円	面積	1,500 坪
	保険料率	3,800 千円	建物建設費 × 料率:	0.1
	維持修繕費	0 千円	建物建設費 × 料率:	0.3 % (3年目より計上)
	地価税	0 千円	(相続税評価一基礎控除:	千円) × 税率: 0.00 %
	土地固定資産税	0 千円	土地課税評価額 × 税率 × 軽減率:	100.0 %
	土地都市計画税	0 千円	土地課税評価額 × 税率 × 軽減率:	100.0 %
	建物固定資産税	0 千円	建物課税評価額 × 税率 × 軽減率:	0.0 % (5年間)
	建物都市計画税	千円	建物課税評価額 × 税率	
	長期借入金金利	30,678 千円	短期借入金金利:	3.5 %
	短期借入金金利	0 千円		
	減価償却費	357,800 千円		
合 計		1,127,918 千円	NOI(純営業収入) = 差額損益+減価償却+借り入れ金	639,378
差引損益		250,900 千円	利益率	18.1%
納税引当金		75,100 千円	法人税率:	29.9 %
税引後利益		175,800 千円	税引後利益	12.7% キャップレート=NOI/総投 14.6%

■再投資額設定

再投資額	562,500 千円	建物建設費 × 再投資割合:	15.0 % : 20年目計上
------	------------	----------------	-----------------

■減価償却費設定

建物本体比率	70 %	耐用年数	10 年(残存価値:10%)	定額法
建物設備比率	30 %	耐用年数	10 年(残存価値:10%)	定額法
什器・備品	0 千円	耐用年数	5 年(残存価値:10%)	定額法
再投資額	562,500 千円	耐用年数	15 年(残存価値:10%)	定額法

(建物=建物建設費+企画料+設計料+近隣対策費)

■上昇率の設定(3年毎)

賃貸収入	0.0 %上昇	経費	0.0 %上昇	土地価格	0.0 %上昇
その他収入	0.0 %上昇	支払い家賃	0.0 %上昇	修繕費	2.5 %上昇

—新しい小時代を牽引の
稼げる「東京プラザ(仮称)」

事業F/S—2案 規模別4タイプの投資と売上

超党派政策会合 資料(2016年12月14日)

初年度（千円）														
50坪	初期投資	坪当投資	事業費	賃貸収入	支出	税引き利益額	税引き利益率	キャップレート	黒字転換(年)	累積解消(年)	借入完済(年)	投下資本回収(年)	5年時余剰金	10年時余剰金
1か所	30,000	600	45,000	17,700	14,265	2,300	13.0%	14.5%	1	1	9	9	3,793	6,200
50か所	1,500,000		2,250,000	885,000	713,270	115,000	13.0%						189,650	310,000
	面積	月坪売り	月売上	売上歩率	月賃料	月坪賃料	年商	年間坪売	新車3台/月* @300万がベース					
自動車系	35	286	10,010	10.0%	1,001	28.6	120,120	3,432						
物販系	5	250	1,250	10.0%	125	25	15,000	3,000						
エンタメ系	5	80	400	40.0%	160	32	4,800	960						
公共系	5	180	900	10.0%	90	18	10,800	2,160						
合計	50	251	12,560		1,376	27.52	150,720	3,014						
250坪	初期投資	坪当投資	事業費	賃貸収入	支出	税引き利益額	税引き利益率	キャップレート	黒字転換(年)	累積解消(年)	借入完済(年)	投下資本回収(年)	5年時余剰金	10年時余剰金
1か所	150,000	600	184,900	77,400	66,494	7,400	9.6%	14.2%	1	1	9	9	17,662	27,700
10か所	1,500,000		1,849,000	774,000	664,940	74,000	9.6%						176,620	277,000
	面積	月坪売り	月売上	売上歩率	月賃料	月坪賃料	年商	年間坪売	新車10/月* @300万がベース					
自動車系	100	350	35,000	10.0%	3,500	35	420,000	4,200						
物販系	50	250	12,500	8.0%	1,000	20	150,000	3,000						
エンタメ系	50	100	5,000	20.0%	1,000	20	60,000	1,200						
公共系	50	180	9,000	5.0%	450	9	108,000	2,160						
合計	250	246	61,500		5,950	24	738,000	2,952						
500坪	初期投資	坪当投資	事業費	賃貸収入	支出	税引き利益額	税引き利益率	キャップレート	黒字転換(年)	累積解消(年)	借入完済(年)	投下資本回収(年)	5年時余剰金	10年時余剰金
1か所	300,000	600	359,800	205,200	188,639	11,200	5.5%	13.1%	1	1	10	10	22,037	29,500
5か所	1,500,000		1,799,000	1,026,000	943,195	56,000	5.5%						110,185	147,500
	面積	月坪売り	月売上	売上歩率	月賃料	月坪賃料	年商	年間坪売	新車40台/月* @300万がベース					
自動車系	200	500	100,000	10.0%	10,000	50	1,200,000	6,000						
物販系	200	250	50,000	10.0%	5,000	25	600,000	3,000						
エンタメ系	50	100	5,000	14.0%	700	14	60,000	1,200						
公共系	50	160	8,000	5.0%	400	8	96,000	1,920						
合計	500	326	163,000		16,100	32	1,956,000	3,912						
1500坪	初期投資	坪当投資	事業費	賃貸収入	支出	税引き利益額	税引き利益率	キャップレート	黒字転換(年)	累積解消(年)	借入完済(年)	投下資本回収(年)	5年時余剰金	10年時余剰金
1か所	975,000	650	1,147,000	606,000	537,969	46,300	7.6%	14.6%	1	1	9	9	132,101	840,601
2か所	1,950,000		2,294,000	1,212,000	1,075,938	92,600	7.6%						264,202	1,681,202
	面積	月坪売り	月売上	売上歩率	月賃料	月坪賃料	年商	年間坪売	新車100台/月* @300万がベース					
自動車系	600	500	300,000	10.0%	30,000	50	3,600,000	6,000						
物販系	500	250	125,000	10.0%	12,500	25	1,500,000	3,000						
エンタメ系	300	100	30,000	14.0%	4,200	14	360,000	1,200						
公共系	100	160	16,000	5.0%	800	8	192,000	1,920						
合計	1,500	314	471,000		47,500	31.666667	5,652,000	3,768						
合計	初期投資	坪当投資	事業費	賃貸収入	支出	税引き利益額	税引き利益率	キャップレート	黒字転換(年)	累積解消(年)	借入完済(年)	投下資本回収(年)	5年時余剰金	10年時余剰金
各1か所	1,455,000		1,736,700	906,300	807,367	67,200	7.4%						175,593	904,001
67か所	6,450,000		8,192,000	3,897,000	3,397,343	337,600	8.7%						740,657	2,415,702

—新しい小時代を牽引の
稼げる「東京プラザ(仮称)」

事業F/S—2案 1,500坪

取扱注意

試算作製:「超党派政策会合」 主宰・幹事
鈴木浩二 総合プロデューサー
F/S協力: 秋野 宏樹
Dec. 2016

超党派政策会合 資料(2016年12月14日)

■事業概要				
事業名称	東京プラザ 1500坪 投資は65万/坪 売り上げは年56億 31万/月・坪売の設定			
事業概要	東京プラザ 1500坪 (事業者が既存床を一括で借り、東京プラザモデルで展開する)			
計画敷地面積	0.00 坪			
設定用途	プラザ			
構造・階数	S造 地上 1 階 地下 0 階 PH階 1 階			
延床面積	法定延床面積: 1,500.0 坪 施工床面積: 1,500.0 坪			
期 間	事業期間: 3 ヶ月 施工期間: 3 ヶ月 標準工期: 10.9 ヶ月			

■事業費試算前提条件				
土地課税評価額	0 千円	土地評価単価:	0 千円/坪 × 計画敷地面積 × 土地評価率:	70 %
建築費	975,000 千円	施工単価:	650 千円/坪 × 施工延床面積	
その他工事費(土壌改良、)	0 千円	内、土壌改良は1.8万坪*10万/坪で	0 坪 × 施工単価	0 千円/坪
建物建設費	975,000 千円	(建築費+その他工事費)		
建物課税評価額	682,500 千円	建物評価率:	70 % × 建物建設費	

■事業費試算				
用地	1 土地取得費	0 千円	新規取得面積:	0.0 坪 × 土地評価額
関	2 土地関連手数料	0 千円	手数料率:	0.0 % × 土地取得費
連	3 不動産取得税	0 千円	取得税率:	3.0 % × 土地取得費 × 土地評価率
費	4 登録免許税	0 千円	登録免許税率:	1.5 % × 土地取得費 × 土地評価率
	5 固定資産税	0 千円	固定資産税率:	1.4 % × 土地課税評価額 × 事業期間 ÷ 12ヶ月
	6 都市計画税	0 千円	都市計画税率:	0.3 % × 土地課税評価額 × 事業期間 ÷ 12ヶ月
	7 その他	0 千円		
	8 土地代利息	0 千円	建設中金利:	0.0 % × (1~7:小計) × 事業期間 ÷ 12ヶ月
	小 計	0 千円	(1~8:小計)	
建物	1 建物建設費	975,000 千円	既存建物床面積:	0 坪 × 工事単価
関	2 除却解体費	0 千円	企画設計料率:	3.0 % × 建物建設費
連	3 企画料	29,300 千円	企画設計料率:	3.0 % × 建物建設費
費	4 設計・管理費	29,300 千円		
	5 什器備品	0 千円		
	6 各種負担金	0 千円		
	7 近隣対策費	0 千円		
	8 不動産取得税	0 千円	取得税率:	0.0 % × 建物課税評価額
	9 登録免許税	0 千円	登録免許税率:	0.0 % × 建物課税評価額
	10 事業所税	0 千円	対象面積:	0 m ² × 6.0 千円/m ²
	11 開業準備費	0 千円		
	12 予備費	10,000 千円		
	13 建設中金利	0 千円	建設中金利:	0.0 % × (1~4+6+10:小計) × 施工期間 ÷ 12ヶ月 ÷ 2
	14 抵当権設定費用	0 千円	設定料率:	0.0 % × 借入金額
	小 計	1,043,600 千円	(1~14:小計)	
	15 消費税	103,400 千円	消費税率:	10.0 % × (1~5+11:小計)
	事業費合計	1,147,000 千円	用地関連費+建物関連費+消費税	

■資金調達				
資金	1 自己資金	0 千円		
調	2 敷 金	0 千円	敷金合計(算入年度0年度のみ) × 初年度入居率	
達	3 借入金 1	1,147,000 千円	0.70 % (1~5年)	1.00 % (6~10年) 元利均等返済
	4 借入金 2	0 千円	0.00 % (1~5年)	0.00 % (10~年) 元利均等返済
	5 建設協力金/保証金	千円	0.00 % (1~1年) 元金返済据置	% (20年) 元金均等返済
	6 補助金等	0 千円		
	合 計	1,147,000 千円	(1~6:合計)	

■賃貸条件設定		年商千円		年商千円		年商千円		年商千円	
項 目		自動車系		物販系		エンタメ系		公共系	
		3,600,000		1,500,000		360,000		192,000	
賃貸面積		600 坪		500 坪		300 坪		100 坪	
月額賃料		50.0 千円／坪		25.0 千円／坪		14.0 千円／坪		8.0 千円／坪	
共益費		2 千円／坪		2 千円／坪		2 千円／坪		2 千円／坪	
年間賃料		374,400 千円		162,000 千円		57,600 千円		12,000 千円	
敷金設定		0 ヶ月		ヶ月		0 ヶ月		ヶ月	
敷 金		0 千円		0 千円		0 千円		0 千円	
敷金算入年度		0 年度		0 年度		0 年度		0 年度	
入 初年度		100 %		100 %		100 %		100 %	
居 次年度		100 %		100 %		100 %		100 %	
率 3年度以降		100 %		100 %		100 %		100 %	
設定月坪売り・歩		500	10.0%	250	10.0%	100	14.0%	160	5.0%

■初年度損益計画		合計面積	年間坪売り	合計年商	年間坪売り
自動車系	374,400 千円	1,500	3,768	5,652,000 千円	
物販系	162,000 千円				
エンタメ系	57,600 千円				
公共系	12,000 千円				
その他収入	千円				
運用益	0 千円				
合 計	606,000 千円				
管理費・修繕費等	12,100 千円				
委託費	18,200 千円				
経費	10,000 千円				
支払い家賃	395,640 千円				
保険料率	1,000 千円				
維持修繕費	0 千円				
地価税	0 千円				
土地固定資産税	0 千円				
土地都市計画税	0 千円				
建物固定資産税	0 千円				
建物都市計画税	千円				
長期借入金金利	8,029 千円				
短期借入金金利	0 千円				
減価償却費	93,000 千円				
合 計	537,969 千円				
差引損益	66,100 千円				
納税引当金	19,800 千円				
税引後利益	46,300 千円				
営業収入合計 × 経費率:					
営業収入合計 × 経費率:					
(応事務、人件費等経費想定)					
面積	1,500 坪				
建物建設費 × 料率:					
建物建設費 × 料率:					
(相続税評価一基礎控除:					
千円) × 税率:					
土地課税評価額 × 税率 × 軽減率:					
土地課税評価額 × 税率 × 軽減率:					
建物課税評価額 × 税率 × 軽減率:					
建物課税評価額 × 税率					
短期借入金金利:					
NOI(純営業収入) = 差額損益 + 減価償却 + 借り入れ金					
利益率					
法人税率:					
税引後利益					
キャップレート = NOI/総投					

■再投資額設定		再投資額	建物建設費 × 再投資割合:
		146,250 千円	15.0 % : 20年目計上

■減価償却費設定		建物本体比率	耐用年数	定額法
		70 %	10 年(残存価値:10%)	定額法
		30 %	10 年(残存価値:10%)	定額法
		0 千円	5 年(残存価値:10%)	定額法
		146,250 千円	15 年(残存価値:10%)	定額法

■上昇率の設定(3年毎)		賃料収入	経費	土地価格
		0.0 %上昇	0.0 %上昇	0.0 %上昇
		0.0 %上昇	0.0 %上昇	2.5 %上昇