

建設予定物件概要

建設所在地	大阪府マ守口市									
高齢者専用賃貸住宅名称	□□□シニアマンション									
用途地域	第1種低層 / 建蔽率:60% 容積率:200%									
構造	木造2階建									
居室数	高専賃	20	室	デイサービス	0	人	合計	20	室	
敷地面積	0.00	m ²	0.0	坪	路線価	600	千円	評価額	0	千円
					定期借地権評価	%			0	千円
延床面積【高専賃】	0.00	m ²	0.0	坪						
		m ²	0.0	坪			合計	0.0	坪	

投資計画

単位:千円

項目	算定基準	金額
建設工事代金	工事単価 @ 450 千円 * 延床面積 0.0 坪	0
設計管理業務委託料	建設工事代金 * 3 %	0
付帯経費	建設工事代金 * 3 %	0
土地造成比		0
合計(税込)		0

単位:千円

項目	算定基準	金額
什器・備品等		5,000
合計(税込)		5,250

単位:千円

項目	算定基準	金額
抵当権設定料	借入金 * 0.5 % 10,000 千円借入	0
不動産取得税	建物 * 3.0 %	0
保存登記料	建物 * 0.2 %	0
借入金保証料	借入金 10,000 千円 * 0.5 %	0
火災保険料(一括)	建物(木造) 20 年	0
開業準備費	開業販促費(説明会・内覧会費用、広告費、営業手数料 他)	0
その他		0
減価償却対象項目(不動産仲介手数料+工事期間家賃+開業準備費)		0
合計		0

単位:千円

初期投資額合計:	5,250
----------	-------

火災保険料

構造	料率
木造	0.72
省令準耐火	0.39

各地の料率

構造	北海道	宮城県	東京都	愛知県	大阪府	兵庫県1	兵庫県2	福岡県	鹿児島県
木造	1.16	0.82	0.75	0.86	0.84	0.77	0.72	1.07	1.51
省令準耐火	0.38	0.38	0.38	0.47	0.47	0.39	0.39	0.47	0.47

期間(年)	1	5	10	20	30	35
長期係数	1	4.25	8	14.4	19.55	21.75

今回の場合、

構造	計算式						保険料	
木造	0	×	0.84	×	0.001	×	14.4	0
省令準耐火	0	×	0.47	×	0.001	×	14.4	0

資金調達・返済

単位:千円

初期投資額	5,250
-------	-------

調達先	調達金額	据置期間(年)	返済期間	金利
自己資金	-4,750			
金融公庫	0			
〇〇銀行	10,000	0	10	3.0
保証協会	0	0	0	0.0
預り金	0			

単位:千円

借入先	〇〇銀行
借入金	10,000
据置期間(年)	0
返済期間(年)	10
当初返済利率	3.0
返済方式	元金均等

単位:円

年	元金返済	支払利息	返済合計	返済残金
	0		0	10,000,000
1	1,000,000	300,000	1,300,000	9,000,000
2	1,000,000	270,000	1,270,000	8,000,000
3	1,000,000	240,000	1,240,000	7,000,000
4	1,000,000	210,000	1,210,000	6,000,000
5	1,000,000	180,000	1,180,000	5,000,000
6	1,000,000	150,000	1,150,000	4,000,000
7	1,000,000	120,000	1,120,000	3,000,000
8	1,000,000	90,000	1,090,000	2,000,000
9	1,000,000	60,000	1,060,000	1,000,000
10	1,000,000	30,000	1,030,000	0
11	1,000,000	0	1,000,000	-1,000,000
12	1,000,000	-30,000	970,000	-2,000,000
13	1,000,000	-60,000	940,000	-3,000,000
14	1,000,000	-90,000	910,000	-4,000,000
15	1,000,000	-120,000	880,000	-5,000,000
16	1,000,000	-150,000	850,000	-6,000,000
17	1,000,000	-180,000	820,000	-7,000,000
18	1,000,000	-210,000	790,000	-8,000,000
19	1,000,000	-240,000	760,000	-9,000,000
20	1,000,000	-270,000	730,000	-10,000,000

月額元金返済	月額支払利息
83,333	25,000
83,333	22,500
83,333	20,000
83,333	17,500
83,333	15,000
83,333	12,500
83,333	10,000
83,333	7,500
83,333	5,000
83,333	2,500
83,333	0
83,333	-2,500
83,333	-5,000
83,333	-7,500
83,333	-10,000
83,333	-12,500
83,333	-15,000
83,333	-17,500
83,333	-20,000
83,333	-22,500

営業経費

単位:千円

項目	算定基準				金額/年
人件費					0
賃借料【土地】	坪	0 千円/月	坪単価	0 千円	0
その他販管費	0		千円/月		0
固定資産税【土地】	固定資産税評価額 * 70 %	0 千円	* 課税標準	1.4 %	0
減税措置 【土地】	あり(220㎡以上) 1/3 ⇒	0 千円	* 課税標準	1.4 %	0
固定資産税【建物】	固定資産税評価額 * 70 %	0 千円	* 課税標準	1.4 %	0
減税措置 【建物】	なし		千円		0
都市計画税【土地】	固定資産税評価額 * 70 %	0 千円	* 課税標準	0.3 %	0
減税措置 【土地】	あり(220㎡以上) 2/3 ⇒	0 千円	* 課税標準	0.3 %	0
都市計画税【建物】	固定資産税評価額 * 70 %	0 千円	* 課税標準	0.3 %	0
減税措置 【建物】	なし		千円		0
借入元金返済【設備】	10,000 千円	返済回数	120 回		83
借入元金返済【運転】	千円	返済回数	回		0
借入利息(最大)	10,000 千円	金利	3.0 %	300 /年	25 ※月額
火災保険料	建物(木造) * 20 年				0
合計					108

介護事業者 テナント賃貸契約条件

項目	金額
保証金	3,600,000
テナント家賃	900,000
合計	4,500,000

給食事業者 テナント賃貸契約条件

項目	金額
保証金	200,000
テナント家賃	100,000
合計	300,000

高齢者専用賃貸住宅＋デイサービス 利用料金

実費負担	利用料金
入居金	200,000 円
家賃	50,000 円
管理費	24,000 円
食事	0 円
その他雑費	10,000 円
合計	84,000 円

実費負担	利用料金
生活支援サービス	10,000 円
オプションサービス	－ 円
訪問診療費	－ 円

ショートステイ実費負担	利用料金
紙オムツ・パンツ	100 円
食事 (@450円×3食)	1,350 円
おやつ	100 円
宿泊費	2,500 円
日常生活支援費	300 円
送迎費	200 円
その他レクリエーション費	100 円
合計	4,650 円

デイサービス実費負担	利用料金
紙オムツ・パンツ	100 円
食事 (@550円×1食)	550 円
おやつ	100 円
送迎費	200 円
その他レクリエーション費	100 円
合計	1,050 円

デイサービス 0 人 モデル

介護度	基本料金
要支援1	23,070 円
要支援2	44,340 円
要介護1	7,176 円
要介護2	8,363 円
要介護3	9,550 円
要介護4	10,737 円
要介護5	11,925 円

アクティ
ビティ含

38

8

18

33

59

2.1071

利用者分布	利用料金 100 %
4 人	92,280 円
6 人	266,040 円
10 人	358,320 円
6 人	43,056 円
9 人	75,267 円
12 人	114,600 円
1 人	10,737 円
0 人	0 円
28 人	243,660 円

介護平均 8,702 円

予防平均 35,832 円

10.5%

15.8%

15.8%

23.7%

31.6%

2.6%

0.0%

100.0%

	項目		
加算	入浴	530 円	12
	栄養マネジメント	1,060 円	2
	口腔機能向上	1,060 円	2
	個別機能訓練	286 円	12
食事		650 円	
その他		100 円	
			円
			円

高齢者専用賃貸住宅 20 人 モデル

介護度	基本料金
要支援1	49,700 円
要支援2	104,000 円
要介護1	165,800 円
要介護2	194,800 円
要介護3	267,500 円
要介護4	306,000 円
要介護5	358,300 円

【デイサービス】

【訪問介護】

入居者分布	利用料金 100 %
0 人	0 円
0 人	0 円
3 人	21,528 円
7 人	58,541 円
6 人	57,300 円
1 人	10,737 円
0 人	0 円
17 人	148,106 円

10.7%

25.0%

21.4%

3.6%

0.0%

60.7%

入居者分布	利用料金 68 %
0 人	0 円
0 人	0 円
3 人	338,232 円
7 人	927,248 円
6 人	1,091,400 円
1 人	208,080 円
0 人	0 円
17 人	2,564,960 円

平均客単価 8,712 円

平均客単価 150,880 円

要介護 1 3 人
 要介護 2 14 人
 要介護 3 18 人
 要介護 4 4 人
 要介護 5 0 人

稼働率 85% = 17

39 2.29

高齢者専用賃貸住宅(訪問介護)

入居者	10名まで	14名まで	17名まで	20名まで	23名まで	26名まで	29名まで	32名まで	35名まで	38名まで	41名まで	44名まで	47名まで	50名まで
管理者(CM兼務)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
介護スタッフ	2	3	4	4	5	5	6	6	7	7	8	8	10	10
介護スタッフ(パート)	3	3	4	4	5	5	6	6	7	7	8	8	9	9
夜間常駐スタッフ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
夜間常駐スタッフ(パート)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
事務員(パート)	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

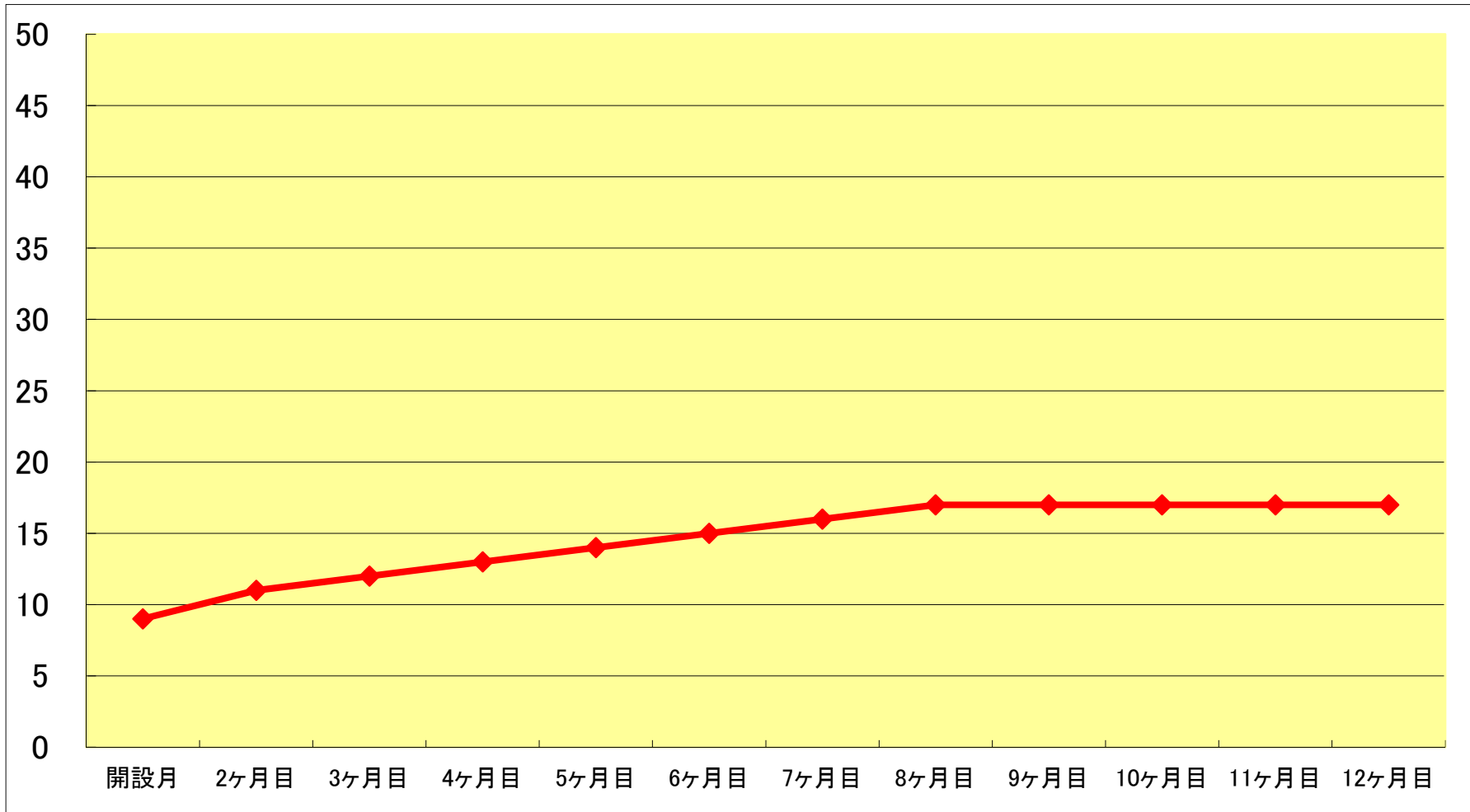
デイサービス

利用者(1日平均利用)	6名まで	9名まで	12名まで	15名まで	18名まで	21名まで	24名まで	27名まで	30名まで
管理者(CM兼務)	1	1	1	1	1	1	1	1	1
生活相談員	1	1	1	1	1	1	1	1	1
看護スタッフ(パート)	2	2	2	2	2	2	2	2	2
介護スタッフ	2	2	3	3	4	4	5	5	6
介護スタッフ(パート)	3	3	4	4	5	5	6	6	7
事務員(パート)	0	0	0	0	0	1	1	1	1

小規模多機能(ショートステイ)

利用者	3名まで	5名まで	7名まで	9名まで
管理者(CM兼務)	1	1	1	1
看護スタッフ(パート)	2	2	2	2
介護スタッフ	2	2	2	2
介護スタッフ(パート)	2	2	3	4
夜間常駐スタッフ	0	0	0	0
夜間常駐スタッフ(パート)	1	1	1	1
事務員(パート)	0	0	0	0

入居稼働予測



減価償却費

単位:千円

項目	取得価格	割賦基準	残存価 格 (千円)	減価償却 対象額	耐用年数	償却方法	減価償却費
建物	0	70 %	0	0	木造 22	定額法	0
10 付属設備	5,250	30 %	525	4,725	10	定額法	473
開業費	0			0	1	一括	0
構築物	0			0			
その他	0			0			
合計							473

耐用年数	木造モルタル	事務	22
		住宅	20
	RC	事務	50
		住宅	47
		病院	39
		飲食店	41
	重鉄	住宅	34
		事務	38
		病院	29
	軽鉄	住宅	27
		事務	30
		病院	24
		飲食店	25
	設備		15

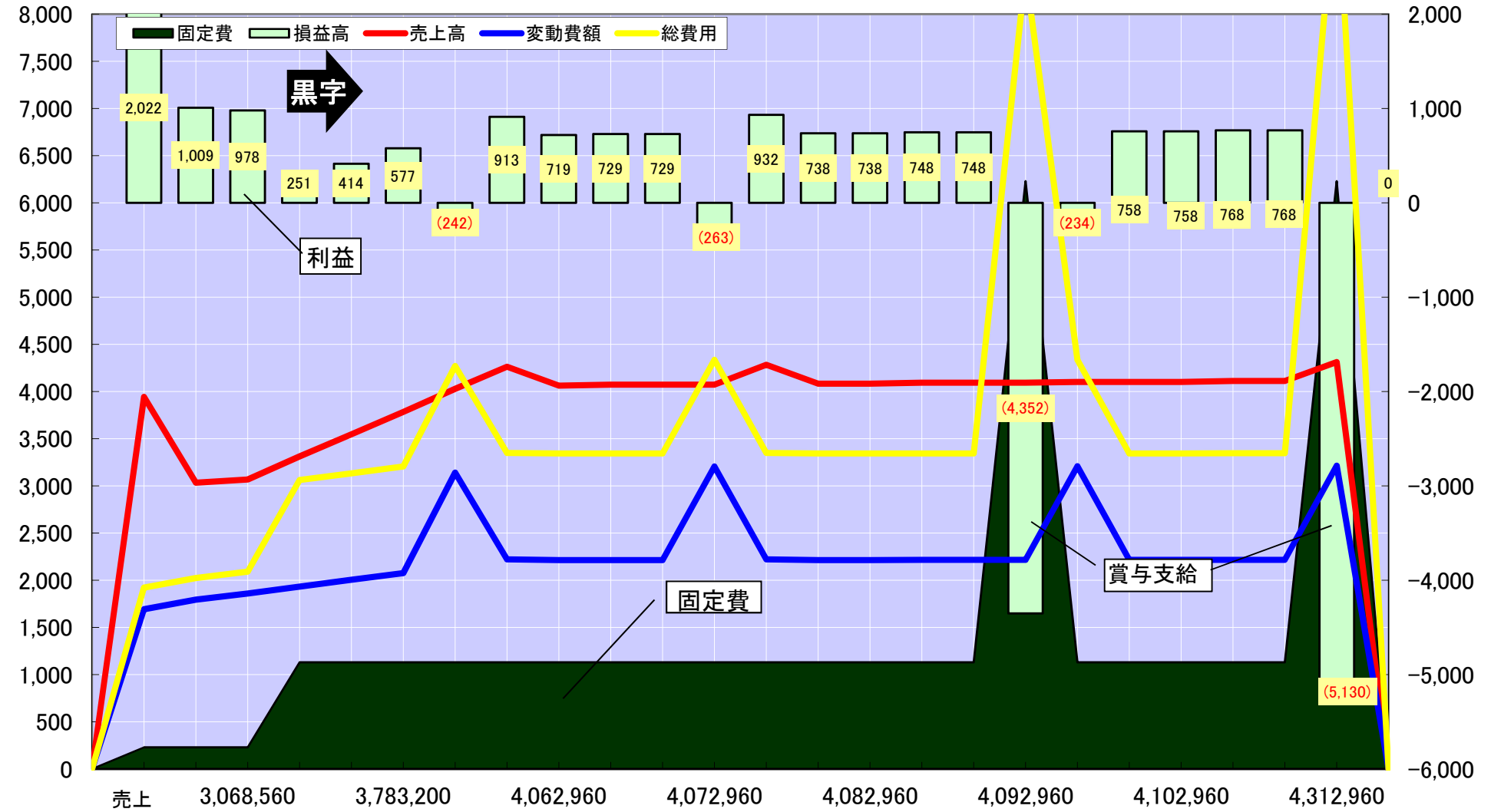
耐用年数	定額法		改定償却率	保証率	耐用年数	定率法		改定償却率	保証率
	新償却率	新償却率				新償却率	新償却率		
2	0.5	—	—	—	26	0.04	0.096	0.1	0.01989
3	0.334	0.833	1	0.02789	27	0.04	0.093	0.1	0.01902
4	0.25	0.625	1	0.05274	29	0.04	0.086	0.091	0.01803
5	0.2	0.5	1	0.06249	30	0.03	0.083	0.084	0.01766
6	0.167	0.417	1	0.05776	31	0.03	0.081	0.084	0.01688
7	0.143	0.357	1	0.05496	32	0.03	0.078	0.084	0.01655
8	0.125	0.313	0	0.05111	33	0.03	0.076	0.077	0.01585
9	0.112	0.278	0	0.04731	34	0.03	0.074	0.077	0.01532
10	0.1	0.25	0	0.04448	35	0.03	0.071	0.072	0.01532
11	0.091	0.227	0	0.04123	36	0.03	0.069	0.072	0.01494
12	0.084	0.208	0	0.0387	37	0.03	0.068	0.072	0.01425
13	0.077	0.192	0	0.03633	38	0.03	0.066	0.067	0.01393
14	0.072	0.179	0	0.03389	39	0.03	0.064	0.067	0.0137
15	0.067	0.167	0	0.03217	40	0.03	0.063	0.067	0.01317
16	0.063	0.156	0	0.03063	41	0.03	0.061	0.063	0.01306
17	0.059	0.147	0	0.02905	42	0.02	0.06	0.063	0.01261
18	0.056	0.139	0	0.02757	43	0.02	0.058	0.059	0.01248
19	0.053	0.132	0	0.02616	44	0.02	0.057	0.059	0.0121
20	0.05	0.125	0	0.02517	45	0.02	0.056	0.059	0.01175
21	0.048	0.119	0	0.02408	46	0.02	0.054	0.056	0.01175
22	0.046	0.114	0	0.02296	47	0.02	0.053	0.056	0.01153
23	0.044	0.109	0	0.02226	48	0.02	0.052	0.053	0.01126
24	0.042	0.104	0	0.02157	49	0.02	0.051	0.053	0.01102
25	0.04	0.1	0	0.02058	50	0.02	0.05	0.053	0.01072

高齢者専用賃貸住宅 設定条件	円	備考
介護保険収入客単価		
高齢者住宅入居者	150,880	(通所介護10回/月:87,691円 訪問介護:21.5時間 74,118円利用)
外部デイサービス(介護)	8,702	1日利用客単価/1ヶ月平均10回利用/登録最大:28人
外部デイサービス(予防)	35,832	月額利用客単価(介護及び予防給付の平均)/登録最大:10人
デイサービス自費収入		
食費	650	
加算	816	機能訓練加算+入浴加算
その他	100	
リース料	163,500	
車輛リース	70,000	(ハイエース@45,000円 ラクティス@25,000円)
OA機器リース	80,000	
介護ソフトリース	13,500	(ASPタイプ@4,500円)
サブリース賃料	900,000	
水道光熱費	—	総売上×5.5%
通信費	40,000	
食費	—	食費収入×70%
広告宣伝費	100,000	初期費用:3,000,000円
事務消耗品費	—	その他収入×70%
修繕積立	100,000	
保守管理費	100,000	
その他経費	—	総売上×4.5%
開設前費用	5,250,000	什器備品 ほか

売上(単位千円)

損益分岐点売上

利益(単位千円)





続きは、MediShinwa サイトで資料請求して下さい。

<http://medi.e-shinwa.net/>