

★【資料編】

1. 『公的高齢者向け住宅施策』の概要！

項目	住宅改造の相談・助言	バリアフリー化の普及促進	バリアフリー住宅の供給	入居の優遇	バリアフリー化の支援
<<建設省>>	1. 増改築相談員制度 2. マンションリフォームマネージャー制度	1. 長寿社会対応住宅設計指針の策定 2. 長寿社会対応住宅設計マニュアルの発行(高齢者住宅財団) 3. 長寿社会対応住宅リフォームマニュアルの発行(日本住宅リフォームセンター)	1. 地域高齢者住宅計画の策定 2. 高齢者向け公共賃貸住宅整備計画の推進 3. 新築の公共住宅の長寿社会対応仕様 4. 既存の公営・公団賃貸住宅の高齢者向け住戸改善 5. 特定目的借上公共賃貸住宅	1. 高齢者・障害者世帯の公営住宅への入居優遇 2. 高齢世帯に対する公団住宅への入居	1. 住宅改良資金貸付 2. 長寿のすまいづくりモデル事業 3. 長寿社会対応住宅について公庫金利の優遇(公庫) 4. 長寿社会対応住宅に対する割増融資(公庫) 5. 高齢者等対応設備設置工事に対する割増融資(公庫)
<<厚生省>>	1. 高齢者総合相談センター(シルバー110番)における相談 2. リフォーム(住宅改良)ヘルパーの派遣 3. 在宅介護支援センターにおける相談 4. 日常生活用具給付等事業(手すり、スロープ等)	1. 高齢者の住宅増改築相談マニュアルの発行(全社協) 2. 年金バリアフリー住宅設計マニュアルの発行(全社協)	1. ケアハウスの整備 2. 有料老人ホームの健全育成		1. 高齢者住宅整備資金貸付制度 2. 生活福祉資金(住宅分)貸付制度 3. 年金バリアフリー住宅融資(年金福祉事業団)
<<両省の共同施策>>	1. 市町村の住宅・福祉窓口		1. シルバーハウジング・プロジェクト		
<<宮城県>>	1. 宮城県高齢者総合センター専門相談 2. 高齢者等住宅改造移動相談	1. 誰もが住みよいふれあいのまちづくり推進指針(住宅)	1. みやぎ・いきいき住宅モデルハウス		1. 高齢者・障害者住宅改良支援事業 2. みやぎ木の住まいづくり助成制度
<<仙台市>>	1. 高齢者等住宅改造相談制度	1. 「仙合ひとにやさしいまちづくり」 2. 高齢化社会対応住宅設計の手引き			1. 高齢者等住宅整備資金貸付あっせん制度 2. 高齢者住宅改造費等補助金交付制度

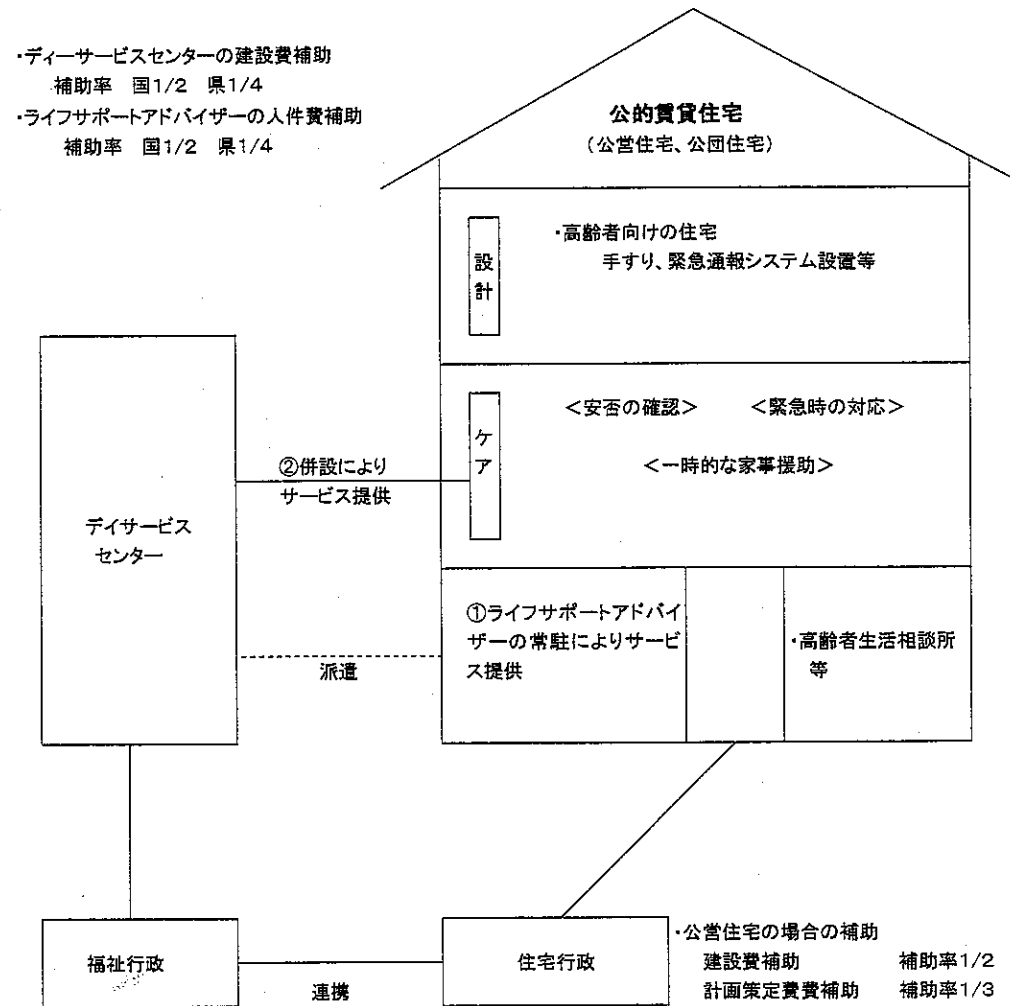
2. 『高齢者向け住宅・施設』に対する助成金・補助金・施策等の一覧(宮城県内に於いて)

項目	施策の種類	事業・施策の名称	担当課	施策の概要(目的・対象)
宮城県	★住宅改造費助成	高齢者・障害者住宅改良支援事業	長寿社会政策課	・65歳以上の要介護高齢者又は、重度の障害者の居住する住宅を改良する者に対し、市町村が助成を行う場合、その市町村(仙台市除く)に県が補助を実施する。助成額の1/2・1件当たり@25万円限度
	★住宅改造相談	宮城県高齢者総合センター専門相談	長寿社会政策課	・高齢者や障害者の住宅増改築、介護機器等など、よい住宅環境づくりについて、一級建築士が相談に応じます。
	★住宅改造相談	高齢者等住宅改造移動相談	土木部住宅課	・高齢者や障害者の住宅増改築相談等について、建築士を派遣し、現地にて改造方法・見積り等の相談に応じます。
	★住宅設計指針	誰もが住みよふれあいのまちづくり推進指針(住宅)	土木部住宅課	・冊子の配布(平成7年度2000部)
	★住宅建設資金融資 利子補給制度	みやぎ木の住まいづくり助成制度	土木部住宅課	・高齢者同居世帯に対し、木造(在来軸組工法)で公庫基準金利適応住宅の技術基準を満たす住宅を建設した場合、公庫借入金のうち返済金の利子補給に対して1%相当の利子(5年間のみ)を補助します。通常の940万円限度+高齢者等割増融資を利用すると300万円アップ可能(5年間でおおむね60万円の補助)
	★モデル住宅の建設	みやぎ・いきいき住宅モデルハウス	土木部住宅課	・モデル住宅3棟を建設し、モデルルームを公開。また、住宅改造相談会を開催。
	★バリアフリー住宅の啓発・普及	みやぎ木の住まいづくり助成制度	土木部住宅課	・バリアフリー仕様の義務付け
★「福祉のまちづくり条例」	H8年7月策定済み	長寿社会政策課	・第29条の中で県民は、身体機能の状況に応じて安全かつ快適に生活できるよう住宅の整備に努めること。また住宅供給事業者は、高齢者・障害者等が安全かつ快適に生活できるよう配慮された住宅および住宅団地の供給に努める事とする。第30条で県は、高齢者・障害者等が安全かつ快適に生活できるよう配慮された住宅を普及させるため、技術的支援、情報の提供等の必要な措置を講ずる事としている。	
仙台市	★住宅改造資金融資	高齢者等住宅整備資金貸付あっせん制度	高齢保健福祉課	・60歳以上の高齢者と同居(予定含む)している者が、高齢者の為の居室等を増改築する際に、その整備資金の貸付を金融機関にあっせんし、市では貸付にかかる利子を全額補助(あっせん限度額300万円)
	★住宅改造費助成	高齢者住宅改造費等補助金交付制度	高齢保健福祉課	・65歳以上の所得税非課税世帯の者が、居室等を改造する際に改造費の一部を助成(助成額:工事費の3/4・60万円限度)
	★住宅改造相談	高齢者等住宅改造相談制度	高齢保健福祉課	・各区役所の高齢保健福祉窓口における相談と、必要に応じた建築士、理学療法士を現地相談で対応
	★バリアフリー住宅の啓発及び活動	・「仙合ひとにやさしいまちづくり ・高齢化社会対応住宅設計の手引き	健康福祉局 社会課	・バリアフリー住宅の仕様を推進すべく、住宅設計マニュアルとしてパンフレットを作成
	★「福祉のまちづくり条例」	H8年7月策定済み	健康福祉局 社会課	・住宅を供給する事業者は、その事業活動に関し供給する住宅について福祉整備に努めるとともに、その利用に関し適切な支援措置を講ずるように配慮しなければならない。 1. ひとにやさしいまちづくり施設整備補助金 既存建築物を改造して、仙台市整備基準に適合した場合工事対象5項目でそれぞれ1カ所当たりの基準額(100~1000万円)の1/2を補助 2. ひとにやさしいまちづくり施設整備資金融資あっせん 既存建築物を改造して、仙台市整備基準に適合した場合その工事費に対して、無利息・無担保(但し融資額600万円以内)で融資をあっせんします。工事対象5項目でそれぞれ1カ所当たりの基準額(100~2300万円)の1/2を補助
その他	★住宅金融公庫	長寿社会対応住宅割増融資制度等	公庫東北支店	・バリアフリー住宅工事に対して150万円/戸・高齢者等対応設備設置工事に対して100万円/戸・他、高齢者等同居住宅工事に対して300万円割増融資・基準金利適応住宅に対して基準金利適応・二世世代ローン承継償還制度・住宅改良資金

3. 『厚生省における高齢者等向け住宅対策』シルバーハウジング・プロジェクトの概念図

項目	内容
1. 名称	シルバーハウジング・プロジェクト
2. 実施主体	地方公共団体、住宅・都市整備公団、地方住宅供給公社等
<要 要>	
3. 目的	高齢者の世帯が地域社会の中で自立して安全かつ快適な生活を営むことが出来るよう、その在宅生活を支援するため、福祉施策と住宅施策の密接な連携の下に、高齢者の安全や利便に配慮した設備・設計を行うとともに福祉サービスが適切に受けられるよう十分に配慮された住宅の供給を推進することにより、高齢者の居住の安定と社会福祉の推進に資することを目的とする。
4. 入居対象者	日常生活上、自立生活可能な高齢者単身世帯(60歳以上)、高齢者夫婦(夫婦のいずれか一方が60歳以上であれば足りる)又は障害者世帯(事業主体の長が特に必要と認める場合に限る)等。
5. 住宅	手すり、緊急通報システム装置等高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様が施された集団的に建設される公共賃貸住宅。
6. ケアサービスの提供	①提供主体 市町村(特別区を含む) ②ライフサポートアドバイザー(LSA)常駐型 入居高齢者に対する日常の生活指導、安否確認、緊急時における連絡等のサービスを提供するライフサポートアドバイザー(生活援助員)を住宅概ね30戸に1人配置する。 ③福祉施設連携型 デイサービスセンターの併設等福祉施設との連携によりサービスを提供する。
7. 住宅関連の補助等 (建設省にて実施)	①建設費補助 <公営住宅の場合> 補助率 1/2 <地方公共団体の供給する特定優良賃貸住宅の場合> 補助率 1/2 高齢者の利用に配慮した設備、共同施設の設置等に対して補助金を増額 ②計画策定費補助 高齢者住宅整備計画策定費に対して 補助率1/3
8. LSA(生活援助員)関連補償	LSAの人件費に対して 補助率 国1/2 県1/4

(注)①ライフサポートアドバイザー(LSA)常駐型 ②福祉施設連携型



- ・デイサービスセンターの建設費補助
補助率 国1/2 県1/4
- ・ライフサポートアドバイザーの人件費補助
補助率 国1/2 県1/4

公的賃貸住宅
(公営住宅、公団住宅)

・高齢者向けの住宅
手すり、緊急通報システム設置等

<安否の確認> <緊急時の対応>
<一時的な家事援助>

①ライフサポートアドバイザーの常駐によりサービス提供
・高齢者生活相談所等

デイサービスセンター

②併設によりサービス提供

派遣

福祉行政

住宅行政

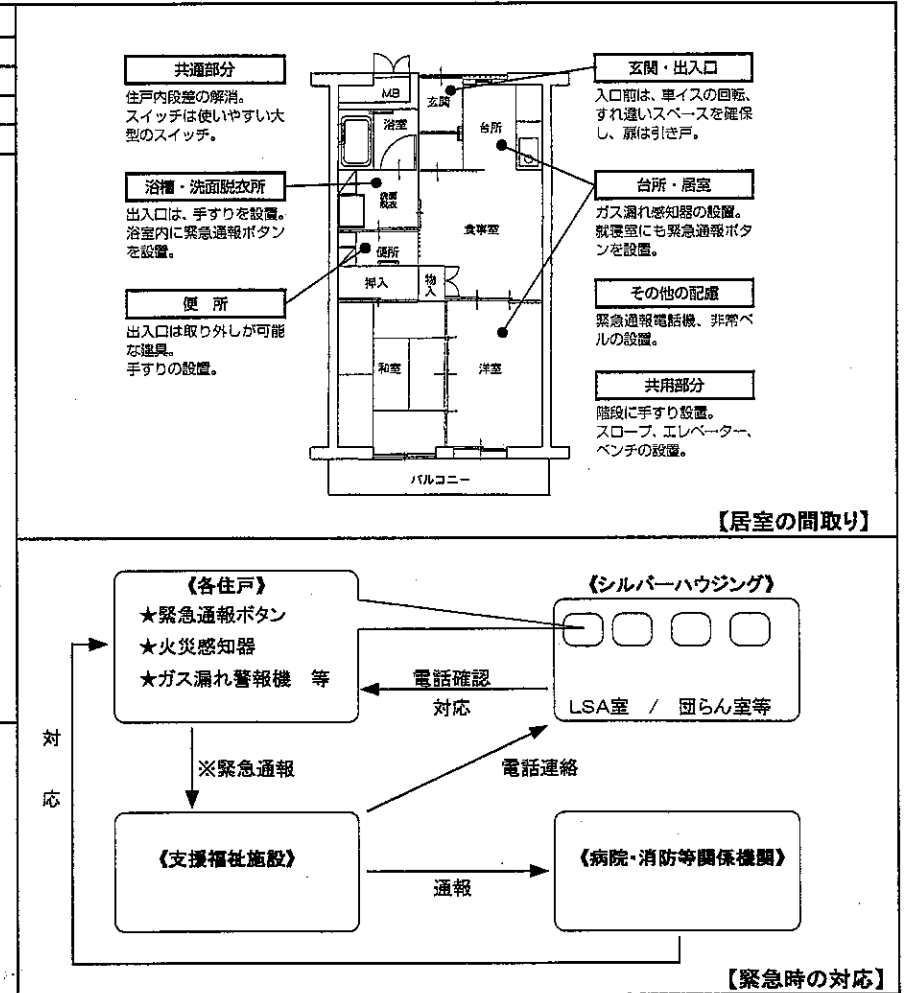
・公営住宅の場合の補助
建設費補助 補助率1/2
計画策定費補助 補助率1/3

連携

4. 宮城県内の「シルバーハウジング」の現状！

★【「建設計画・管理運営計画」考察のため、下記シルバーハウジングの視察を実施し、事業者・施設運営の方々や入居者の方より貴重な意見・アドバイスを頂戴致しました。】

項目	内容
事業名称	仙台市四郎丸市営住宅
事業主体・運営	仙台市
所在地	仙台市太白区四郎丸字大宮26番1号(8号棟内20戸)
開所年月	平成9年11月
特色	<p>★仙台市営「シルバーハウジング」のコンセプト！</p> <p style="text-align: center;"><安心！>・<生きがい！>・<自立！></p> <p>★高齢者が末永く安心して生き生きとした自立生活が送れるように下記3つに配慮した住宅です！</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. バリアフリーの住まい 2. 入居者とLSAがつくる生きがいの場 3. イザ！という時の安心緊急通報システム <p>★支援福祉施設として、近接している特別養護老人ホーム「白東苑」が整備されており、緊急時にはLSAと共に対応します。 <※LSAとは、生活援助員のことで生活を側面的に支援してくれる良き世話役のことで。></p> <p>★団地の人々や地域の人々との交流を深めるため「団らん室」やLSAと個別相談したり、小グループでお話をする「相談室」があります。</p>
入居条件	<p>★世帯構成</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎単身高齢者/原則として65歳以上の方 ◎高齢者/申込人本人は、原則として65歳以上の方。同居人は60歳以上の方。 <p>★健康・自立の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎独立して生活するには不安があるが、自炊が可能な程度の健康状態である方。また、家族による援助が困難な方。 <p>★その他： 一般の市営住宅入居申込み資格の要件を満たす方</p>



「長期事業計画」のシュミレーション！（事業者側）

<第2部実践シュミレーションとの比較表：補助金なし（建設費@59万円/坪）で同程度の利回りを確保する為には自己資金はどの程度必要か？>

物件概要

建物名称	「木町通」マンション計画		
建設地	仙台市青葉区木町通り一丁目1番346（地番）		
施主氏名			
住所			
TEL			
建物	取得形態	新規建築	
	工法	SRC造	耐火
	階数	14階	（地下 階）
	延床面積	3,537.65㎡	1,070.14坪
	評価額	115千/㎡	406,830千円
	契約時期	平成11年3月	
	着工時期	平成11年8月	
	入居時期	平成13年2月	
	決算月	1月	
土地	所有形態	既所有	
	敷地面積	804.08㎡	243.23坪
	評価額	323千/㎡	259,718千円
	購入価格	千/㎡	千円

登記費用等

建物取得税	軽減	931千円
事業所税		千円
建物移転登記費		千円
建物保存登記費		2,441千円
建物表示登記費		351千円
土地取得税		千円
土地移転登記費		千円
合計		3,723千円

予算計画

予算項目	単価 (千円/㎡)	金額 (千円)	消費税 (千円)	償却 年数	償却 方法	割増
建築本体工事費		472,275	23,614	47	定額	
設備工事費		157,425	7,871	15	定額	
設計・近隣対策費等		30,000	1,500			
建築費		659,700				
消費税		32,985				
工事期間借入利息		12,988				
借入充当設定費用		2,327				
登記費用等		3,723				
土地購入費						
予算合計		711,722				

借入計画

金融機関名	借入金額 (千円)	返済方式	期間1		期間2		期間3		据置 年数	抵当権 設定費 (千円)
			年利	年数	年利	年数	年利	年数		
住宅金融公庫	581,722	元金均等	2.5	10	2.7	25				2,327
借入合計	581,722									2,327
自己資金	130,000									
予算合計	711,722									
余剰資金										

← ※結果として
自己資金に関しては、1億3000万円（建設費の約20%）が必要となりました。!

「長期事業計画」のシュミレーション！（事業者側）

<第2部実践シュミレーションとの比較表：補助金なし（建設費@59万円/坪）で同程度の利回りを確保する為には自己資金はどの程度必要か？>

賃貸計画

No.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
部屋名称	1LDK	1LDK	1LDK	2LDK	3LDK	3LDK	3LDK	店舗	託児所	駐車場
部屋種別	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	貸店舗	貸店舗	雑物件
室数	9室	9室	20室	10室	3室	3室	3室	1室	1室	10室
面積	35.09㎡ 10.61坪	34.30㎡ 10.38坪	33㎡ 9.98坪	56㎡ 16.94坪	67.80㎡ 20.51坪	65.83㎡ 19.91坪	66㎡ 19.96坪	77.40㎡ 23.41坪	70.80㎡ 21.42坪	㎡ 坪
賃料	2.2千/㎡ 77.2千円	2.2千/㎡ 75.5千円	2.2千/㎡ 72.6千円	1.7千/㎡ 95.2千円	1.7千/㎡ 115.3千円	1.7千/㎡ 111.9千円	1.7千/㎡ 112.2千円	2.4千/㎡ 185.8千円	2.4千/㎡ 169.9千円	千/㎡ 25千円
共益費	6千円	6千円	6千円	6千円	6千円	6千円	6千円	40千円	40千円	千円
敷金	3ヵ月 231.6千円	3ヵ月 226.4千円	3ヵ月 217.8千円	3ヵ月 285.6千円	3ヵ月 345.8千円	3ヵ月 335.7千円	3ヵ月 336.6千円	6ヵ月 1,114.6千円	6ヵ月 1,019.5千円	1ヵ月 25千円
礼金	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円
更新料	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円
保証金	千/㎡ 千円	千/㎡ 千円	千/㎡ 千円	千/㎡ 千円	千/㎡ 千円	千/㎡ 千円	千/㎡ 千円	千/㎡ 千円	千/㎡ 千円	千/㎡ 千円

部屋種別ごとの合計

部屋種別	賃貸住宅	貸事務所	貸店舗	駐車場
室数	57室	室	2台	10台
面積	2,443.40㎡ 739.13坪	㎡ 坪	148.20㎡ 44.83坪	㎡ 坪
賃料	4,796千円	千円	356千円	250千円
共益費	342千円	千円	80千円	千円
敷金	14,388千円	千円	2,134千円	250千円
礼金	千円	千円	千円	千円
更新料	千円	千円	千円	千円
保証金	千円	千円	千円	千円

用途別専有床面積	
賃貸住宅	2,443.40㎡
貸事務所	㎡
貸店舗	148.20㎡
自宅	㎡
自用店舗	㎡
専有面積	2,591.60㎡
共有面積	946.05㎡
延床面積	3,537.65㎡
住宅用比率	94.28%
自家用比率	%
賃貸住宅用比率	94.28%

「長期事業計画」のシュミレーション！（事業者側）

<第2部実践シュミレーションとの比較表：補助金なし（建設費@59万円/坪）で同程度の利回りを確保する為には自己資金はどの程度必要か？>

賃貸条件

	賃貸住宅		貸事務所		貸店舗		雑物件	
家賃上昇率 (更新時UP)	年～	%	年～	%	1年～	3%	1年～	3%
	年～	%	年～	%	年～	%	年～	%
	年～	%	年～	%	年～	%	年～	%
	年～	%	年～	%	年～	%	年～	%
空室率 (毎年計算)	年～	%	年～	%	年～	%	年～	%
	年～	%	年～	%	年～	%	年～	%
	年～	%	年～	%	年～	%	年～	%
更新年数	年毎		年毎		年毎		年毎	
入れ替え率	年毎		年毎		年毎		年毎	
	%		%		%		%	
委託管理費 諸経費	賃料の 月額	5% 千円	賃料の 月額	% 千円	賃料の 月額	% 千円	賃料の 月額	% 千円
保証金償却率	%		%		%		%	
保証金償却	解約時に1回のみ償却							

運用条件

建築費支払い	契約時	%
	着工時	30%
	中間時	30%
	完成時	40%
工事期間借入金利息	借入年利率	2.5%
資金運用率	敷金・保証金	運用率
		1%
火災損害保険料	一括払い（1回目）	1年目から 35年分 8,000千円
	一括払い（2回目）	年目から 年分 千円
	建物固定資産税評価額の	%を年払い
建物修繕費	建築費の 上昇率は年率 計上開始は建築後	% % 年目以降

税務条件

課税方法	中小法人
収支計算の消費税	外税 簡易課税
建築費の消費税	外税

税金等条件

建物固定資産税評価額	逓減率	3%
土地固定資産税評価額	上昇率	%
借地料	上昇率	%
地価税	課税対象相統税評価額	千円
	上昇率は年率	%
	基礎控除額	千円
	算出した地価税の内	%を当事業分とする

「長期事業計画」のシュミレーション！(事業者側)

<第2部実践シュミレーションとの比較表:補助金なし(建設費@59万円/坪)で同程度の利回りを確保する為には自己資金はどの程度必要か?>

収支一覧表 (1)

単位(千円)

収入・収益		項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
○	●	賃料・住宅	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656
○	●	賃料・店舗	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490
○	●	賃料・駐車場	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150
○		敷金	16,772									
○	●	敷・保・運用益	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168
○	○	事業前手元資金										
○	○	収入合計	87,236	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464
○	●	収益合計	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464
支出・費用		項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
○	○	借入金返済元金	16,621	16,621	16,621	16,621	16,621	16,621	16,621	16,621	16,621	16,621
○	○	借入金返済利息	14,353	13,937	13,522	13,106	12,691	12,275	11,860	11,444	11,028	10,613
○	○	火災保険料支出	8,000									
○	○	火災保険料費用	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229
○	○	委託管理・経費	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237
○	○	初年度諸費	50,537									
○	○	減価償却費	19,637	19,637	19,637	19,637	19,637	19,637	19,637	19,637	19,637	19,637
○	○	法人税			2,667	9,165	8,520	8,810	8,991	8,253	8,578	8,778
○	○	住民税			461	1,586	1,474	1,524	1,555	1,428	1,484	1,519
○	○	事業税			773	2,909	2,725	2,808	2,859	2,648	2,741	2,798
○	○	土地固定資産税	866	866	866	866	866	866	866	866	866	866
○	○	建物固定資産税		4,231	4,104	3,981	3,862	3,746	5,939	5,761	5,588	5,420
○	○	支出合計	43,076	38,892	42,250	51,470	49,995	49,887	51,928	50,258	50,143	49,852
○	○	費用合計	88,859	42,137	42,367	43,965	43,245	42,797	44,627	43,822	43,326	42,800
収支・損益		項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
○	○	収入合計	87,236	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464
○	○	支出合計	43,076	38,892	42,250	51,470	49,995	49,887	51,928	50,258	50,143	49,852
○	○	単年収支	44,159	31,572	28,214	18,994	20,469	20,577	18,535	20,206	20,320	20,612
○	○	累積収支	44,159	75,731	103,946	122,939	143,408	163,985	182,521	202,727	223,047	243,659
○	○	収益合計	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464
○	○	費用合計	88,859	42,137	42,367	43,965	43,245	42,797	44,627	43,822	43,326	42,800
○	○	単年損益	-18,395	28,327	28,097	26,499	27,218	27,667	25,837	26,642	27,137	27,663
○	○	累積損益	-18,395	9,932	38,029	64,528	91,746	119,412	145,249	171,891	199,029	226,692
○	○	(可処分金額) (累計 敷・保)	27,387	31,572	28,214	18,994	20,469	20,577	18,535	20,206	20,320	20,612
○	○	(累計 敷・保)	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772
○	○	(預かり消費税)	411	411	411	411	411	411	411	411	411	411
○	○	(仮払い消費税)	1,886									
○	○	(借入返済累計)	30,973	61,531	91,873	121,400	150,711	179,607	208,087	236,151	263,801	291,034
○	○	(借入金 残高)	563,101	548,481	531,860	515,239	498,619	481,998	465,378	448,757	432,136	415,516
○	○	(表面利回り%)	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9
○	○	(実質利回り%)	3.85	4.44	3.96	2.67	2.88	2.89	2.6	2.84	2.86	2.9

「長期事業計画」のシュミレーション！(事業者側)

<第2部実践シュミレーションとの比較表:補助金なし(建設費@59万円/坪)で同程度の利回りを確保する為には自己資金はどの程度必要か?>

収支一覧表 (2)

単位(千円)

		項目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目
収入・収益	○	● 賃料・住宅	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656
	○	● 賃料・店舗	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490
	○	● 賃料・駐車場	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150
	○	● 敷金										
	○	● 敷・保・運用益	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168
	○	● 事業前手元資金										
○	● 収入合計	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	
○	● 収益合計	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	
支出・費用	○	● 借入金返済元金	16,621	16,621	16,621	16,621	16,621	16,621	16,621	16,621	16,621	16,621
	○	● 借入金返済利息	11,013	10,564	10,116	9,667	9,218	8,769	8,321	7,872	7,423	6,974
	○	● 火災保険料支出	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229
	○	● 委託管理・経費	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237
	○	● 初年度諸費	19,637	19,637	19,637	19,637	19,637	19,571	9,819	9,819	9,819	9,819
	○	● 減価償却費										
	○	● 法人税	8,990	8,970	9,128	9,341	9,557	9,771	10,011	14,152	13,908	14,169
	○	● 住民税	1,555	1,534	1,579	1,616	1,653	1,690	2,072	2,930	2,879	2,933
	○	● 事業税	2,859	2,825	2,899	2,960	3,022	3,083	3,151	4,337	4,267	4,342
	○	● 土地固定資産税	866	866	866	866	866	866	866	866	866	866
○	● 建物固定資産税	5,258	5,100	4,947	4,799	4,655	4,515	4,380	4,248	4,121	3,997	
○	● 支出合計	50,399	49,617	49,392	49,106	48,829	48,553	48,270	48,002	54,263	53,322	
○	● 費用合計	43,099	42,458	41,930	41,394	40,863	40,270	39,629	38,992	38,356	37,720	
収支・損益	○	● 収入合計	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464
	○	● 支出合計	50,399	49,617	49,392	49,106	48,829	48,553	48,270	48,002	54,263	53,322
	○	● 単年収支	20,065	20,847	21,071	21,358	21,635	21,911	22,188	22,464	16,201	17,142
	○	● 累積収支	263,724	284,571	305,642	327,000	348,635	370,546	392,734	415,200	437,999	461,141
	○	● 収益合計	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464
	○	● 費用合計	43,099	42,458	41,930	41,394	40,863	40,270	39,629	38,992	38,356	37,720
	○	● 単年損益	27,365	28,006	28,534	29,070	29,601	30,194	30,835	31,472	32,108	32,744
	○	● 累積損益	254,057	282,063	310,596	339,666	369,267	399,460	429,654	459,848	489,942	520,036
	○	● (可処分金額)	20,065	20,847	21,071	21,358	21,635	21,911	22,188	22,464	16,201	17,142
	○	● (累計 敷・保)	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772
	○	● (預かり消費税)	411	411	411	411	411	411	411	411	411	411
	○	● (仮払い消費税)										
	○	● (借入返済累計)	318,668	345,853	372,589	398,877	424,716	450,106	475,047	499,540	523,584	547,179
○	● (借入金 残高)	398,895	382,274	365,654	349,033	332,413	315,792	299,171	282,551	265,930	249,309	
○	● (表面利回り%)	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	
○	● (実質利回り%)	2.82	2.93	2.96	3	3.04	3.08	3.06	3.06	2.28	2.41	

「長期事業計画」のシュミレーション！（事業者側）

<第2部実践シュミレーションとの比較表：補助金なし（建設費@59万円/坪）で同程度の利回りを確保する為には自己資金はどの程度必要か？>

収支一覧表 (3)

単位（千円）

収入・収益		項目	21年目	22年目	23年目	24年目	25年目	26年目	27年目	28年目	29年目	30年目
○	●	賃料・住宅	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656
○	●	賃料・店舗	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490
○	●	賃料・駐車場	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150
○		敷金										
○	●	敷・保・運用益	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168
○	●	事業前手元資金										
○	●	収入合計	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464
○	●	収益合計	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464
支出・費用		項目	21年目	22年目	23年目	24年目	25年目	26年目	27年目	28年目	29年目	30年目
○	●	借入金返済元金	16,621	16,621	16,621	16,621	16,621	16,621	16,621	16,621	16,621	16,621
○	●	借入金返済利息	6,526	6,077	5,628	5,179	4,731	4,282	3,833	3,384	2,936	2,487
○	●	火災保険料支出										
○	●	火災保険料費用	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229
○	●	委託管理・経費	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237
○	●	初年度諸費										
○	●	減価償却費	9,819	9,819	9,819	9,819	9,819	9,819	9,819	9,819	9,819	9,819
○	●	法人税	14,369	14,576	14,780	14,983	15,179	15,362	15,544	15,725	15,905	16,084
○	●	住民税	2,974	3,017	3,059	3,101	3,142	3,180	3,218	3,255	3,292	3,329
○	●	事業税	4,400	4,459	4,517	4,575	4,633	4,690	4,747	4,804	4,861	4,917
○	●	土地固定資産税	866	866	866	866	866	866	866	866	866	866
○	●	建物固定資産税	3,877	3,761	3,648	3,539	3,433	3,330	3,230	3,133	3,039	2,948
○	●	支出合計	52,870	52,613	52,356	52,101	51,840	51,567	51,295	51,025	50,756	50,488
○	●	費用合計	28,952	28,446	27,943	27,443	26,946	26,452	25,960	25,471	24,985	24,501
収支・損益		項目	21年目	22年目	23年目	24年目	25年目	26年目	27年目	28年目	29年目	30年目
○	●	収入合計	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464
○	●	支出合計	52,870	52,613	52,356	52,101	51,840	51,567	51,295	51,025	50,756	50,488
○	●	単年収支	17,594	17,851	18,108	18,363	18,624	18,897	19,169	19,439	19,708	19,975
○	●	累積収支	460,613	478,464	496,572	514,935	533,559	552,456	571,624	591,063	610,771	630,746
○	●	収益合計	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464
○	●	費用合計	28,952	28,446	27,943	27,443	26,946	26,452	25,960	25,471	24,985	24,501
○	●	単年損益	41,511	42,017	42,520	43,021	43,518	44,012	44,504	44,992	45,479	45,962
○	●	累積損益	602,792	644,809	687,330	730,350	773,868	817,880	862,384	907,376	952,855	998,817
		(可処分・金額)	17,594	17,851	18,108	18,363	18,624	18,897	19,169	19,439	19,708	19,975
		(累計・敷・保)	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772
		(預かり消費税)	411	411	411	411	411	411	411	411	411	411
		(仮払い消費税)										
		(借入返済累計)	570,325	593,023	615,271	637,071	658,423	679,325	699,779	719,784	739,340	758,448
		(借入金・残高)	232,689	216,068	199,448	182,827	166,206	149,586	132,965	116,344	99,724	83,103
		(表面利回り%)	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9
		(実質利回り%)	2.47	2.51	2.54	2.58	2.62	2.66	2.69	2.73	2.77	2.81

「長期事業計画」のシュミレーション！（事業者側）

<第2部実践シュミレーションとの比較表：補助金なし（建設費@59万円/坪）で同程度の利回りを確保する為には自己資金はどの程度必要か？>

収支一覧表 (4)

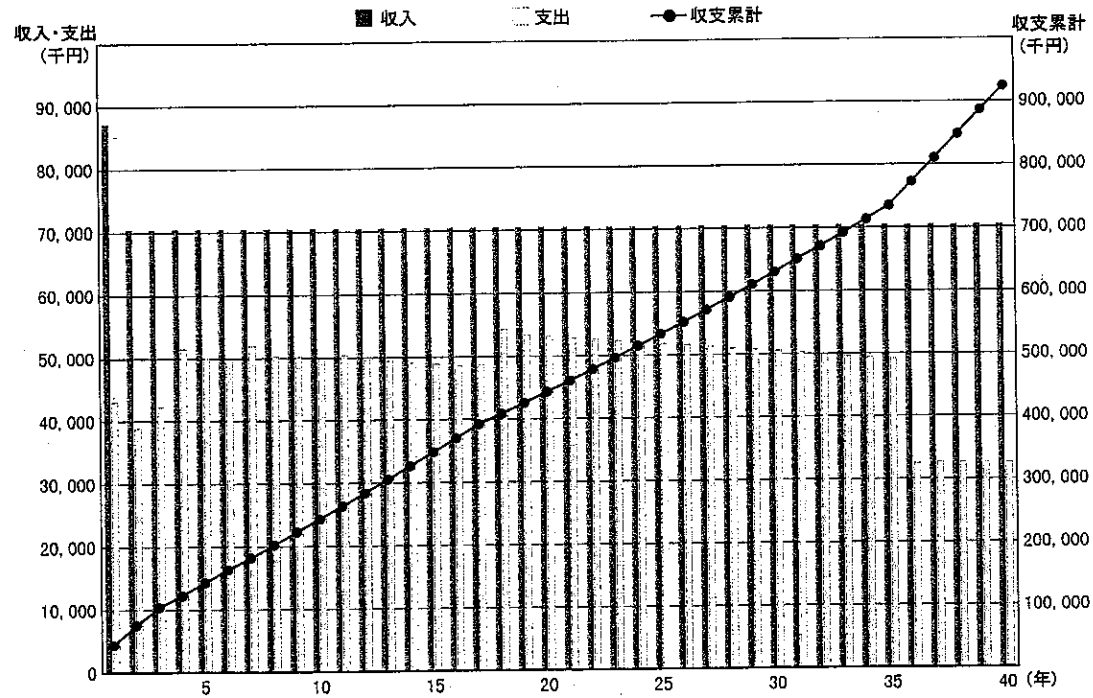
単位（千円）

収入・収益		項目	31年目	32年目	33年目	34年目	35年目	36年目	37年目	38年目	39年目	40年目
○	●	賃料・住宅	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656
○	●	賃料・店舗	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490
○	●	賃料・駐車場	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150
○		敷金										
○	●	敷・保・運用益 事業前手元資金	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168
○	●	収入合計	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464
	●	収益合計	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464
支出・費用		項目	31年目	32年目	33年目	34年目	35年目	36年目	37年目	38年目	39年目	40年目
○	●	借入金返済元金	16,621	16,621	16,621	16,621	16,621					
○	●	借入金返済利息	2,038	1,589	1,141	692	243					
○	●	火災保険料支出										
○	●	火災保険料費用	229	229	229	229	229					
○	●	委託管理・経費 初年度諸費	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237
○	●	減価償却費	9,819	9,819	9,819	9,819	9,819	9,819	9,819	9,819	9,819	9,819
○	●	法人税	16,262	16,440	16,616	16,792	16,966	17,140	17,322	17,328	17,354	17,376
○	●	住民税	3,366	3,403	3,440	3,476	3,512	3,548	3,586	3,587	3,592	3,597
○	●	事業税	4,973	5,028	5,084	5,139	5,193	5,248	5,305	5,307	5,315	5,322
○	●	土地固定資産税	866	866	866	866	866	866	866	866	866	866
○	●	建物固定資産税	2,859	2,773	2,690	2,609	2,531	2,455	2,382	2,310	2,241	2,174
○	●	支出合計	50,222	49,957	49,693	49,431	49,170	32,495	32,697	32,635	32,605	32,572
	●	費用合計	24,020	23,541	23,064	22,590	22,118	21,625	21,608	21,538	21,477	21,417
収支・損益		項目	31年目	32年目	33年目	34年目	35年目	36年目	37年目	38年目	39年目	40年目
○	●	収入合計	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464
○	●	支出合計	50,222	49,957	49,693	49,431	49,170	32,495	32,697	32,635	32,605	32,572
○	●	単年収支	20,242	20,507	20,770	21,033	21,294	37,969	37,767	37,829	37,859	37,892
○	●	累積収支	650,988	671,494	692,264	713,297	734,591	772,560	810,327	848,156	886,015	923,907
	●	収益合計	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464
	●	費用合計	24,020	23,541	23,064	22,590	22,118	21,625	21,608	21,538	21,477	21,417
	●	単年損益	46,444	46,923	47,399	47,874	48,346	48,839	48,856	48,925	48,987	49,047
	●	累積損益	1,045,261	1,092,183	1,139,583	1,187,456	1,235,802	1,284,641	1,333,497	1,382,422	1,431,409	1,480,456
		(可処分金額)	20,242	20,507	20,770	21,033	21,294	37,969	37,767	37,829	37,859	37,892
		(累計：敷・保)	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772
		(預かり消費税)	411	411	411	411	411	411	411	411	411	411
		(仮払い消費税)										
		(借入返済累計)	777,106	795,316	813,078	830,390	847,254	847,254	847,254	847,254	847,254	847,254
		(借入金：残高)	66,483	49,862	33,241	16,621						
		(表面利回り%)	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9
		(実質利回り%)	2.84	2.88	2.92	2.96	2.99	5.33	5.31	5.32	5.32	5.32

「長期事業計画」のシュミレーション！（事業者側）

<第2部実践シュミレーションとの比較表：補助金なし（建設費@59万円/坪）で同程度の利回りを確保する為には自己資金はどの程度必要か？>

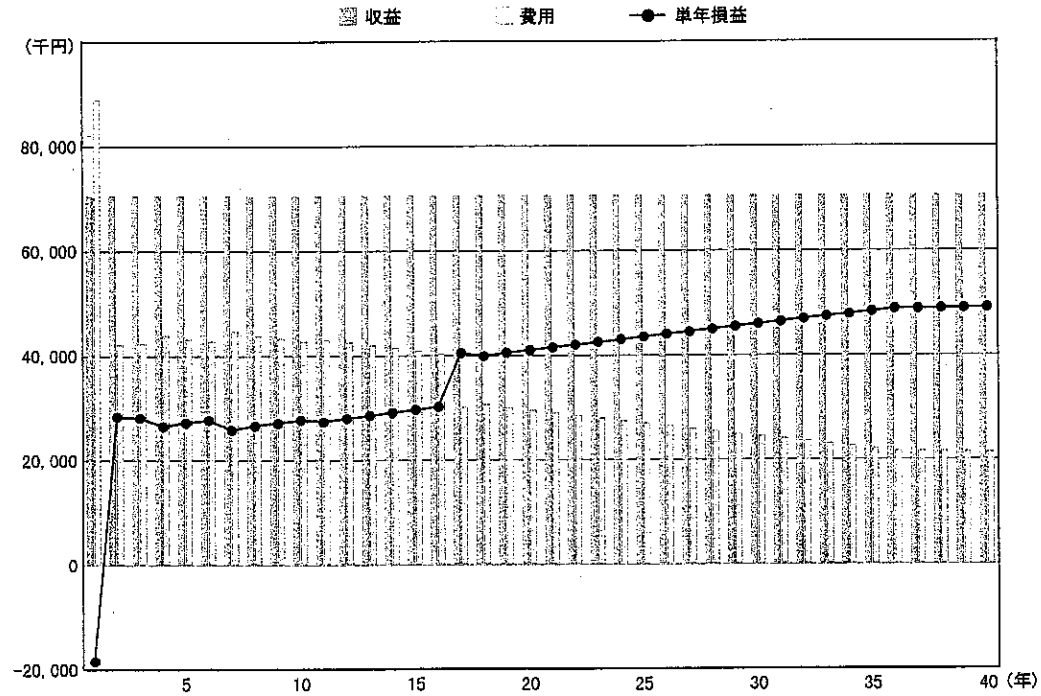
収支累計図



「長期事業計画」のシュミレーション！（事業者側）

<第2部実践シュミレーションとの比較表：補助金なし（建設費@59万円/坪）で同程度の利回りを確保する為には自己資金はどの程度必要か？>

損益推移図



仙台アセットマネジメント研究会「高齢者対応マンション」研究メンバー！

<<チームリーダー>>

武田 祐一

【株式会社タイヨーコーポレーション 取締役部長】

<ハードチーム>設計・積算・建設関係

リーダー

佐藤 英明

【株式会社I・N・A新建築研究所東北支店 理事・支店長】

メンバー

鈴木 伸

【株式会社I・N・A新建築研究所東北支店 主任】

メンバー

中川 克行

【株式会社ホームメーク協和 代表取締役】

メンバー

高橋 信考

【大豊建設株式会社東北支店 課長】

<<研究期間:平成11年3月18日~6月19日まで>>

研究	場所	参加メンバー	主な内容
第1回	大東京火災海上保険	武田 <ハード>佐藤・鈴木・高橋 <ソフト>鈴木(寛)・関野	1. 自己紹介 2. 主旨説明~役割分担 3. 今後の予定
第2回	INA新建築研究所	武田(佐々木事務局長) <ハード>佐藤・鈴木・中川 <ソフト>関野	1. 各チームの進捗状況 2. 事業計画の方向性決定
第3回	大東京火災海上保険	武田 <ハード>佐藤・鈴木 <ソフト>鈴木・関野・笠原	1. 建築計画図面の意見調整 2. 事業計画書の意見調整
第4回	INA新建築研究所	武田(佐々木事務局長) <ハード>鈴木・高橋 <ソフト>関野・笠原	1. 事業成立条件の意見調整 2. 管理・運営方法の意見調整
第5回	大東京火災海上保険	武田 <ハード>佐藤・鈴木・高橋 <ソフト>鈴木(寛)・関野	1. 管理・運営費の意見調整 2. 高齢者問題の今後の考察 3. 視察先の意見調整
第6回	四郎丸市営住宅	(佐々木事務局長、他4名) 武田 <ハード>佐藤・鈴木	1. シルバーハウジングの視察 2. 市・施設運営の方々からの聞き取り調査
第7回	INA新建築研究所	武田(佐々木事務局長、男澤) <ハード>佐藤・鈴木 <ソフト>鈴木(寛)・関野	1. 建設費積算の考察 2. 助成金・補助金の考察 3. 研究報告書の中間チェック
第8回	INA新建築研究所	武田(佐々木事務局長) <ハード>佐藤・鈴木 <ソフト>関野	1. 建設費の概算打ち合わせ 2. 研究報告書の最終チェック
発表会	茂庭荘		

<ソフトチーム>管理・運営関係

リーダー

鈴木 寛

【有限会社栄 代表取締役】

メンバー

関野 勝志

【創成エステート株式会社 代表取締役】

メンバー

笠原 誠

【東住ハウジング株式会社 企画部長】