

出石小学校跡地整備事業プロポーザル事業者募集
応募書類作成要領

平成15年10月17日

岡山市

目次

<u>．応募書類の種類・部数・作成方法等</u>	
1 応募書類の種類と部数	P 1
2 応募書類の大きさ、表現方法等	P 1
3 応募書類の体裁	P 2
<u>．応募書類の内容</u>	
1 応募者（構成員）等の資格要件に関する調書及び添付資料	P 2
2 事業・施設計画概要書	P 3
3 事業計画書	P 3
4 施設計画書	P 3
5 概算工事費内訳書・資金計画書	P 5
6 事業収支計画書	P 6
7 管理運営計画書	P 6
<u>．応募提案資料の提出書類様式集</u>	P 7

3 応募書類の体裁

(1)表紙

応募書類には、 を除く分冊毎に表紙をつけます。 分冊には様式 10 を、
分冊以外の分冊には 10 の 表紙を付けてください。(様式 - 10 ,10 の 参照)

(2)各分冊毎に目次及び頁を付すとともに、写真・図表の利用、色彩等わかりやすい
表現方法とし、効率よくまとめてください。

(3)配置計画図(1 / 3 0 0)及び透視図(模型写真も可とします)については、ス
チレンボード等の軽量な材料を用いて A 1 サイズにパネル化し、別途各 1 部提出
してください。

(4)応募書類などには企業名(テナント名など事業者の特定できるものすべて)等は
記入しないでください。

(5)フロッピーディスクの提出

応募書類のうち様式で指定したものについては、フロッピーディスクに保存した
ものを併せて提出してください。なお、使用するソフトは下記のとおりとします。

文書：Microsoft Word または一太郎

表等：Microsoft Excel

市の使用しているソフトは Microsoft Word / Excel2000、一太郎 10 , O S
は Windows98 です。したがって提出物は、市のソフト、O S 環境で利用可
能な形式のものとしてください。

. 応募書類の内容(特記のない場合は表現は自由としてください)

1 応募者(構成員)等の資格要件に関する調書及び添付資料(応募登録関係資料)

(1)応募登録申請書等

本事業に参加を希望する民間企業(代表者となる企業)は、下記の ~ の書類に
所要の事項を記入し、それぞれに必要な添付書類を添えて、下記の受付期間内に受
付窓口へ持参、若しくは郵送(簡易書留)し、応募登録の手続きを行ってください。

[添付書類]

応募登録申請者全員(代表者及び構成員)の定款、商業登記簿謄本及び印鑑証明
書・応募登録者全員(代表者及び構成員)の会社概要(パンフレットで可)等で、
様式 5 ~ 様式 9 の下欄に示した書類

応募登録申請書

《様式 - 4 》

設計に関する資格及び事業実績に関する調書

《様式 - 5 》

設計実績証明書	《様式 - 5 の 》
建設に関する資格及び事業実績に関する調書	《様式 - 6 》
施工実績証明書	《様式 - 6 の 》
開発に関する資格及び事業実績に関する調書	《様式 - 7 》
運営・管理に関する資格及び事業実績に関する調書	《様式 - 8 》
高齢者施設運営主体の資格及び事業実績に関する調書	《様式 - 9 》

2 事業・施設計画概要書

事業計画書、施設計画書 の要約版とし、この事業で最も強調したい内容についてA 3 版 2 枚以内にまとめてください。

3 事業計画書

(1)事業計画の基本的な考え方 (A 3 版・3 枚以内)

事業対象地の分析

社会情勢、岡山市の動向・関連施策等を踏まえ、対象地の地域性、立地特性、周辺環境等についての分析を行い、対象地の位置づけ等について記載してください。

事業コンセプト (A 3 版・4 枚以内)

実施要項に示している事業についてどのような考え方で提案を行うのか、また中心市街地の活性化や周辺のまちづくりに対して対象地の整備が果たす役割や目標を記載してください。

導入する施設とその構成及び運用に関する基本的な考え方

事業又は事業者の公的な貢献策、公共施設整備（特に都市公園・従前の公共施設）の整備に対する考え方

岡山市の示した学校跡地活用の5つの観点に対する提案を明示してください。

地区・及び地区の住民との連携・協働等について明示してください。

（特に計画段階での住民との協働策で提案がある場合は明示してください）

4 施設計画書

(1)施設計画説明書

下記の項目（細目があるものについては細目）毎に簡潔に説明してください。

施設計画等概要書 (A3版・2枚)

提案施設の概要を《様式 - 11》により作成してください。

配置計画 (A3版・6枚以内)

施設配置の方針

動線計画(人・自動車)・バリアフリーについての考え方・提案

屋外整備計画(都市公園との連携、周辺道路等との関係・緑化計画等)

従前の公共施設の取り扱い・配置・整備内容

駐車場についての考え方

その他必要と思われる事項

環境・景観計画 (A3版・3枚以内)

環境負荷の低減、周辺環境の向上、ライフサイクルコスト低減等についての考え方

周辺との調和、シンボル性等についての考え方

その他必要と思われる事項

安全・防災計画 (A3版・2枚以内)

防災・避難計画の基本的考え方、防災施設その他安全(保安)施設対策についての考え方

その他必要と思われる事項

建築・設備・構造計画 (A3版・3枚以内)

住まい方や住宅のプランについての考え方

その他必要と思われる事項

設計建設工程計画 (A3版・1枚)

事前調査、補助申請、設計、建設(最終施設の竣工)までの工程計画
(概略の工程表を様式 - 12 で作成してください)

その他特筆すべき提案についての説明 (A3版・2枚以内)

(2)施設計画図

施設計画について次表に示す図面を作成してください。各図面については応募

者で必要な枚数を設定し作成してください。

a ~ i の図面は基本的に横使いとし、左綴じとしてください。

a - 2、f - 2 はスチレンペーパー等を使用し簡易のパネルとしてください。

図面は、縮尺が指定されたものに適合していれば原図を拡大・縮小したものを使用してもかまいません。(ただし文字などが判別できないような縮小は行わないでください。)

施設計画図の図面の種類・縮尺・サイズ・部数等

図面の種類	縮尺・サイズ等	部数	備考
a, 配置図計画図	1 / 600・A3版	まとめて編冊 (左とじ) 20部	
b, 主要階平面図	1 / 300・A3版		
c, 全体立面図	1 / 300・A3版		2面
d, 主要断面図	1 / 300・A3版		2面
e, 代表的住戸平面図	1 / 100・A3版		
f, 外観パース	A3版		模型写真可
g, 動線計画図	1 / 600・A3版		
h, 周辺地域将来予想図	1 / 1000・A3版		
i, その他	適切なスケール・A3版		
a - 2, 配置計画図	1 / 300・A1版	1部のみ	
f - 2, 外観パース	A1版	1部のみ	

5 概算工事費内訳書・資金計画書

(1) 概算工事費内訳書

下記の費用について(様式 - 13)で作成してください。

調査計画費、建築設計・監理費、現存する建築物等の解体・撤去費

建築物施設工事費(建築工事費・設備工事費)

公園施設工事費、外構工事費、近隣対策費、その他(具体的項目があげられるものは提示してください)

(2) 資金計画

次の内容についてそれぞれ作成してください。

開業前資金計画 (様式 - 14)

工事費(概算)、建設期間中の金利、公租公課、その他

開業前資金調達方法 (様式 - 15)

・自己資金、借入金、建設協力金、補助金等、その他

補助金については関係する省庁、具体的名称を明示してください。

・資金調達の見通し

銀行等の金融機関から借り入れ（融資）を受ける場合、その概要について記載してください。

6 事業収支計画書

(1)年度別事業収支計画表（様式 - 16）

損益計算、資金計画等を様式 - 16 に記載してください。

建物譲渡価格の考え方、収入の前提条件、費用の前提条件、住宅タイプ別価格予定表を様式 17、17 の 、17 の 、17 の に記載してください。

(2)定期借地権についての考え方

定期借地権の対象とする範囲、定期借地権の期間、賃料などについての考え方を明示してください。

(3)事業期間中の事業リスクについて

リスクの発生予測、回避方法、負担の考え方などについて簡潔に記載してください。

7 管理運営計画書

(1)各施設の管理運営に対する組織体制、管理運営方法

（サブテナントがある場合はその業種、募集及び選定方法）

(2)メンテナンス計画（定期借地期間）

． 応募提案資料の提出書類様式集

説明会参加申込

様式 - 1 事業者募集要項等説明会参加申込書 A 4

質疑書

様式 - 2 質疑書 A 4

様式 - 3 質疑事項 A 4

応募登録申請

様式 - 4 応募登録申請書 A 4

様式 - 5 設計に関する資格及び事業実績に関する調書 A 4

様式 - 5 の 設計実績証明書 A 4

様式 - 6 建設に関する資格及び事業実績に関する調書 A 4

様式 - 6 の 施工実績証明書 A 4

様式 - 7 開発に関する資格及び事業実績に関する調書 A 4

様式 - 8 運営・管理に関する資格及び事業実績に関する調書 A 4

様式 - 9 高齢者施設運営主体の資格及び事業実績に関する調書 A 4

応募提案関係書類

様式 - 10 出石小学校跡地活用事業 応募書類（全体表紙） A 3

様式 - 10 の 出石小学校跡地活用事業 応募書類（分冊表紙） A 4 ・ A 3

様式 - 11 施設計画概要書 A 3

様式 - 12 設計・建設等工程表 A 3

様式 - 13 概算工事費内訳書 A 4

様式 - 14 開業前資金計画書 A 4

様式 - 15 開業前資金調達方法 A 4

様式 - 16 年度別事業収支計画表 A 3

様式 - 17 建物譲渡価格の考え方 A 4

様式 - 17 の 収入の前提条件 A 4

様式 - 17 の 費用の前提条件 A 4

様式 - 17 の 住宅タイプ別価格予定表 A 4

(様式 - 2)

平成 年 月 日

「出石小学校等跡地整備事業プロポーザル事業者募集要項」 質疑書

質疑者 住所

商号又は名称

代表者氏名

連絡先

このたび、岡山市が主催する「出石小学校等跡地整備事業プロポーザル事業者募集要項」において、別紙の事項について質疑があるので提出します。

受付番号	NO .
受付年月日	平成 年 月 日

「出石小学校跡地整備事業プロポーザル事業者募集要項」 質疑事項

質疑者名

項目	配布資料ページ _____ ページ
項目	内容

注) 質疑事項は、1問1枚として簡潔にまとめて下さい。

出石小学校跡地整備事業プロポーザル事業者募集 応募登録申請書

岡山市長 萩原 誠司 様

このたび、岡山市が主催する「出石小学校跡地整備事業プロポーザル事業者募集」
に 応募したいので、必要書類を添えて登録を申請いたします。

応募者

1. 代表者

(住所)

(商号または名称)

(代表者の役職・氏名)

社印
印

2. 構成員

【構成員 1】

(役割分担)

(住所)

(商号または名称)

(代表者の役職・氏名)

社印
印

【構成員 2】

(役割分担)

(住所)

(商号または名称)

(代表者の役職・氏名)

社印
印

【構成員 3】

(役割分担)

(住所)

(商号または名称)

(代表者の役職・氏名)

社印
印

【構成員 4】

(役割分担)

(住所)

(商号または名称)

(代表者の役職・氏名)

社印
印

【構成員 5】

(役割分担)

(住所)

(商号または名称)

(代表者の役職・氏名)

社印
印

担当者連絡先

商号または名称

所属

担当者名

住所

電話・FAX

グループで提出する場合は、全員について記載および、押印してください。

本提案での応募登録各社の役割分担については、事業主体との関係関係を明らかにしながら、その役割分担について具体的に記載してください。

各様式は記載すべき内容や趣旨をあらわすものです。資料のスタイルについては原則的にこれに従い、適宜補足してください。ただし、提案内容は簡潔に表記してください。

(様式 - 5)

平成 年 月 日

設計に関する資格及び事業実績に関する調書

所在地	
商号	
代表者氏名	印
担当者所属・氏名	印
連絡先電話	
F A X	
一級建築士 登録番号	

提案内容と同等以上の規模及び高さの建物の設計実績（代表的なもの1つ）

施設名	
所在地	
発注者	
建物種類	集合住宅・オフィスビル・商業施設・官庁施設・その他（ ）
施設延床面積	m ²
施設の高さ	m
階数	地上 階 地下 階
設計実施期間	平成 年 月 ~ 平成 年 月
備考	

1社で複数の業務を担当する場合も、上表は全て記入してください。

以下の資料を添付してください。

一級建築士事務所登録を証明する書類

上記業務実績を示す資料

ISOを取得している場合は備考欄に取得内容を記入してください。

(様式 - 5の)

平成 年 月 日

設計実績証明書

申請者 住所
会社名
代表者名 印

私儀（請負者）は岡山市が行う出石小学校跡地整備事業プロポーザル事業者募集の応募登録に必要なため、下記の通り設計したことを証明願います。

施設名	
所在地	
発注者	
建物種類	集合住宅・オフィスビル・商業施設・官庁施設・その他（ ）
請負代金額	円（総額）のうち 円（ % ）
施設延床面積	m ²
施設の高さ	m
階数	地上 階 地下 階
工期	平成 年 月 ~ 平成 年 月
備考	

上記設計実績のとおり、相違ないことを証明します。

平成 年 月 日

発注者 住所
氏名 印

(様式 - 6)

平成 年 月 日

建設に関する資格及び事業実績に関する調書

所在地	
商号又は名称	
代表者氏名	印
担当者所属・氏名	印
連絡先電話	
F A X	
建設業許可番号	
経営事項審査	総合評点(建築一式) 点

提案内容と同等以上の規模及び高さの建物の建設実績(代表的なもの1つ)

施設名	
所在地	
発注者	
建物種類	集合住宅・オフィスビル・商業施設・官庁施設・その他()
施設延床面積	m ²
施設の高さ	m
階数	地上 階 地下 階
工期	平成 年 月 ~ 平成 年 月
備考	

1社で複数の業務を担当する場合も、上表は全て記入してください。

以下の資料を添付してください。

特定建設業許可を証明する書類

経営事項審査結果通知書

上記業務実績を示す資料

ISOを取得している場合は備考欄に取得内容を記入してください。

(様式 - 6の)

平成 年 月 日

施工実績証明書

申請者 住所
会社名
代表者名 印

私儀（請負者）は岡山市が行う出石小学校跡地整備事業プロポーザル事業者募集の応募登録に必要なため、下記の通り施工したことを証明願います。

施設名	
所在地	
発注者	
建物種類	集合住宅・オフィスビル・商業施設・官庁施設・その他（ ）
請負代金額	円（総額）のうち 円（ % ）
施設延床面積	m ²
施設の高さ	m
階数	地上 階 地下 階
工期	平成 年 月 ~ 平成 年 月
備考	

上記施工実績のとおり、相違ないことを証明します。

平成 年 月 日

発注者 住所
氏名 印

(様式 - 7)

平成 年 月 日

開発に関する資格及び事業実績に関する調書

所在地	
商号又は名称	
代表者氏名	印
担当者所属・氏名	印
連絡先電話	
F A X	
過去10年間の供給戸数	岡山市内 戸、全国 戸

過去10年間に於ける、集合住宅を含む延床面積10,000㎡以上の複合
開発における不動産開発業務実績(代表的なもの1つ)

施設名又は事業名	
所在地	
住宅の種類	賃貸・分譲
住戸数	戸
施設延床面積	㎡
	うち、住宅部分 ㎡
	うち、商業・業務施設部分 ㎡
共用開始年月	平成 年 月
備考	

1社で複数の業務を担当する場合も、上表は全て記入してください。
以下の資料を添付してください。
上記供給戸数、業務実績を示す資料
ISOを取得している場合は備考欄に取得内容を記入してください。

運営・管理に関する資格及び事業実績に関する調書

所在地	
商号又は名称	
代表者氏名	印
担当者所属・氏名	印
連絡先電話	
F A X	
宅地建物取引業許可番号	

営業年数、売上実績

創業年月	
不動産管理業務の 営業実績年数	
売上高	3年間の平均売上高
主な取引先 (不動産管理)	
備考	

1社で複数の業務を担当する場合も、上表は全て記入してください。
以下の資料を添付してください。
上記業務実績を示す資料
ISOを取得している場合は備考欄に取得内容を記入してください。

(様式 - 9)

平成 年 月 日

高齢者施設運営主体の資格及び事業実績に関する調書

所在地	
商号又は名称	
代表者氏名	印
担当者所属・氏名	印
連絡先電話	
F A X	
事業所番号	
指定年月日	

岡山市内における高齢者の処遇経験(主なものを1つ)

サービスの種類	
実施場所	
開始時期	

バックアップ施設又は協力医療機関

施設名又は協力医療機関名	所在地(市区町村)	協力に係る協定締結の準備状況

高齢者施設運営主体に係る以下の資料を添付してください。(該当するもののみで結構です。)

定款(最近のもの)

会社・団体概要(最新のもの)

印鑑証明書(事業者募集要項公表日以降に交付されたもの)

使用印鑑届(実印に代わる印鑑を契約等に使用する場合、様式は随意。)

法人税納税証明書(地方税に係るものを含む、事業者募集要項公表日以降に交付されたもの。)

法人登記簿謄本(事業者募集要項公表日以降に交付されたもの)

貸借対照表(直近実績3年分)

損益計算書(直近実績3年分)

利益処分及び損失の処理に関する議案(直近実績3年分)

上記処遇経験を証明する資料

指定介護保険事業者であることを証明する書類

バックアップ施設又は協力医療機関に関する資料(パンフレット等を含む)

社会福祉法人もしくは医療福祉法人については、上記資料に類する資料を添付してください。

出石小学校跡地整備事業プロポーザル 応募書類

このたび、岡山市が主催する「出石小学校跡地整備事業プロポーザル事業者募集」に必要書類を添えて応募します。

1. 代表者

(住所)
(商号または名称) 社印
(代表者の役職・氏名) 印

2. 構成員

【構成員1】
(住所)
(商号または名称) 社印
(代表者の役職・氏名) 印

【構成員2】
(住所)
(商号または名称) 社印
(代表者の役職・氏名) 印

【構成員3】
(住所)
(商号または名称) 社印
(代表者の役職・氏名) 印

【構成員4】
(住所)
(商号または名称) 社印
(代表者の役職・氏名) 印

【構成員5】
(住所)
(商号または名称) 社印
(代表者の役職・氏名) 印

施設計画等概要書

1. 土地の権利関係

権利区分	土地の権利の様相(注1)	該当する敷地面積	棟番号(注3)	主な建物等用途	備考(注4)
	合計	11,023㎡			

(注1)建物所有者から見た土地の権利区分ごとに、一般定期借地権、事業用借地権、もしくは所有権(コミュニティハウス等の場合)等を記載すること。

(注2)権利区分に対応する敷地面積を記載すること。なお、当該面積の合計は学校用地面積(11,023㎡)とすること。

(注3)棟番号を記載すること。なお、同一権利の敷地において、建物を複数棟建設する場合は、棟番号を分けて記載すること。

(注4)一般定期借地権で、分譲マンション以外の用途との併設もしくは別棟もある場合、分譲マンション購入者全体が占める敷地利用権の考え方(範囲・持分等)について記載すること。また、その他特記事項があれば記載すること。

応募者の提案に応じて、項目を追加・修正すること。また、配置図等で権利区分を明確にすること。

2. 建築基準法における敷地・建物概要

敷地区分	敷地面積(注1)	棟番号(注2)	建物等用途(注2)	階数	延べ床面積(㎡)	建築面積(㎡)	外部主要仕上げ		備考(注3)
				最高高さ(m)	容積対象面積(㎡)		屋根	外壁	
				構造種別	容積率(%)	建ぺい率(%)			
A									
B									

(注1)建築基準法の1敷地とする単位ごとに記載すること。なお、当該面積の合計は学校用地面積(11,023㎡)とすること。

(注2)棟番号を記載すること。なお、同一敷地において、建物を複数棟建設する場合は、棟番号と建物等用途をを分けて記載すること。

(注3)駐車場方式及び駐車台数を記載すること。また、その他特記事項があれば記載すること。

応募者の提案に応じて、項目を追加・修正すること。また、配置図等で、敷地区分を明確にすること。

(様式 - 11)

3. 棟別の各階面積概要(注1)

棟番号(1)

階数	床面積(m ²)	容積対象面積				容積対象外面積				備考
		専有面積もしくは賃貸面積等				共用部分 面積(m ²)	共用部分 面積(m ²)	駐車場		
		面積(m ²)	住宅 戸数	店舗 面積(m ²)	面積(m ²)			面積(m ²)	台数	
合計										

(注3)棟別に上表を作成すること。なお、既存施設を残す場合は不要。

応募者の提案に応じて、用途を追加・修正すること。

概算工事費内訳書

項目	費用内訳				合計	構成比 (%)	備考
	公共施設以外 の整備に要す る費用(百万 円)	公共施設の整備に要した費用(百万 円)					
		消防庫機庫	大気観測所	コミュニティーハウス			
調査計画費							
建築設計・監理費							
現存する建築物等 の解体・撤去費							
建築物施設工事費							
建築工事費							
設備工事費							
公園施設工事費							
外構工事費							
近隣対策費							
その他							
合計						100%	
	(単価 千円/㎡)	(単価 千円/㎡)	(単価 千円/㎡)	(単価 千円/㎡)			

(注1) 公共施設の移築費は「その他」に計上してください。

(注2) 保育園の建設費は計上しないでください。

(様式 - 1 4)

平成 年 月 日

開業前資金計画書

項 目	金 額	算出法	備考
工事費 (概算)			
地代			
開業費			
公租公課 (注 : 不動産取得税等)			
建設期間中の金利			
その他			
開業前必要資金合計			

(注 1) 地代は備考欄に工事期間中の地代負担の考え方を記載し、算定すること。

(注 2) その他は、予備費等のその他必要となるすべての初期資金を記入すること。

開業前資金調達方法

項目	金額	出資者・金融機関名	概要・備考
自己資金			
長期借入金			
敷金			
保証金			
建設協力金			
補助金			
その他			
開業前資金調達合計			

(注1) 開業前資金調達合計は、開業前必要資金合計と等しくなるようにすること。

(注2) 長期借入金・敷金等借入金については返済条件、敷金・保証金・建設協力金については賃料に対する月数等の算定根拠を、概要・備考欄に記載すること。

(注3) 建設協力金とは、建築資金の一部として、開業前にテナント予定者から受け入れる一時金をいう。

(様式 - 16)
年度別事業収支計画表

平成 年 月 日

年 度		開業前	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	
損益計算	A	店舗																												
	B	分譲住宅(百万円)																												
	C	高齢者施設(百万円)																												
	D	駐車場(百万円)																												
		年間賃貸収入計(百万円)																												
		年間共益費収入(百万円)																												
		その他収入(百万円)																												
		営業収入合計(百万円)																												
		修繕費(百万円)																												
		維持管理費(百万円)																												
		年額地代(百万円)																												
		建物公租公課																												
		損害保険料(百万円)																												
		減価償却費(建物) -1																												
		減価償却費(設備) -2																												
		営業費用合計(百万円)																												
		支払利息																												
		受取利息																												
		税引前利益																												
		税引前利益累計																												
		所得税・住民税等																												
		税引後当期利益																												
		税引後利益累計																												
	資金計画		前期剰余金累計																											
		入金	営業収入(百万円)																											
			受取利息(百万円)																											
			長期借入金等(百万円)																											
建設協力金等(百万円)																														
入金合計(百万円)																														
出金		償却前営業費用(百万円) -																												
		所得税・住民税等(百万円)																												
		借入金元利支払(百万円)																												
		資本的支出(百万円)																												
	出金合計(百万円)																													
	剰余金累計(百万円) + -																													
参考	負債	長期借入金残(百万円)																												
		建設協力金残(百万円)																												
		敷金・保証金残(百万円)																												

(注1) 賃料収入には敷金等の運用益は含まないこと。
(注2) 資金計画上、剰余金がマイナスとなる場合、短期借入金を計上し、翌年度の支払利息に長期借入金と合わせてその利息分を計上すること。
(注3) 開業前時点での資金計画における自己資金・長期借入金・建設協力金は(様式-15)の金額を記載すること。
(注4) 開業前時点での資金計画における資本的支出は、(様式-14)の必要資金合計額とし、開業後の資本的支出は、大規模修繕・設備更新等を計画する場合に記載すること。
(注5) 転定期借地権付分譲により、一般定期借地期間の管理運営事業と分離される事業については、次表の施設譲渡価格等の考え方に記載すること。また、用途等の項目については、本様式を参考に書類を作成し、提案内容に応じた内容を記載すること。

(様式 - 16)
年度別事業収支計画表

平成 年 月 日

年 度		28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	
損益計算	A 店舗																													
	B 分譲住宅(百万円)																													
	C 高齢者施設(百万円)																													
	D 駐車場(百万円)																													
	年間賃貸収入計(百万円)																													
	年間共益費収入(百万円)																													
	その他収入(百万円)																													
	営業収入合計(百万円)																													
	修繕費(百万円)																													
	維持管理費(百万円)																													
	年額地代(百万円)																													
	建物公租公課																													
	損害保険料(百万円)																													
	減価償却費(建物) -1																													
	減価償却費(設備) -2																													
	営業費用合計(百万円)																													
	支払利息																													
	受取利息																													
	税引前利益																													
	税引前利益累計																													
所得税・住民税等																														
税引後当期利益																														
税引後利益累計																														
資金計画	前期剰余金累計																													
	入金	営業収入(百万円)																												
		受取利息(百万円)																												
		長期借入金等(百万円)																												
		建設協力金等(百万円)																												
	入金合計(百万円)																													
	出金	償却前営業費用(百万円) -																												
		所得税・住民税等(百万円)																												
		借入金元利支払(百万円)																												
		資本的支出(百万円)																												
出金合計(百万円)																														
剰余金累計(百万円) + -																														
参考	負債	長期借入金残(百万円)																												
		建設協力金残(百万円)																												
		敷金・保証金残(百万円)																												

(注1) 賃料収入には敷金等の運用益は含まないこと。
(注2) 資金計画上、剰余金がマイナスとなる場合、短期借入金を計上し、翌年度の支払利息に長期借入金と合わせてその利息分を計上すること。
(注3) 開業前時点での資金計画における自己資金・長期借入金・建設協力金は(様式-15)の金額を記載すること。
(注4) 開業前時点での資金計画における資本的支出は、(様式-14)の必要資金合計額とし、開業後の資本的支出は、大規模修繕・設備更新等を計画する場合に記載すること。
(注5) 転定期借地権付分譲により、一般定期借地期間の管理運営事業と分離される事業については、次表の施設譲渡価格等の考え方に記載すること。また、用途等の項目については、本様式を参考に書類を作成し、提案内容に応じた内容を記載すること。

(様式 - 17)

建物譲渡価格の考え方

建物名	該当敷地面積	譲渡価格	算定根拠(注1)
	該当建物延べ面積		

(注1)例えば、分譲マンションの場合、予定する平均住戸面積、平均分譲単価、平均分譲総額、地代と保証金の考え方等により、販売計画や算定根拠等が把握できるよう記載すること。

本様式を参考に書類を作成し、提案内容に応じた内容を記載すること。

(様式 - 17 の)

収入の前提条件

用途	面積(m ²)	年額収入(原則、初年度)				年額(千円)	改定時期・率	備考
		性格(注1)	稼働率・ 入居率	単価				
単価(千円)	単位(月等)							

(注1)「賃料」、「分譲」、「共益費」等の収入の性格を記載すること。
本様式を参考に書類を作成し、提案内容に応じた内容を記載すること。

(様式 - 17 の)

費用の前提条件

費目	年額(初年度)千円	算定根拠	変動時期・率	備考
修繕費				
維持管理費				
地代				
建物公租公課				
損害保険料				
減価償却費				

本様式を参考に書類を作成し、提案内容に応じた内容を記載すること。

