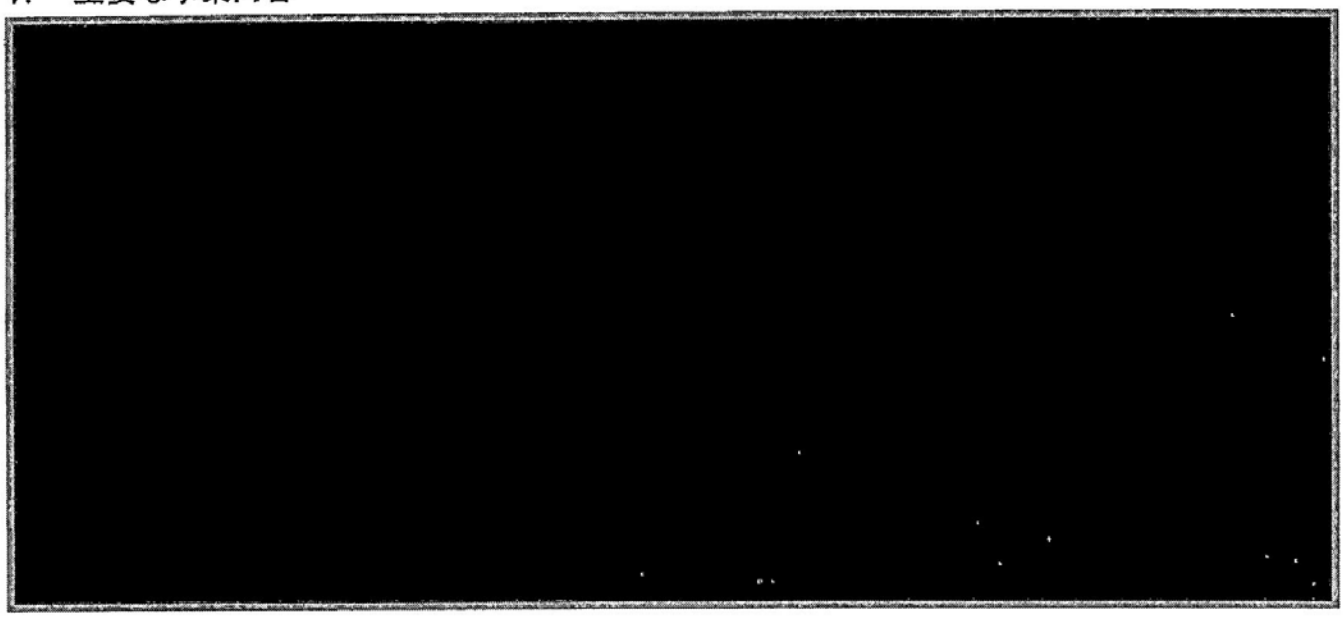
5. 財産及び損益の状況

区分＼期	第 65 期 平成26年度	第 66 期 平成27年度	第 67 期 平成28年度	第 68 期 平成29年度 (当 期)
営業収益	百万円 19,609	百万円 29,539	百万円 29,812	百万円 30,976
当期純利益	百万円 8,120	百万円 4,497	百万円 6,924	百万円 6,830
1株当たり当期純利益	円 1,503	円 832	円 1,282	円 1,264
総資産	百万円 230,125	百万円 241,998	百万円 252,465	百万円 264,807
純資産	百万円 85,751	百万円 83,932	百万円 90,343	百万円 99,544

6. 重要な子会社の状況

会社名	資本金	当社の出資比率	主要な事業内容
	百万円	%	
安田開発株式会社	30	[redacted]	不動産に関わる附帯サービス事業
安田不動産パーキング株式会社	30		貸駐車場事業
安田ファシリティワークス株式会社	50		FM・CM事業 建築工事の請負
安田不動産投資顧問株式会社	100		不動産投資顧問業

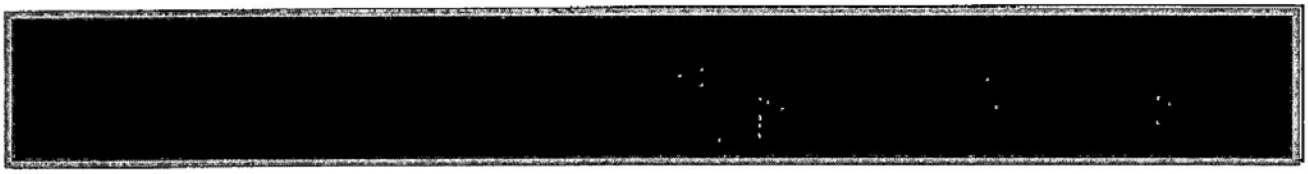
7. 主要な事業内容



8. 主要な営業所

名称	所在地
本社	東京都千代田区
横浜支店	神奈川県横浜市西区
関西支店	兵庫県神戸市中央区

9. 使用人の状況



10. 主要な借入先及び借入額

借入先	当期末借入残高
[redacted]	

Ⅱ. 会社の株式に関する事項

1. 株式数

発行済株式総数　5,400,000株

2. 株主数

[redacted]

3. 大株主

株主名	当社への出資状況	
	持株数	出資比率
明治安田生命保険相互会社 損害保険ジャパン日本興亜株式会社 平成ビルディング株式会社 株式会社みずほ銀行	[redacted]	

Ⅲ. 会社役員に関する事項

取締役及び監査役の氏名等（平成30年３月31日現在）

氏　　名	会社における地位	担当及び重要な兼職の状況
柳　原　香　積	代表取締役会長	
中　川　雅　弘	代表取締役社長	
西　村　公　男	取締役副社長	営業部門統括
土　井　一　晃	専務取締役	営業部門担当兼開発事業本部長
冨　林　和　雄	常務取締役	管理部門・監査部門担当兼経営企画部長
山　本　惠　朗	取　締　役	みずほフィナンシャルグループ名誉顧問
鈴　木　伸　弥	取　締　役	明治安田生命保険相互会社取締役会長代表執行役
塚　田　德　也	取　締　役	開発事業本部開発第四部長
中　塚　　均	取　締　役	関西支店長
須　川　和　也	取　締　役	開発事業本部開発第一部長兼資産営業事業本部部長
井　田　康　弘	取　締　役	資産営業事業本部長
石　動　智　之	監　査　役	常勤
衛　藤　博　啓	監　査　役	みずほ信託銀行株式会社顧問
佐　野　雅　宏	監　査　役	安田日本興亜健康保険組合理事長

（注）1. 取締役のうち山本惠朗氏、鈴木伸弥氏は、会社法第２条第15号に定める社外取締役であります。

2. 監査役石動智之氏、衛藤博啓氏、佐野雅宏氏は、会社法第２条第16号に定める社外監査役であります。

3. 平成29年６月23日開催の第67期定時株主総会終結の時をもって冨林和雄氏は監査役を退任し取締役に、鈴木伸弥氏、井田康弘氏は取締役に、石動智之氏は監査役にそれぞれ就任いたしました。
また深澤正宏氏、岡光真従氏、大島雄次氏、北村喜代司氏は取締役をそれぞれ退任いたしました。

4. 平成29年６月23日付で柳原香積氏は代表取締役会長に、中川雅弘氏は代表取締役社長に、土井一晃氏は専務取締役に、冨林和雄氏は常務取締役にそれぞれ就任いたしました。

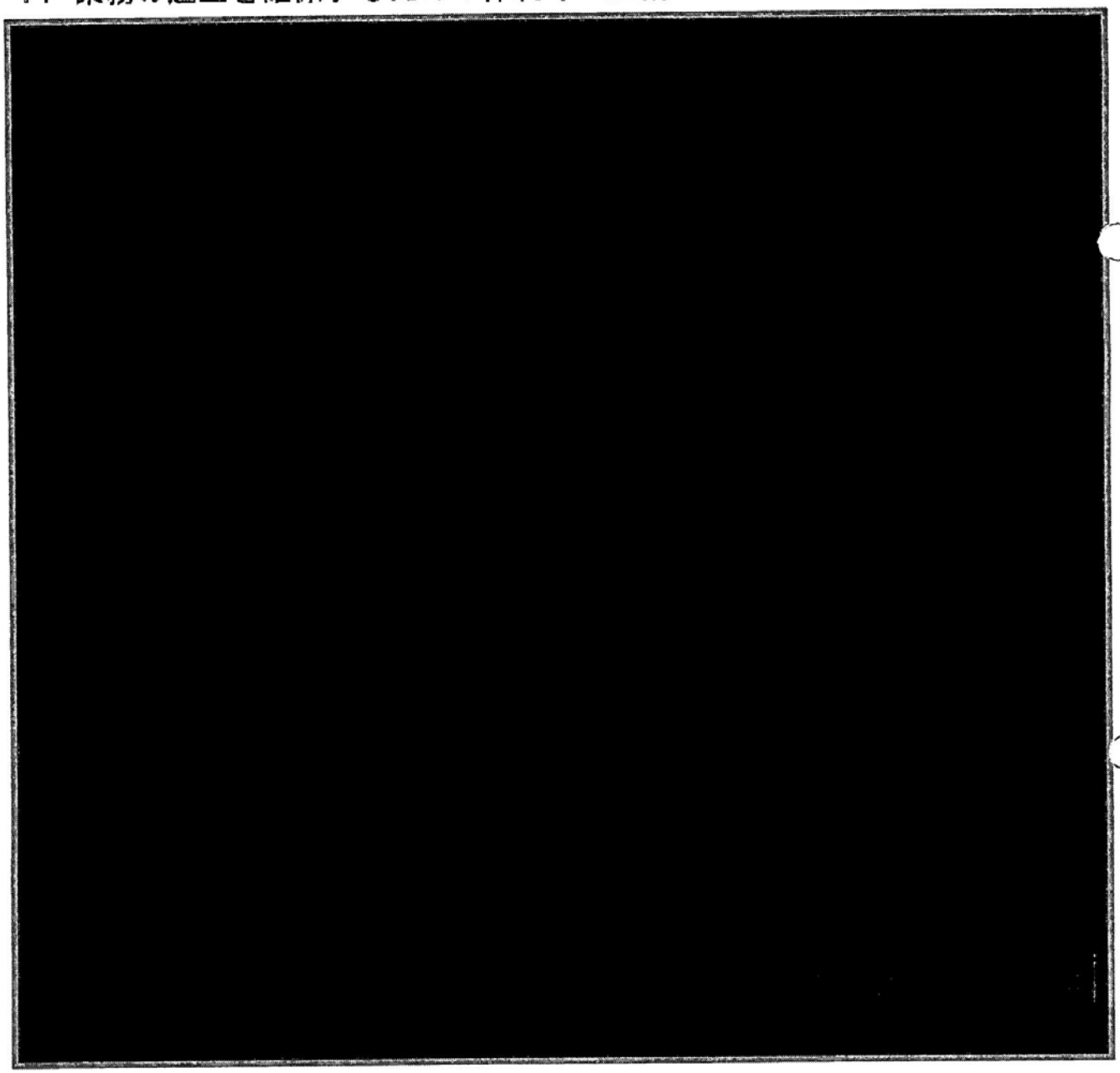
6. 平成30年３月23日開催の臨時株主総会終結の時をもって、佐野雅宏氏は監査役に就任いたしました。

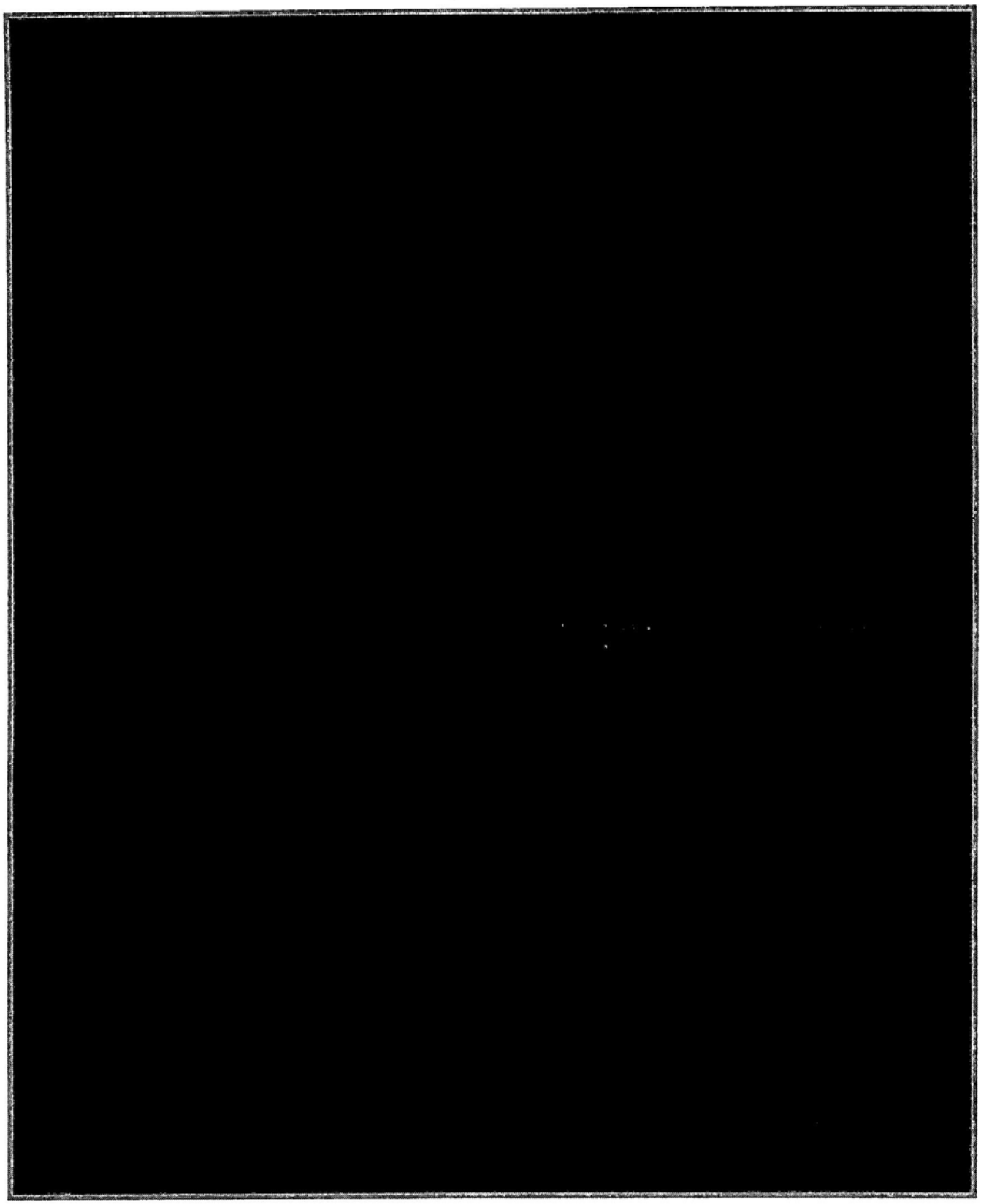
Ⅳ. 会計監査人の状況

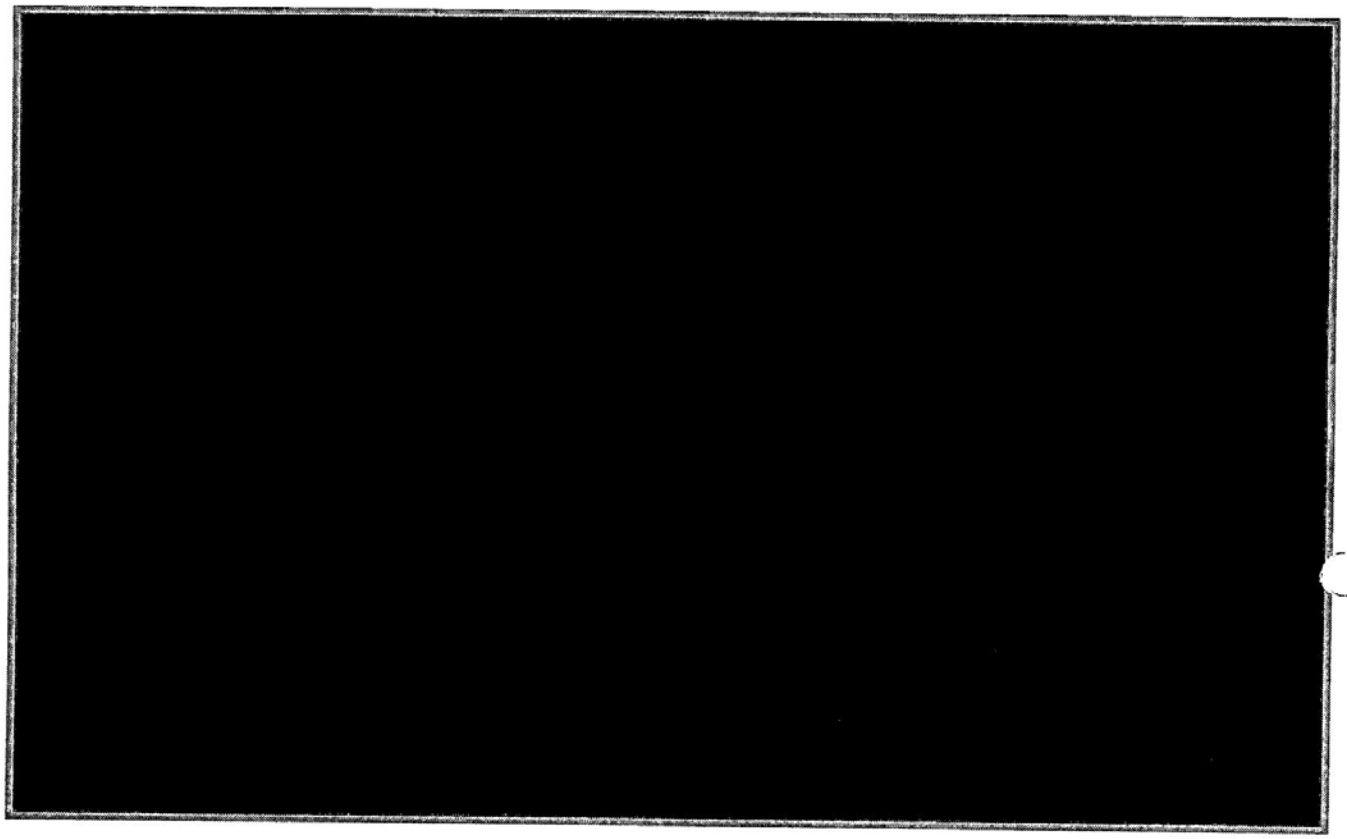
氏名

東陽監査法人

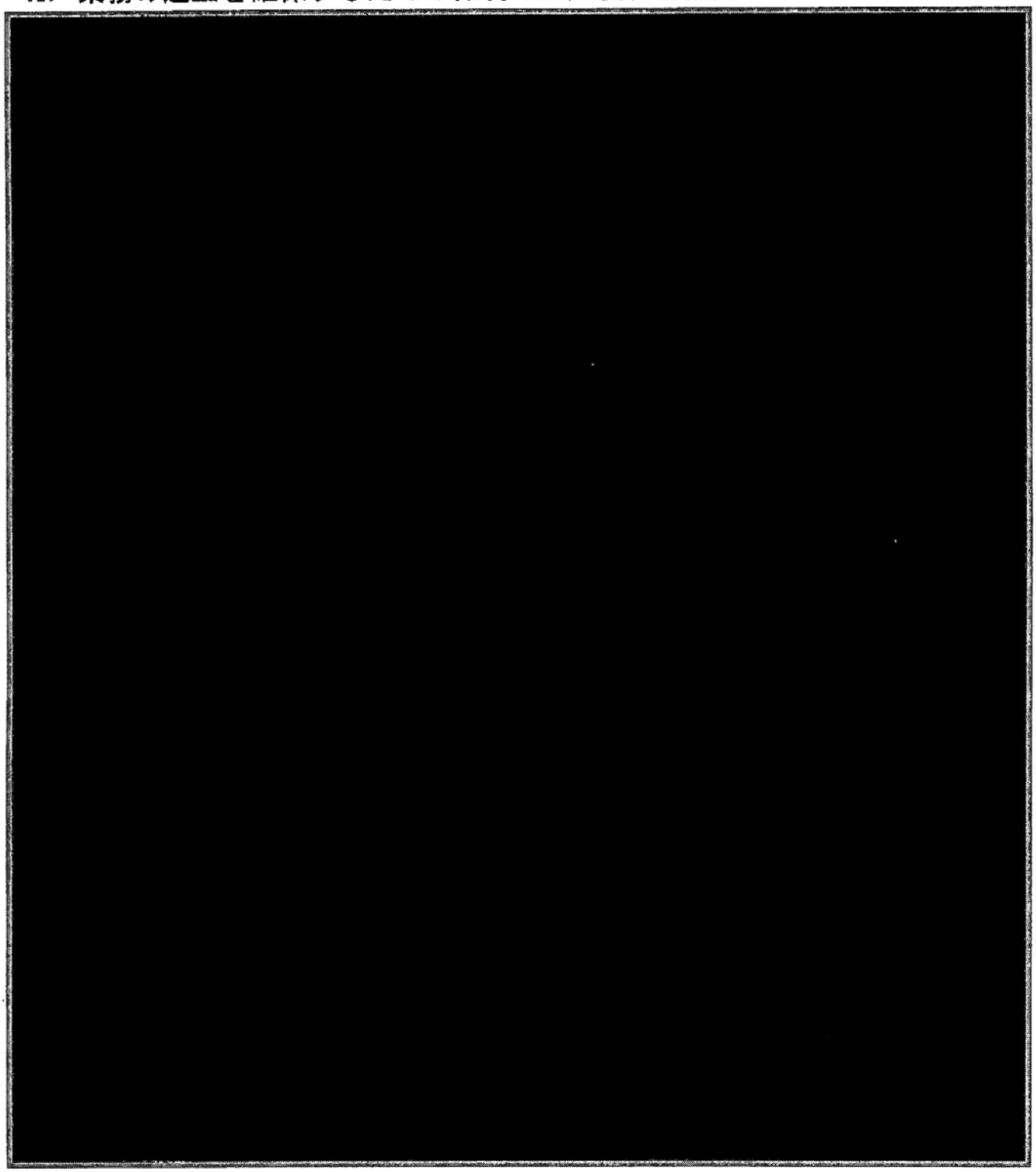
Ⅴ. 業務の適正を確保するための体制等の整備についての決議の概要







Ⅵ. 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要



以　上

貸借対照表

（平成30年３月31日現在）

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
	千円		千円
流動資産	23,700,424	流動負債	23,072,545
現金及び預金	6,919,510	営業未払金	882,488
営業未収入金	1,674,859	1年以内返済長期借入金	17,142,650
販売用不動産エクイティ	1,768,928	未払金	449,644
販売用不動産	7,876,975	未払法人税等	1,277,033
販売用不動産仮勘定	4,145,127	未払費用	384,440
前渡金	105,267	前受金	1,221,938
未収入金	170,869	預り金	729,992
前払費用	677,830	賞与引当金	235,563
繰延税金資産	178,671	その他の流動負債	748,796
その他の流動資産	182,382		
固定資産	241,107,059	固定負債	142,190,852
有形固定資産	163,706,427	長期借入金	110,226,285
建物	50,854,374	長期未払金	196,106
土地	108,881,780	預り敷金・保証金	13,829,412
建設仮勘定	3,259,568	不動産特定事業預り金	2,749,834
その他の有形固定資産	710,704	繰延税金負債	14,131,925
無形固定資産	1,125,912	退職給付引当金	583,697
借地権	1,030,032	役員退職慰労引当金	458,815
その他の無形固定資産	95,880	資産除去債務	14,776
投資その他の資産	76,274,719	負債合計	165,263,398
投資有価証券	57,848,187	純資産の部	
関係会社株式	296,866	株主資本	70,808,060
関係会社出資金	12,477,586	資本金	270,000
関係会社長期貸付金	101,500	資本剰余金	10,481
長期前払費用	316,355	資本準備金	10,481
前払年金費用	240,504	利益剰余金	70,527,578
差入敷金・保証金	4,681,238	利益準備金	67,500
その他の投資等	440,429	その他利益剰余金	70,460,078
貸倒引当金	▲ 31,717	買換資産圧縮積立金	6,227,511
投資損失引当金	▲ 96,232	別途積立金	54,510,000
		繰越利益剰余金	9,722,567
		評価・換算差額等	28,736,024
		その他有価証券評価差額金	28,736,024
		純資産合計	99,544,085
資産合計	264,807,484	負債・純資産合計	264,807,484

（注）記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書

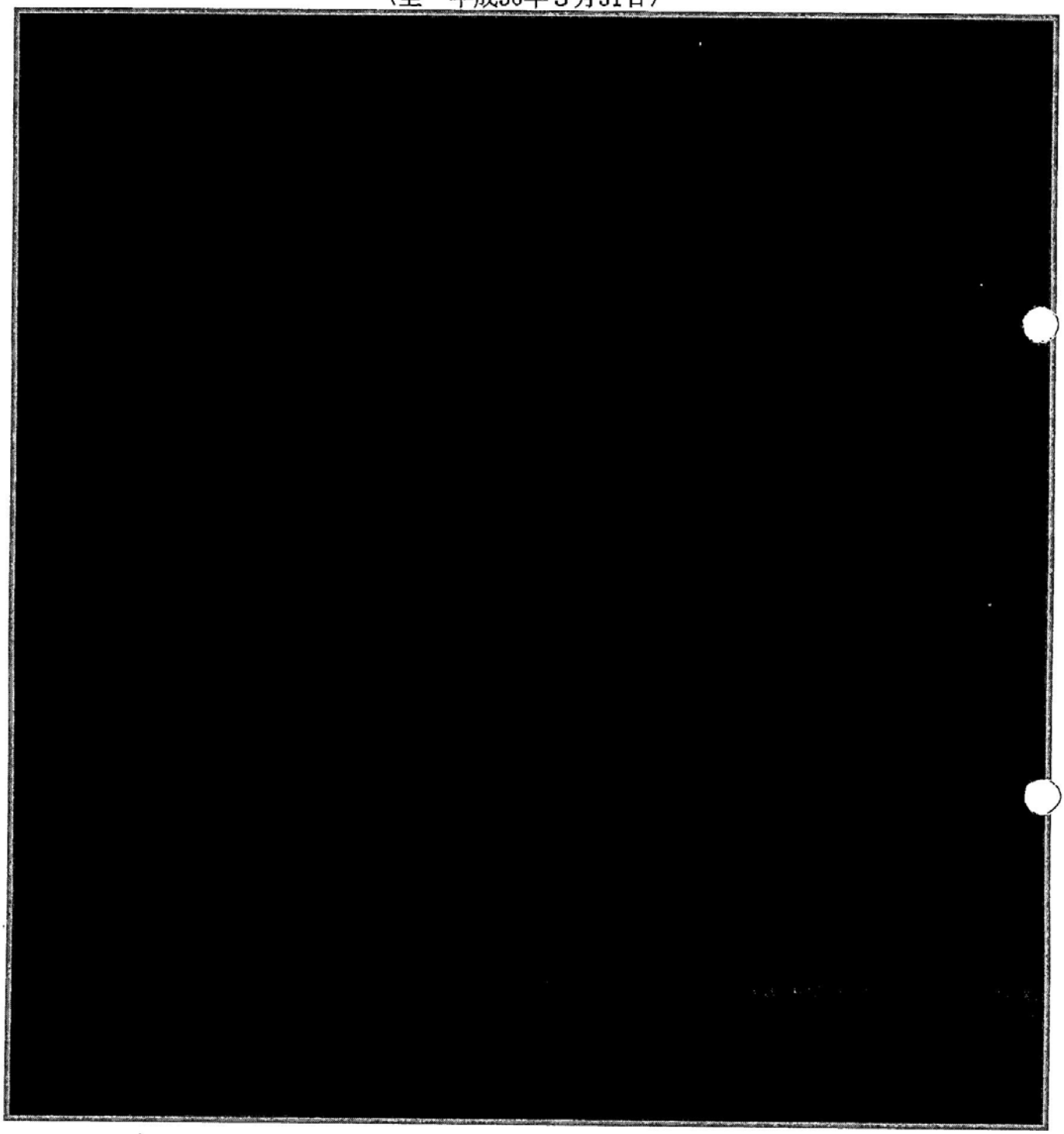
（自　平成29年４月１日
至　平成30年３月31日）

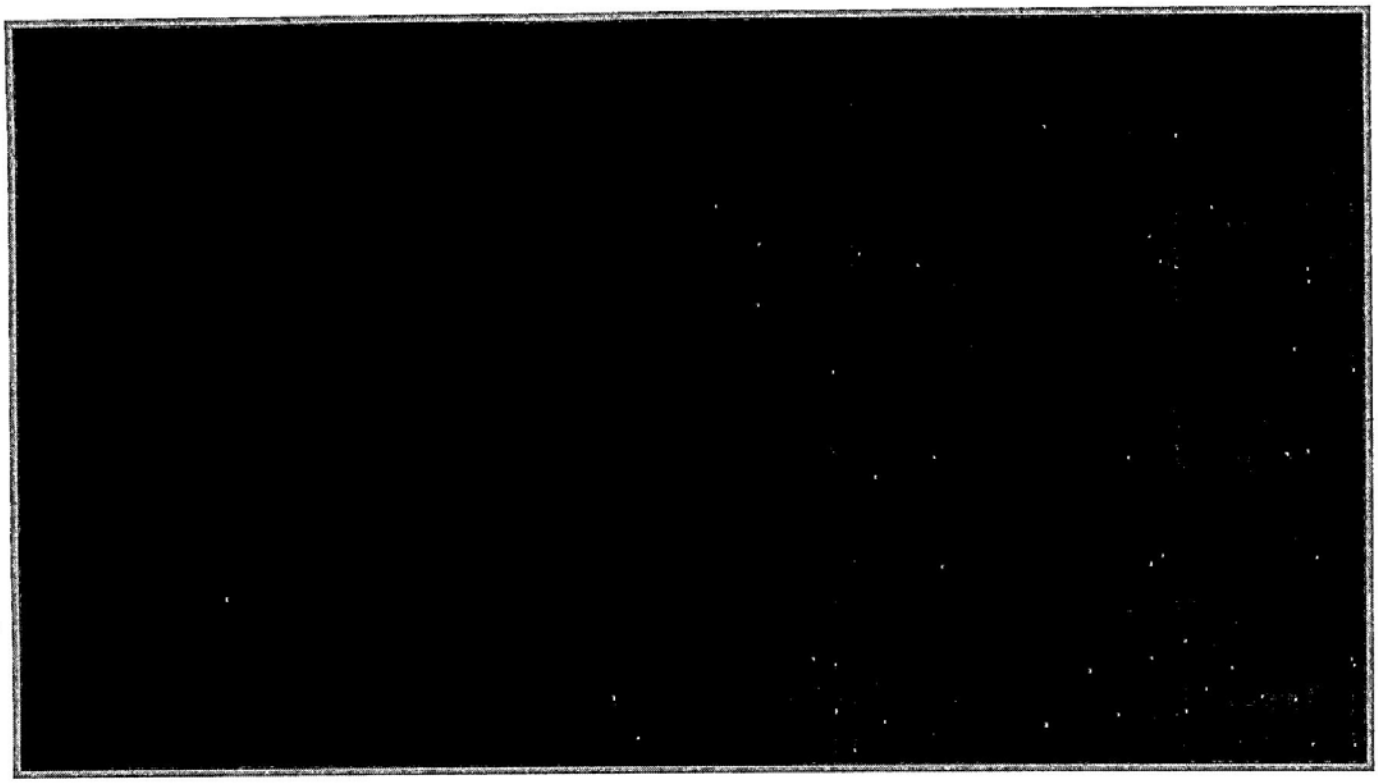
科目	金額	
	千円	千円
営業収益		30,976,383
不動産賃貸収益	21,625,091	
不動産売上高	6,957,096	
仲介鑑定その他の収益	2,394,195	
営業原価		17,357,527
不動産賃貸費用	11,649,278	
不動産売上原価	5,664,687	
仲介鑑定その他の費用	43,560	
営業総利益		13,618,856
販売費及び一般管理費		3,709,834
営業利益		9,909,022
営業外収益		1,239,857
受取利息及び配当金	964,917	
雑収入	274,939	
営業外費用		1,240,528
支払利息	1,147,751	
雑支出	92,777	
経常利益		9,908,350
特別損失		96,232
投資損失引当金繰入	96,232	
税引前当期純利益		9,812,118
法人税、住民税及び事業税	2,996,190	
法人税等調整額	▲ 14,545	2,981,644
当期純利益		6,830,473

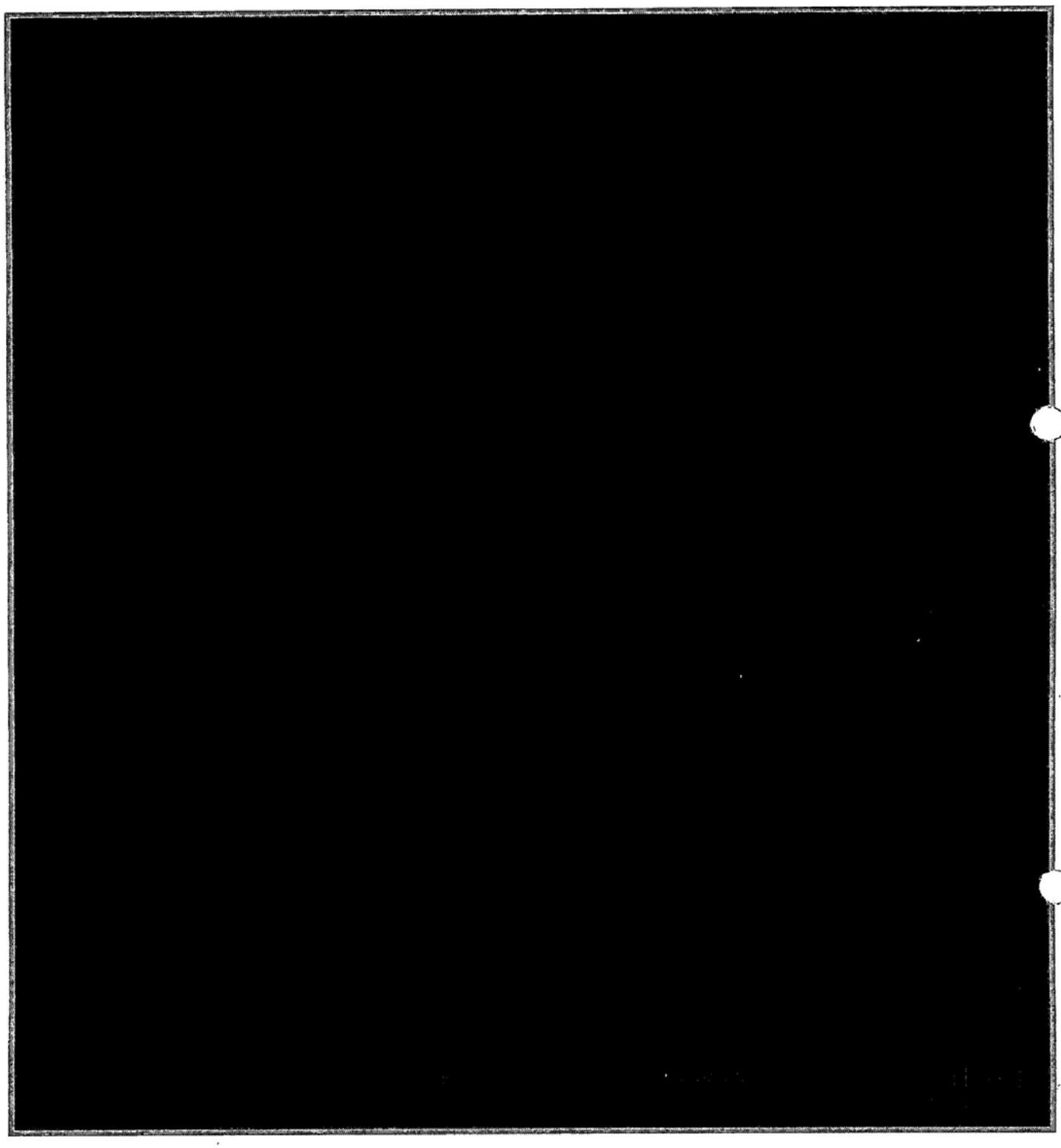
(注)　記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

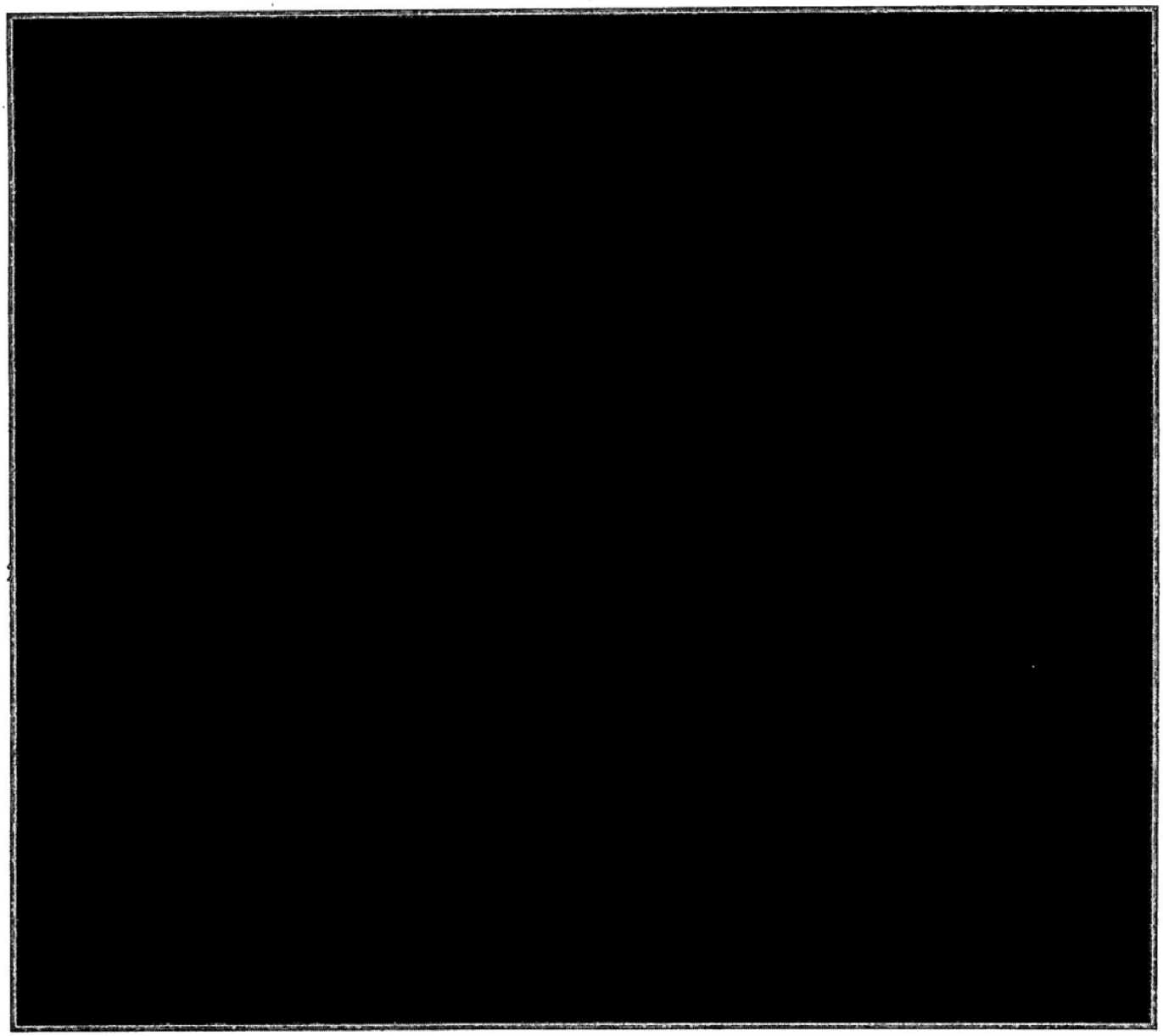
株主資本等変動計算書

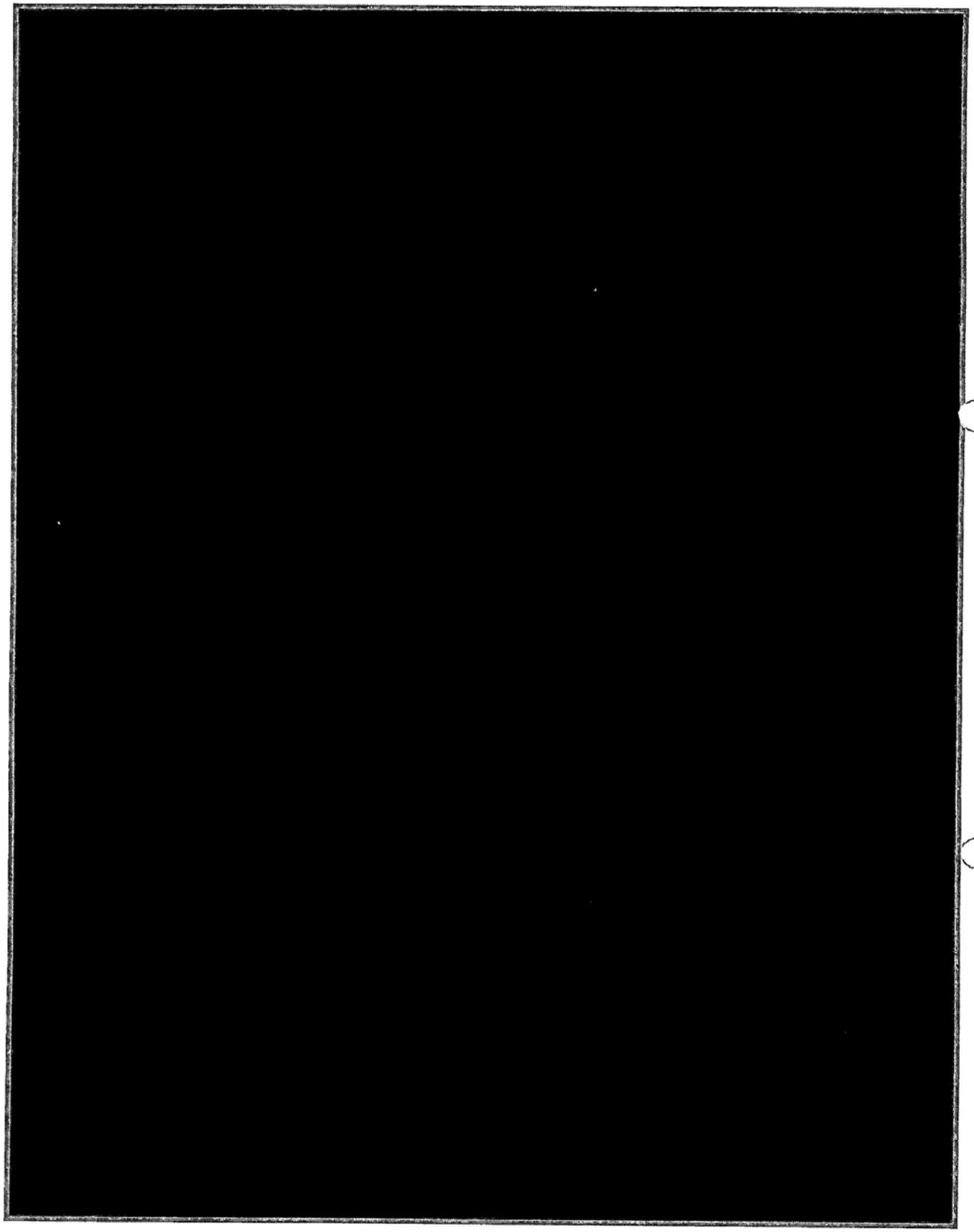
（自　平成29年４月１日
至　平成30年３月31日）

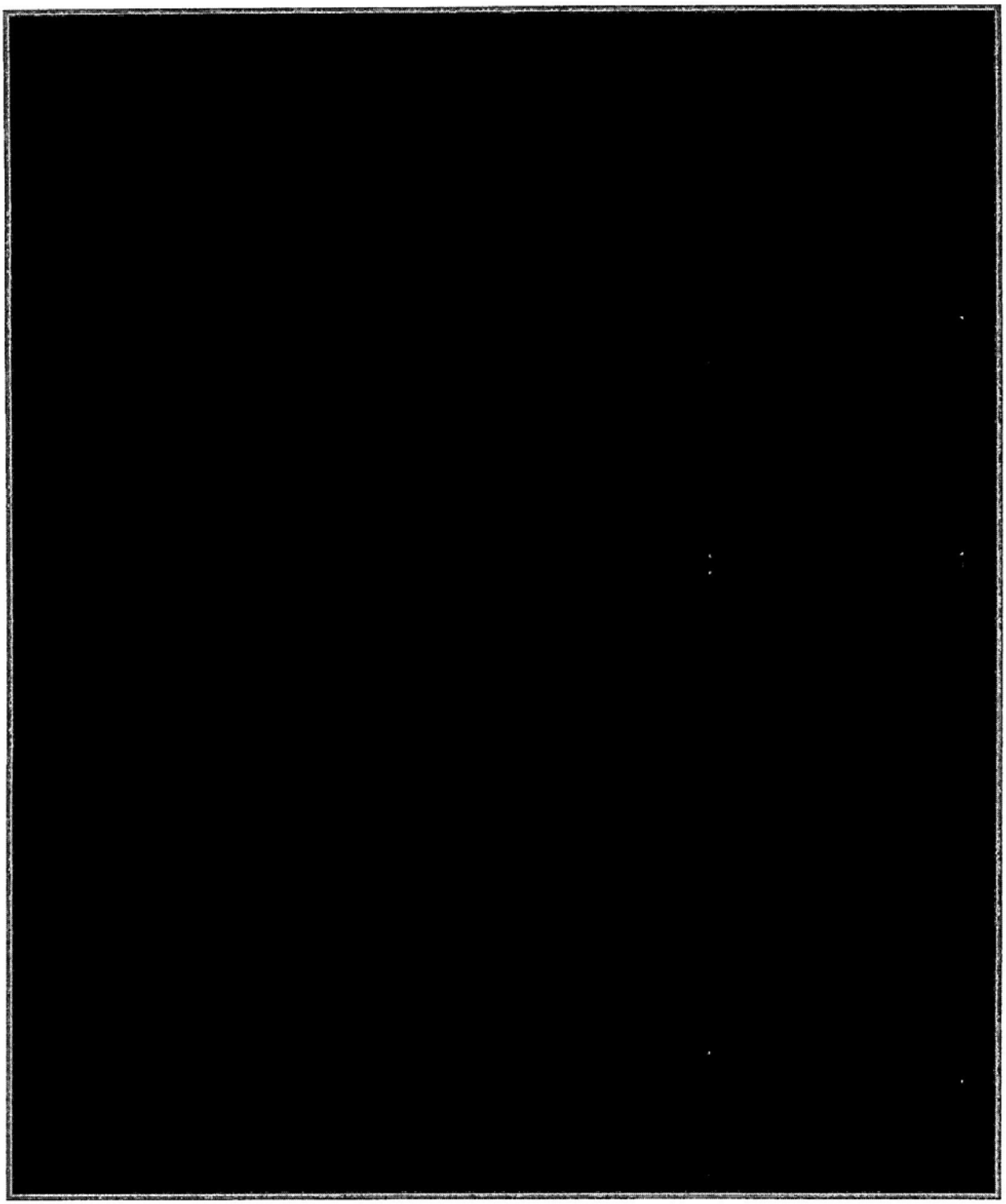


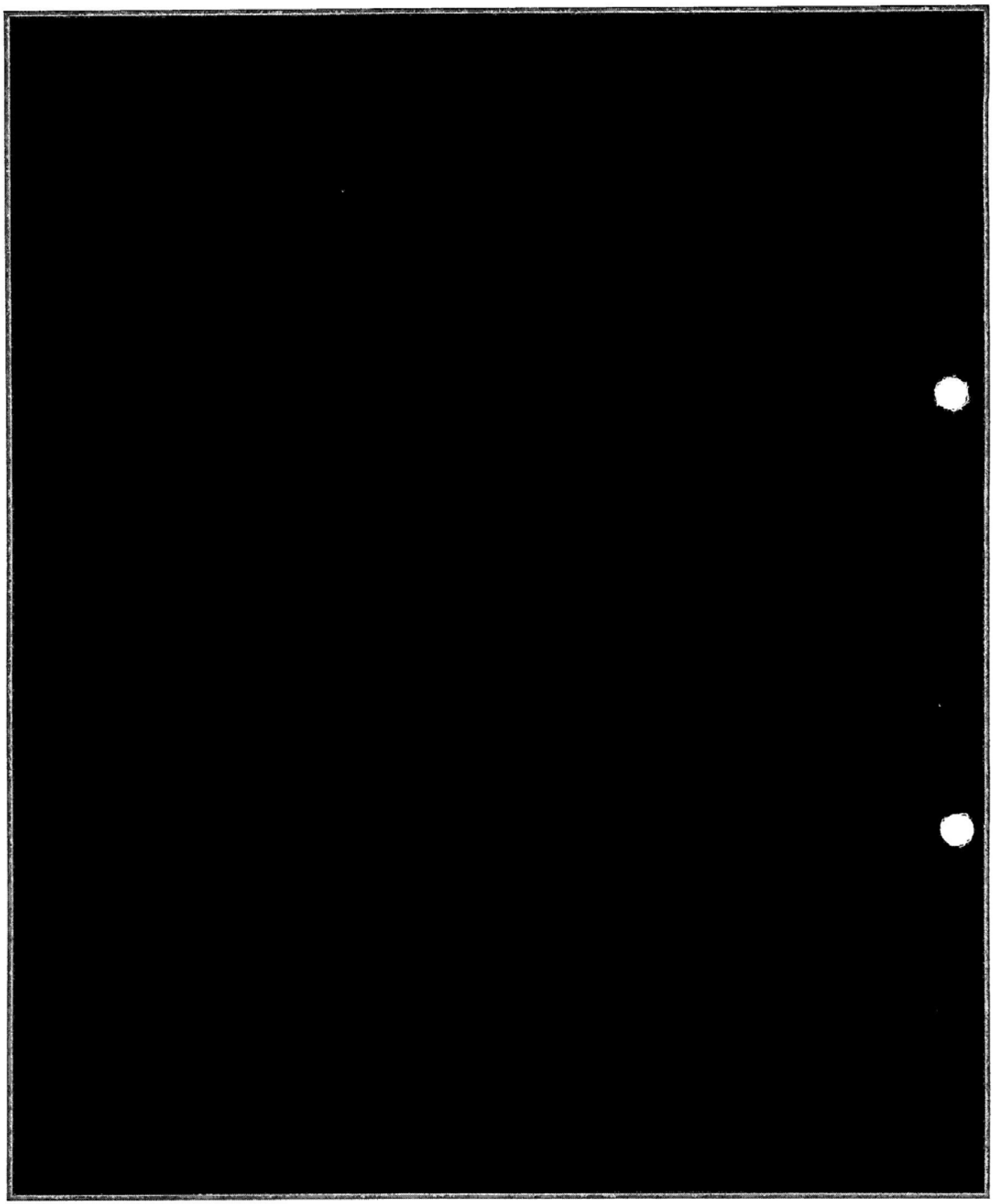


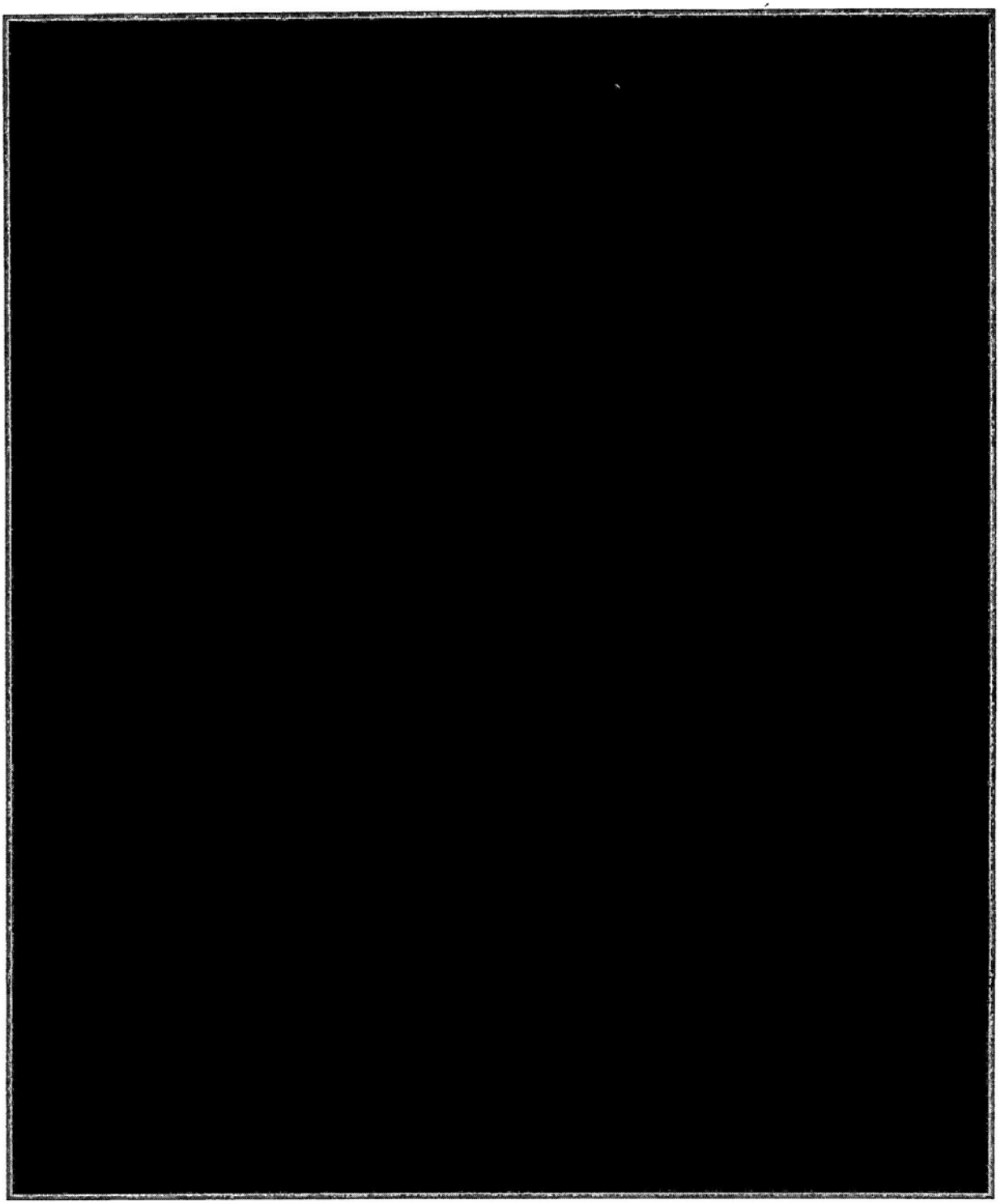


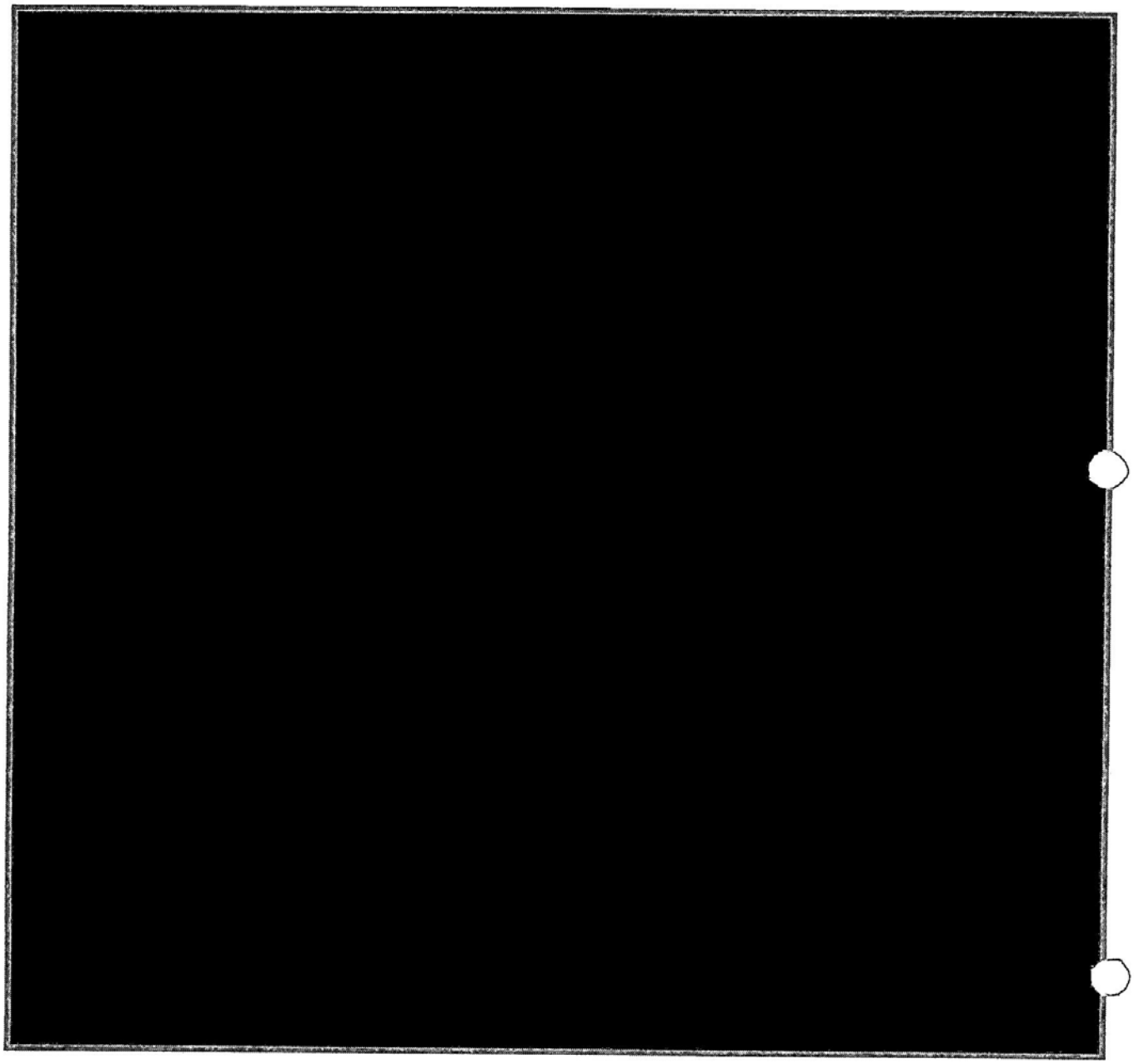


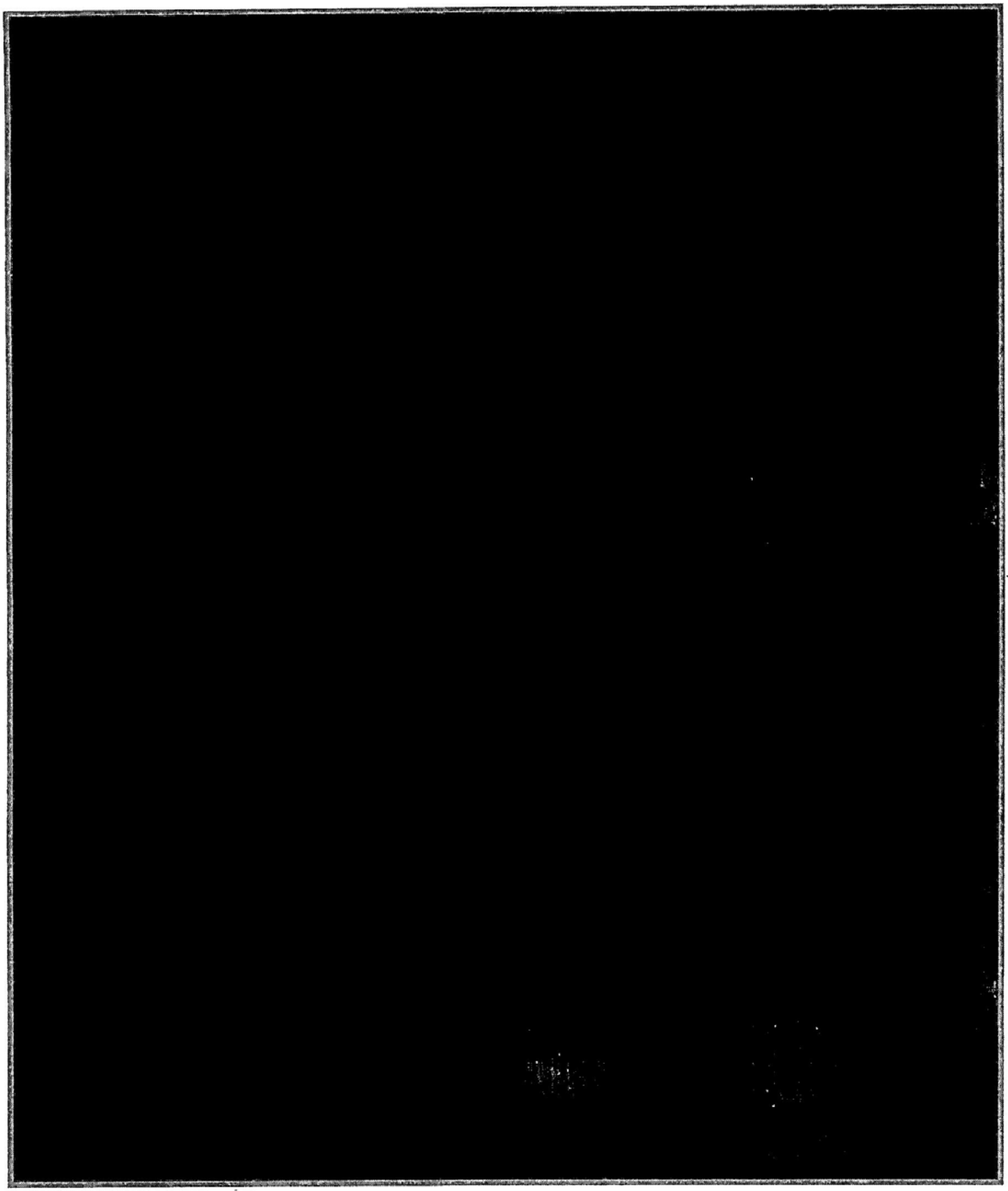












[redacted]

以　　上

会計監査人監査報告書　謄本

独立監査人の監査報告書

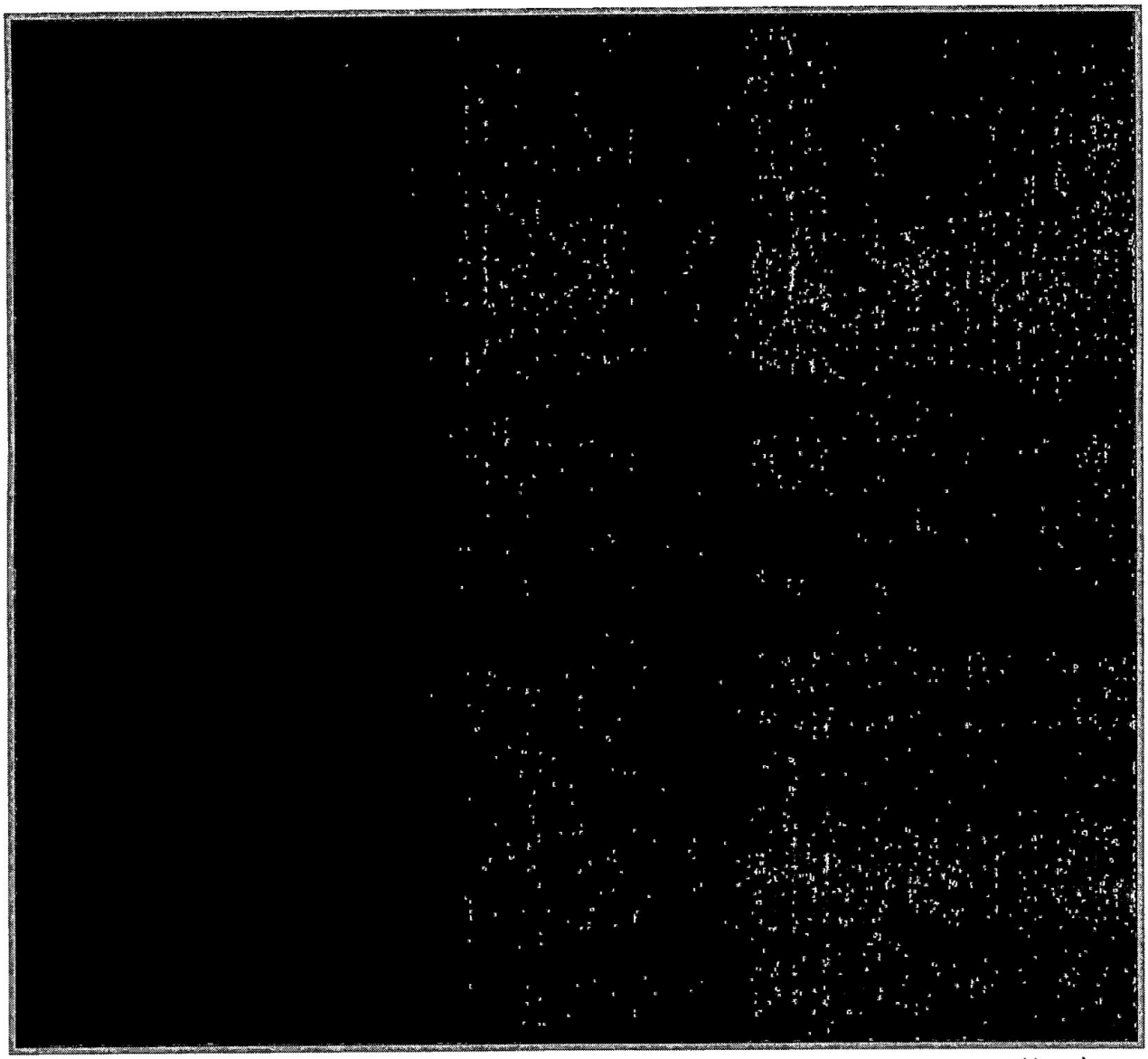
平成30年５月21日

安田不動産株式会社
取　締　役　会　御　中

東　陽　監　査　法　人

指　定　社　員
業務執行社員　公認会計士　酒　井　宏　暢　㊞

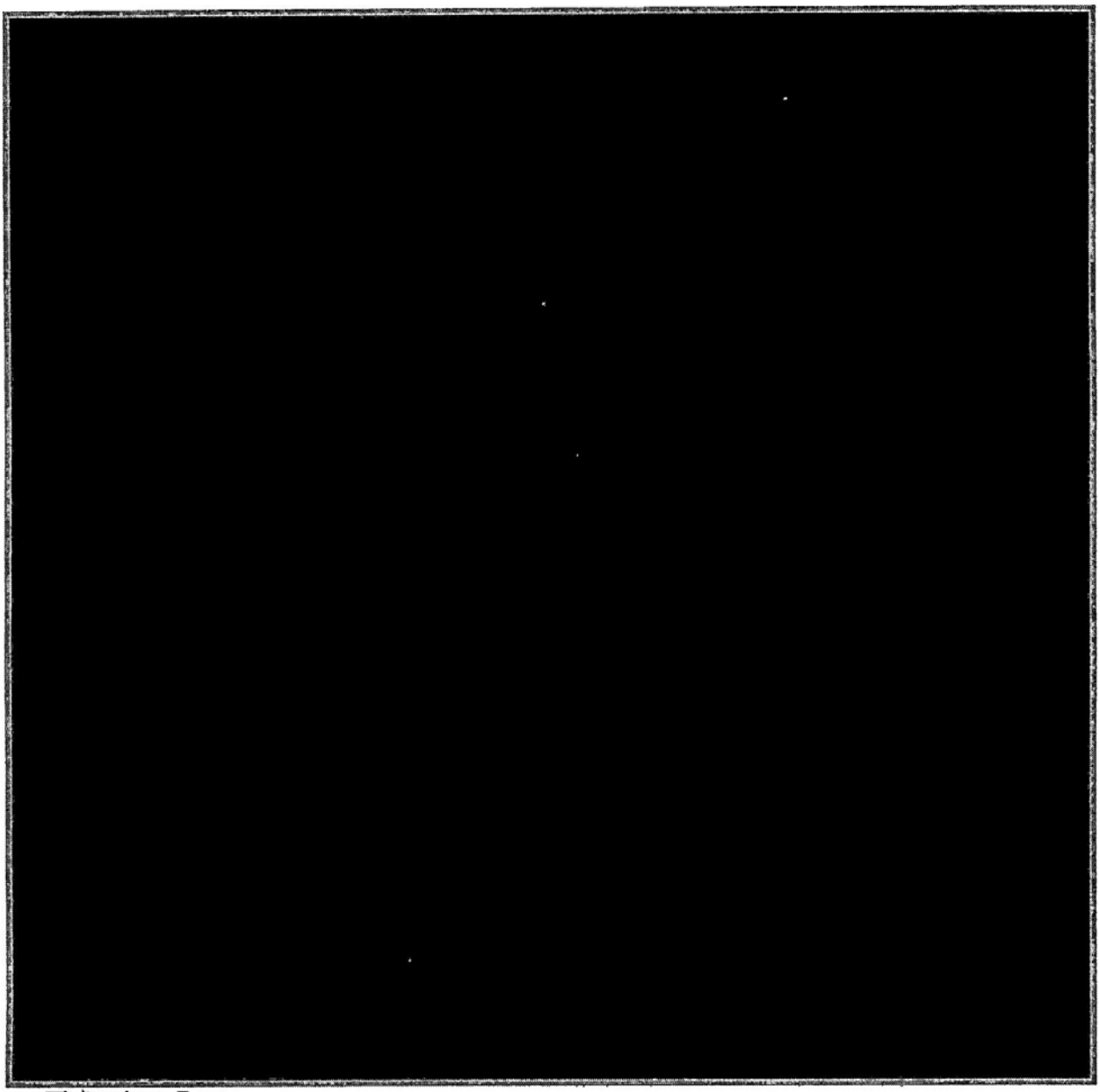
指　定　社　員
業務執行社員　公認会計士　浅　川　昭　久　㊞



以　上

監査役会監査報告書　謄本

監　査　報　告　書



平成30年５月28日

安田不動産株式会社　監査役会

常勤監査役（社外監査役）　石　動　智　之　㊞

社外監査役　衛　藤　博　啓　㊞

社外監査役　佐　野　雅　宏　㊞

以　上

第68期

計　算　書　類

附　属　明　細　書

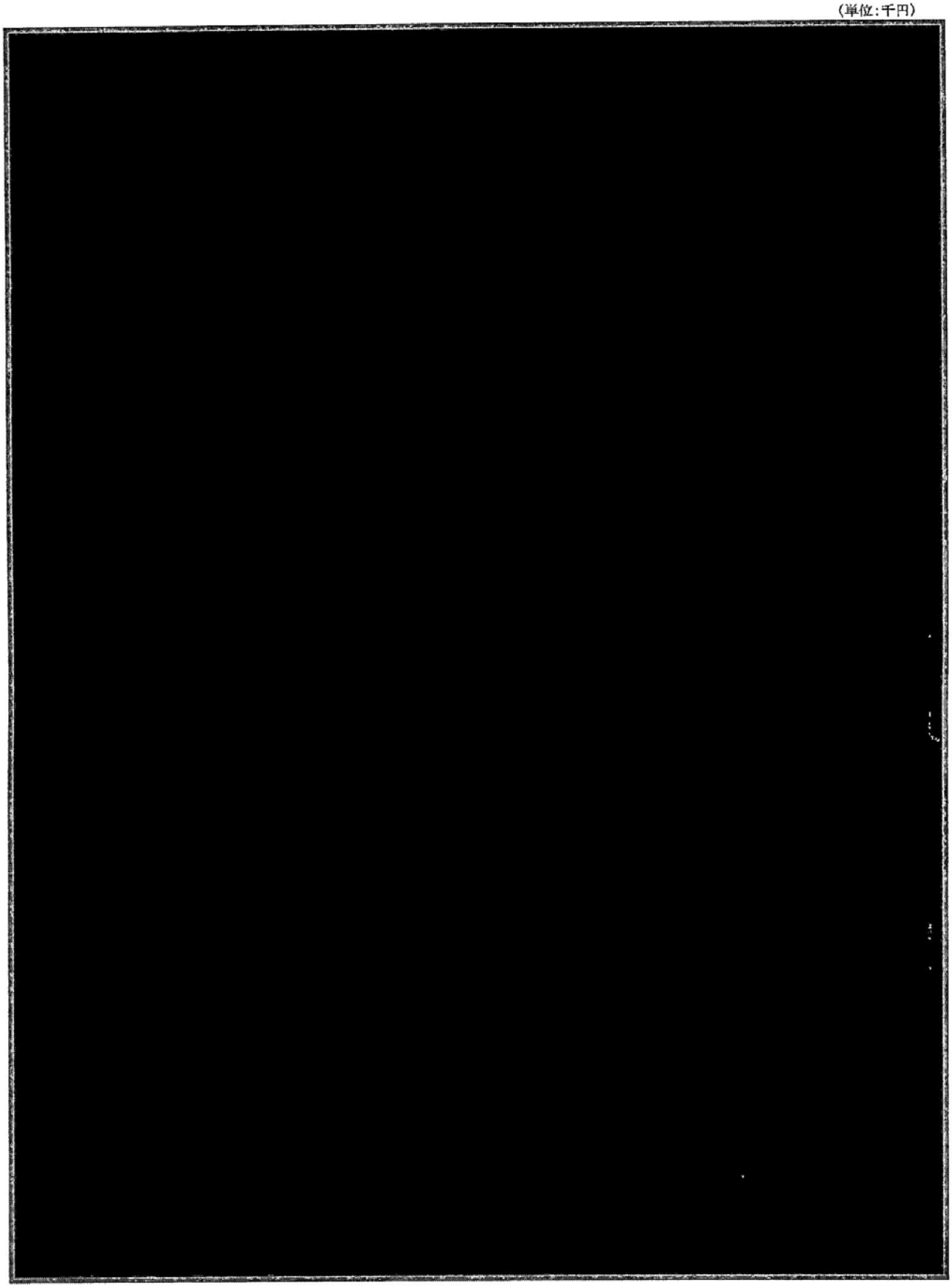
（自　平成 29 年　4 月　1 日）
（至　平成 30 年　3 月 31 日）

安田不動産株式会社

記載金額は千円未満の端数を切り捨てて表示しております。
金額欄の「0」は皆無又は該当なしの場合の表示であり、
「−」は該当金額が千円未満の場合の表示であります。

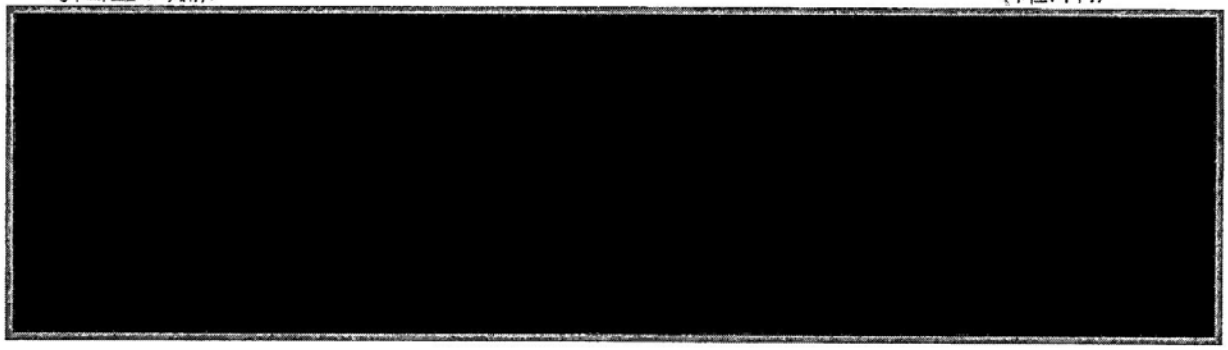
1．有形固定資産及び無形固定資産の明細

（単位：千円）



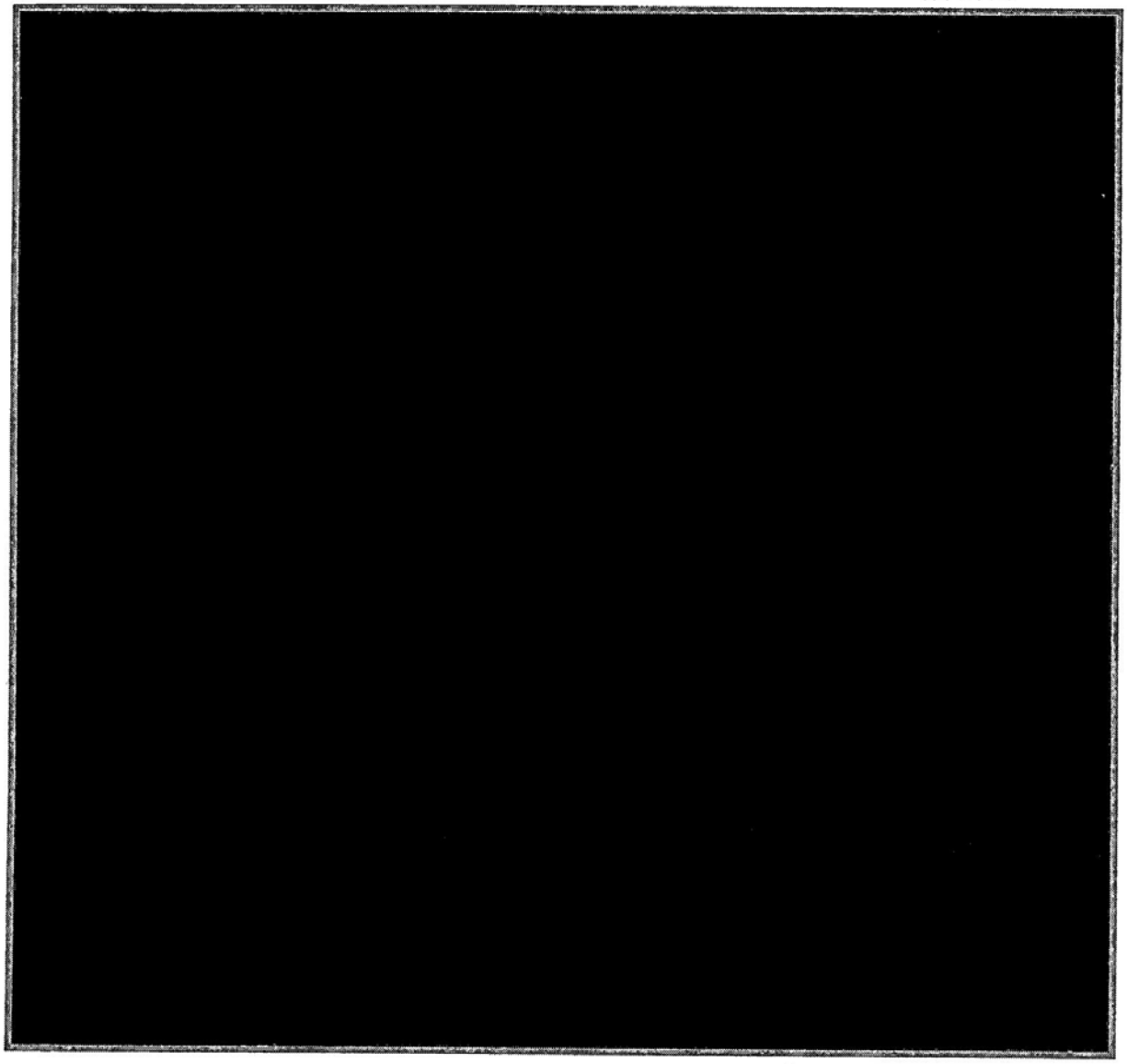
2 .引当金の明細

(単位:千円)



3 .販売費及び一般管理費の明細

(単位:千円)



第 67 期

報　　告　　書

自　平成28年４月１日
至　平成29年３月31日

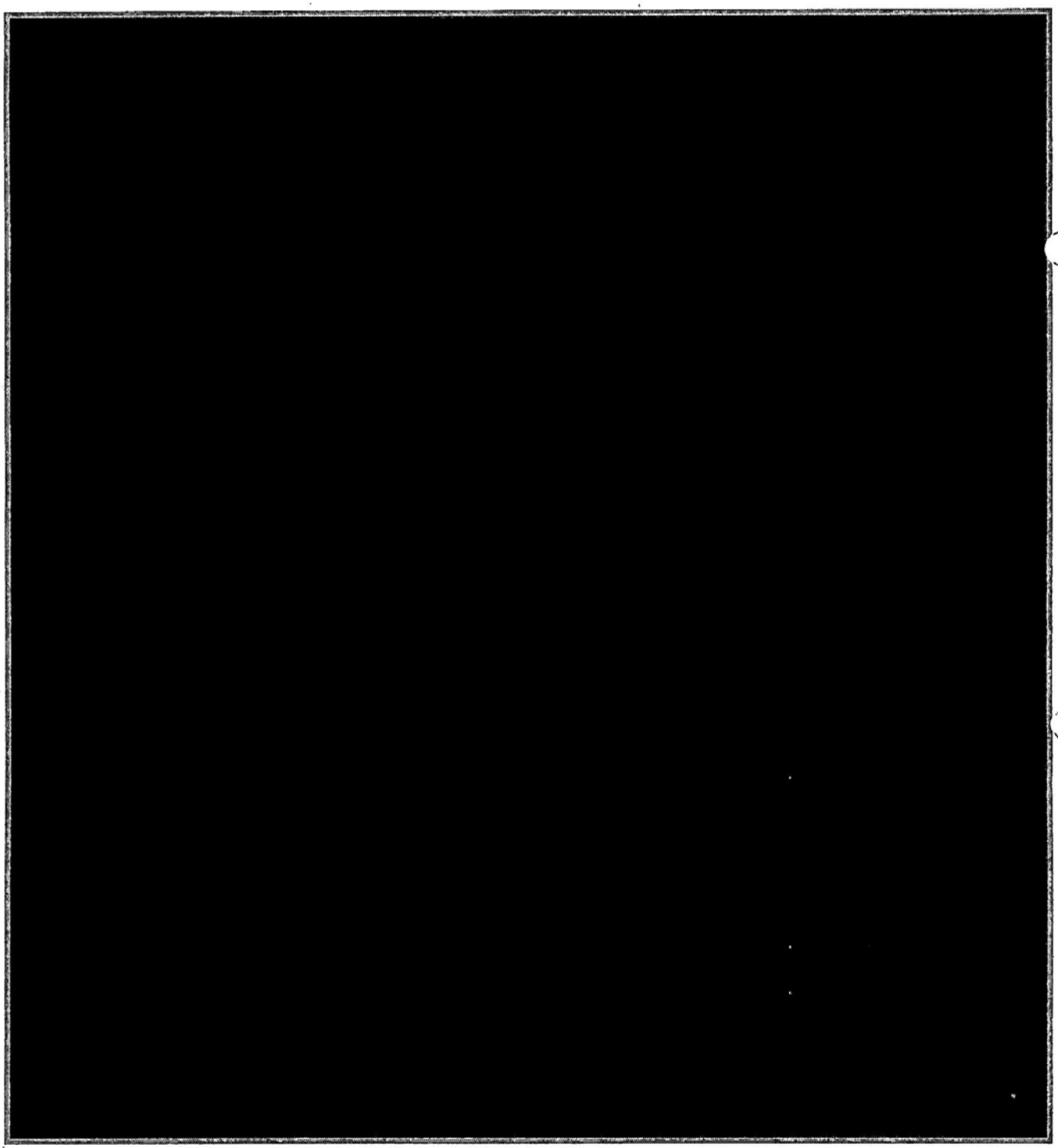
事　　業　　報　　告
貸　　借　　対　　照　　表
損　　益　　計　　算　　書
株主資本等変動計算書
個　　別　　注　　記　　表
会計監査人監査報告書謄本
監査役会監査報告書謄本

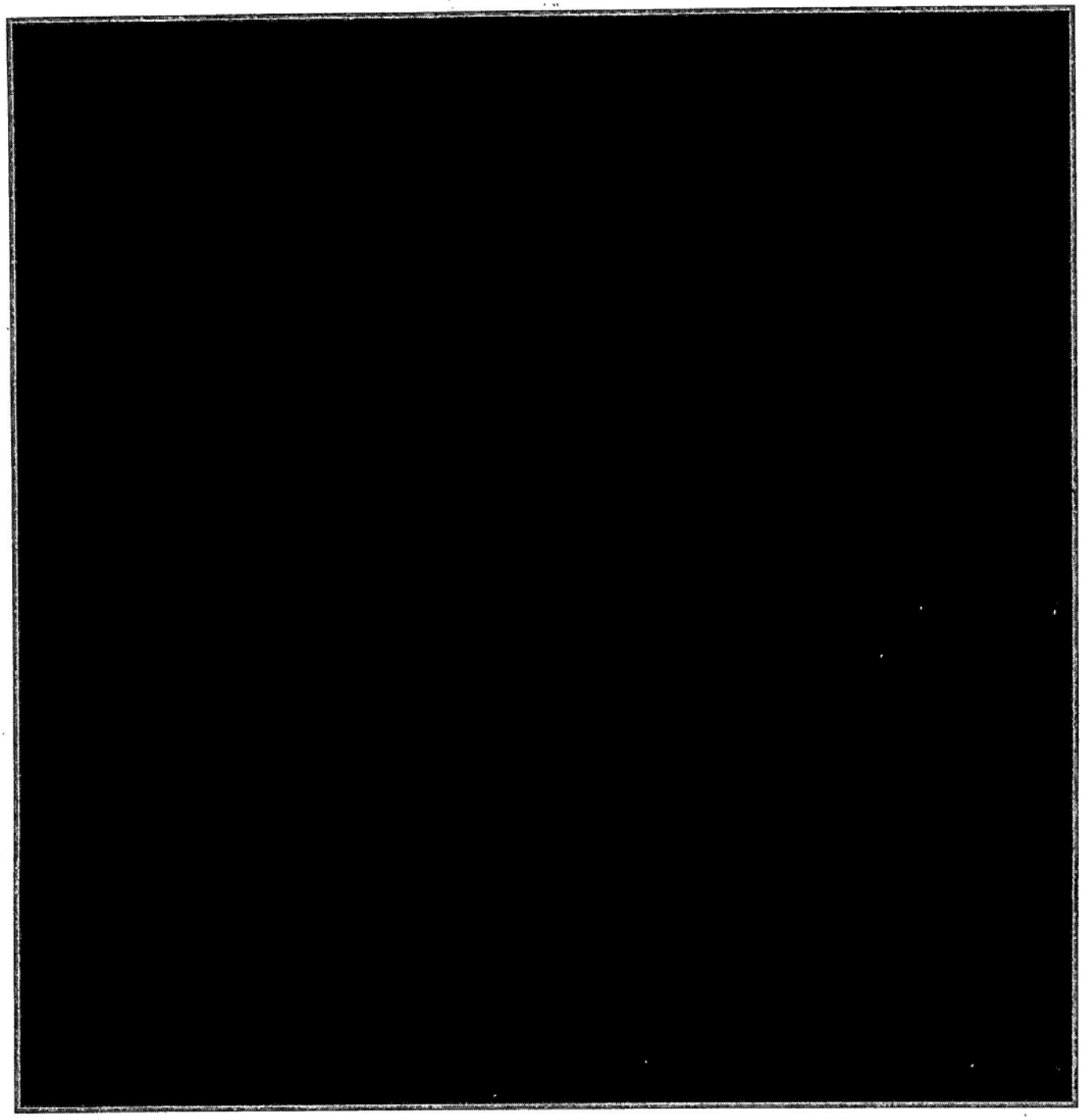
東京都千代田区神田錦町二丁目11番地
安田不動産株式会社

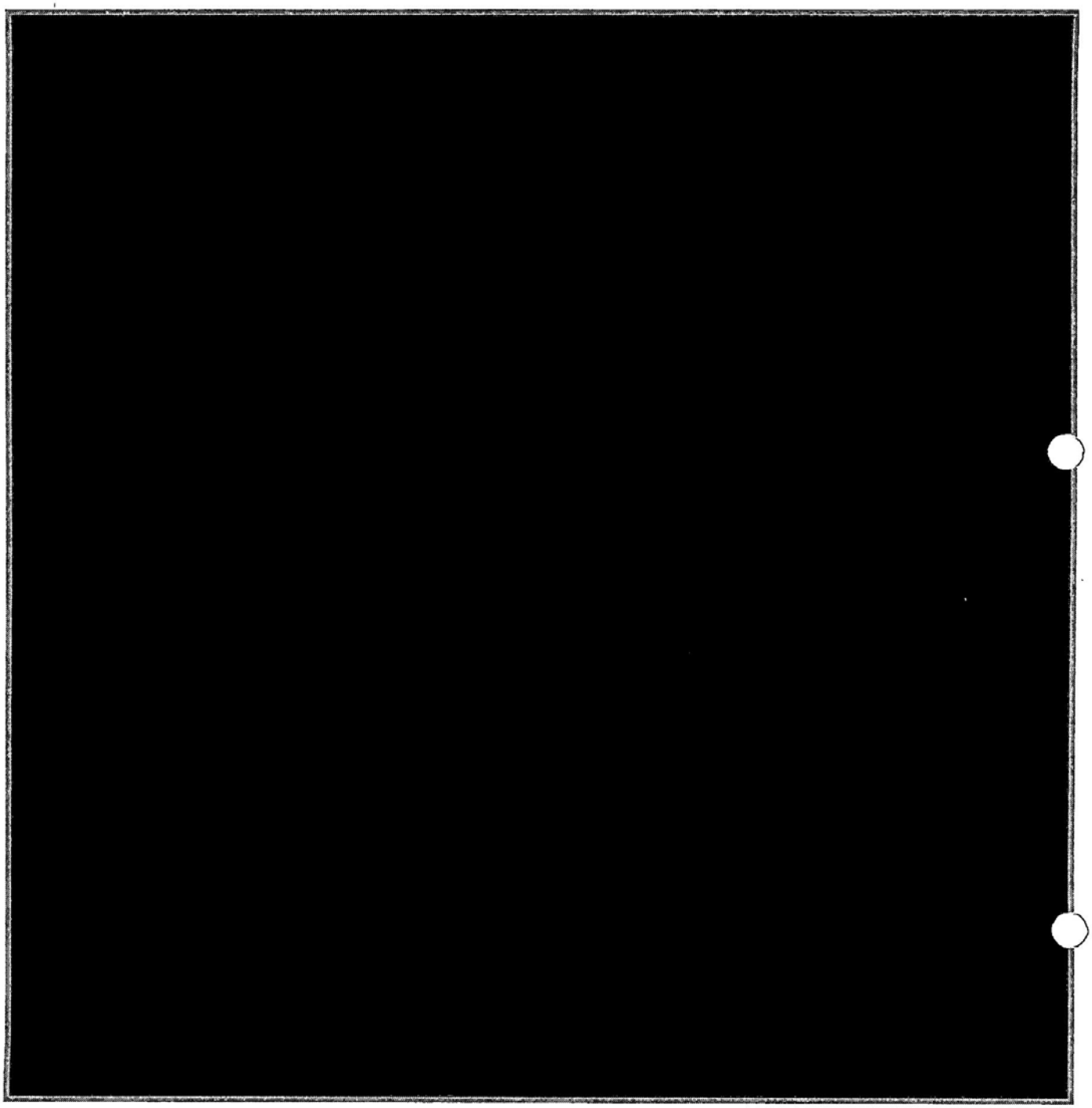
事　業　報　告

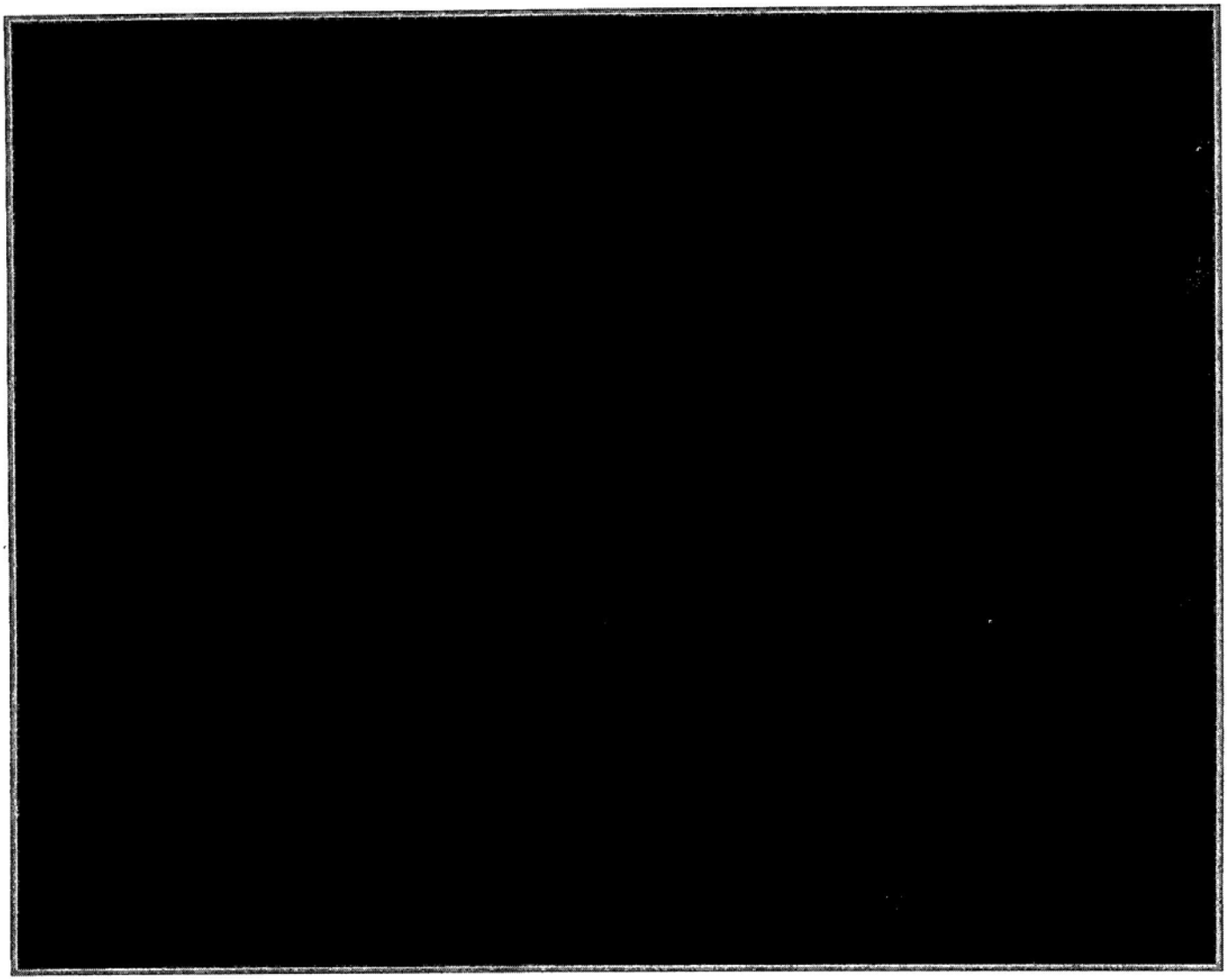
（自平成28年４月１日　至平成29年３月31日）

Ⅰ．現況に関する事項









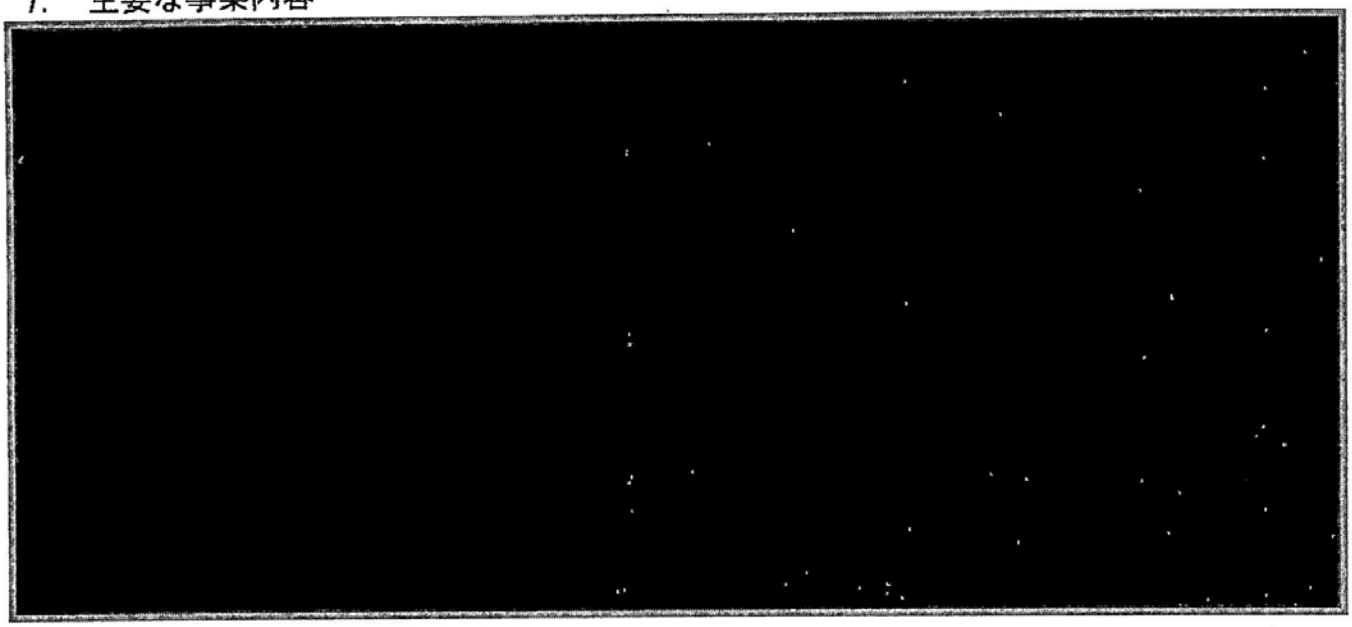
5. 財産及び損益の状況

区分＼期	第64期 平成25年度	第65期 平成26年度	第66期 平成27年度	第67期 平成28年度 (当期)
営業収益	百万円 19,587	百万円 19,609	百万円 29,539	百万円 29,812
当期純利益	百万円 2,886	百万円 8,120	百万円 4,497	百万円 6,924
1株当たり当期純利益	円 534	円 1,503	円 832	円 1,282
総資産	百万円 229,968	百万円 230,125	百万円 241,998	百万円 252,465
純資産	百万円 76,842	百万円 85,751	百万円 83,932	百万円 90,343

6. 重要な子会社の状況

会社名	資本金	当社の出資比率	主要な事業内容
	百万円	%	
安田開発株式会社	30	[redacted]	不動産に関わる附帯サービス事業
安田不動産パーキング株式会社	30		貸駐車場事業
安田ファシリティワークス株式会社	50		FM・CM事業 建築工事の請負
安田不動産投資顧問株式会社	100		不動産投資顧問業
安田不動産ビルサービス株式会社	70		ビルの管理 物品の販売・レンタル

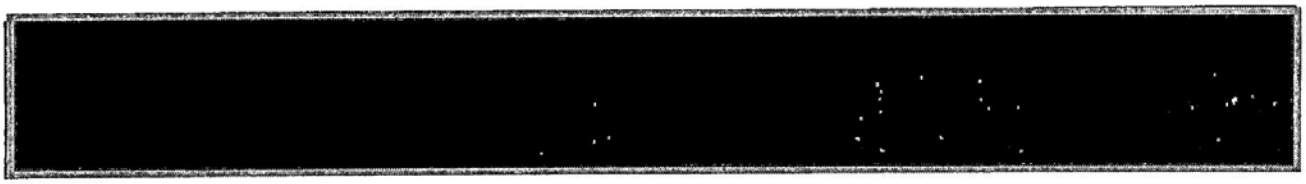
7. 主要な事業内容



8. 主要な営業所

名称	所在地
本社	東京都千代田区
横浜支店	神奈川県横浜市西区
関西支店	兵庫県神戸市中央区

9. 使用人の状況



10. 主要な借入先及び借入額

借入先	当期末借入残高
[redacted]	

Ⅱ. 会社の株式に関する事項

1. 株式数

発行済株式総数　5,400,000株

2. 株主数

[redacted]

3. 大株主

株主名	当社への出資状況	
	持株数	出資比率
明治安田生命保険相互会社 損害保険ジャパン日本興亜株式会社 平成ビルディング株式会社 株式会社みずほ銀行	[redacted]	

Ⅲ. 会社役員に関する事項

取締役及び監査役の氏名等（平成29年３月31日現在）

氏　　名	会社における地位	担当及び重要な兼職の状況
深　澤　正　宏	取締役会長	
柳　原　香　積	代表取締役社長	
中　川　雅　弘	取締役副社長	管理部門・監査部門担当
西　村　公　男	取締役副社長	営業部門担当
岡　光　真　従	常務取締役	資産営業事業本部長
土　井　一　晃	常務取締役	営業担当兼開発事業本部長
大　島　雄　次	取　締　役	明治安田生命保険相互会社名誉顧問
山　本　惠　朗	取　締　役	みずほフィナンシャルグループ名誉顧問
北　村　喜代司	取　締　役	経営企画部長兼経理部長
塚　田　徳　也	取　締　役	開発事業本部開発第四部長
中　塚　　均	取　締　役	関西支店長
須　川　和　也	取　締　役	開発事業本部開発第一部長兼資産営業事業本部部長
冨　林　和　雄	監　査　役	常勤
衛　藤　博　啓	監　査　役	みずほ信託銀行株式会社顧問
平　野　浩　志	監　査　役	損害保険ジャパン日本興亜株式会社顧問

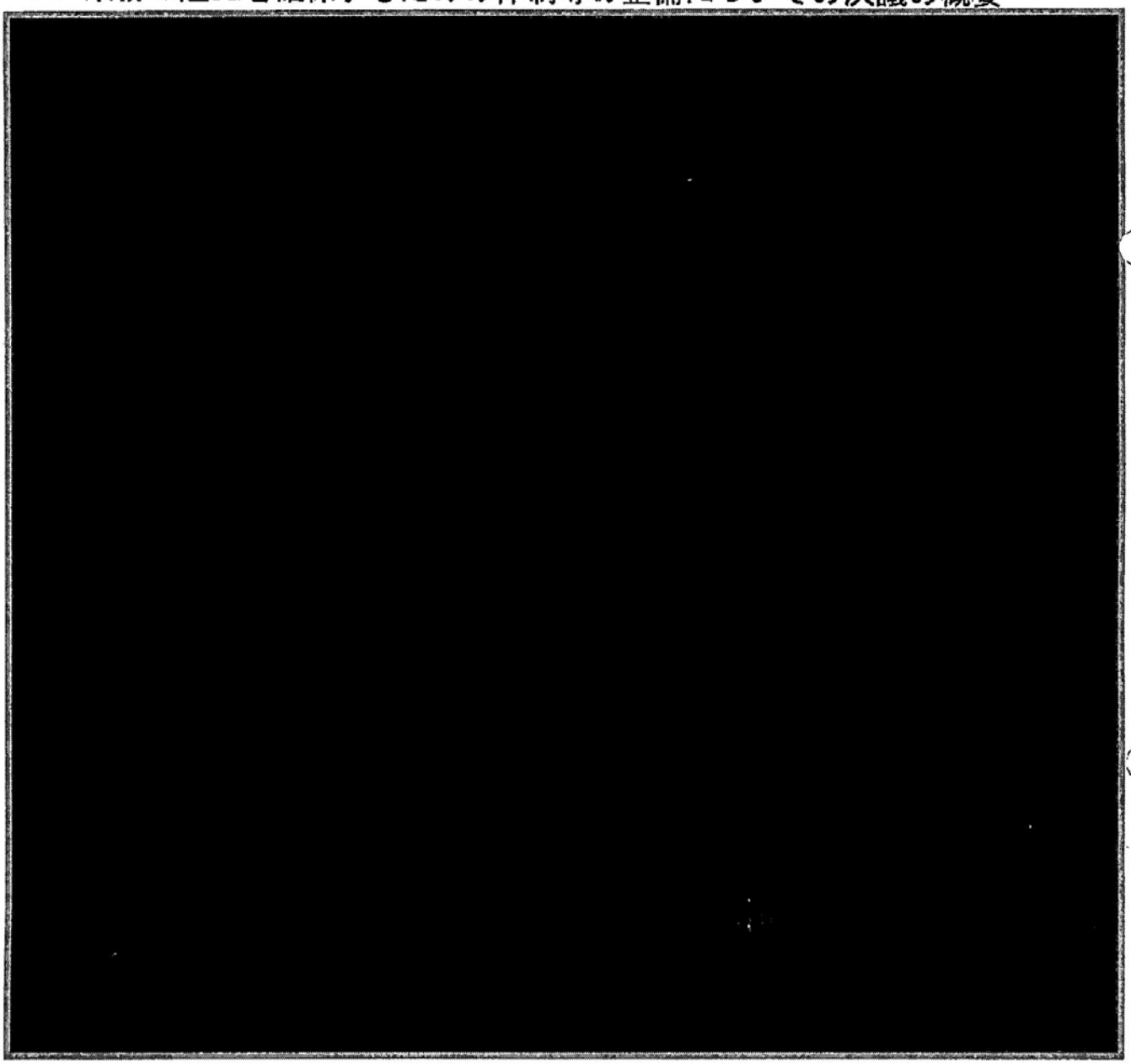
（注）1. 取締役のうち大島雄次氏、山本惠朗氏は、会社法第２条第15号に定める社外取締役であります。
2. 監査役のうち冨林和雄氏、衛藤博啓氏は、会社法第２条第16号に定める社外監査役であります。
3. 平成28年６月24日付で中川雅弘氏、西村公男氏は取締役副社長にそれぞれ就任いたしました。

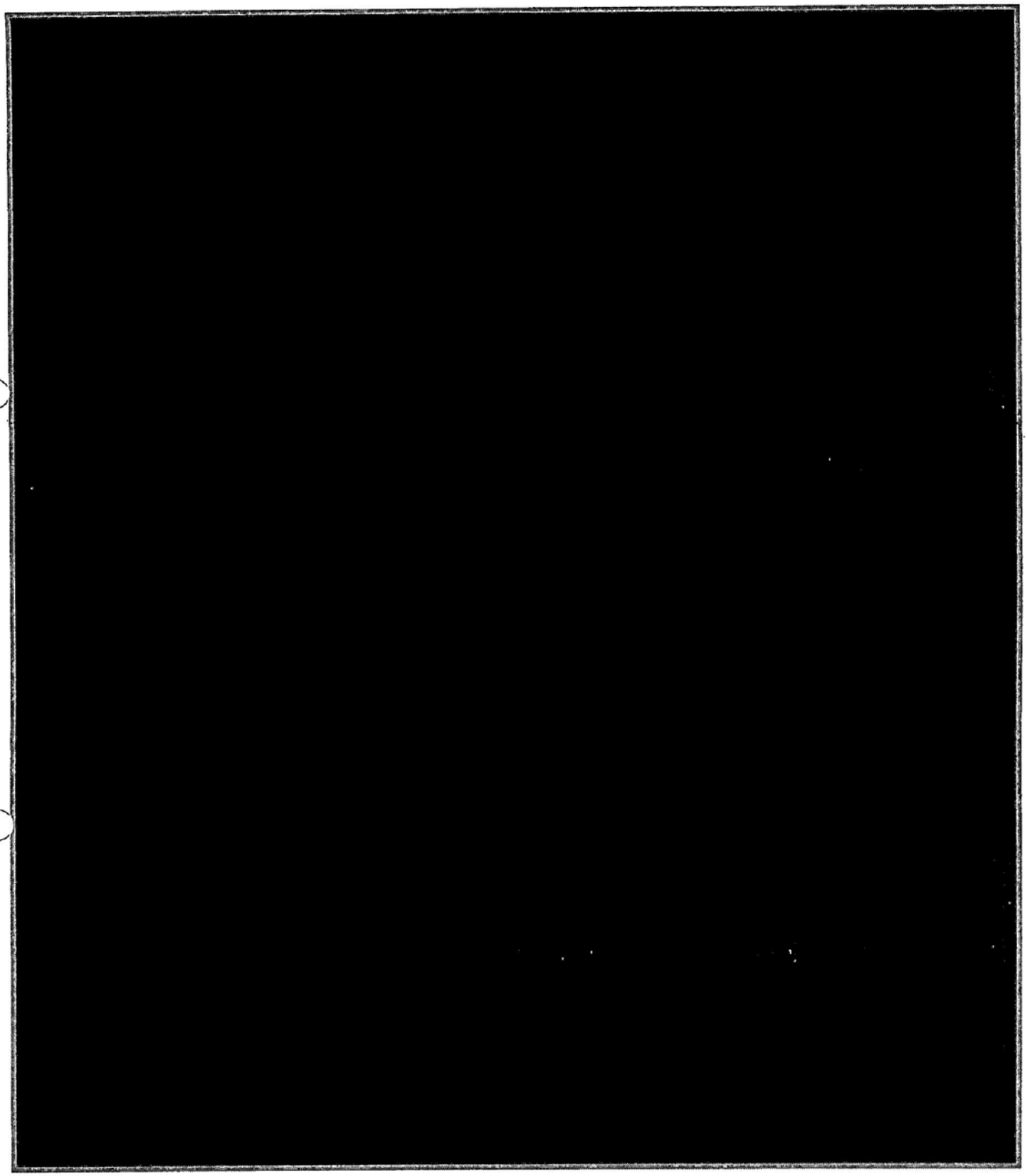
Ⅳ. 会計監査人の状況

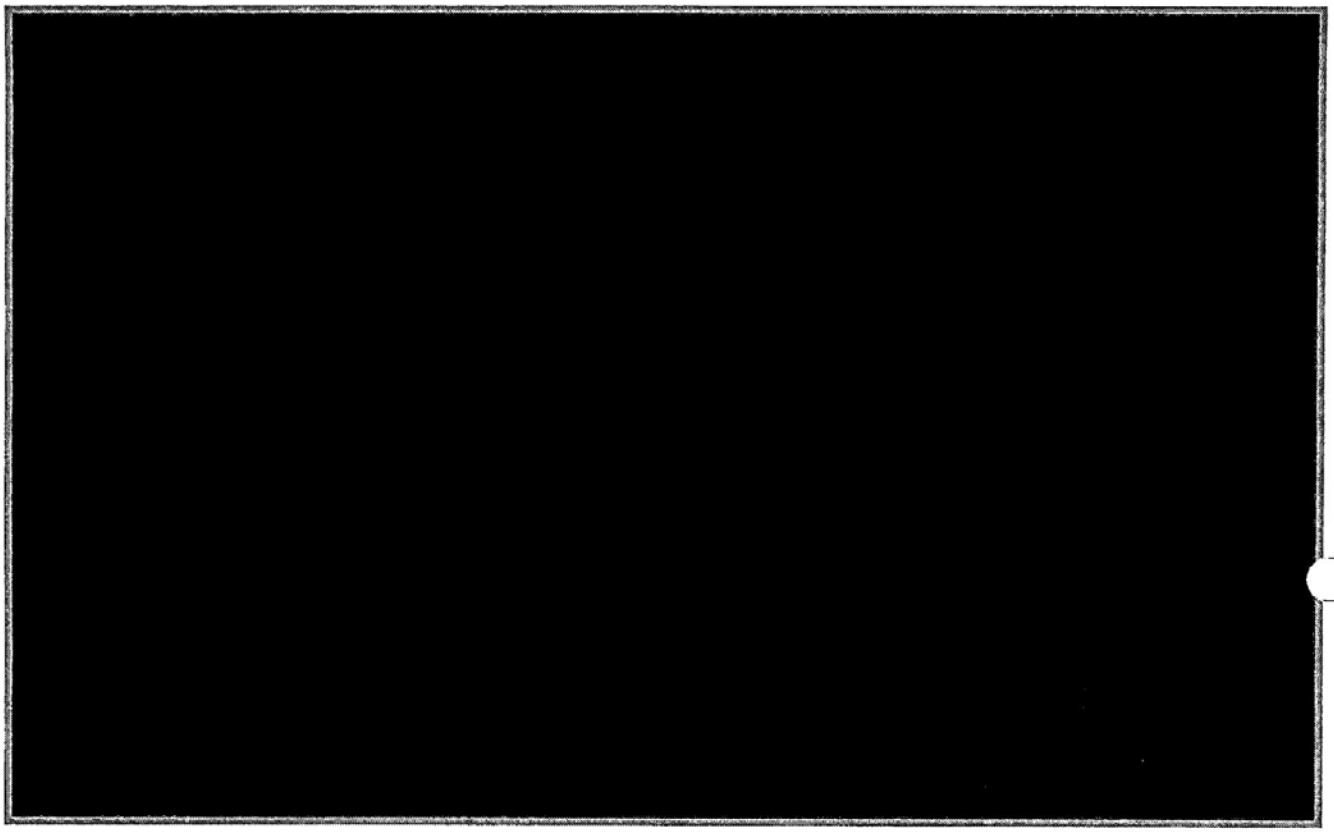
氏名

東陽監査法人

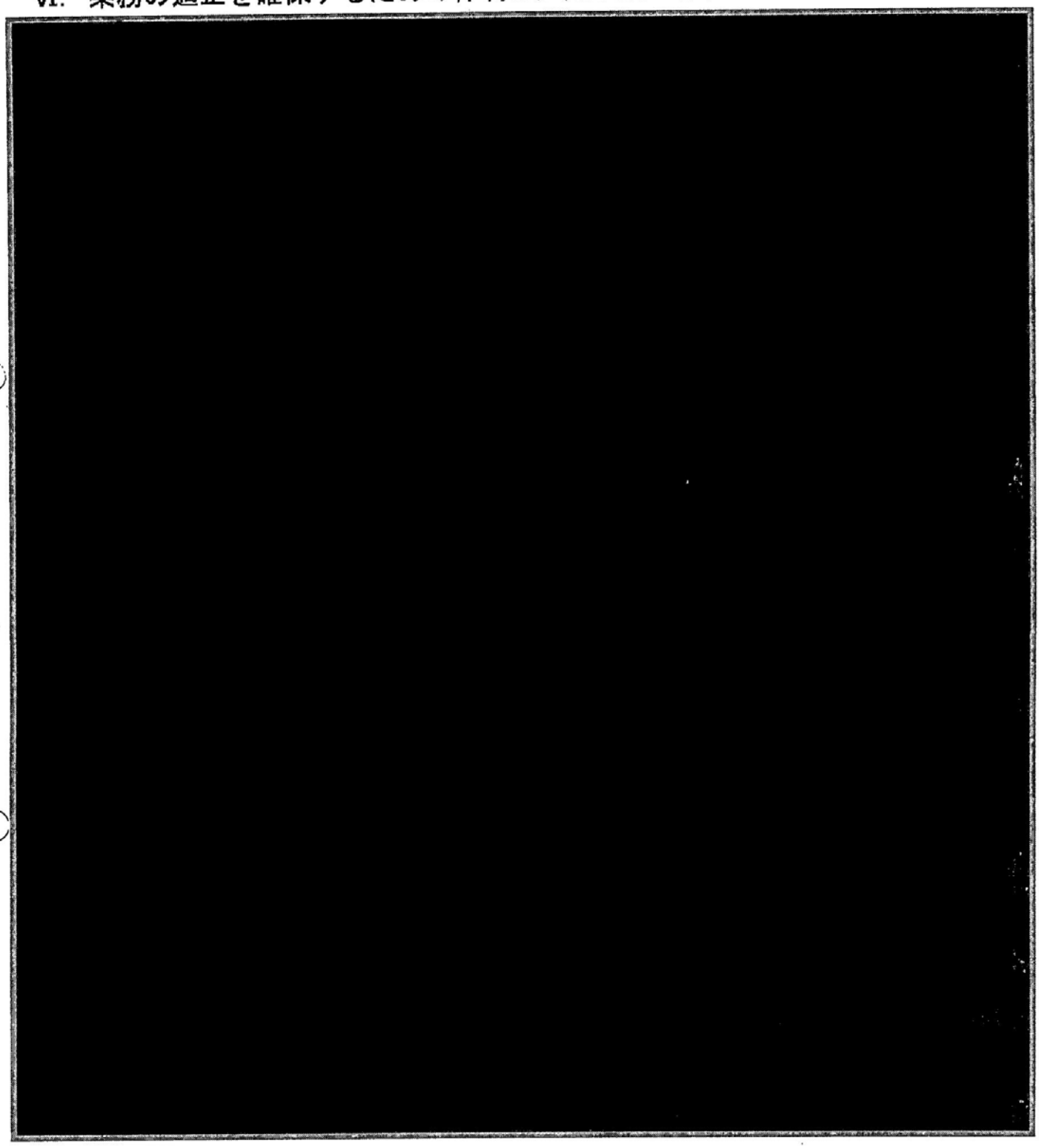
Ⅴ. 業務の適正を確保するための体制等の整備についての決議の概要







VI. 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要



以　上

貸借対照表

(平成29年３月31日現在)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
	千円		千円
流動資産	24,329,972	流動負債	23,844,215
現金及び預金	9,817,052	営業未払金	1,080,850
営業未収入金	2,919,251	1年以内返済長期借入金	16,492,450
販売用不動産	5,403,906	未払金	949,760
販売用不動産仮勘定	5,075,016	未払法人税等	1,556,886
前渡金	109,100	未払費用	348,141
前払費用	747,560	前受金	978,456
繰延税金資産	166,993	預り金	669,992
その他の流動資産	91,090	賞与引当金	238,631
		その他の流動負債	1,529,046
固定資産	228,135,689	固定負債	138,278,144
有形固定資産	153,657,266	長期借入金	106,597,435
建物	49,533,504	長期未払金	135,240
土地	102,242,835	預り敷金・保証金	12,636,829
建設仮勘定	1,102,250	不動産特定事業預り金	4,756,878
その他の有形固定資産	778,676	繰延税金負債	12,851,573
無形固定資産	1,162,683	退職給付引当金	537,756
借地権	1,030,032	役員退職慰労引当金	747,750
その他の無形固定資産	132,650	資産除去債務	14,679
投資その他の資産	73,315,739	負債合計	162,122,359
投資有価証券	53,654,659	純資産の部	
関係会社株式	296,866	株主資本	64,517,586
関係会社出資金	11,755,792	資本金	270,000
関係会社長期貸付金	116,500	資本剰余金	10,481
長期前払費用	370,031	資本準備金	10,481
前払年金費用	180,977	利益剰余金	64,237,104
差入敷金・保証金	6,541,066	利益準備金	67,500
その他の投資等	431,563	その他利益剰余金	64,169,604
貸倒引当金	▲ 31,717	買換資産圧縮積立金	6,248,557
		別途積立金	48,510,000
		繰越利益剰余金	9,411,047
		評価・換算差額等	25,825,716
		その他有価証券評価差額金	25,825,716
		純資産合計	90,343,303
資産合計	252,465,662	負債・純資産合計	252,465,662

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書

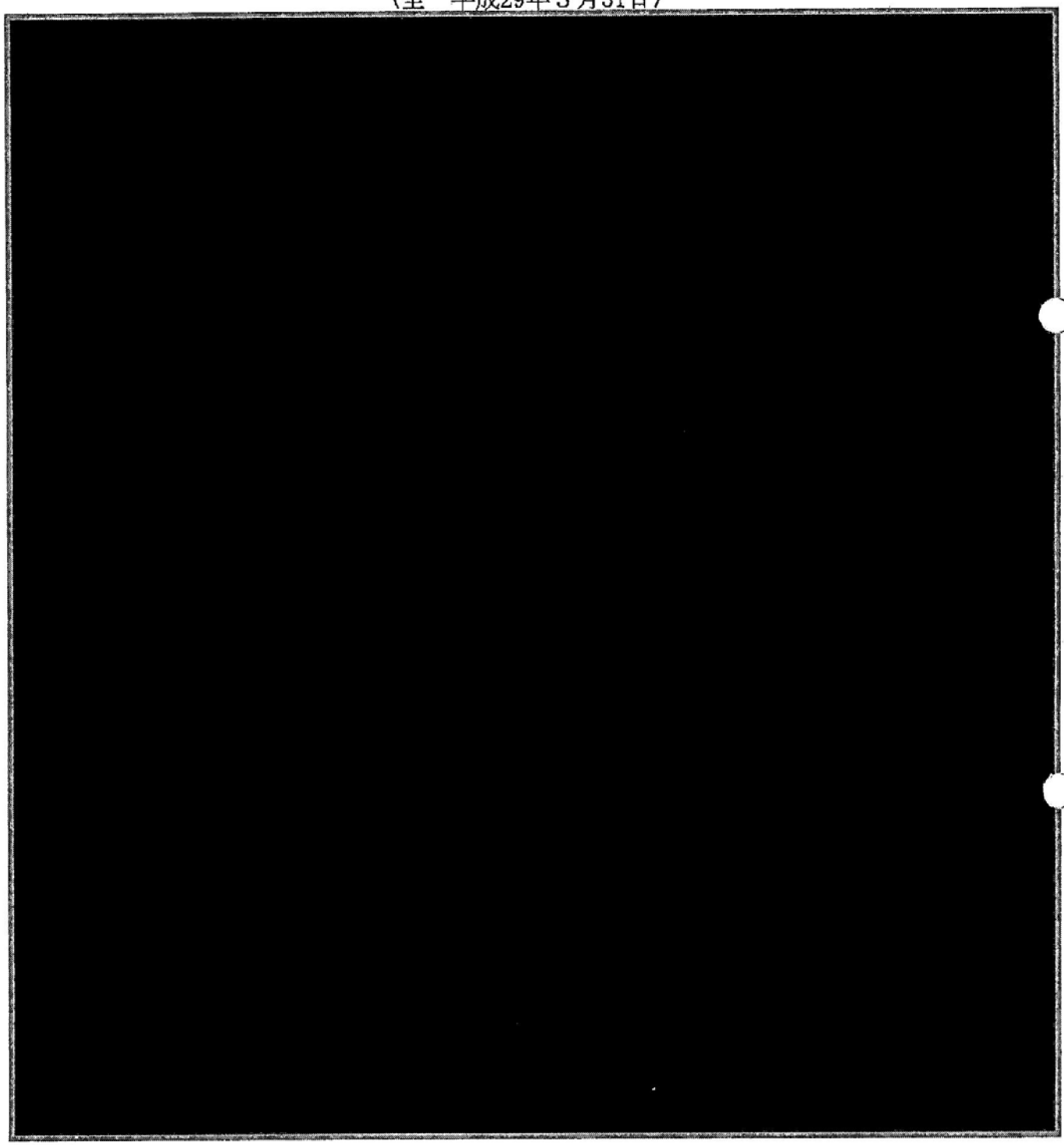
（自　平成28年４月１日
至　平成29年３月31日）

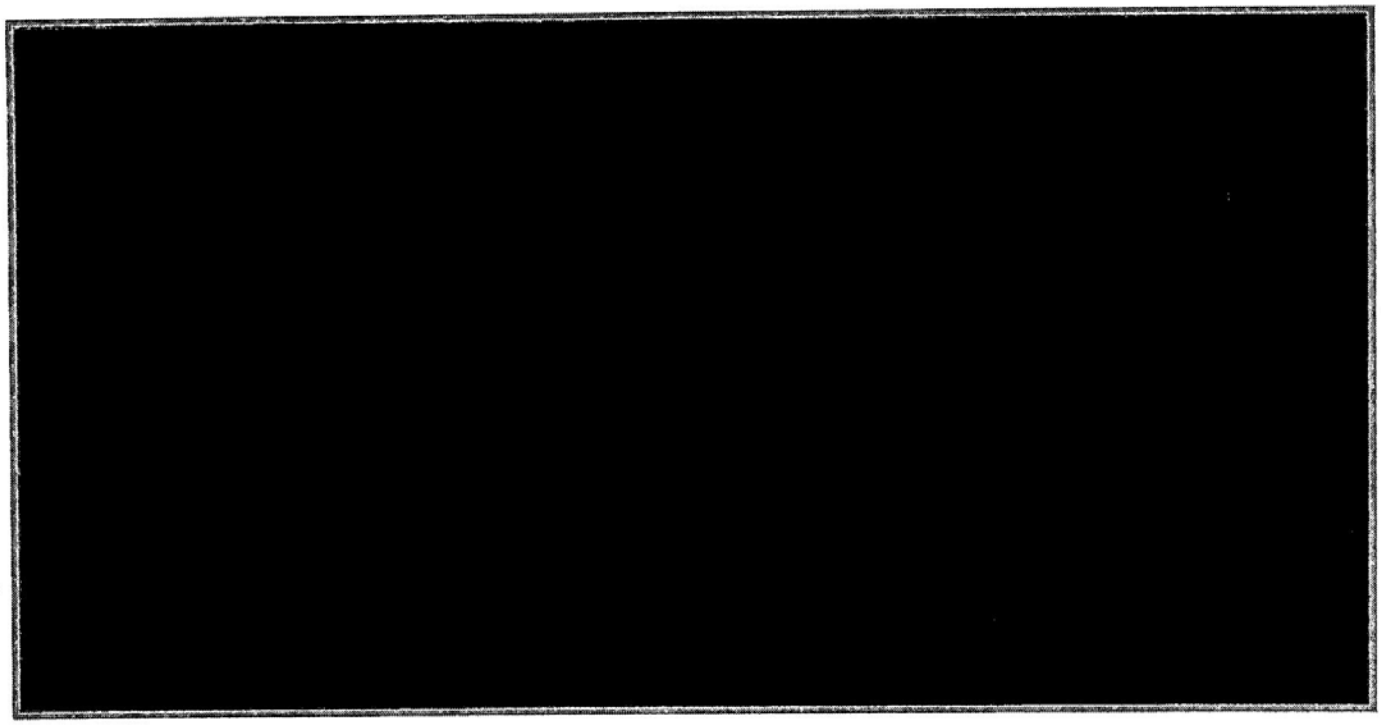
科目	金額	
	千円	千円
営業収益		29,812,095
不動産賃貸収益	20,588,197	
不動産売上高	6,515,336	
仲介鑑定その他の収益	2,708,562	
営業原価		16,231,053
不動産賃貸費用	11,075,835	
不動産売上原価	5,099,132	
仲介鑑定その他の費用	56,085	
営業総利益		13,581,041
販売費及び一般管理費		3,601,522
営業利益		9,979,519
営業外収益		1,074,162
受取利息及び配当金	848,043	
雑収入	226,119	
営業外費用		1,318,501
支払利息	1,207,516	
雑支出	110,984	
経常利益		9,735,181
特別利益		225,955
固定資産売却益	113,081	
投資損失引当金取崩益	112,874	
税引前当期純利益		9,961,136
法人税、住民税及び事業税	2,997,930	
法人税等調整額	38,424	3,036,354
当期純利益		6,924,782

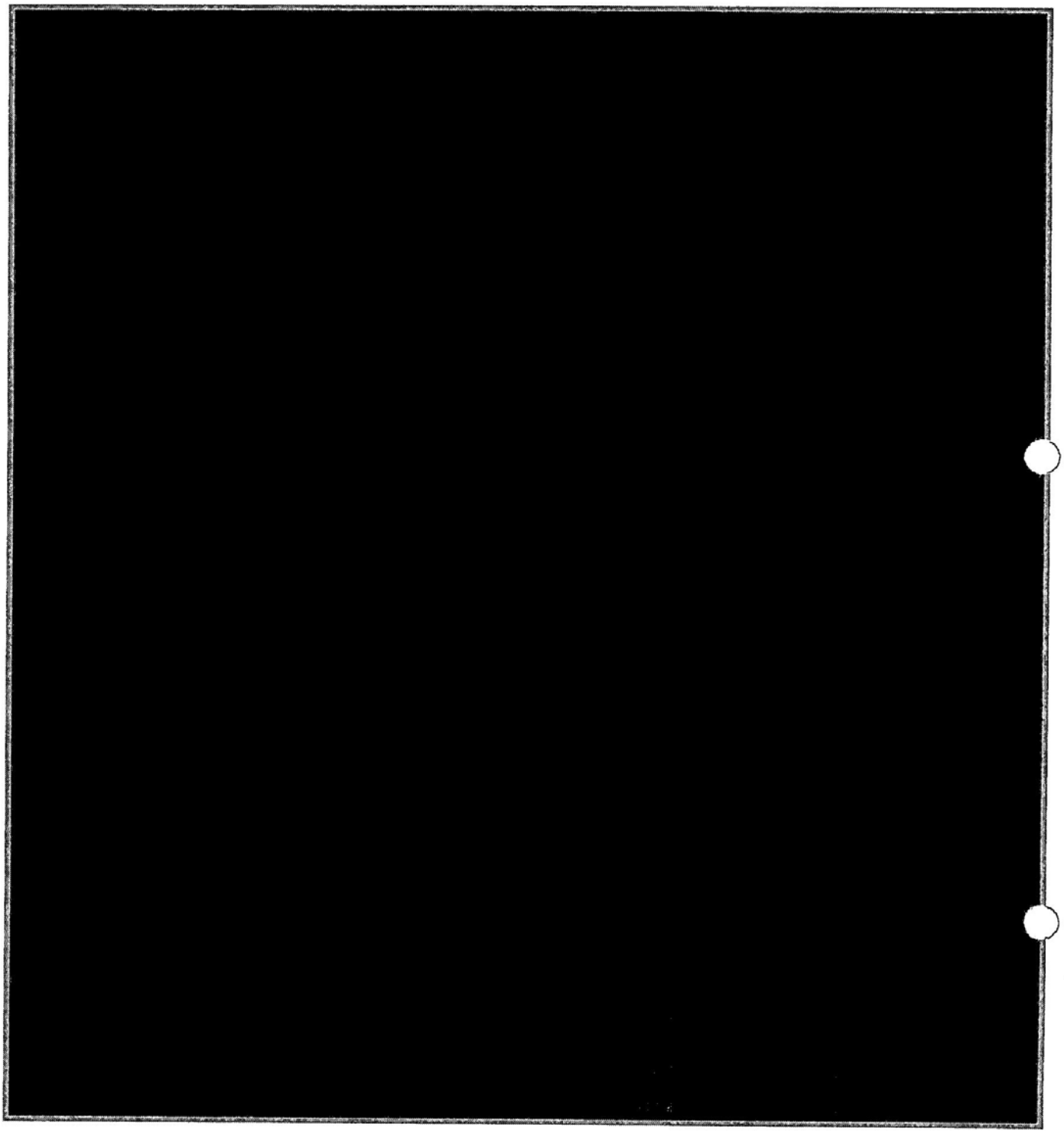
（注）　記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

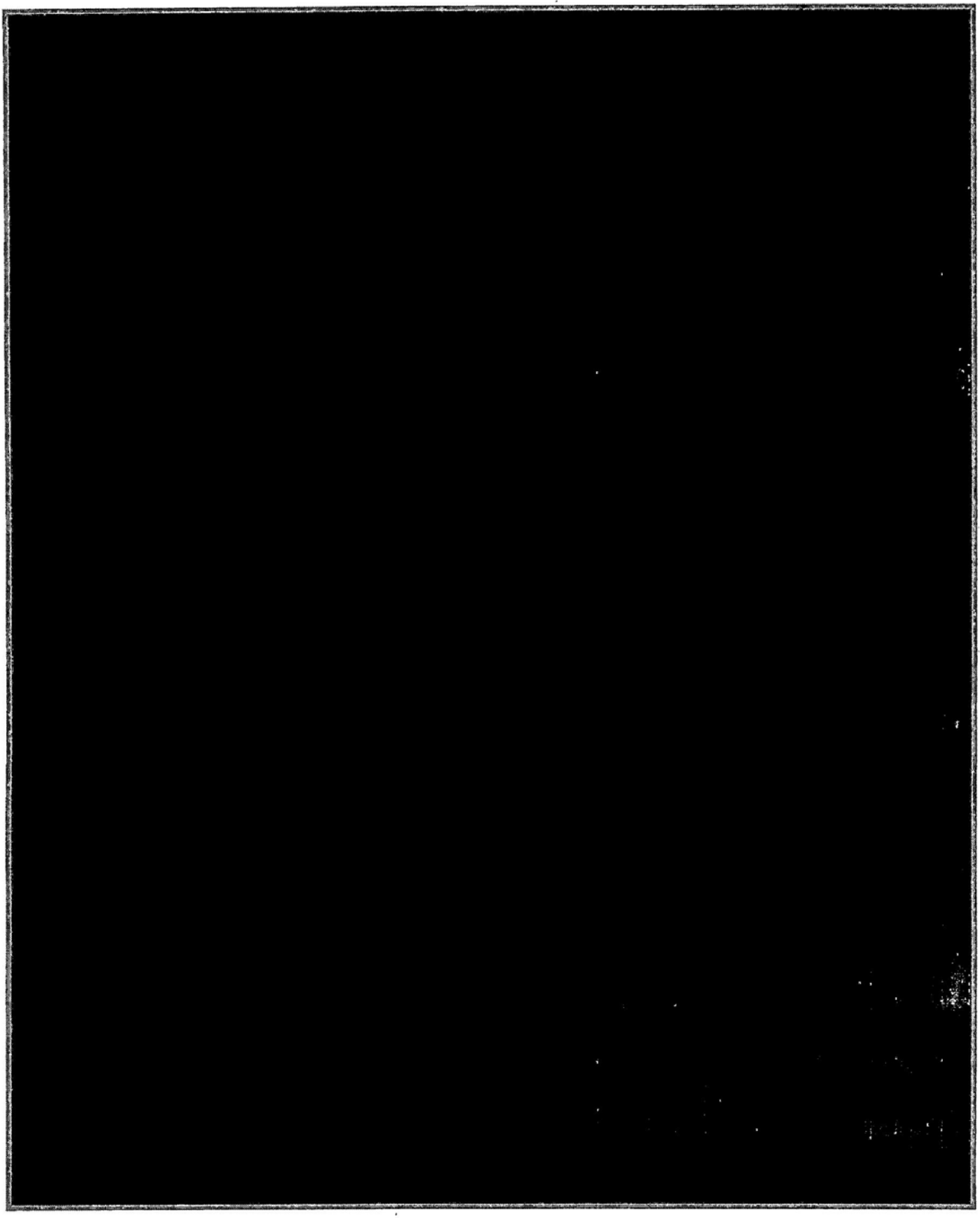
株主資本等変動計算書

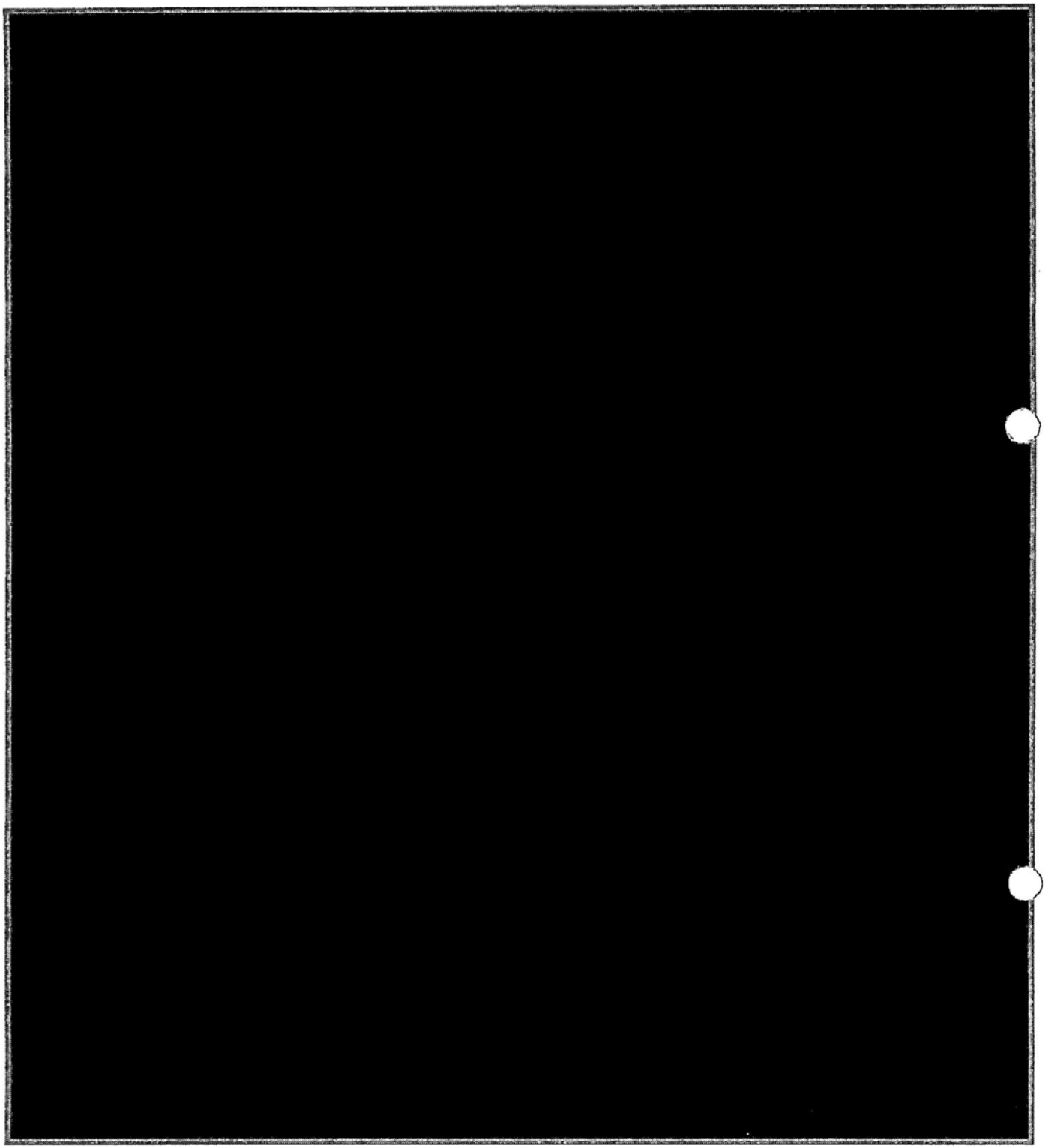
（自　平成28年４月１日
至　平成29年３月31日）

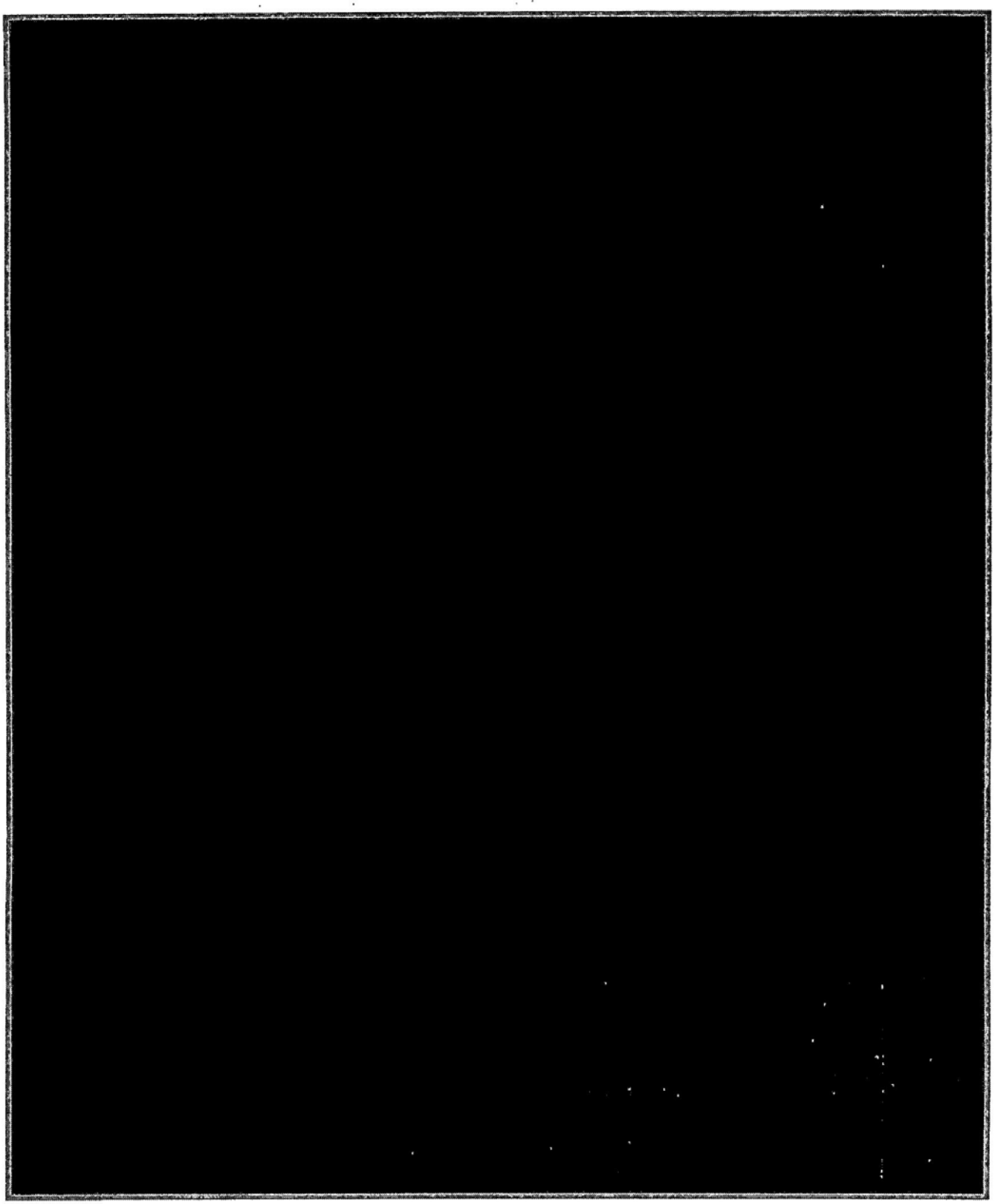


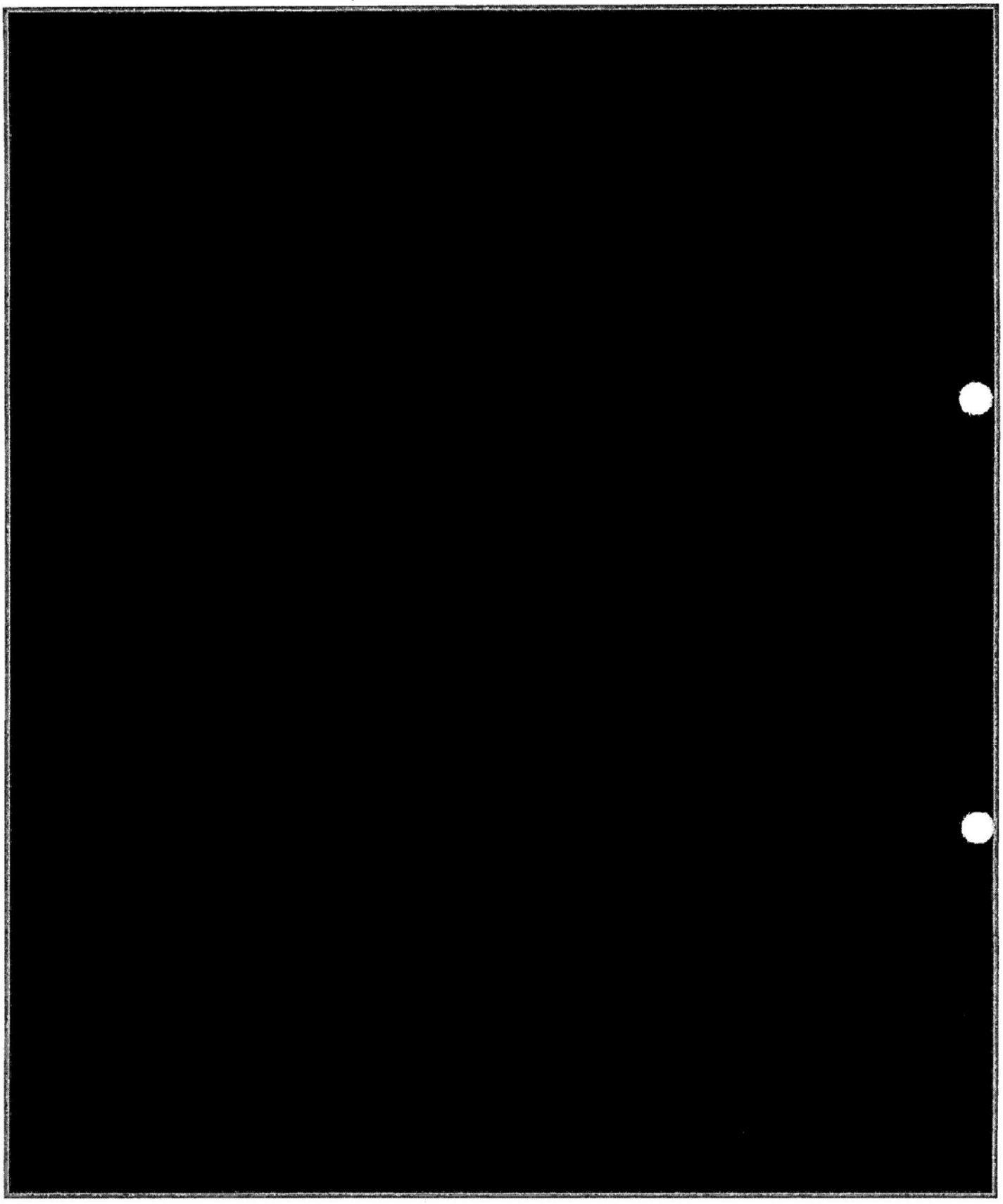


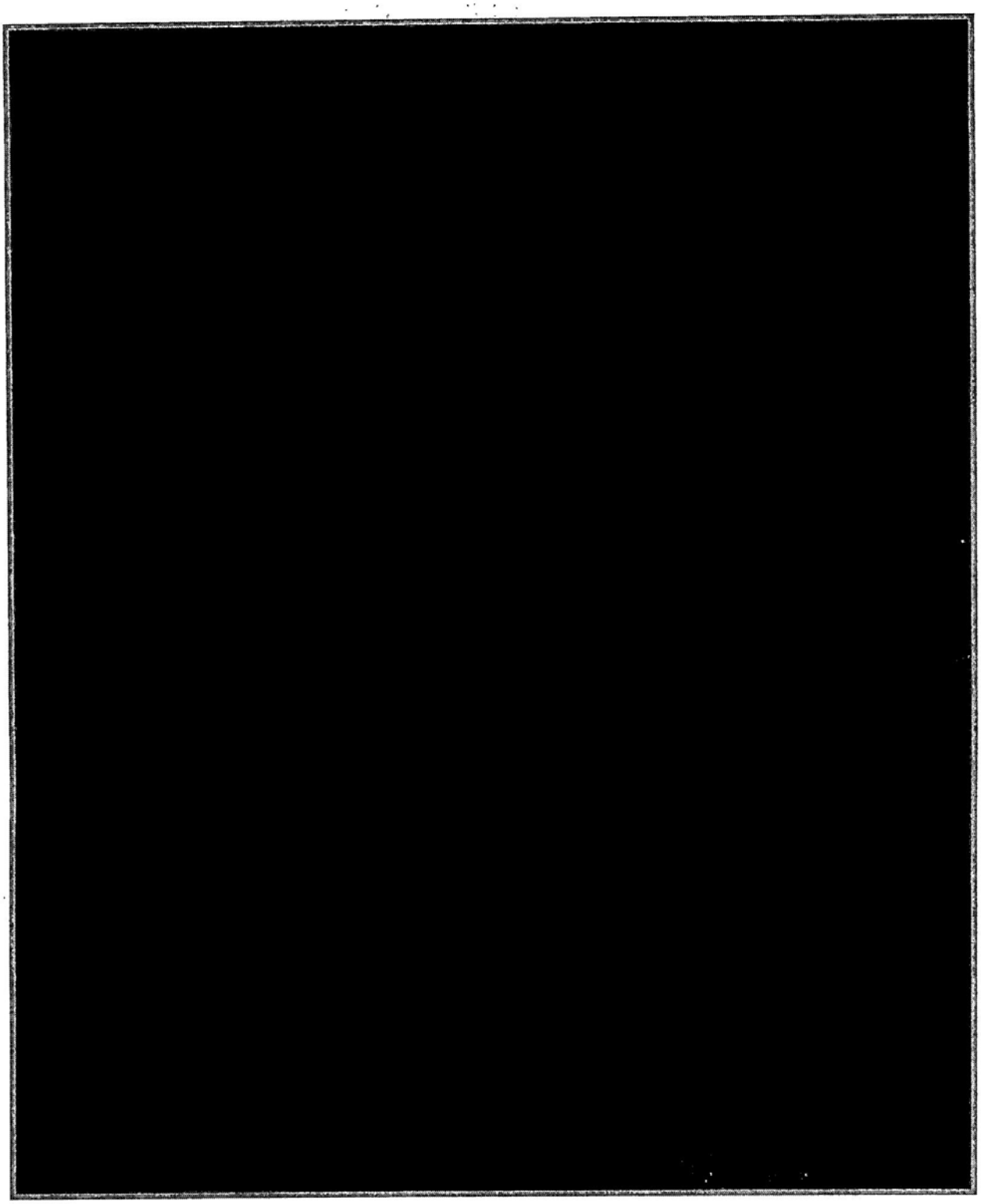


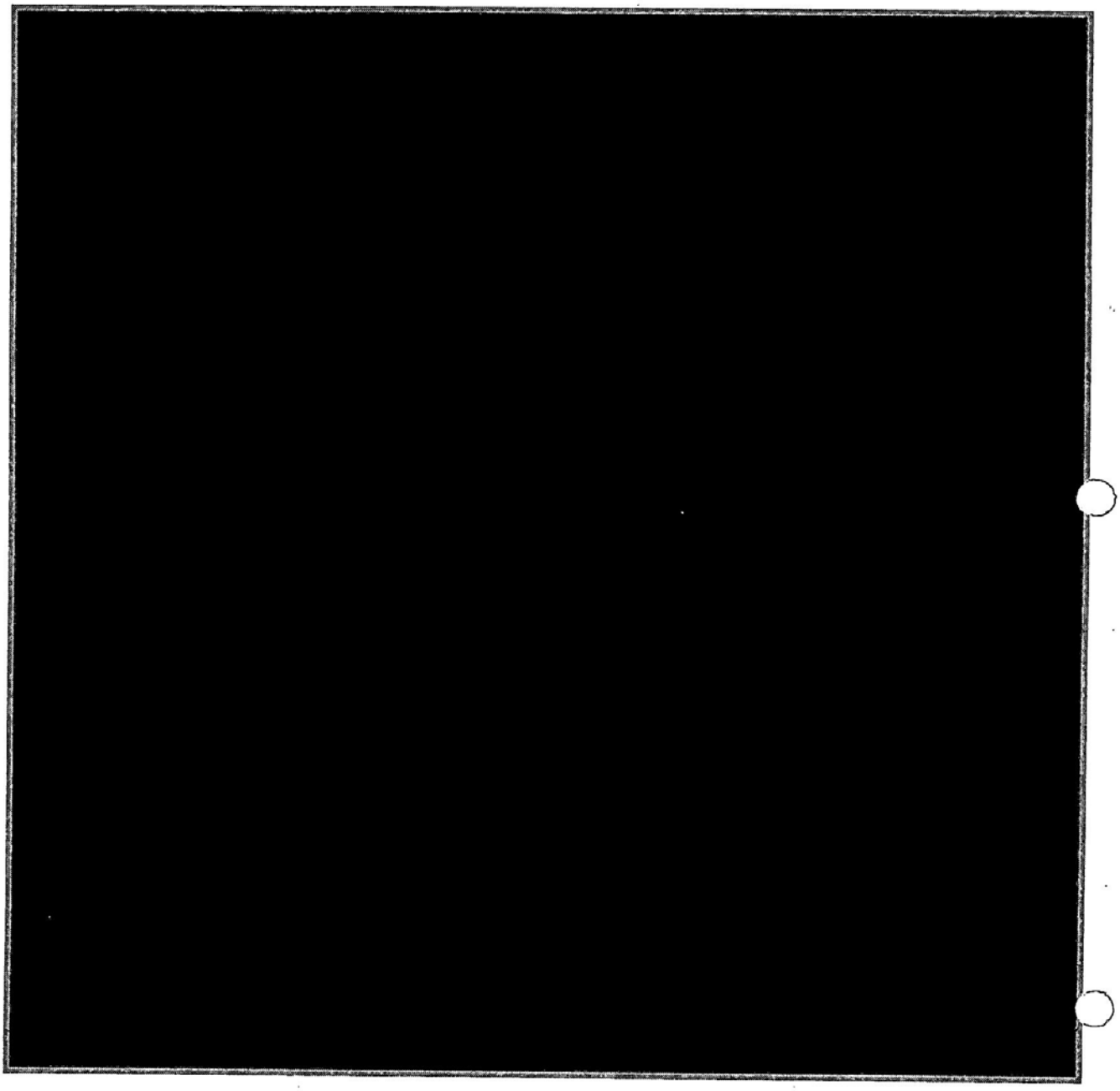


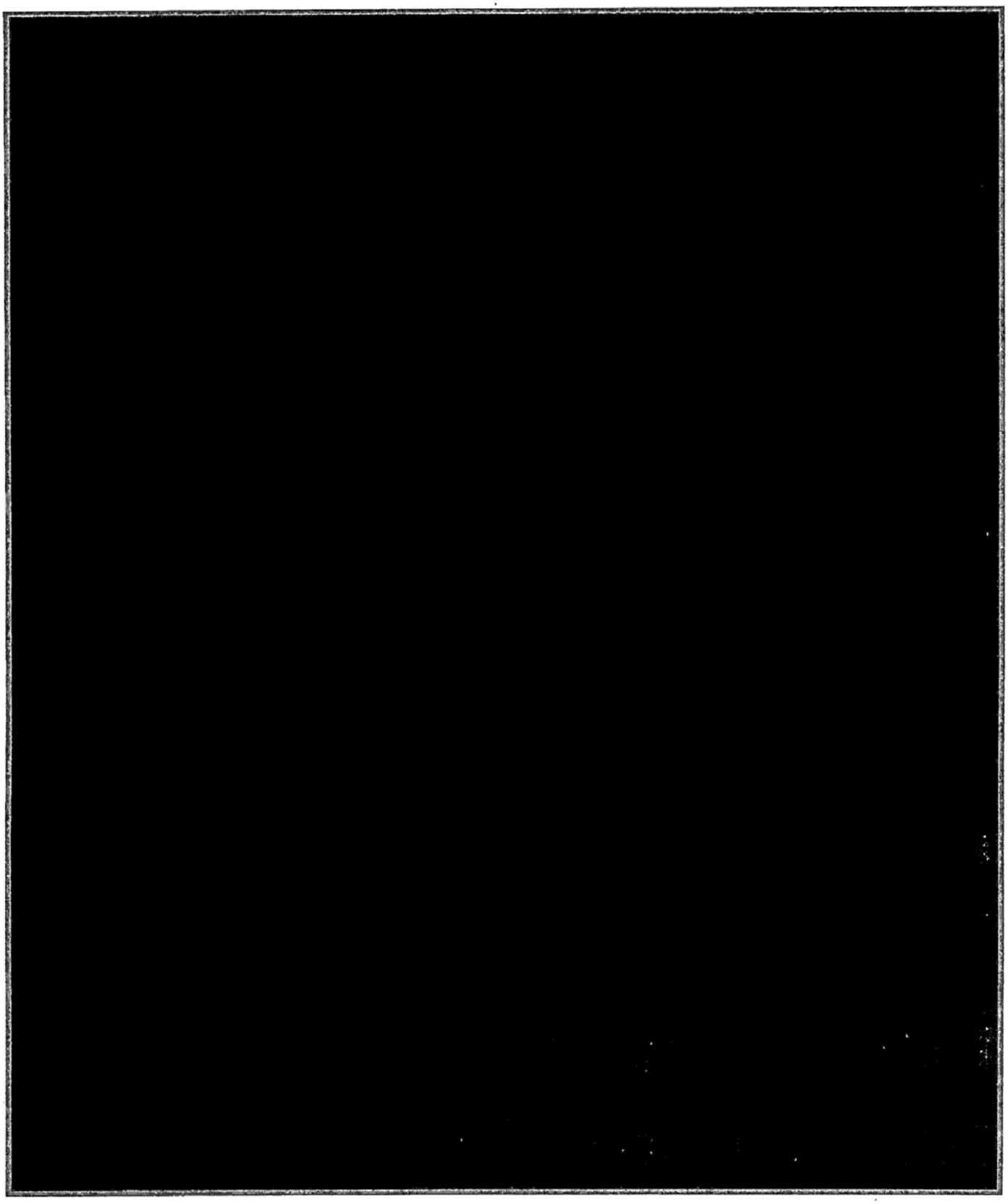












[redacted]

以　　上

会計監査人監査報告書　謄本

独立監査人の監査報告書

平成29年５月22日

安田不動産株式会社
取　締　役　会　御　中

東　陽　監　査　法　人

指　定　社　員
業務執行社員　公認会計士　酒　井　宏　暢　㊞

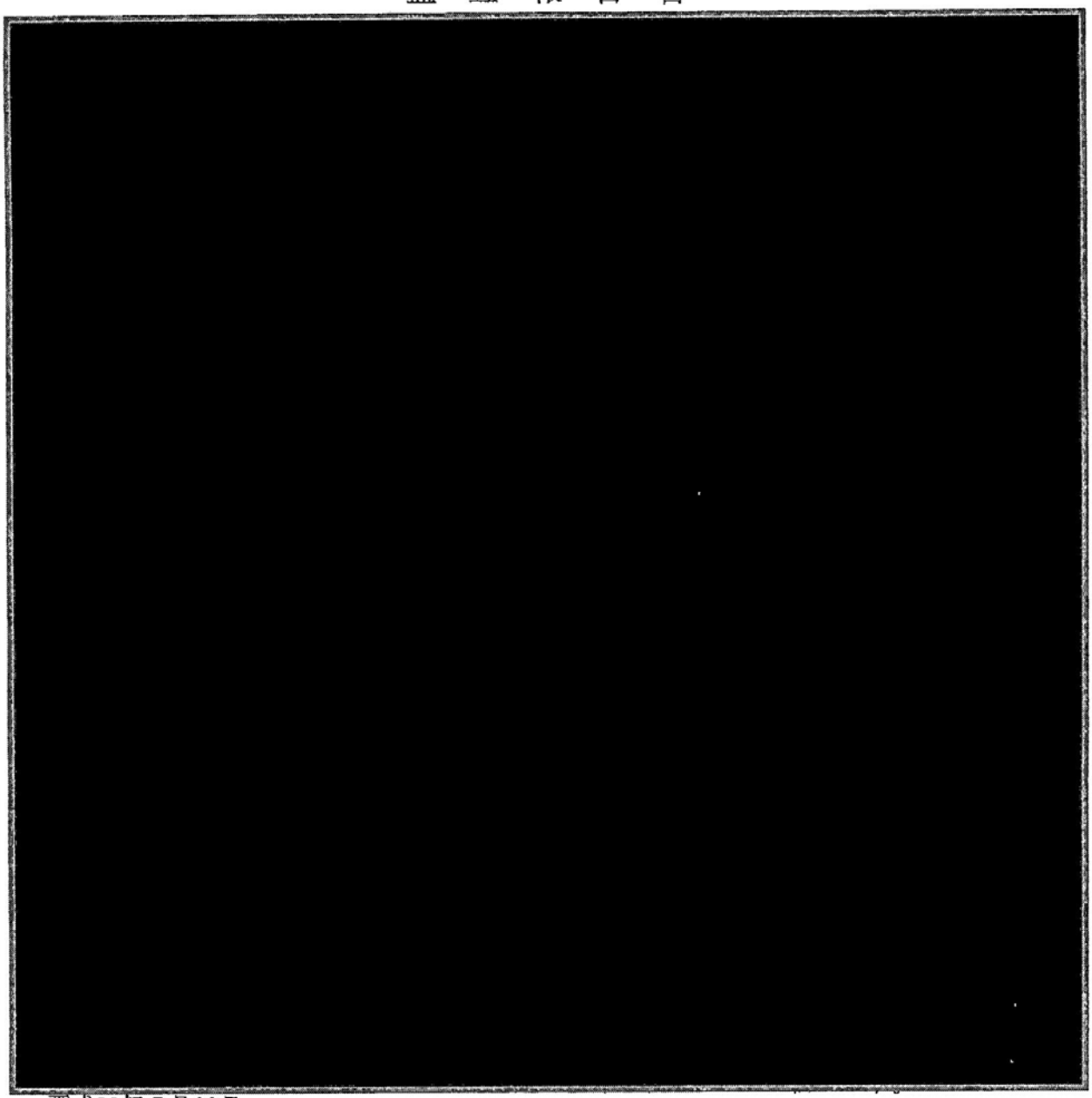
指　定　社　員
業務執行社員　公認会計士　浅　川　昭　久　㊞

[redacted]

以　上

監査役会監査報告書　謄本

監　査　報　告　書



平成29年５月29日

安田不動産株式会社　監査役会

常勤監査役（社外監査役）　冨　林　和　雄　㊞

社外監査役　衛　藤　博　啓　㊞

監　査　役　平　野　浩　志　㊞

以　上

第67期

計　算　書　類

附　属　明　細　書

（自　平成 28 年　4 月　1 日）
（至　平成 29 年　3 月 31 日）

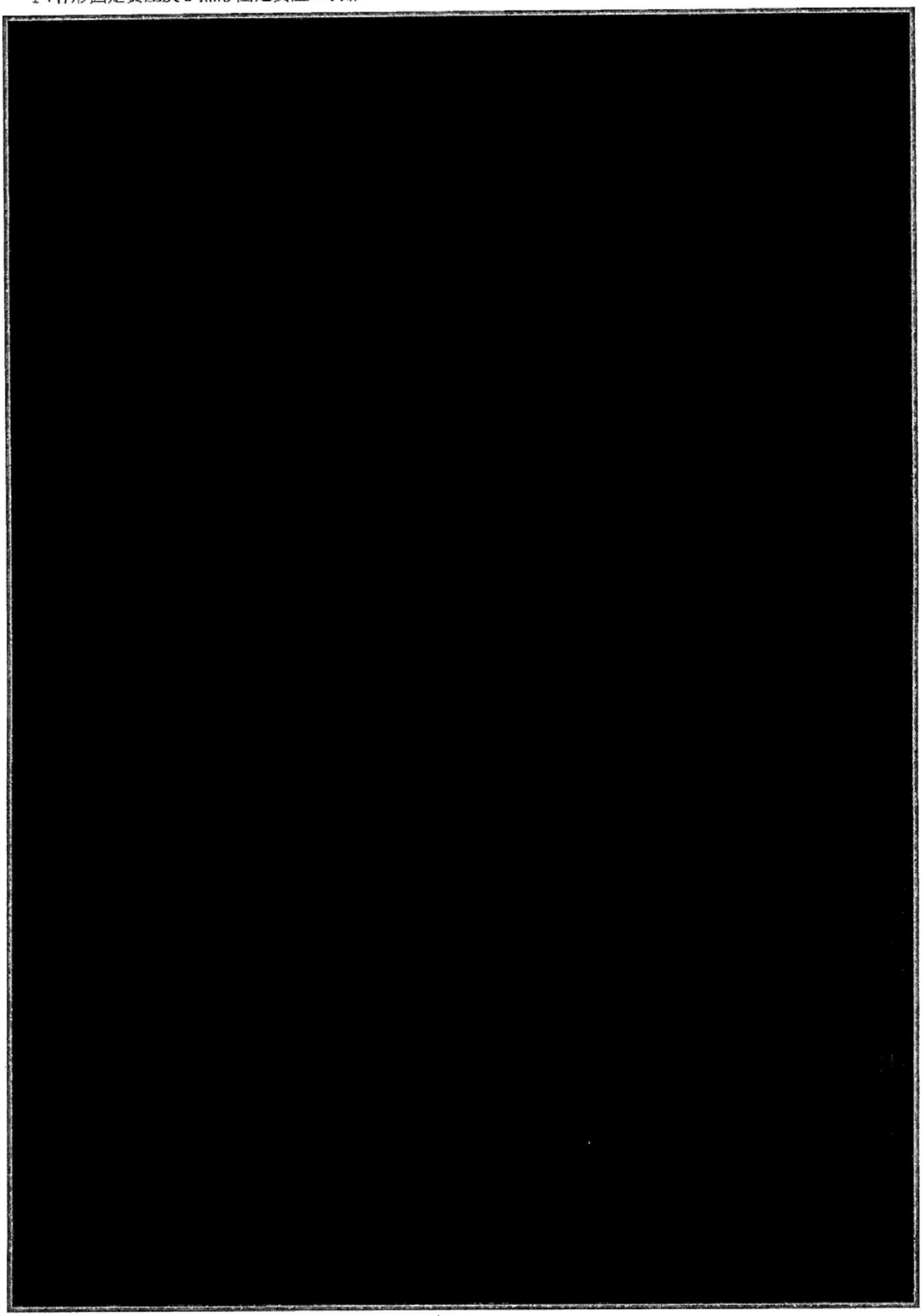
安田不動産株式会社

記載金額は千円未満の端数を切り捨てて表示しております。

金額欄の「0」は皆無又は該当なしの場合の表示であり、

「-」は該当金額が千円未満の場合の表示であります。

1．有形固定資産及び無形固定資産の明細



2 .引当金の明細

(単位:千円)

[redacted]

3 .販売費及び一般管理費の明細

(単位:千円)

[redacted]

決　算　報　告　書

（第 6 期）

自　平成29年 1月 1日
至　平成29年12月31日

株式会社Colours International

貸借対照表

平成29年12月31日　現在

株式会社Colours International　　(単位：　円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
【流動資産】	243,927,518	【流動負債】	642,745,071
現金及び預金	2,396,554	短期借入金	493,181,216
売掛金	40,000,000	未払金	30,000,000
商品	95,691,975	未払費用	7,810,247
前払費用	1,012,200	未払法人税等	70,000
短期貸付金	104,771,915	未払消費税等	157,900
仮払金	54,859	預り金	383,408
仮払税金	15	預り保証金	111,142,300
【固定資産】	327,042,570	負債の部合計	642,745,071
【有形固定資産】	143,659,850	純資産の部	
建物	83,294,261	【株主資本】	-17,067,901
工具器具備品	89,755	資本金	10,000,000
土地	10,275,834	利益剰余金	-27,067,901
建設仮勘定	50,000,000	その他利益剰余金	-27,067,901
【無形固定資産】	313,740	繰越利益剰余金	-27,067,901
ソフトウェア	313,740		
【投資その他の資産】	183,068,980		
敷金	41,207,420		
差入保証金	106,811,160		
長期前払費用	745,800		
子会社株式	34,304,600		
【繰延資産】	54,707,082		
開発費	54,707,082	純資産の部合計	-17,067,901
資産の部合計	625,677,170	負債及び純資産合計	625,677,170

損　益　計　算　書

自　平成29年 1月 1日
至　平成29年12月31日

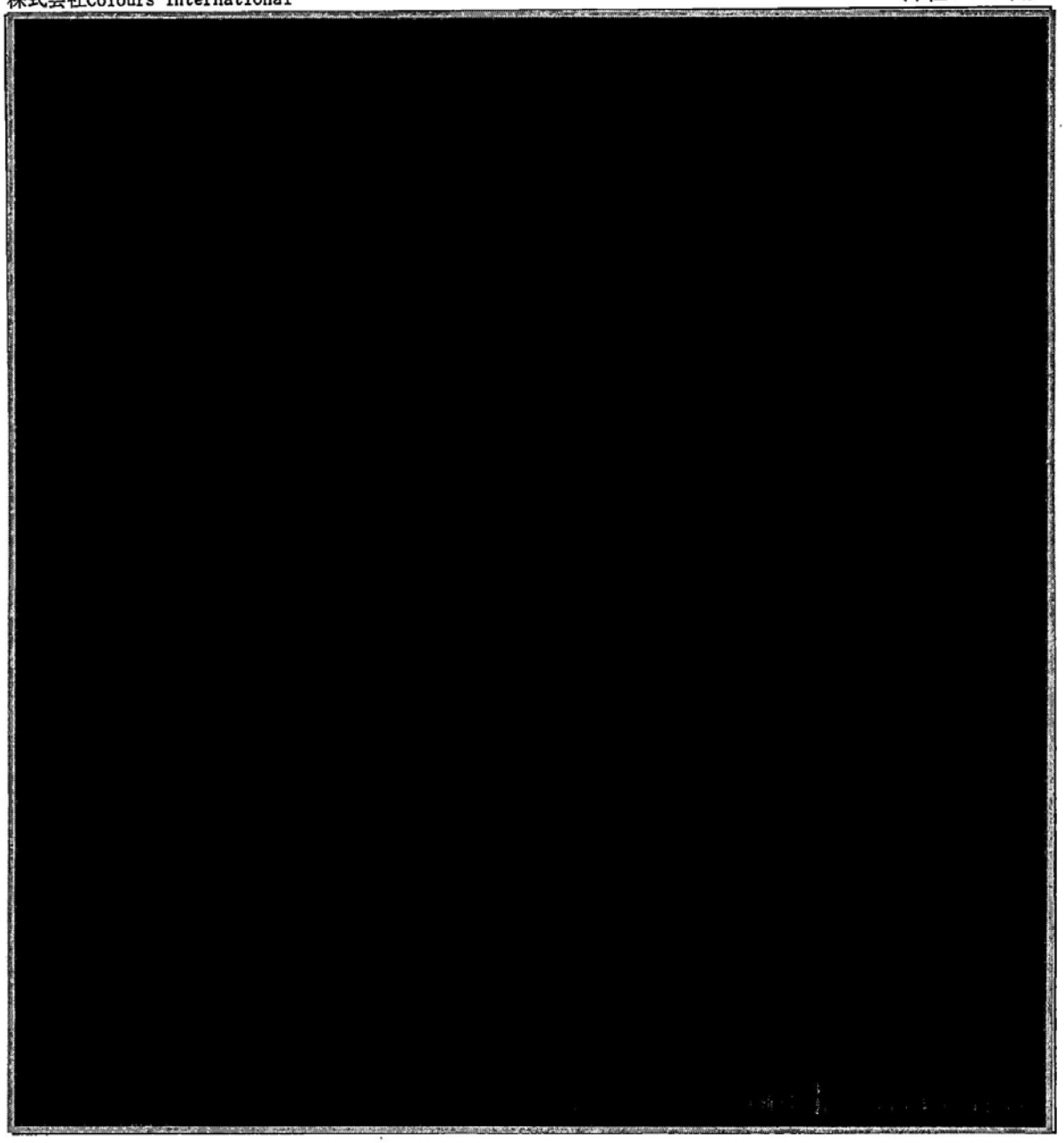
株式会社Colours International　　(単位：　円)



販売費及び一般管理費内訳書

自　平成29年 1月 1日
至　平成29年12月31日

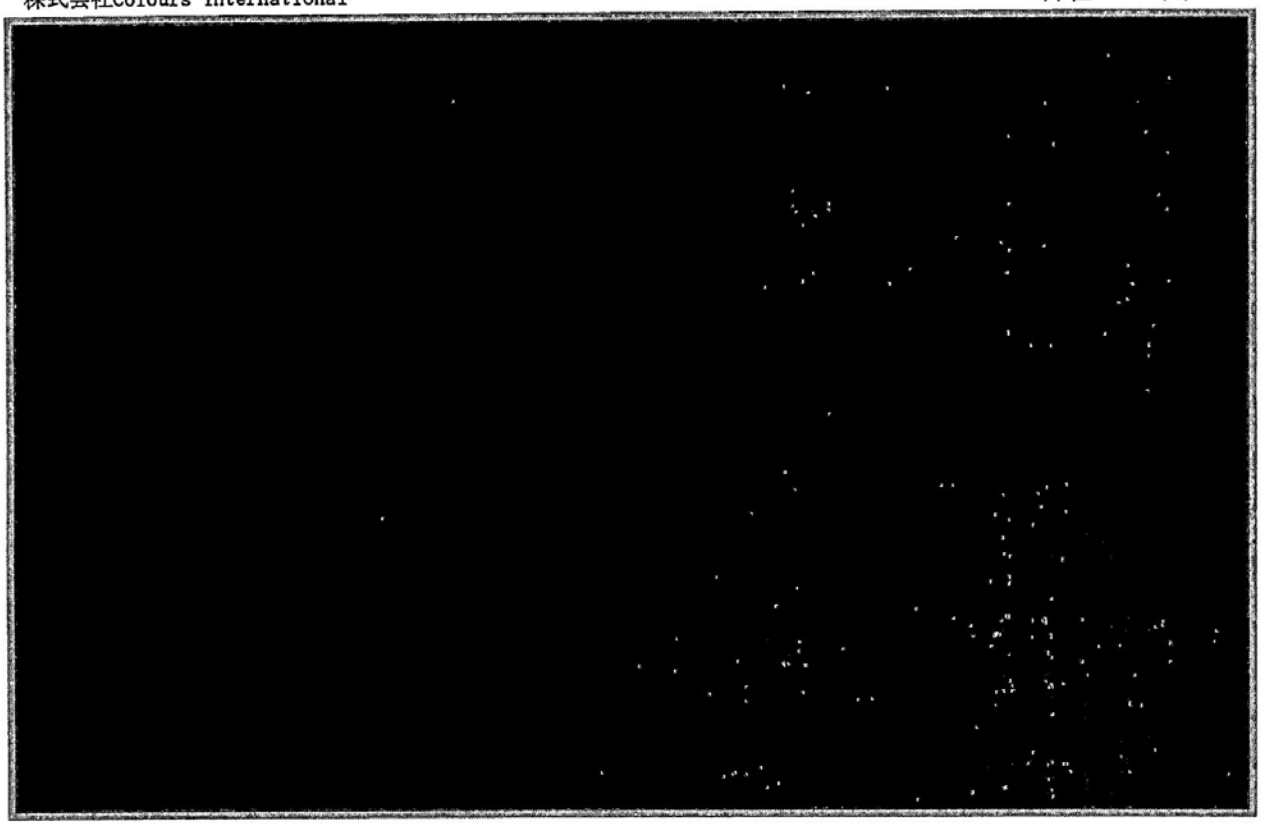
株式会社Colours International　　(単位：　円)



株 主 資 本 等 変 動 計 算 書

自　平成29年 1月 1日
至　平成29年12月31日

株式会社Colours International　　(単位：　円)



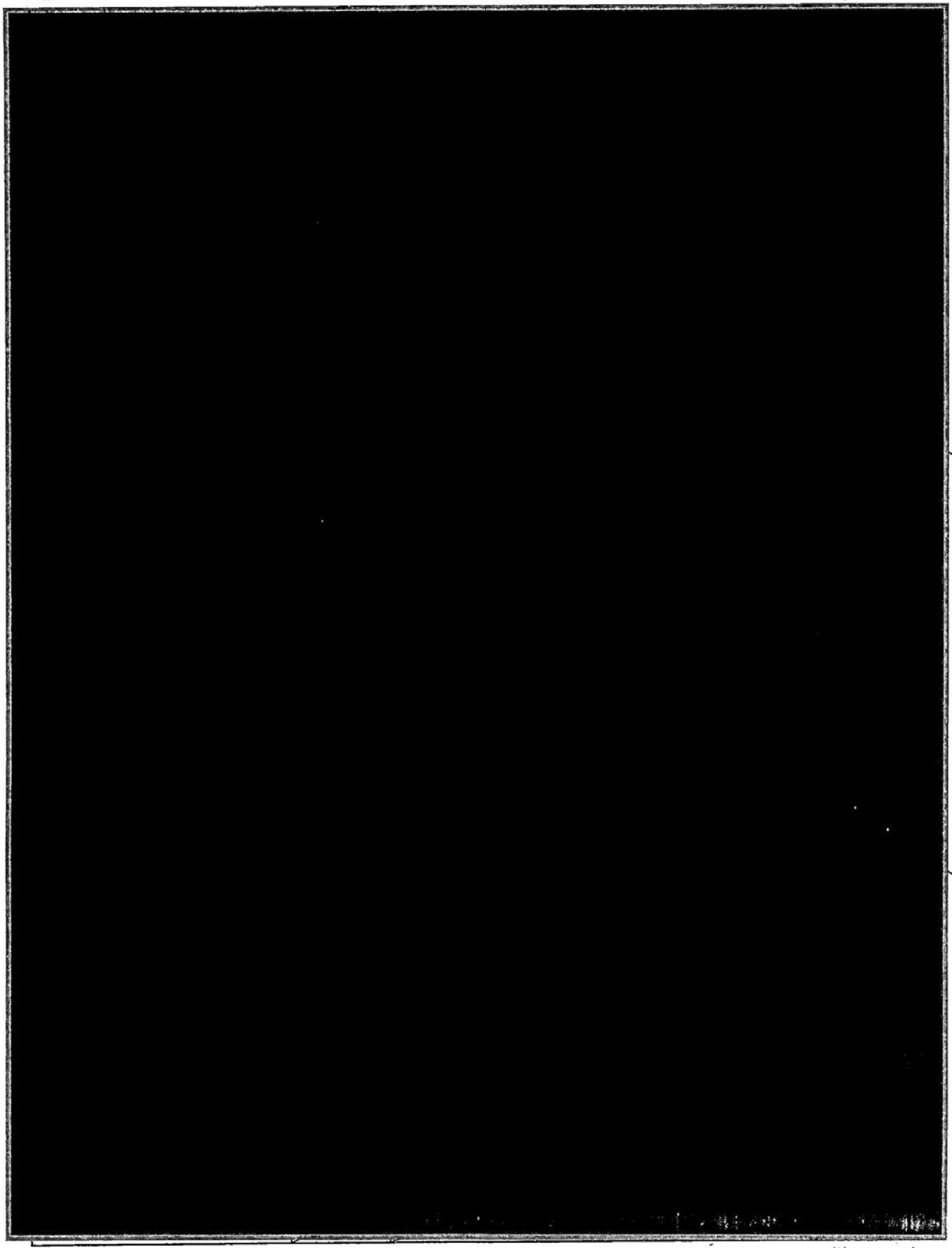
勘定科目内訳書

法 人 名：株式会社Colours International

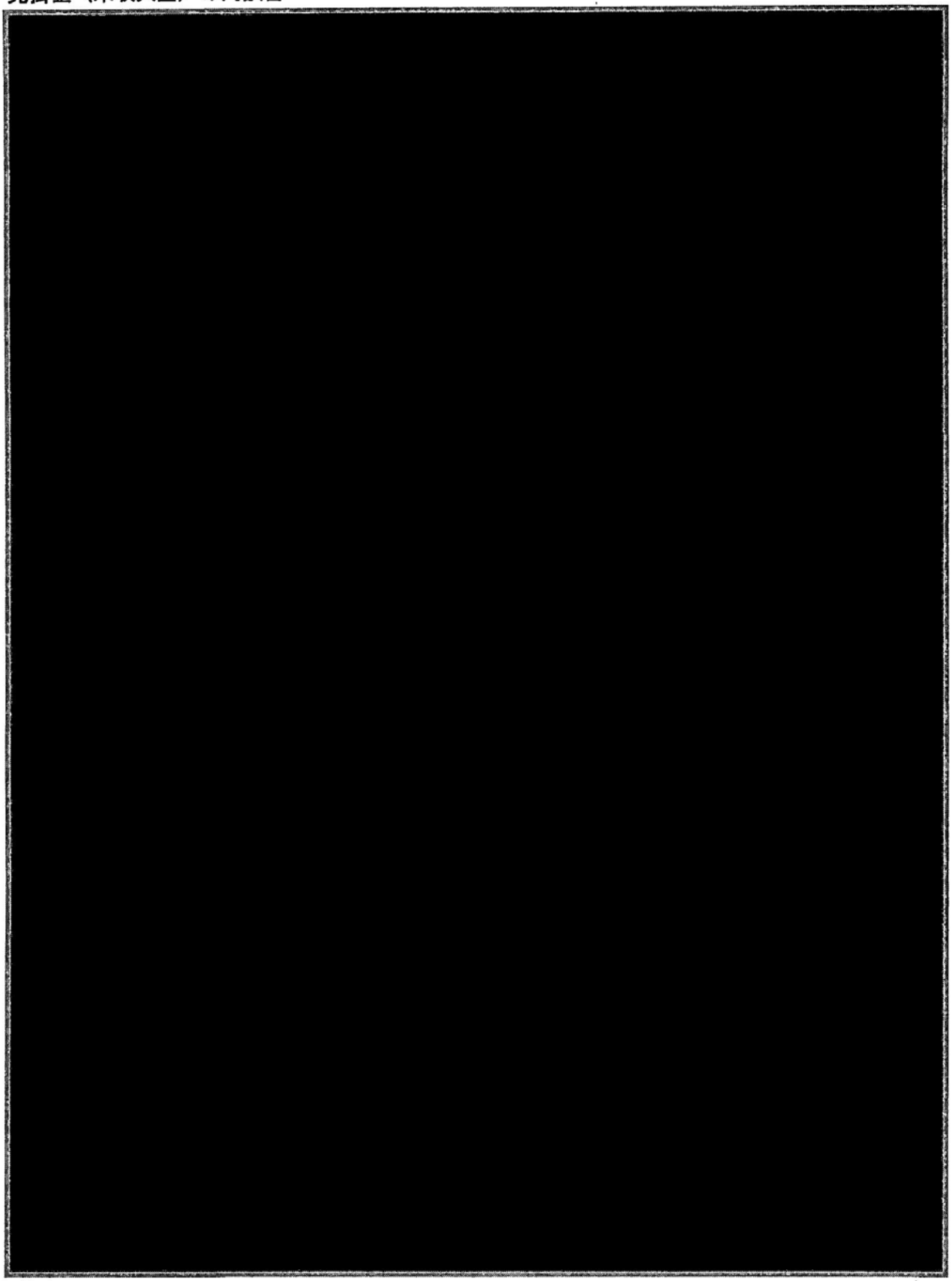
事業年度　自 29 年 1 月 1 日

至 29 年 12 月 31 日

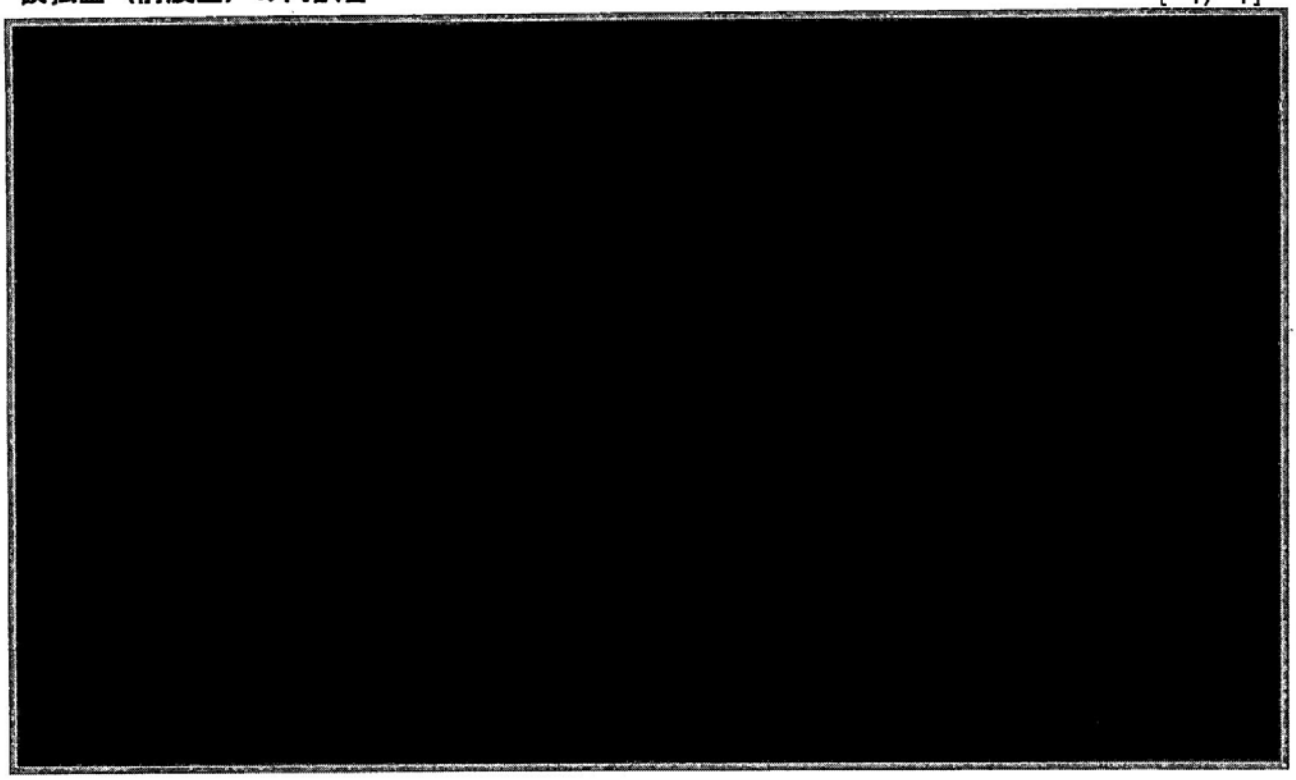
預貯金等の内訳書



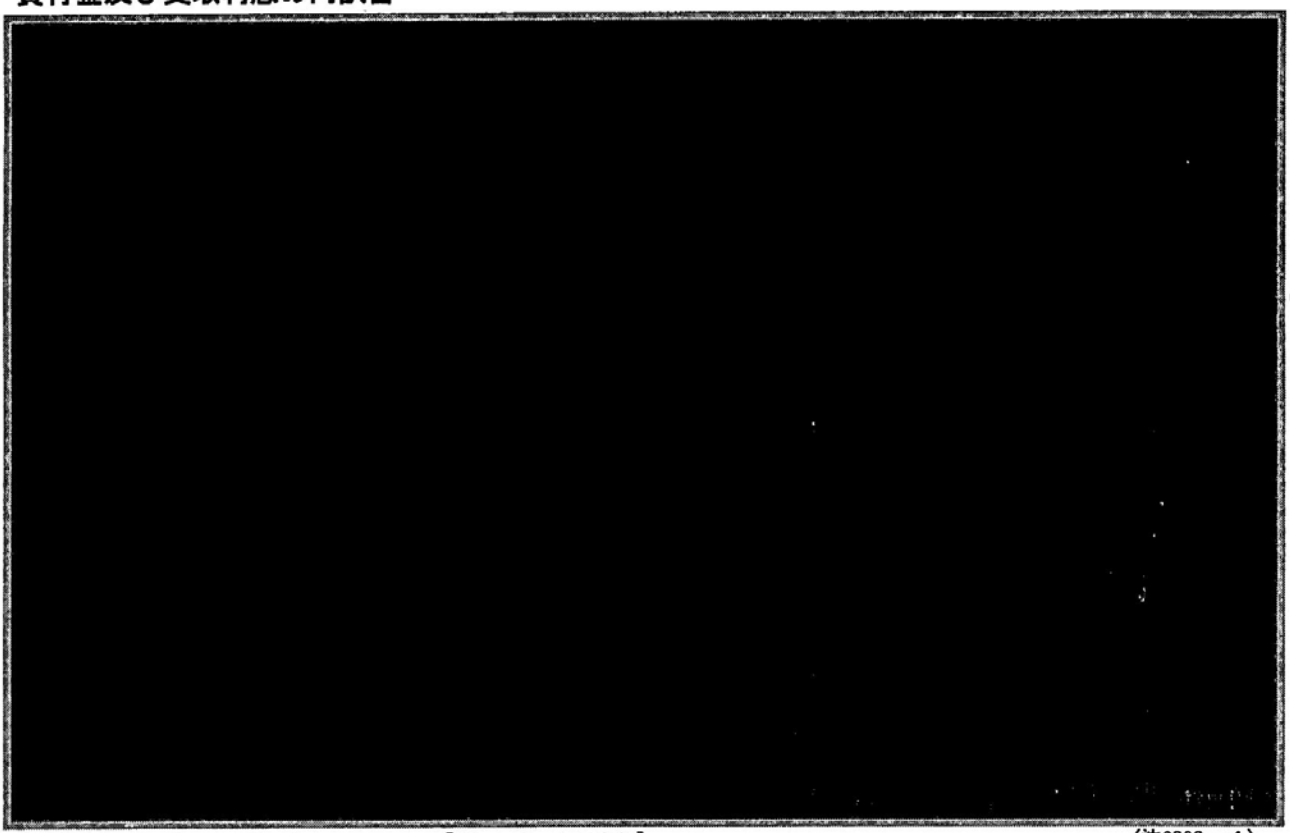
売掛金（未収入金）の内訳書



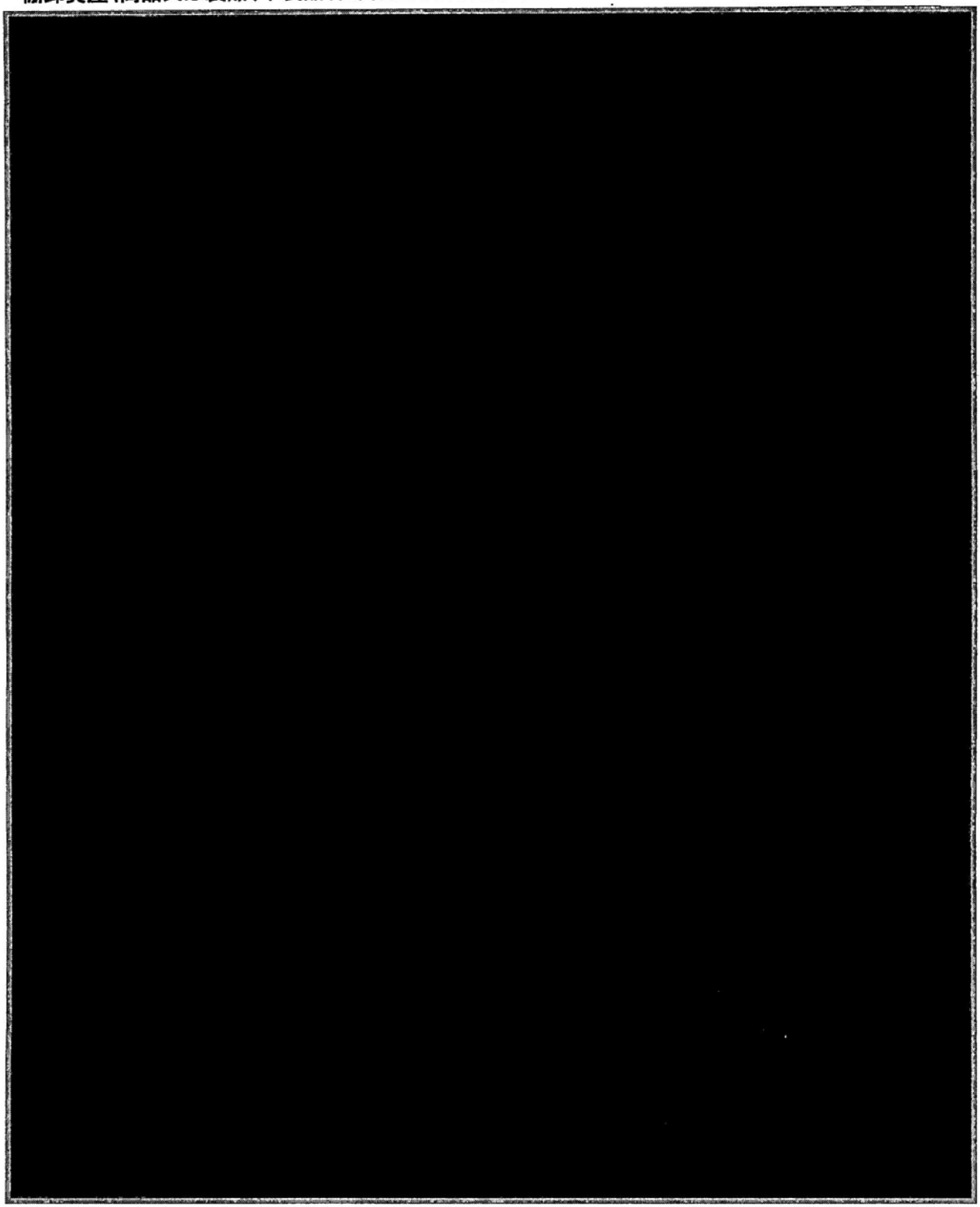
仮払金（前渡金）の内訳書



貸付金及び受取利息の内訳書



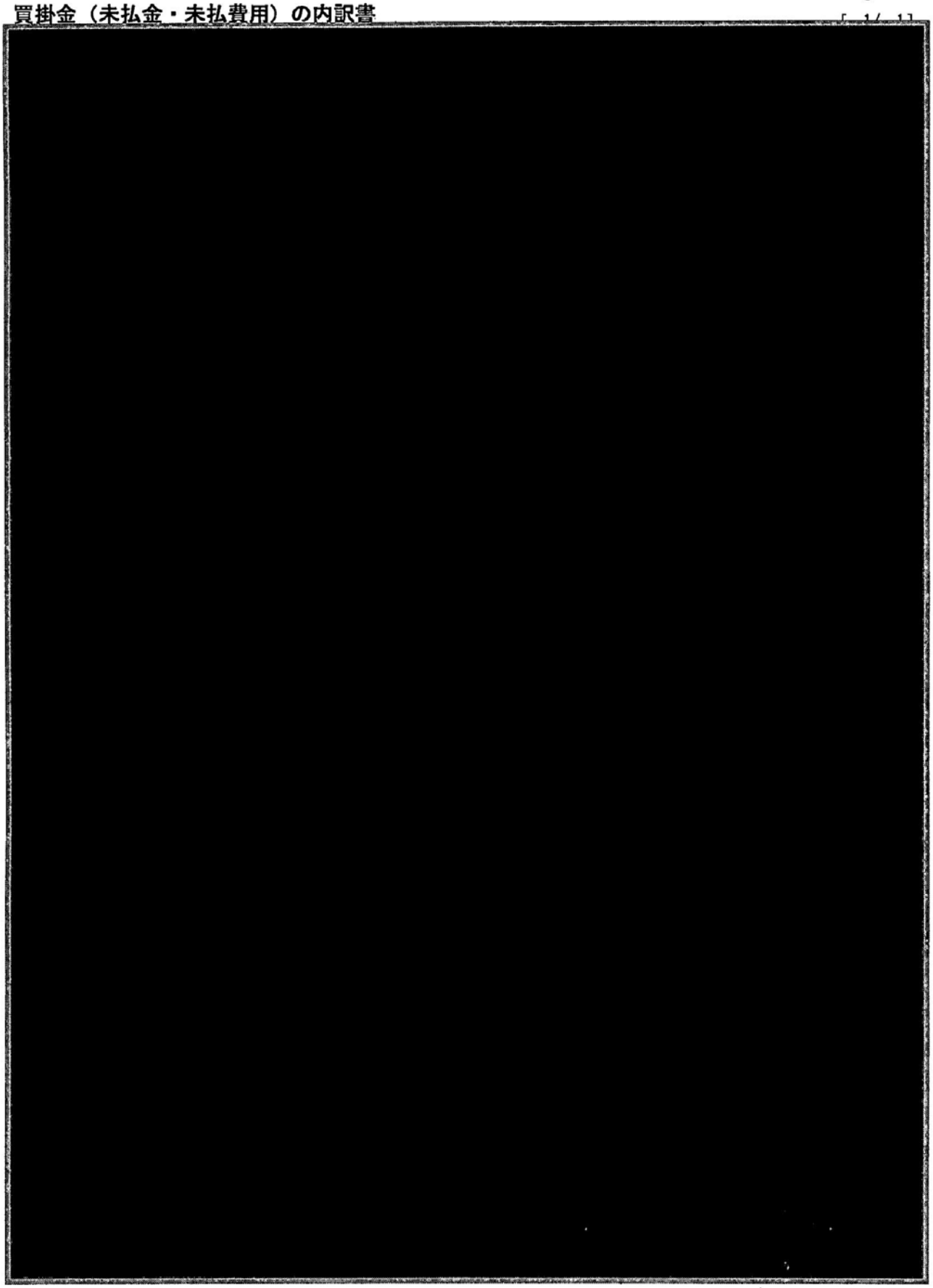
棚卸資産(商品又は製品、半製品、仕掛品、原材料、貯蔵品)の内訳書



株式会社Colours International　　[29. 1. 1 — 29.12.31]

⑨

買掛金（未払金・未払費用）の内訳書



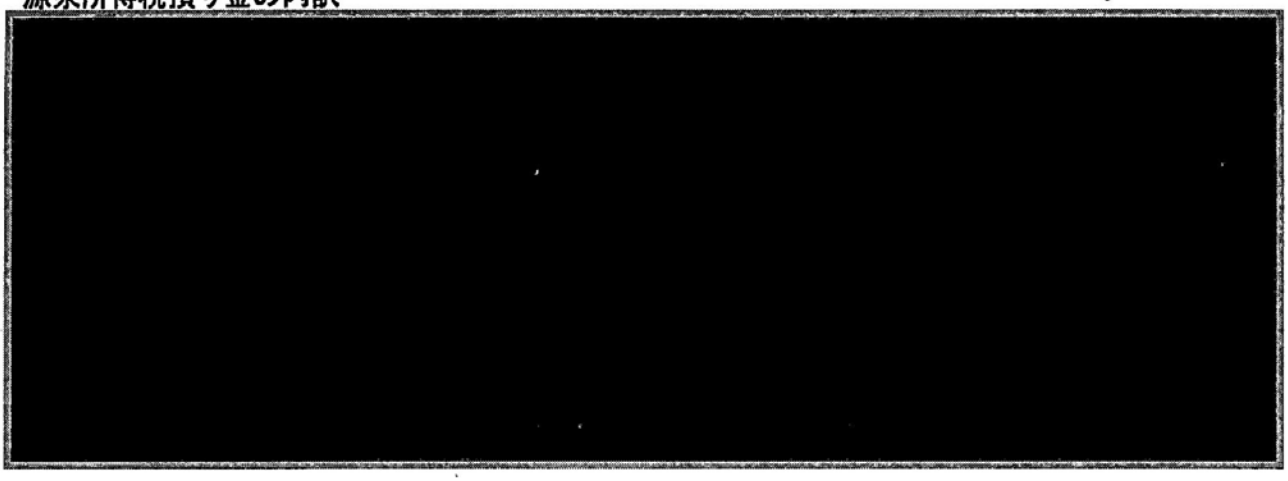
株式会社Colours International　　[29. 1. 1 － 29.12.31]

仮受金（前受金・預り金）の内訳書

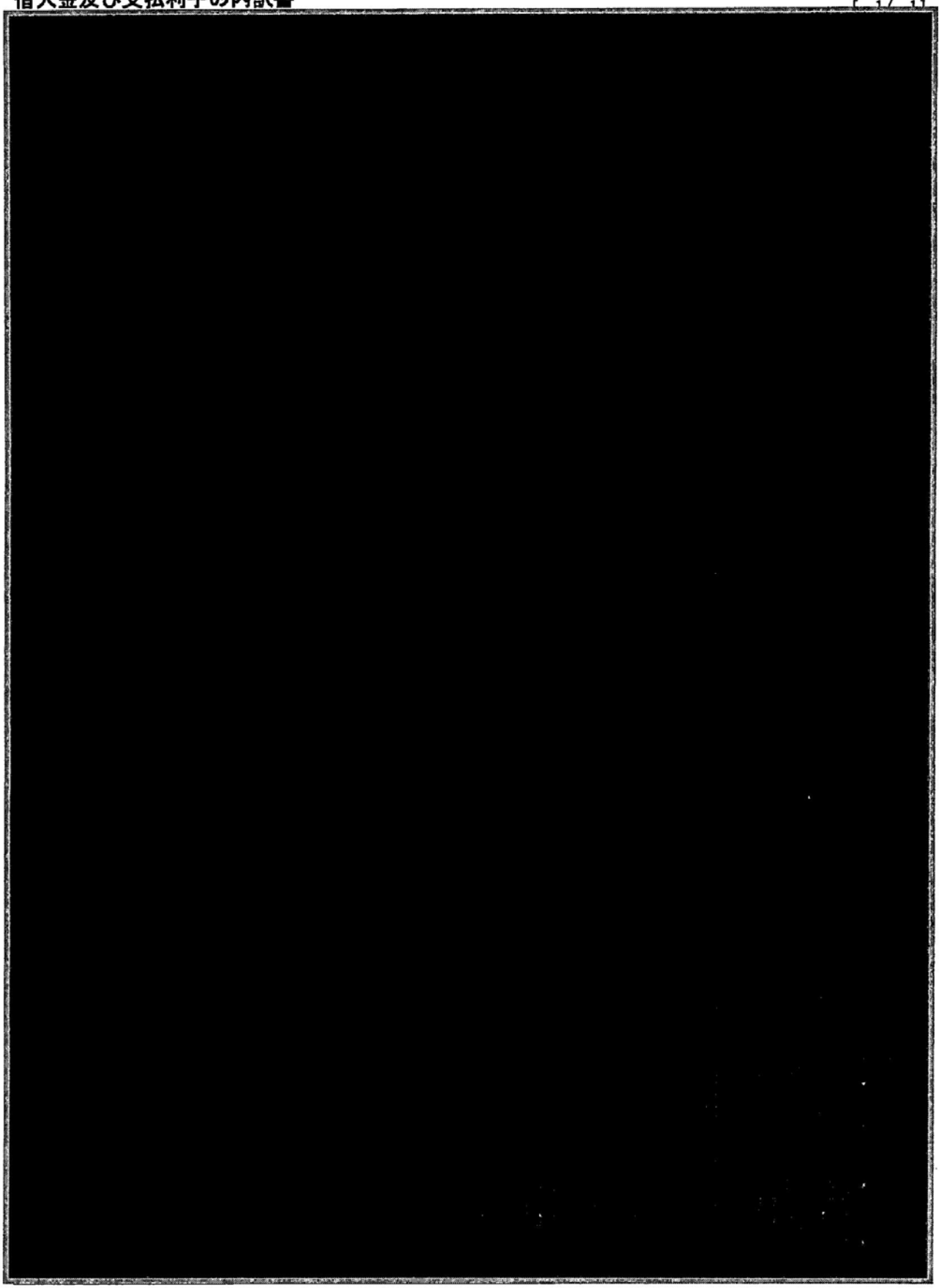


(法0302－10)

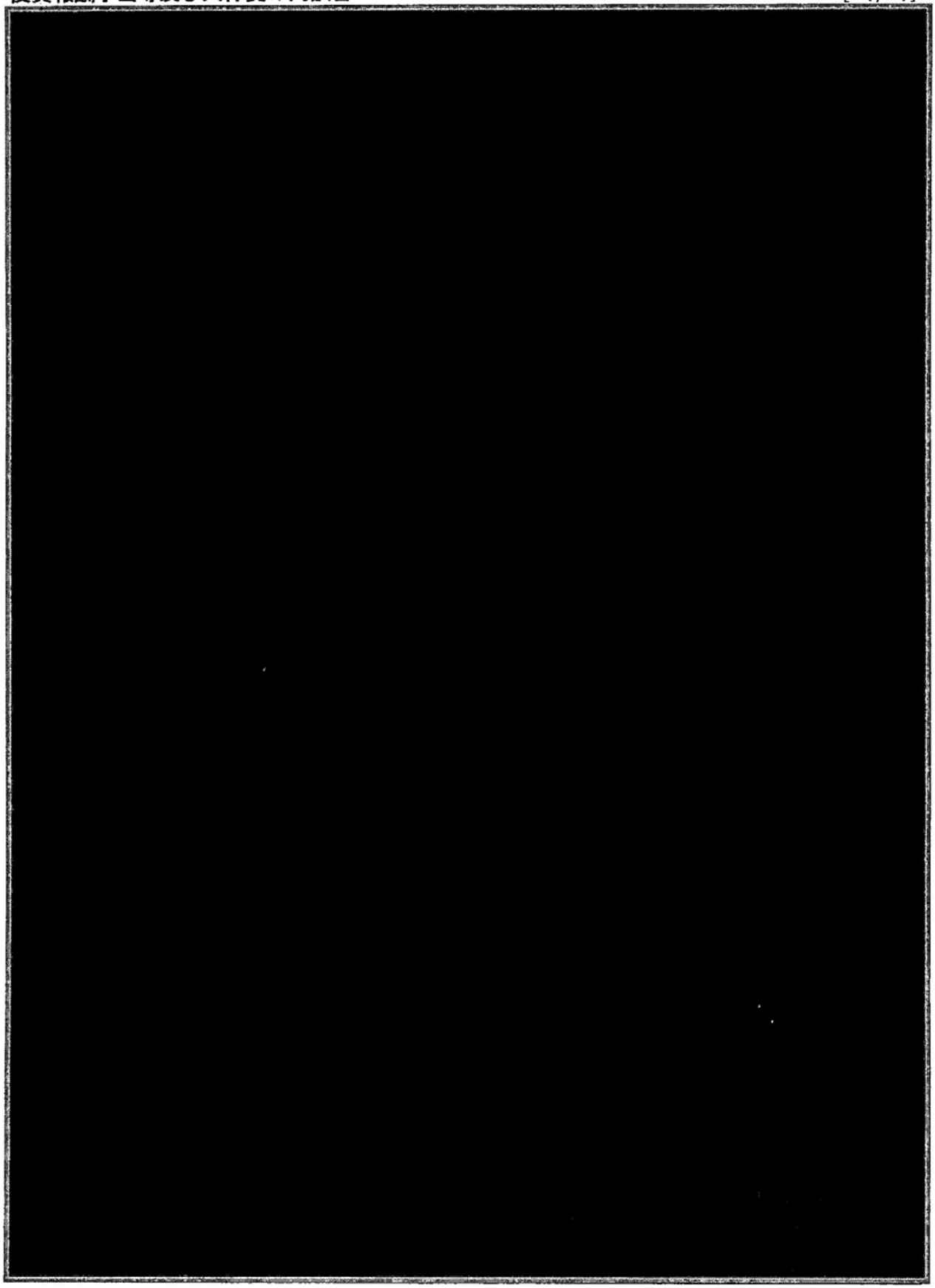
源泉所得税預り金の内訳



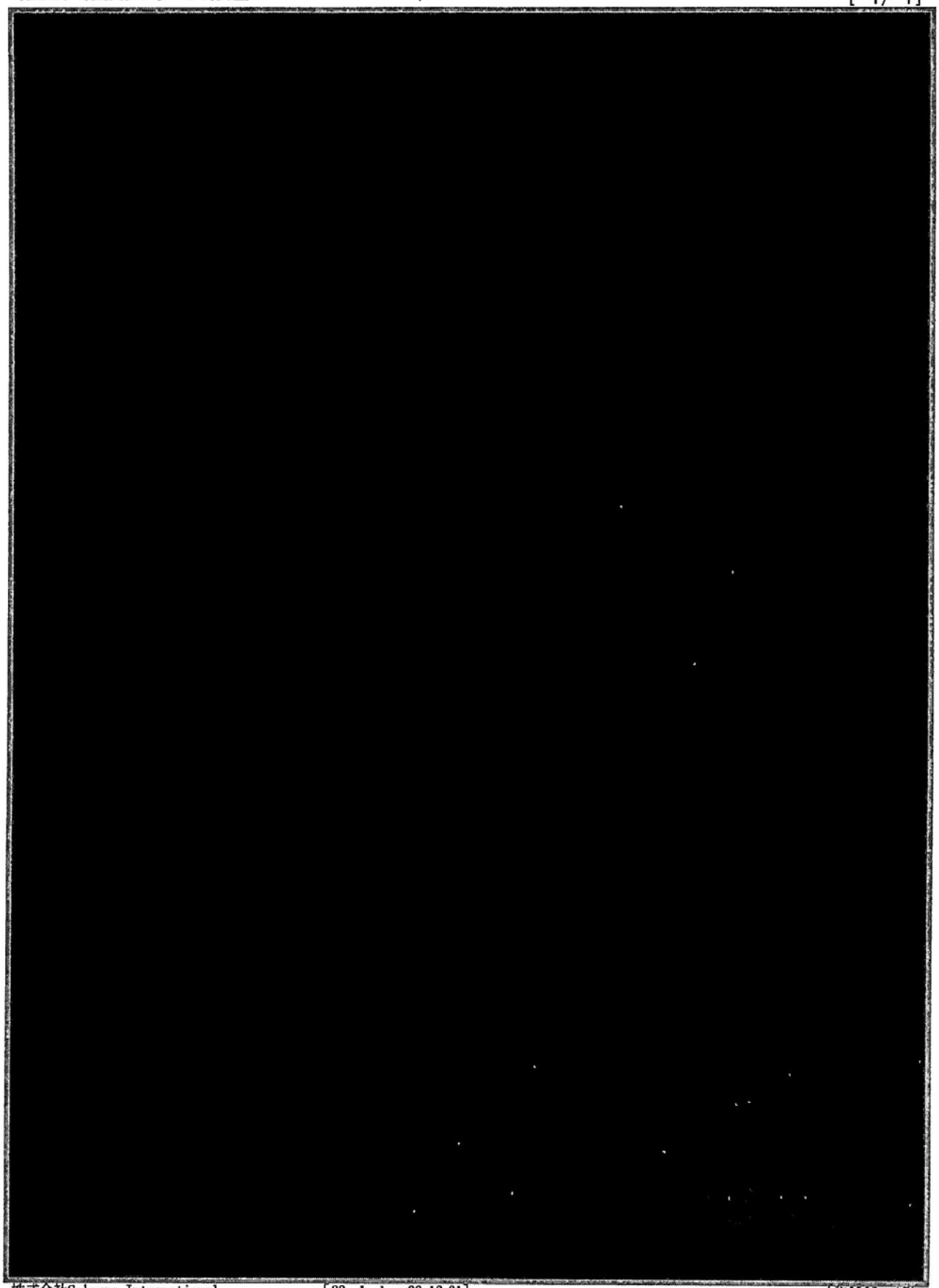
借入金及び支払利子の内訳書



役員報酬手当等及び人件費の内訳書



雑益、雑損失等の内訳書



決　算　報　告　書

（第 5 期）

自　平成28年 1月 1日
至　平成28年12月31日

株式会社Colours International

貸借対照表

平成28年12月31日　現在

株式会社Colours International　　(単位：　円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
【流動資産】	161,016,763	【流動負債】	392,107,294
現金及び預金	12,334,585	短期借入金	271,099,522
売掛金	5,557,784	未払費用	10,525,674
前払費用	461,000	未払法人税等	70,000
短期貸付金	140,587,226	預り金	412,098
仮払金	117,533	預り保証金	110,000,000
仮払税金	234	負債の部合計	392,107,294
未収還付消費税等	1,958,401	純資産の部	
【固定資産】	89,831,472	【株主資本】	-86,551,977
【有形固定資産】	50,323,756	資本金	10,000,000
工具器具備品	179,510	利益剰余金	-96,551,977
一括償却資産	144,246	その他利益剰余金	-96,551,977
建設仮勘定	50,000,000	繰越利益剰余金	-96,551,977
【無形固定資産】	421,308		
ソフトウェア	421,308		
【投資その他の資産】	39,086,408		
敷金	2,060,000		
差入保証金	9,255,000		
長期前払費用	566,808		
子会社株式	27,204,600		
【繰延資産】	54,707,082		
開発費	54,707,082	純資産の部合計	-86,551,977
資産の部合計	305,555,317	負債及び純資産合計	305,555,317

損　益　計　算　書

自　平成28年 1月 1日
至　平成28年12月31日

株式会社Colours International　　(単位：　円)



販売費及び一般管理費内訳書

自　平成28年 1月 1日
至　平成28年12月31日

株式会社Colours International　　(単位：　円)

[redacted]

株主資本等変動計算書

自　平成28年 1月 1日
至　平成28年12月31日

株式会社Colours International

(単位：　円)



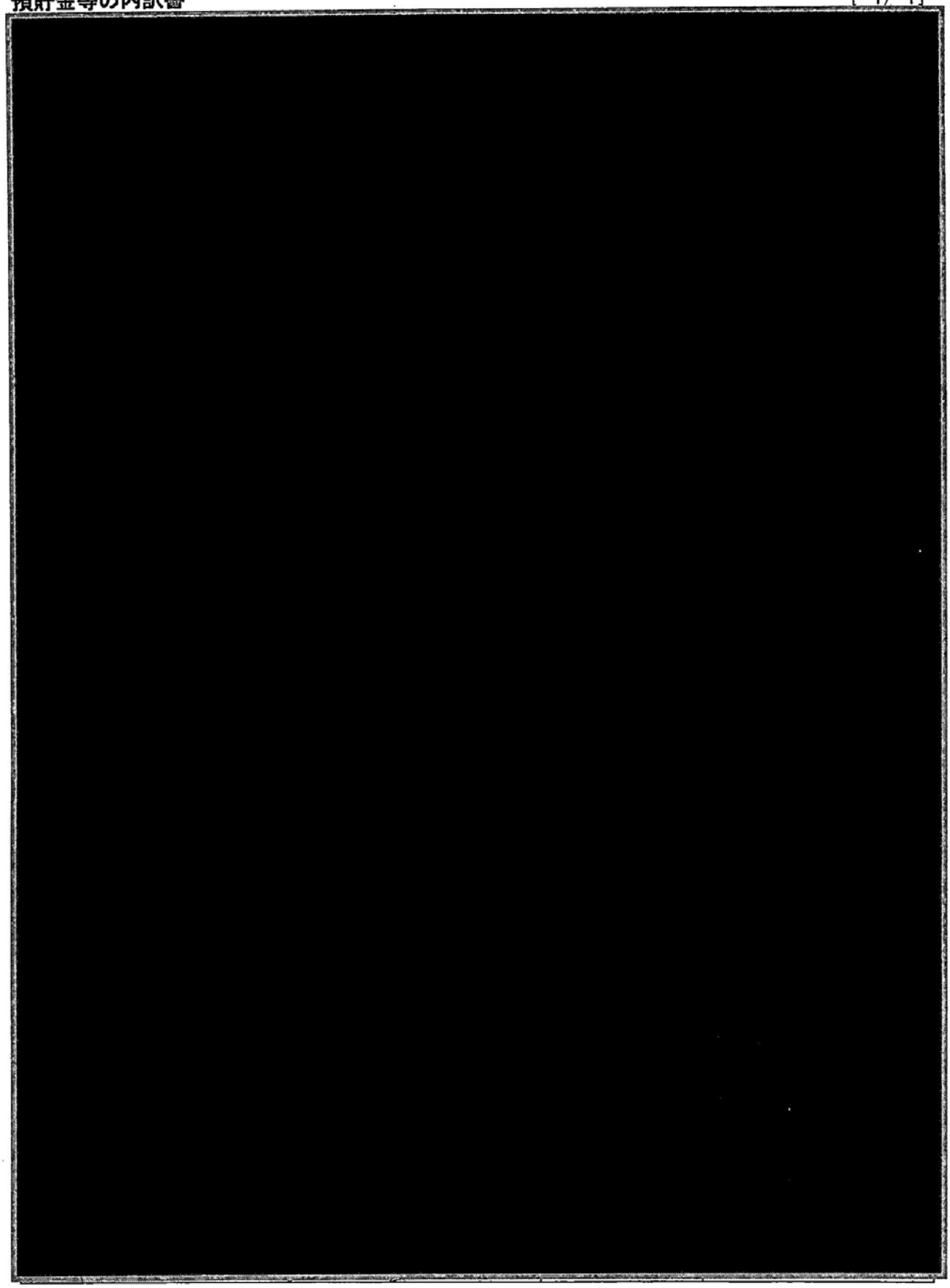
勘定科目内訳書

法 人 名：株式会社Colours International

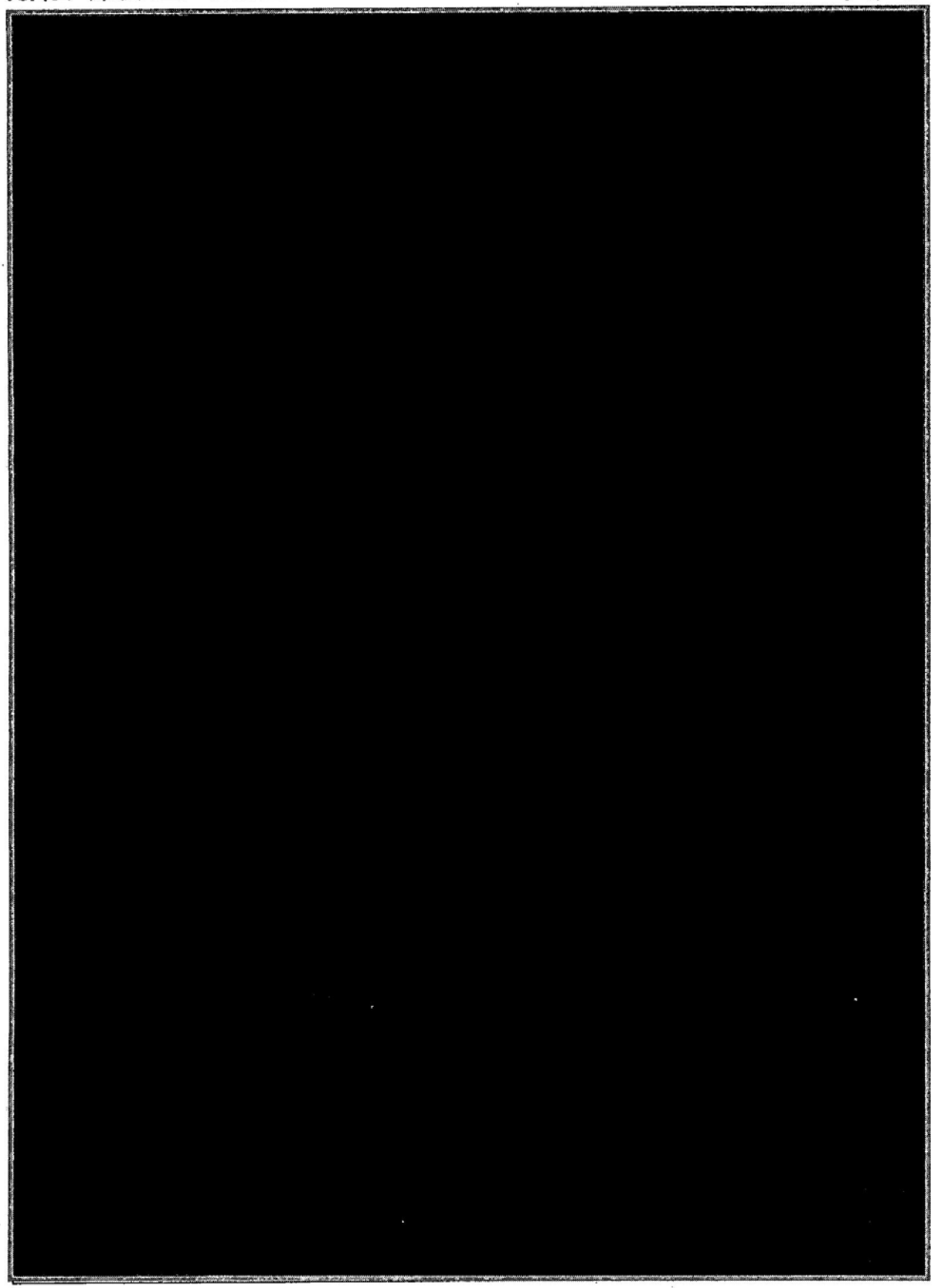
事業年度　　自 28 年　1 月　1 日

至 28 年 12 月 31 日

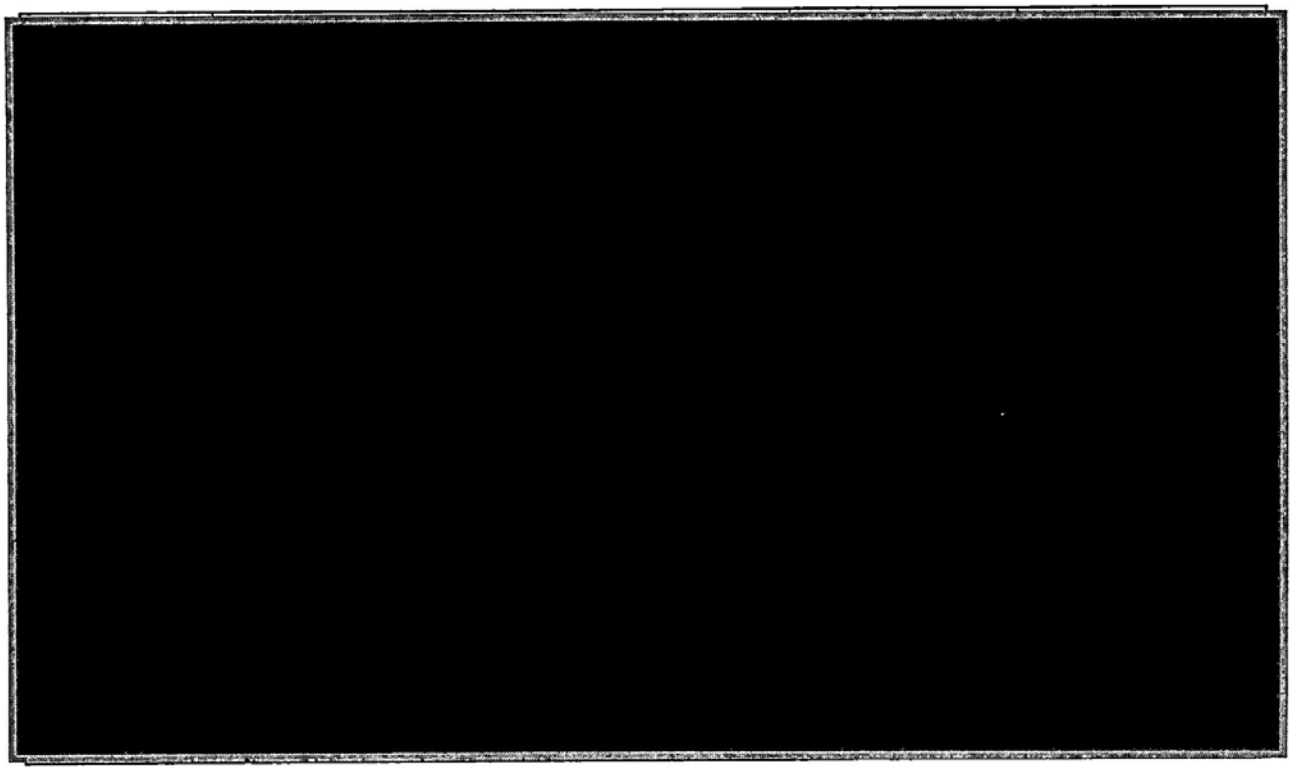
預貯金等の内訳書



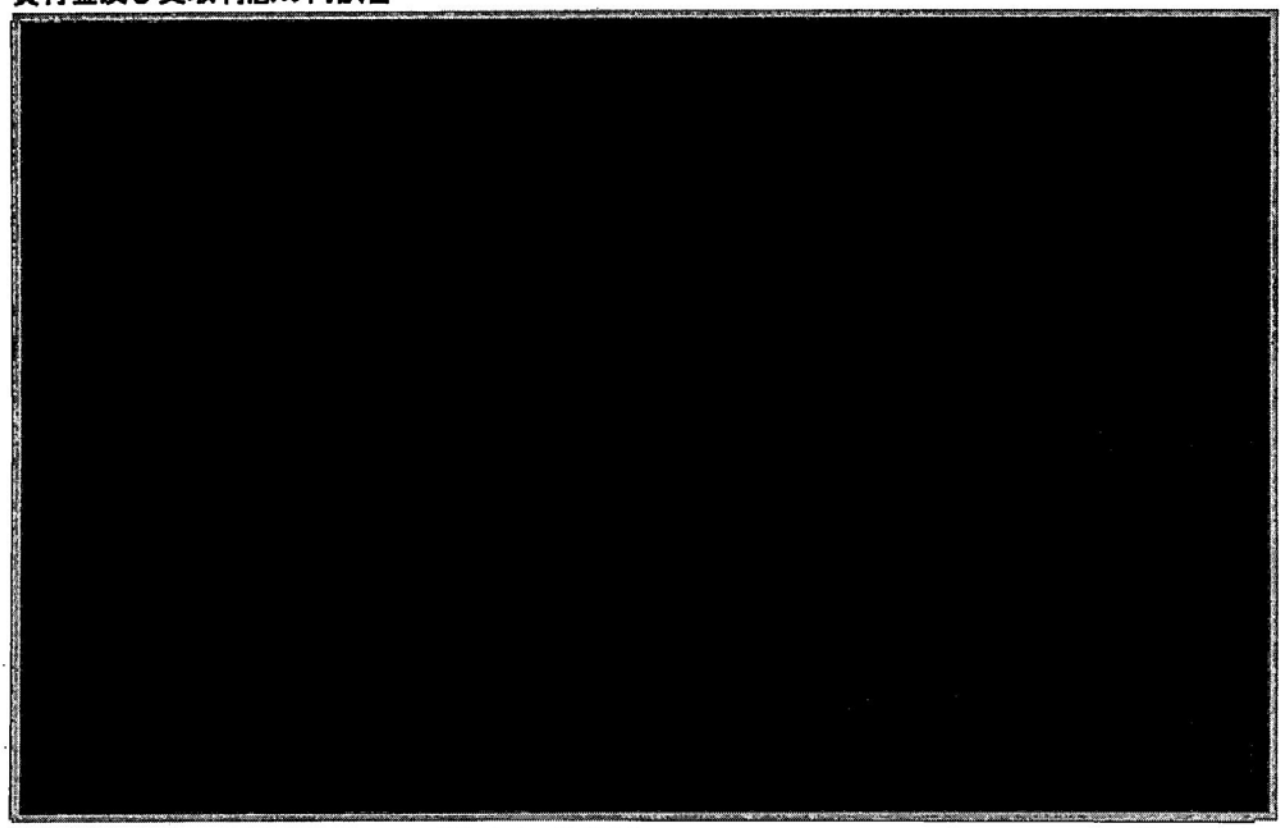
売掛金（未収入金）の内訳書



仮払金（前渡金）の内訳書

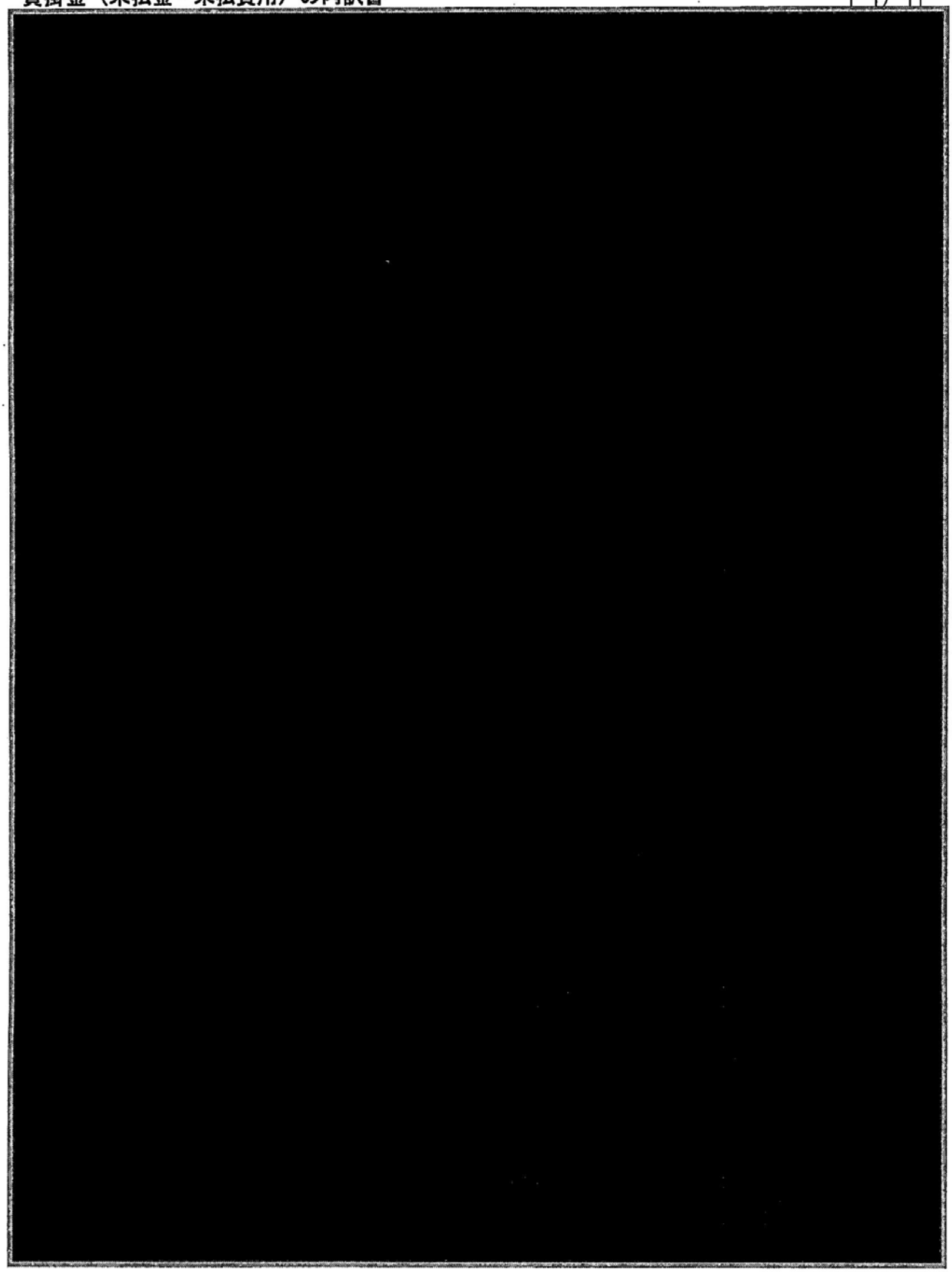


貸付金及び受取利息の内訳書



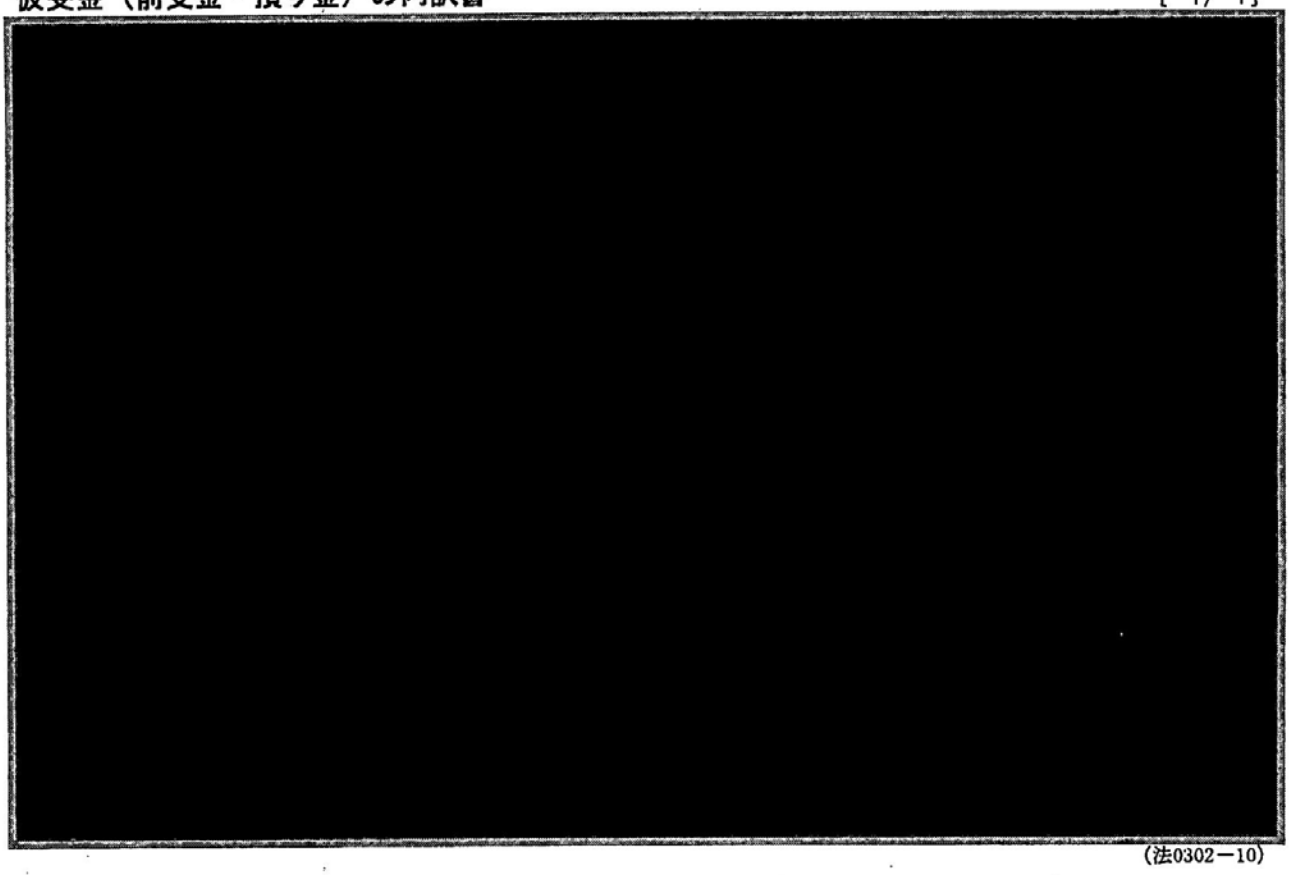
⑨

買掛金（未払金・未払費用）の内訳書



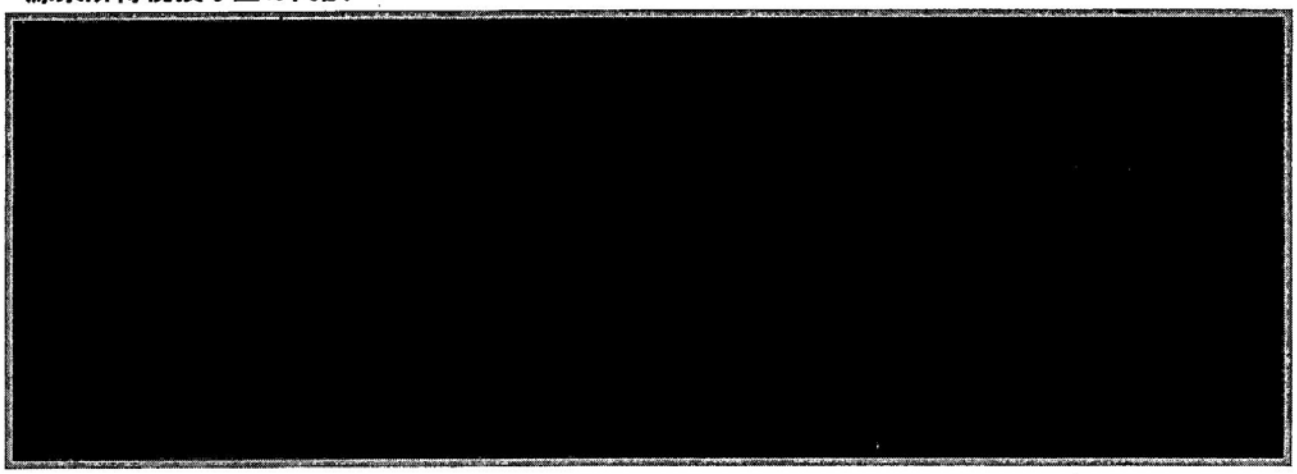
株式会社Colours International　　[28. 1. 1 － 28.12.31]

仮受金（前受金・預り金）の内訳書



(法0302－10)

源泉所得税預り金の内訳

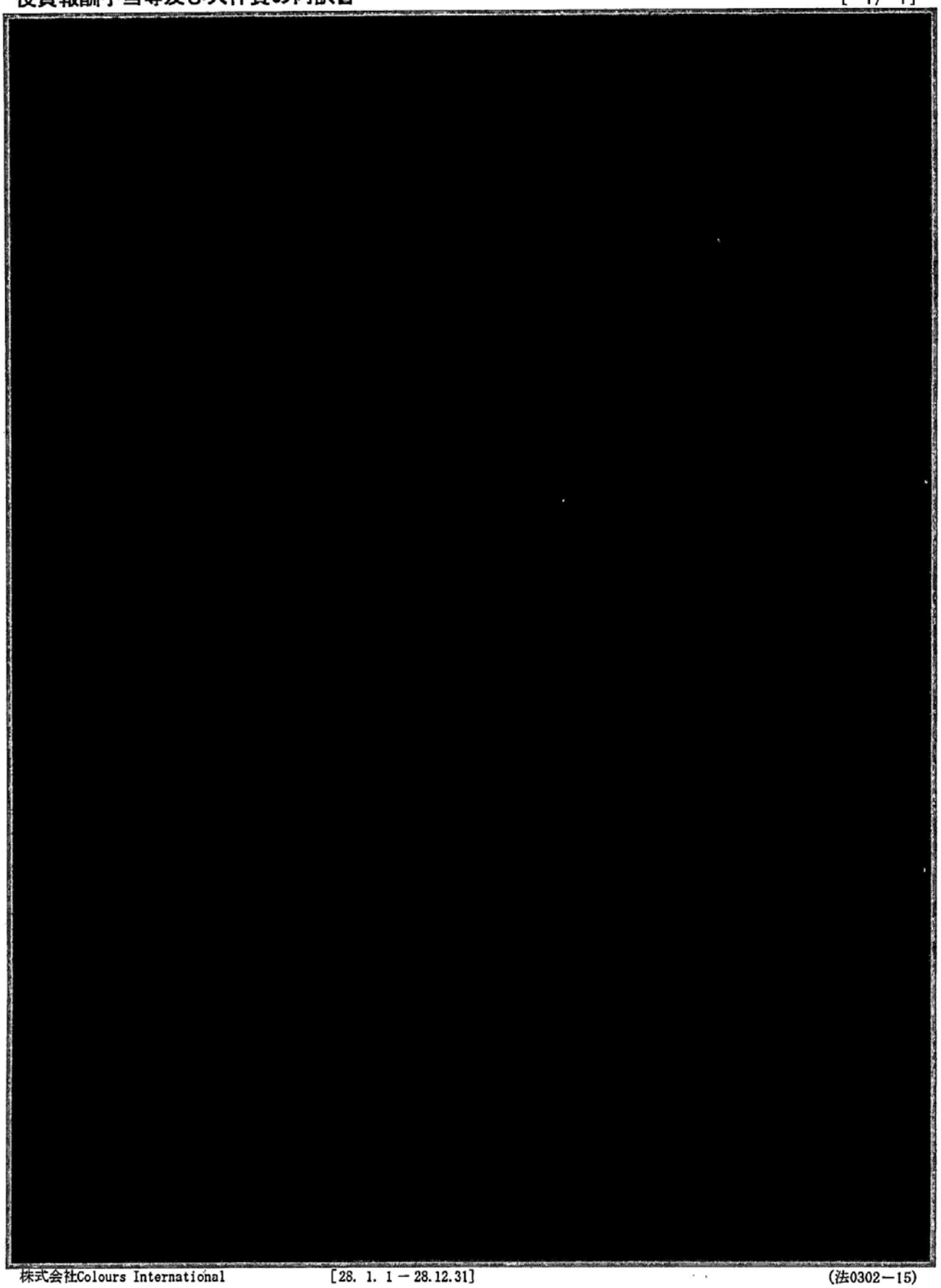


⑪

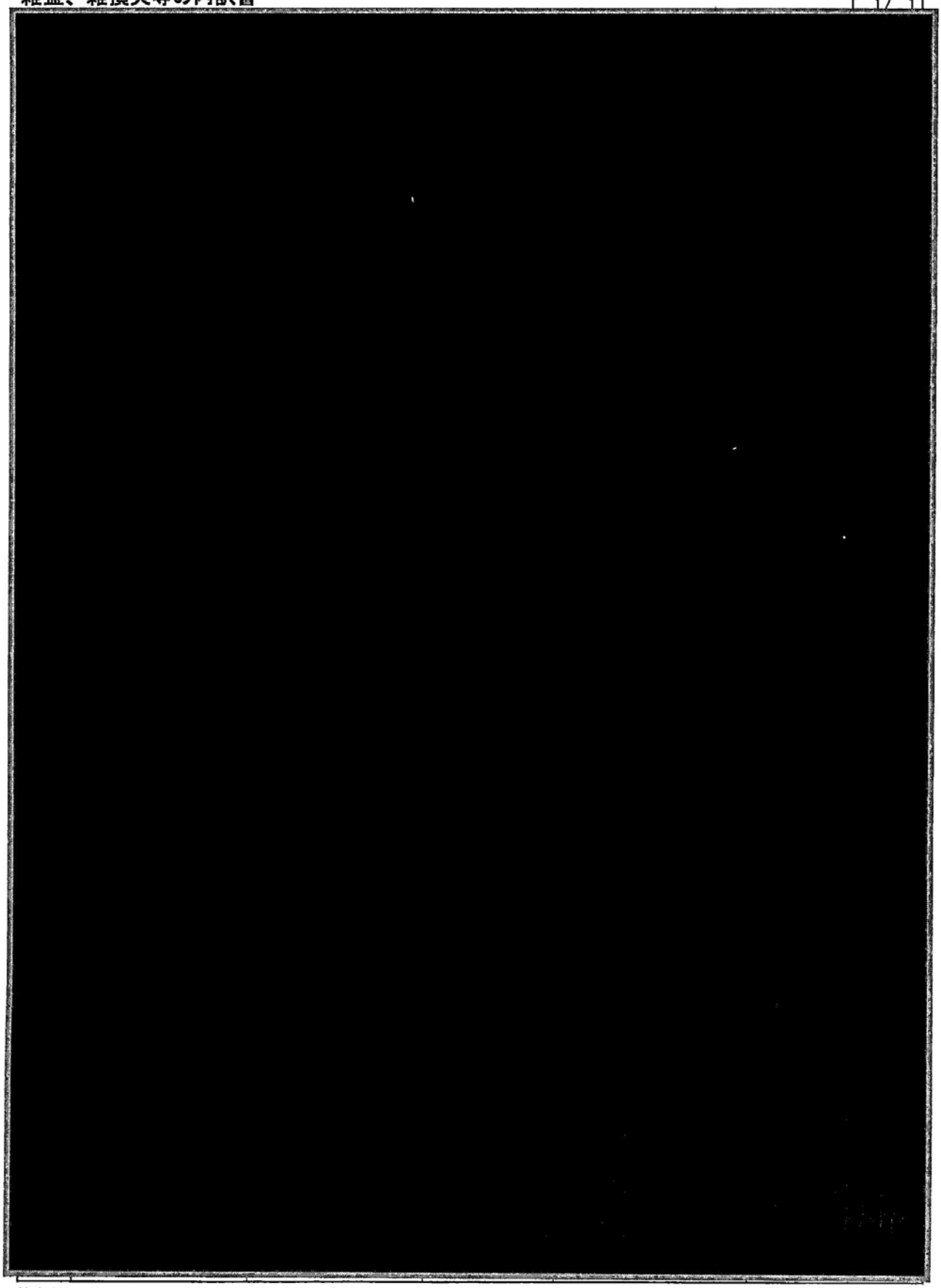
借入金及び支払利子の内訳書

[redacted]

役員報酬手当等及び人件費の内訳書



雑益、雑損失等の内訳書



［様式１－３］

事業費概算書（初期投資）

（単位：百万円）

項目	金額
1　貸付料（減額後の想定額）	[redacted]
2　公園側事業費	
3　小学校側事業費	
4　その他事業費	
5　保証金	

※　事業開始までの必要な資金額を計上してください。

※　適宜必要な項目があれば追加し，分かりやすく記入してください。

（支出経費内訳）

建物建設費（１００万円以上）の内訳を分かりやすく記入してください。

建物建設費が分かる内訳書，見積書等があれば，それを添付いただいてもかまいません。

項目		内容	金額（百万円）
1	小学校側　貸付料	[redacted]	
	貸付料　小計		
2	公園側　調査費		
	公園側　プール解体費		
	公園側　工事・整備費		
	公園側　備品		
	公園側　設計料・デザインフィー		
	公園側　予備費		
	公園側　その他費用		
	公園側　その他諸税		
	公園側事業費　小計		
[redacted]			

［様式１－３］

事業費概算書（初期投資）

（支出経費内訳）

建物建設費（１００万円以上）の内訳を分かりやすく記入してください。
建物建設費が分かる内訳書，見積書等があれば，それを添付いただいてもかまいません。

項目		内容	金額（百万円）
3	小学校側　調査費	[redacted]	
	小学校側　小学校解体費		
	小学校側　工事・整備費		
	小学校側　FFE・備品		
	小学校側　設計料・デザインフィー		
	小学校側　予備費		
	小学校側　その他費用		
	小学校側　その他諸税		
	小学校側事業費　小計		
4	ファンド組成費		
	開業準備金		
	その他事業費　小計		
5	保証金		
	保証金　小計		

［様式１－４］

初期投資に伴う資金調達計画書

（単位：百万円）

項目	金額	調達先
1　自己資金		
2　借入金・社債等		
(1)　銀行 A		
(2)　銀行 B		
(3)　銀行 C		
3　その他		
合計		

※　「事業費概算書」に計上した資金額の調達内訳を記載してください。
※　適宜必要な項目があれば追加し，分かりやすく記入してください。
※　「借入金・社債等」は，調達先ごとに記入するものとします。

（借入金・社債等内訳）

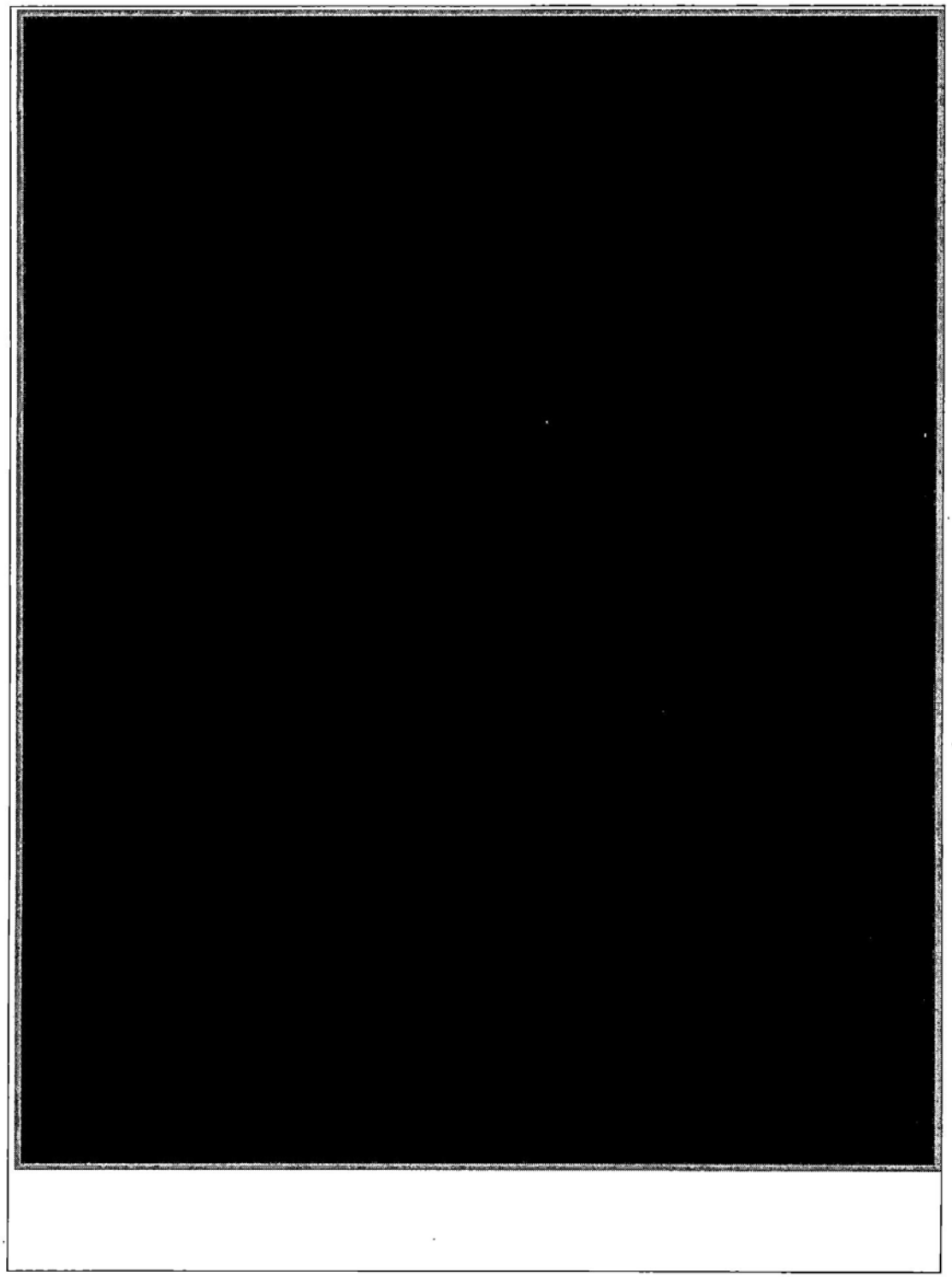
借入金・社債等について，調達先ごとに借入時期，金利（固定・変動），返済方法（元金均等・元利均等），償還年限などを記入してください。

調達先	借入時期	借入金額	金利	返済方法	償還年限
銀行 A					
銀行 B					
銀行 C					

※詳細方針については、各銀行とも協議の上、決定いたします。

［様式１－４］

初期投資に伴う資金調達計画書



［様式１－５］

長期損益計画書（基礎資料）

（主な収入の根拠）

主な収入の積算根拠を項目ごとに分かりやすく記入してください。

【ホテル運営会社：Dusit Colours】　（単位：千円）

項目	内容		稼働率/回転率	初年度金額
①宿泊	[redacted]			
②飲食				
③宴会場				
④ショップ、スパ				

【ホテル所有会社：安田不動産】　（単位：千円）

項目	内容	初年度金額
建物賃料収入	[redacted]	

（主な支出の根拠）

主な支出の積算根拠を項目ごとに分かりやすく記入してください。

【ホテル運営会社：Dusit Colours】　（単位：千円）

営業支出	内容	初年度年額
宿泊、飲食	[redacted]	
直接営業費		
人件費		
営繕費		
水道・高熱費		
マーケティング費		
管理費		
修繕積立金		
固定支出	内容	初年度年額
建物賃料	[redacted]	
保険料		
租税公課		
その他費用		

【ホテル所有会社：安田不動産】　（単位：千円）

費目	内容	初年度年額
土地賃貸料	[redacted]	
建物固都税		
ﾌｧﾝﾄﾞ運営費		
三者協議会運営費		
火災保険料		
修繕積立金		
借地終了時　解体費積立		

※詳細な内容については、別紙「長期損益計画書」をご覧ください。

■長期損益計画書（ホテル所有会社）

【損益計画】　　借地期間8ヶ月のみ　　運営期間10ヶ月のみ

（単位：千円）

項目 ＼ 年度	(2018)	(2019)	(2020)	(2021)	(2022)	(2023)	(2024)	(2025)	(2026)	(2027)	(2028)	(2029)	(2030)	(2031)	(2032)	(2033)	(2034)	(2035)	(2036)	(2037)	(2038)	(2039)	(2040)	(2041)	(2042)	(2043)	(2044)	(2045)	(2046)	(2047)	(2048)	(2049)	(2050)	(2051)
	(三者協議)	(解体工事)	(新築工事)	(新築工事)	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	28	29	30
収益　計　（A）																																		
賃料収入（固定賃料）																																		
費用　計　（B）																																		
地代																																		
固都税（建物）																																		
AMフィー																																		
ファンド運営費																																		
三者協議運営費																																		
火災保険料																																		
借地終了時解体積立金																																		
借地終了時解体積立金　戻入																																		
修繕費																																		
減価償却費																																		
建物減価償却費（イニシャル分）																																		
設備減価償却費（イニシャル分）																																		
FFE減価償却費（イニシャル分）																																		
建物減価償却費（長期修繕）																																		
設備減価償却費（長期修繕）																																		
体育館利用権償却費（イニシャル分）																																		
支払利息																																		
税引前利益　（A）－（B）																																		
課税対象額																																		
法人税																																		
税引後利益																																		
仮払消費税																																		
仮受消費税																																		
消費税納付額																																		

【資金計画】

項目 ＼ 年度	(2018)	(2019)	(2020)	(2021)	(2022)	(2023)	(2024)	(2025)	(2026)	(2027)	(2028)	(2029)	(2030)	(2031)	(2032)	(2033)	(2034)	(2035)	(2036)	(2037)	(2038)	(2039)	(2040)	(2041)	(2042)	(2043)	(2044)	(2045)	(2046)	(2047)	(2048)	(2049)	(2050)	(2051)
	(三者協議)	(解体工事)	(新築工事)	(新築工事)	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	28	29	30
資金調達　（C）																																		
自己資金																																		
借入金																																		
税引後当期利益																																		
償却相当額																																		
仮払消費税増減																																		
仮受消費税増減																																		
保証金返還																																		
資金需要　（D）																																		
土地・建物取得費等																																		
税引後当期損失																																		
借入金元金返済																																		
保証金																																		
資金過不足　（C）－（D）																																		

【借入金残高】

項目 ＼ 年度	(2018)	(2019)	(2020)	(2021)	(2022)	(2023)	(2024)	(2025)	(2026)	(2027)	(2028)	(2029)	(2030)	(2031)	(2032)	(2033)	(2034)	(2035)	(2036)	(2037)	(2038)	(2039)	(2040)	(2041)	(2042)	(2043)	(2044)	(2045)	(2046)	(2047)	(2048)	(2049)	(2050)	(2051)
	(三者協議)	(解体工事)	(新築工事)	(新築工事)	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	28	29	30
期首残高																																		
借入額																																		
返済額																																		
期末残高																																		

【資本の部】

項目 ＼ 年度	(2018)	(2019)	(2020)	(2021)	(2022)	(2023)	(2024)	(2025)	(2026)	(2027)	(2028)	(2029)	(2030)	(2031)	(2032)	(2033)	(2034)	(2035)	(2036)	(2037)	(2038)	(2039)	(2040)	(2041)	(2042)	(2043)	(2044)	(2045)	(2046)	(2047)	(2048)	(2049)	(2050)	(2051)
	(三者協議)	(解体工事)	(新築工事)	(新築工事)	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	28	29	30
資本の部計																																		
自己資金																																		
その他																																		

※法人税率は本案件のみによる計算にはならない為、概算値として30%に設定して計算

■長期損益計画書（ホテル所有会社）

【損益計画】

（単位：千円）

項目 ＼ 年度	(2052)	(2053)	(2054)	(2055)	(2056)	(2057)	(2058)	(2059)	(2060)	(2061)	(2062)	(2063)	(2064)	(2065)	(2066)	(2067)	(2068)	(2069)	(2070)	(2071)	(2072)	(2073)	(2074)	(2075)	(2076)	(2077)	(2078)	合計
	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	56	57	
収益　計　(A)																												
賃貸収入（規定賃料）																												
費用　計　(B)																												
地代																												
固都税（建物）																												
AMフィー																												
ファンド運営費																												
三者協議運営費																												
火災保険料																												
信託終了時解体積立金																												
信託終了時解体積立金　戻入																												
修繕費																												
減価償却費																												
建物減価償却費（イニシャル分）																												
設備減価償却費（イニシャル分）																												
FFE減価償却費（イニシャル分）																												
建物減価償却費（長期修繕）																												
設備減価償却費（長期修繕）																												
体育館利用権償却費（イニシャル分）																												
支払利息																												
税引前利益　(A) − (B)																												
課税対象額																												
----------	法人税																											
税引後利益																												
仮払消費税																												
仮受消費税																												
消費税受払差額																												

【資金計画】

項目 ＼ 年度	(2052)	(2053)	(2054)	(2055)	(2056)	(2057)	(2058)	(2059)	(2060)	(2061)	(2062)	(2063)	(2064)	(2065)	(2066)	(2067)	(2068)	(2069)	(2070)	(2071)	(2072)	(2073)	(2074)	(2075)	(2076)	(2077)	(2078)	合計
	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	56	57	
資金調達（C）																												
自己資金																												
借入金																												
税引後当期利益																												
償却相当額																												
仮払消費税還付																												
仮受消費税還付																												
保証金返還																												
資金運用（D）																												
土地・建物取得費用																												
税引後当期損失																												
借入金元金返済																												
保証金																												
資金過不足（C） − （D）																												

【借入金残高】

項目 ＼ 年度	(2052)	(2053)	(2054)	(2055)	(2056)	(2057)	(2058)	(2059)	(2060)	(2061)	(2062)	(2063)	(2064)	(2065)	(2066)	(2067)	(2068)	(2069)	(2070)	(2071)	(2072)	(2073)	(2074)	(2075)	(2076)	(2077)	(2078)	合計
	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	56	57	
期首残高																												
借入額																												
返済額																												
期末残高																												

【資本の部】

項目 ＼ 年度	(2052)	(2053)	(2054)	(2055)	(2056)	(2057)	(2058)	(2059)	(2060)	(2061)	(2062)	(2063)	(2064)	(2065)	(2066)	(2067)	(2068)	(2069)	(2070)	(2071)	(2072)	(2073)	(2074)	(2075)	(2076)	(2077)	(2078)	合計
	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	56	57	
資本の部計																												
自己資金																												
その他																												

※法人税率は本案件のみによる計算にはならない為、概算値として30%に設定して計算

■長期損益計画書 12 年間（ホテル運営会社）

	1 Year 1	2 Year 2	3 Year 3	4 Year 4	5 Year 5	6 Year 6	7 Year 7	8 Year 8	9 Year 9	10 Year 10	11 Year 11	12 Year 12
客室数												
日数（1年間）												
年間客室数												
年間宿泊数												

飲食詳細	席数	面積	回転率	単価
タイ				
オールデイダイニング				
和食				
ラウンジ				
宴会場数				
宴会場　面積				
1㎡あたりの収入				

収支表	1 Year 1	2 Year 2	3 Year 3	4 Year 4	5 Year 5	6 Year 6	7 Year 7	8 Year 8	9 Year 9	10 Year 10	11 Year 11	12 Year 12
稼働率												
RevPAR(JPY)												
ADR(JPY)												
営業収入												
宿泊												
飲食												
タイ												
オールデイダイニング												
和食												
ラウンジ												
宴会場												
ギフトショップ、スパ												
営業総収入												
営業支出												
宿泊、及び飲食												
直接営業費												
人件費												
営繕費												
水道・光熱費												
マーケティング費												
管理費												
修繕積立金												
営業総支出												
総利益												
GOP(%)												
その他費用												
リース料												
保険料（損害賠償、社用車保険、出張保険、など												
租税公課（収入印紙、障害者雇用補填金、など）												
費用諸々												
その他費用総額												
純利益												

（再投資【大規模修繕費】）

将来的に建物の改修などを見込んでいる場合に，その時期と金額，積算根拠を分かりやすく記入してください。

[redacted]

【ホテル運営会社：Dusit Colours】

[redacted]

項目	小項目	内容	金額（千円）
建築工事・内部	・客室表面仕上げ ・客室仕上げ・間仕切り ・1F ﾌﾛﾝﾄ・ﾛﾋﾞｰ他仕上げ ・その他各階仕上げ ・中庭仕上げ	[redacted]	
家具・備品等	・客室什器家具類 ・ホテル棟建具 ・ホテル棟サイン		

【ホテル所有会社：安田不動産】

[redacted]

項目	小項目	内容	金額（千円）
建築工事・外部	・屋根・庇仕上 （金属屋根・瓦屋根） ・外壁仕上げ （タイル・石・金属）	[redacted]	
設備工事	・空調機械設備 ・給排水衛生 ・電気設備 ・昇降機設備		

※詳細な内容については、別紙「長期修繕計画」をご覧ください。

■長期修繕計画書

（単位：千円）

項目	負担区分	修繕周期	更新年数	(2025)	(2026)	(2027)	(2028)	(2029)	(2030)	(2031)	(2032)	(2033)	(2034)	(2035)	(2036)	(2037)	(2038)	(2039)	(2040)	(2041)	(2042)	(2043)	(2044)	(2045)	(2046)	(2047)	(2048)	(2049)	(2050)	(2051)	(2052)	(2053)	(2054)
	事業者 運営会社			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	28	29	30
■建築工事																																	
外部 屋根・庇仕上（金属屋根）																																	
外部 屋根・庇仕上（瓦屋根）																																	
外部 外壁仕上げ　タイル																																	
外部 外壁仕上げ　石																																	
外部 外壁仕上げ　金属その他																																	
小　計																																	
小　計（経費含）																																	
内部 BF駐車場・機械室仕上げ																																	
内部 プール表面仕上げ																																	
内部 B1F仕上げ（車路を除く）																																	
内部 1Fﾌﾛﾝﾄ・ﾛﾋﾞｰ他仕上げ																																	
内部 客室表面仕上げ（クロス・床仕上げ）																																	
内部 客室仕上げ・間仕切り他																																	
内部 一般間仕切り																																	
内部 中庭仕上																																	
小　計																																	
小　計（経費含）																																	
■設　備																																	
空調機械設備工事																																	
給排水衛生工事																																	
電気設備工事																																	
昇降機設備工事																																	
小　計																																	
小　計（経費含）																																	
■家具・備品等																																	
客室什器家具類																																	
ホテル棟建具																																	
ホテル棟サイン																																	
小　計																																	
小　計（経費含）																																	
合　計																																	
合　計（経費含）																																	

※建築工事・外部及び設備工事については、開業10年間の修繕は見込んでいない。

■長期修繕計画書

（単位：千円）

項目	(2055) 31	(2056) 32	(2057) 33	(2058) 34	(2059) 35	(2060) 36	(2061) 37	(2062) 38	(2063) 39	(2064) 40	(2065) 41	(2066) 42	(2067) 43	(2068) 44	(2069) 45	(2070) 46	(2071) 47	(2072) 48	(2073) 49	(2074) 50	(2075) 51	(2076) 52	(2077) 53	(2078) 54	(2079) 55	(2080) 56	(2081) 57	合計
■建築工事																												
外部 屋根・庇仕上（金属屋根）																												
外部 屋根・庇仕上（瓦屋根）																												
外部 外壁仕上げ　タイル																												
外部 外壁仕上げ　石																												
外部 外壁仕上げ　金属その他																												
小　計																												
小　計（経費含）																												
内部 BF駐車場・機械室仕上げ																												
内部 プール表面仕上げ																												
内部 B1F仕上げ（車路を除く）																												
内部 1Fﾛﾝﾄ・ﾛﾋﾞｰ他仕上げ																												
内部 客室表面仕上げ（クロス・床仕上げ）																												
内部 客室仕上げ・間仕切り他																												
内部 一般間仕切り																												
内部 中庭仕上																												
小　計																												
小　計（経費含）																												
■設　備																												
空調機械設備工事																												
給排水衛生工事																												
電気設備工事																												
昇降機設備工事																												
小　計																												
小　計（経費含）																												
■家具、備品等																												
客室什器家具類																												
ホテル棟建具																												
ホテル棟サイン																												
小　計																												
小　計（経費含）																												
合　計																												
合　計（経費含）																												

※建築工事・外部及び設備工事については、開業10年間の修繕は見込んでいない。