

事業収支計画(9階RC構造 24戸 1フロア3戸)

物件概要	物件名	(仮称) 墨田区〇〇プロジェクト			売主		形態	地主	建築計画概要	建築面積	0.000坪	0.000%	<	90.000%	作成時期	平成29年9月11日	作成			
	所在				施工	CM方式による選定				容積対象面積	1,032.650㎡	312.377坪	418.738%	<		480.000%		更新		
	住居表示	東京都墨田区〇〇			施工監理	春日部幹一級建築士事務所				専有延床面積	989.760㎡	299.402坪	レンジブル比(容積)	95.847%			更新			
	交通	大江戸線「両国駅」徒歩7分、総武線「両国駅」徒歩10分			仲介					共用面積	42.890㎡	12.974坪	レンジブル比(法床)	81.325%			更新			
	土地面積	246.61㎡	74.600坪 (実測)		構造/規模	RC構造地上9階建				施工床面積							更新			
	間取り		立退完了		完成予定					緩和床面積	184.390㎡	55.778坪					更新			
	現況				総戸数	24戸				法廷床面積	1,217.040㎡	368.155坪					更新			
	項目	摘要	金額		駐車場	0台 駐輪場 0台 バイク置場 3台											更新			
	① 土地相当	1 仕入価格	坪単価	0.0万円 1種	0.00万円	用途地域										更新				
		2 仲介手数料			0円	容積率		建蔽率									更新			
	3 立退費用			0円	高度地区		防火指定	防火地域						更新						
	4 立替承諾料			0円	日影規制								更新							
② 諸税	1 仮登記			0円	接道									担当	(株)土地活用 越川 印					
	2 租税公課(仮)	設定額	円	5,000,000円	タイプ	間取り	戸数	専有面積	専有坪面積	専有合計	坪数合計	賃料+管理費 下落率0.8%とする。								
	3 取得税	租税公課に含む	0円		A type	1LDK	8戸	36.450㎡	11.026坪	291.600㎡	88.209坪	部屋番号	賃料/坪	面積	新築時	10年後	30年後	47年後		
	4 登録免許税	租税公課に含む	0円		B type	2LDK	8戸	51.810㎡	15.673坪	414.480㎡	125.380坪	A 201	1.17万円	36.450㎡	129,000円	119,040円	101,370円	88,430円		
	5 地積測量費	真北・高低・現況	198,000円		C type	1LDK	8戸	35.460㎡	10.727坪	283.680㎡	85.813坪	B 202	1.02万円	51.810㎡	159,000円	146,720円	124,950円	109,000円		
	6 ボーリング調査費	1か所(表層土質試験費含む)	486,000円									C 203	1.19万円	35.460㎡	127,000円	117,190円	99,800円	87,060円		
	7 土壌汚染調査費		0円									A 301	1.17万円	36.450㎡	129,500円	119,500円	101,770円	88,780円		
	6 司法書士手数料		300,000円									B 302	1.02万円	51.810㎡	159,500円	147,180円	125,340円	109,340円		
	7 固都税	租税公課に含む	0円									C 303	1.19万円	35.460㎡	127,500円	117,650円	100,190円	87,400円		
	8 その他		0円									A 401	1.18万円	36.450㎡	130,000円	119,960円	102,160円	89,120円		
土地原価	坪単価	8.02	万円		5,984,000円	合計・平均							B 402	1.02万円	51.810㎡	160,000円	147,650円	125,730円	109,690円	
	1 建築工事代金	法床単価	100.00万円	1室	1,534万円	368,154,614円								C 403	1.19万円	35.460㎡	128,000円	118,120円	100,590円	87,750円
	2 消費税	専有坪単価	122.96万円	8%		29,452,369円								A 501	1.18万円	36.450㎡	130,500円	120,420円	102,550円	89,460円
	3				0円								B 502	1.02万円	51.810㎡	160,500円	148,110円	126,130円	110,030円	
	4 解体工事代金	税込(仮・復旧費含む)	7,560,000円		収支							C 503	1.20万円	35.460㎡	128,500円	118,580円	100,980円	88,090円		
	5 地中障害工事代金		0円		住居賃料(月)							A 601	1.19万円	36.450㎡	131,000円	120,880円	102,940円	89,800円		
	6 CMFEE(仮)	コストダウン額の30%とする。仮金額×税込8%	0円		駐車場							B 602	1.03万円	51.810㎡	161,000円	148,570円	126,520円	110,370円		
	7 水道負担金		0円		バイク置場							C 603	1.15万円	35.460㎡	129,000円	119,040円	101,370円	88,430円		
	8 その他		0円		借地料							A 701	1.15万円	36.450㎡	131,500円	121,350円	103,340円	90,150円		
④ 設計費	1 設計監理料	税込	8%	10,260,000円	賃料総額(月)							B 702	1.16万円	51.810㎡	161,500円	149,030円	126,910円	110,710円		
	2 住宅性能評価		0円		賃料総額(年)							C 703	1.16万円	35.460㎡	129,500円	119,500円	101,770円	88,780円		
	3 確認申請関係代金	検査費用含む	500,000円		支出							A 801	2.16万円	36.450㎡	132,000円	121,810円	103,730円	90,490円		
	4 総合監修費用		0円		賃貸仲介手数料							B 802	3.16万円	51.810㎡	162,000円	149,490円	127,310円	111,060円		
④ 近隣補償費	1 家屋調査	工事費に含む	0円		管理費(年)							C 803	4.16万円	35.460㎡	130,000円	119,960円	102,160円	89,120円		
	2 電波障害調査費用		200,000円		管理料							A 901	5.16万円	36.450㎡	132,500円	122,270円	104,120円	90,830円		
	3 電波障害対策費		0円		戸数							B 902	6.16万円	51.810㎡	162,500円	149,950円	127,700円	111,400円		
	4 近隣対策費		0円		返済金額(月)							C 903	7.16万円	35.460㎡	130,500円	120,420円	102,550円	89,460円		
	5 協定事項工事		0円		元利均等金利															
	6 その他・予備費		0円		1.0%															
⑤ 負担金	1 水道	工事費に含む	0円		支払期間															
	2 ガス		0円		35年															
	3 その他		0円		1,191,559円															
⑥ 金利	1 事業金利	利率	2/3参入	期間	2,000,000円	返済金額(年)														
	2 事務手数料	利率	期間	0ヶ月	0円	14,298,707円														
	3 印紙代		0円		年間総支出															
	4 担保調査費用		0円		表面利回															
建物原価	1室			1742.1958	418,126,983円	満室賃料/(仕入原価-租税公課-消費税)														
仕入原価	[延面積]			424,110,983円	CF(月)															
工期計算	階数	9階	近隣説明・実施設計	3.0ヶ月	CF(年)															
	1層日数	22日	見積・工事契約	3.0ヶ月	空室率							5%								
	解体	1.0ヶ月	工事期間	13.1ヶ月	生涯収支															
	上階躯体工事	6.6ヶ月			生涯総賃料収入①							耐用年数	賃料下落率	0.8%	空室率	5%				
	杭工事、根切、基礎	3.0ヶ月			生涯総返済金額															
	内装工事、検査、引渡	2.5ヶ月			生涯総管理費															
	工事期間	13.1ヶ月	合計	19.1ヶ月	生涯総仲介手数料															
					生涯総修繕費															
					税金															
					計②															
					売却時地価③															
					解体費用④															
					計							①-②+③-④								
					賃料平均・計							11,229円	3,362,000円	3,102,390円	2,641,980円	2,304,750円				

※計画には真北測量・現況測量が必要となります。

※相場の変動により、金額を保証するものではありません。