

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				
					駐車場	0台 駐輪場 0台 バイク置場 3台											更新				
項目	摘要	金額		用途地域											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	0円	容積率		建蔽率						更新						
	2 仲介手数料					0円	高度地区		防火指定	防火地域					更新						
	3 立退費用					0円	日影規制								更新						
	4 立替承諾料					0円	接道								更新						
② 諸税	1 仮登記					0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。				
	2 租税公課(仮)	設定額	円			5,000,000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	
	3 取得税	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
	4 登録免許税	租税公課に含む				0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
	5 地積測量費	真北・高低・現況				198,000円								C	203	1.19万円	35.460㎡	127,000円	117,190円	99,800円	87,060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								A	301	1.17万円	36.450㎡	129,500円	119,500円	101,770円	88,780円
	7 土壌汚染調査費					0円								B	302	1.02万円	51.810㎡	159,500円	147,180円	125,340円	109,340円
	6 司法書士手数料					300,000円								C	303	1.19万円	35.460㎡	127,500円	117,650円	100,190円	87,400円
7 固都税	租税公課に含む				0円								A	401	1.18万円	36.450㎡	130,000円	119,960円	102,160円	89,120円	
8 その他					0円								B	402	1.02万円	51.810㎡	160,000円	147,650円	125,730円	109,690円	
土地原価	坪単価	8.02	万円			5,984,000円	合計・平均		24戸	41.240㎡	12.48坪	989.760㎡	299.402坪	C	403	1.19万円	35.460㎡	128,000円	118,120円	100,590円	87,750円
③ 建築工事代金	1 建築工事代金	法床単価	120.00万円	1室	1,841万円	441,785,537円	収支														
	2 消費税	専有坪単価	147.56万円	8%		35,342,843円	住居賃料(月)				3,362,000円										
	3					0円	駐車場	月	0円	0台	0円										
	4 解体工事代金	税込(仮・復旧費含む)				7,560,000円	バイク置場	月	7,000円	3台	21,000円										
	5 地中障害工事代金					0円	借地料				0円										
	6 CMFEE(仮)	コストダウン額の30%とする。仮金額×税込8%				0円	賃料総額(月)				3,362,000円										
	7 水道負担金					0円	賃料総額(年)	満室時			40,344,000円										
	8 その他					0円	支出														
④ 設計費	1 設計監理料	税込	8%			10,260,000円	賃貸仲介手数料	年間	6戸	1.0ヶ月											
	2 住宅性能評価					0円	管理費(年)	管理料	5% BM	50,000円											
	3 確認申請関係代金	検査費用含む				500,000円	修繕費(月)	戸数	24戸	3,000円											
	4 総合監修費用					0円	修繕費(年)														
④ 近隣補償費	1 家屋調査	工事費に含む				0円	返済金額(月)	501,632,379円	元利均等金利	1.0%	支払期間	35年	1,416,036円								
	2 電波障害調査費用					200,000円	返済金額(年)					16,992,438円									
	3 電波障害対策費					0円	年間総支出														
	4 近隣対策費					0円	表面利回	満室賃料/(仕入原価-租税公課-消費税)			8.708%										
	5 協定事項工事					0円	CF(月)		空室率	5%											
	6 その他・予備費					0円	CF(年)														
⑤ 負担金	1 水道	工事費に含む				0円	生涯収支														
	2 ガス					0円	生涯総賃料収入①	耐用年数		賃料下落率	0.8%	空室率	5%								
	3 その他					0円	生涯総返済金額														
	4 事業金利	利率	2/3参入	期間		2,000,000円	生涯総管理費														
⑥ 金利	1 事業金利	利率	2/3参入	期間		2,000,000円	生涯総仲介手数料														
	2 事務手数料	利率		期間	0ヶ月	0円	生涯総修繕費														
	3 印紙代					0円	税金														
	4 担保調査費用					0円	計②														
建物原価	1 建物原価			1室	2073.5349	497,648,379円	売却時地価③														
	仕入原価				[延面積]	503,632,379円	解体費用④														
	工期計算	階数	9階	近隣説明・実施設計		3.0ヶ月	計														
	1層日数	22日	見積・工事契約			3.0ヶ月	計②														
	解体	1.0ヶ月	工事期間			13.1ヶ月	売却時地価③														
	上階躯体工事	6.6ヶ月					解体費用④														
杭工事、根切、基礎	3.0ヶ月					計	①-②+③-④														
内装工事、検査、引渡	2.5ヶ月																				
工事期間	13.1ヶ月	合計				19.1ヶ月															
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。