

事業収支計画(7階RC構造 24戸 1フロア3戸)

物件概要		(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%		平成29年9月11日		作成	
所在		東京都墨田区〇〇		CM方式による選定						建築面積		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		春日部幹一級建築士事務所				容積対象面積		989.760㎡		299.402坪		レンジブル比(容積)				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		施工監理		春日部幹一級建築士事務所				専用面積		42.890㎡		12.974坪		レンジブル比(法床)				更新	
土地面積		246.61㎡		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				容積率		建蔽率												更新	
		3 立退費用				高度地区		防火指定		防火地域										更新	
		4 立替承諾料				日影規制														更新	
② 諸税		1 仮登記				接道														担当	
		2 租税公課(仮)		設定額 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	
		3 取得税		租税公課に含む		A type		1LDK		8戸		36.450㎡		11.026坪		291.600㎡		88.209坪		下乗率0.8%とする。	
		4 登録免許税		租税公課に含む		B type		2LDK		8戸		51.810㎡		15.673坪		414.480㎡		125.380坪		部屋番号	
		5 地積測量費		真北・高低・現況		C type		1LDK		8戸		35.460㎡		10.727坪		283.680㎡		85.813坪		賃料/坪	
		6 ボーリング調査費		1か所(表層土質試験費含む)																面積	
		7 土壌汚染調査費																		新築時	
		6 司法書士手数料		300,000円																10年後	
		7 固都税		租税公課に含む																30年後	
		8 その他		0円																47年後	
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					
1 建築工事代金		法床単価 82.30万円 1室 1,263万円		303,000,000円		収支															
2 消費税		専有坪単価 101.20万円 8%		24,240,000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%		9,817,200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%		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		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		返済金額(月)		361,561,200円 元利均等金利 1.0% 支払期間 35年		1,020,636円											
		2 電波障害調査費用		200,000円		返済金額(年)				12,247,627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)		12.067%											
		5 協定事項工事		0円		CF(月)		空室率 5%		5.555%											
		6 その他・予備費		0円		CF(年)				5.555%											
⑤ 負担金		1 水道		工事費に含む		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															
⑥ 金利		1 事業金利		利率 2/3参入 期間		生涯総管理費															
		2 事務手数料		利率 期間 0ヶ月		生涯総仲介手数料															
		3 印紙代		0円		生涯総修繕費															
		4 担保調査費用		0円		税金															
建物原価		1室 1489.905		357,577,200円		計②															
仕入原価		[延面積]		363,561,200円		売却時地価③															
工期計算		階数 9階		近隣説明・実施設計		解体費用④															
		1層日数 22日		見積・工事契約		計															
		解体 1.0ヶ月		工事期間		計①		①-②+③-④													
		上階躯体工事 6.6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			
		杭工事、根切、基礎 3.0ヶ月																			
		内装工事、検査、引渡 2.5ヶ月																			
		工事期間 13.1ヶ月		合計																	

※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。