

事業収支計画 敷地①10階 賃料1.1万円/坪

物件概要	物件名	(仮称)プログ収支プロジェクト		売主		形態	○	建築計画概要	建築面積	0.000坪	0.000%	<	作成時期	令和1年12月16日	作成		
	所在			施工	CM方式による選定				容積対象面積	677.900㎡	205.065坪	504.841%		<		更新	
	住居表示			施工監理	〇〇設計事務所				専有延床面積	657.900㎡	199.015坪	レタブル比(容対)		97.050%		更新	
	交通	JR土地活用駅 徒歩5分		仲介					共用面積	20.000㎡	6.050坪	レタブル比(法床)		72.938%		更新	
				構造/規模	RC構造地上10階建				施工床面積							更新	
				完成予定					緩和床面積	224.100㎡	67.790坪					更新	
				総戸数	18戸				法廷床面積	902.000㎡	272.855坪					更新	
				駐車場	0台	駐輪場	0台		バイク置場	0台							更新
	地積	134.28㎡	40.620坪 (実測)		用途地域											更新	
				容積率		建蔽率											更新
			高度地区		防火指定		防火地域							更新			
			日影規制											更新			
			接道											更新			
項目	摘要	金額										担当	榑土地活用 越川 印				

①土地相当	1	仕入価格	坪単価	202.6万円	1種	40.13万円	82,300,000円	
	2	仲介手数料					2,781,900円	
	3	立退費用(仮)					0円	
	4	残債					0円	
	②諸税	1	仮登記					0円
	2	不動産取得税					0円	
	3	租税公課	抵当権設定費用含む				3,500,000円	
	4	地積測量費	真北・高低・現況				194,400円	
	5	ボーリング調査費	1か所(表層土質試験費含む)				486,000円	
6	土壌汚染調査費					0円		
7	司法書士手数料					500,000円		
6	固都税					0円		
7	印紙税					0円		
8	その他					0円		
土地原価	坪単価	45.10	万円			89,762,300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
A type	1LDK	18戸	36.550㎡	11.056坪	657.900㎡	199.015坪
合計・平均			18戸	36.550㎡	11.06坪	657.900㎡

賃料+管理費							下落率0.5%とする。			
部屋番号	賃料/坪	面積	新築時	10年後	30年後	47年後				
A 201	1.10万円	36.550㎡	121,000円	115,080円	104,100円	95,600円				
A 202	1.10万円	36.550㎡	121,000円	115,080円	104,100円	95,600円				
A 301	1.10万円	36.550㎡	121,500円	115,550円	104,530円	95,990円				
A 302	1.10万円	36.550㎡	121,500円	115,550円	104,530円	95,990円				
A 401	1.10万円	36.550㎡	122,000円	116,030円	104,960円	96,390円				
A 402	1.10万円	36.550㎡	122,000円	116,030円	104,960円	96,390円				
A 501	1.11万円	36.550㎡	122,500円	116,510円	105,390円	96,780円				
A 502	1.11万円	36.550㎡	122,500円	116,510円	105,390円	96,780円				
A 601	1.11万円	36.550㎡	123,000円	116,980円	105,820円	97,180円				
A 602	1.11万円	36.550㎡	123,000円	116,980円	105,820円	97,180円				
A 701	1.12万円	36.550㎡	123,500円	117,460円	106,250円	97,570円				
A 702	1.12万円	36.550㎡	123,500円	117,460円	106,250円	97,570円				
A 801	1.12万円	36.550㎡	124,000円	117,930円	106,680円	97,970円				
A 802	1.12万円	36.550㎡	124,000円	117,930円	106,680円	97,970円				
A 901	1.13万円	36.550㎡	124,500円	118,410円	107,110円	98,360円				
A 902	1.13万円	36.550㎡	124,500円	118,410円	107,110円	98,360円				
A 1001	1.13万円	36.550㎡	125,000円	118,880円	107,540円	98,760円				
A 1002	1.13万円	36.550㎡	125,000円	118,880円	107,540円	98,760円				

①建設関係費	1	建築工事代金	法床単価	87.23万円	1室	1,322万円	238,000,000円
	2	消費税	専有坪単価	119.59万円	10%		23,800,000円
	3	駐車場工事					0円
	4	解体工事代金	税込	現地見積必要		0円	
	5	地中障害工事代金					0円
	6	CMFEE(仮予測)	コストダウン額の30%とする。仮金額×税込10%				9,504,000円
	7						0円
	8						0円
	9						0円
	10						0円
	11	変更・追加費					0円

収支	
住居賃料(月)	2,214,000円
駐車場	月 29,000円 0台
バイク置場	0円
借地料	0円
賃料総額(月)	2,214,000円
賃料総額(年)	満室時 26,568,000円
支出	
賃貸仲介手数料	
管理費(年)	
修繕費(月)	
修繕費(年)	
返済金額(月)	元利均等金利 0.6% 支払期間 35年 980,689円
返済金額(年)	11,768,263円
年間総支出	
表面利回	満室賃料/(仕入原価-租税公課-消費税) 7.660%
CF(月)	空室率 5%
CF(年)	

④設計費	1	設計監理料	税込	8%	オーナー邸有	9,350,000円
	2	省エネ法				300,000円
	3	確認申請関係代金	検査費用含む			500,000円
	4	総合監修費用				
④近隣補償費	1	家屋調査	工事費に含む			0円
	2	電波障害調査費用				216,000円
	3	電波障害対策費				0円
	4	近隣対策費				0円
	5	協定事項工事				0円
	6	その他・予備費				0円
⑥引込	1	水道	工事費に含む			0円
	2	その他				0円
⑥金利	1	事業金利	利率	期間		2,000,000円
	2	融資手数料	利率	期間	0ヶ月	0円

生涯収支	
生涯総賃料収入①	耐用年数 賃料下落率 0.5% 空室率 5%
生涯総返済金額	
生涯総管理費	
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

建物原価	1室 1575.9444		283,670,000円
仕入原価			373,432,300円
工期計算	階数	10階	近隣説明・実施設計 3.0ヶ月
	1層日数	22日	見積・工事契約 3.0ヶ月
	解体	1.0ヶ月	工事期間 13.0ヶ月
	上階躯体工事	7.3ヶ月	
	杭工事、根切、基礎	2.5ヶ月	
	内装工事、検査、引渡	2.2ヶ月	
	工事期間	13.0ヶ月	合計

賃料平均・計		11,125円	2,214,000円	2,105,660円	1,904,760円	1,749,200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。