

事業収支計画 敷地①8階 賃料1.1万円/坪

物件概要	物件名	(仮称)プロダクトプロジェクト		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	531.700㎡	160.839坪	395.964%		<	更新	
	住居表示			施工監理	〇〇設計事務所				専有延床面積	511.700㎡	154.789坪	レタブル比(容対)		96.238%	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)		70.912%	更新	
				構造/規模	RC構造地上8階建				施工床面積						更新	
				完成予定					緩和床面積	189.900㎡	57.445坪				更新	
				総戸数	14戸				法廷床面積	721.600㎡	218.284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										
			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	160.0万円	1種	40.41万円	65,000,000円	
	2	仲介手数料					2,211,000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				3,000,000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	46.12	万円			71,391,400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	14戸	36.550㎡	11.056坪	511.700㎡	154.789坪
合計・平均			14戸	36.550㎡	11.06坪	511.700㎡

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

①建設関係費	1	建築工事代金	法床単価	88.88万円	1室	1,386万円	194,000,000円
	2	消費税	専有坪単価	125.33万円	10%		19,400,000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%				7,560,000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)	1,715,000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)	1,715,000円
賃料総額(年)	満室時 20,580,000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 795,776円
返済金額(年)	9,549,315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)	7.303%
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	8,030,000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
建物原価			1室	1657.1857	232,006,000円	
仕入原価						303,397,400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

工期計算	階数	8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	11.6ヶ月
	上階躯体工事	5.9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	11.6ヶ月	合計	17.6ヶ月

賃料平均・計	11,080円		1,715,000円	1,631,080円	1,475,460円	1,354,960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。