

賃貸併用住宅モデルプラン 第一案 ①

[1] 敷地概要

建設場所	東京都世田谷区南烏山			地目	
敷地面積	252.86 m <sup>2</sup>	現況	252.86 m <sup>2</sup>	道路幅員	4.00 m
用途地域	近隣商業地域	高度制限	第3種高度地区	防火指定	準防火地域
建ぺい率	80 %	容積率	240 %	排水	公共下水
許容面積	202.28 m <sup>2</sup>	許容面積	606.86 m <sup>2</sup>	ガス	都市ガス

[2] 提案プラン

構造	鉄筋コンクリート造	階数	3階建	建築面積	191.76 m <sup>2</sup>
延床面積	202.28 m <sup>2</sup>	容積対象面積	345.31 m <sup>2</sup>	施工床面積	574.95 m <sup>2</sup> 173.92 坪
駐車場	1 台	駐輪場	15 台		
住居タイプ	1K (Aタイプ)	世帯数	8 室	専有面積	23.55 m <sup>2</sup>
	1K (Bタイプ)		4 室		23.11 m <sup>2</sup>
	1LDK(Cタイプ)		1 室		47.12 m <sup>2</sup>
	貸し店舗		1 室		23.55 m <sup>2</sup>

[3] 家賃設定

住居タイプ	世帯数	専有面積×m <sup>2</sup> 当り賃料	家賃設定	
Aタイプ	8 室	——	8.0 万円	64.0 万円
Bタイプ	4 室	——	7.5 万円	30.0 万円
貸し店舗	1 室	——	10.0 万円	10.0 万円
合計				104.0 万円

[4] 投資計画案 (概算)

本体工事費	(坪単価:73万円 × 施工床面積:173.92坪) =	12,696.2 万円
外構工事費		153.8 万円
工事費合計		12,850.0 万円
設計料		904.0 万円
諸経費	(工事費合計:12,850万円 × 0.05) =	642.5 万円
小計		14,396.5 万円
消費税		719.8 万円
合計		15,116.3 万円

[5] 資金計画案

自己資金		0 万円
借入金	(投資金額:15,116万円 - 自己資金:0万円) =	15,116 万円
合計		15,116 万円

[6] 収支比較表

		月 間	年 間
収 入	家賃収入	104 万円	1,248 万円
	駐車場収入	0 万円	0 万円
	空室控除	10.4 万円	124.8 万円
	収入合計	93.6 万円	1,123.2 万円
支 出	借入条件	借入金額 15,116 万円 金利 4.0 % 借入期間 30 年	
	返済金額	72.2 万円	866.4 万円
	建物税額	10.92 万円	131.04 万円
	修繕費積立金	2.08 万円	24.96 万円
	管理費	1.04 万円	12.48 万円
	管理委託費	—— 万円	—— 万円
	支出合計	86.24 万円	1,034.88 万円
収 支 差 額	収入合計 - 支出合計		収入合計 - 支出合計
		7.36 万円	88.32 万円
空室控除 / 家賃収入の10% 建物税額 / 固定資産税 + 都市計画税 建物固定資産税 / (工事費:12,850万円 × 60% × 1.4%) = 107.94万円 固定資産税評価額 建物都市計画税 / (工事費:12,850万円 × 60% × 0.3%) = 23.13 万円 固定資産税評価額 修繕費積立金 / 家賃収入の2% 管理費 / 家賃収入の1% 管理委託費 / 家賃収入の %			
採算尺度	(1,123万円/15,116万円)-(4%+3%) = 0.43%		