

賃貸併用住宅モデルプラン 第一案 ③

[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 ² | 現況 | 252.86 m ² | 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 ² | 許容面積 | 606.86 m ² | 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 ² |
| 延床面積 | 202.28 m ² | 容積対象面積 | 345.31 m ² | 施工床面積 | 574.95 m ² 173.92 坪 |
| 駐車場 | 0 台 | 駐輪場 | 10 台 | | |
| 住居タイプ | 1K (Aタイプ) | 世帯数 | 8 室 | 専有面積 | 23.55 m ² |
| | 1K (Bタイプ) | | 4 室 | | 23.11 m ² |
| | 1LDK(Cタイプ) | | 1 室 | | 47.12 m ² |
| | 貸し店舗 | | 1 室 | | 23.55 m ² |

[3] 家賃設定

| 住居タイプ | 世帯数 | 専有面積×m ² 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 | 2 室 | ——— | 10.0 万円 | 20.0 万円 |
| 合計 | | | | 114.0 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 | 1,000 万円 |
| 借入金 | (投資金額:15,116万円 - 自己資金:1,000万円) = 14,116 万円 |
| 合計 | 14,116 万円 |

[6] 収支比較表

| | | 月間 | 年間 |
|------|-------------|--------------------------------------|--------------------------|
| 収入 | 家賃収入 | 114 万円 | 1,368 万円 |
| | 駐車場収入 | 0 万円 | 0 万円 |
| | 空室控除 | 11.4 万円 | 136.8 万円 |
| | 収入合計 | 102.6 万円 | 1,231.2 万円 |
| 支出 | 借入条件 | 借入金額 14,116 万円 金利 4.0 % 借入期間 30 年 | |
| | 返済金額 | 67.4 万円 | 808.8 万円 |
| | 建物税額 | 10.92 万円 | 131.04 万円 |
| | 修繕費積立金 | 2.28 万円 | 27.36 万円 |
| | 管理費 | 1.14 万円 | 13.68 万円 |
| | 管理委託費 | ——— 万円 | ——— 万円 |
| | 支出合計 | 81.74 万円 | 980.88 万円 |
| 収支差額 | 収入合計 - 支出合計 | 20.86 万円 | 収入合計 - 支出合計 250.32 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 (1,231万円/15,116万円)-(6.6%×0%+93.4%×4%)-3% = 0.78%