

賃貸併用住宅モデルプラン 第一案 ②

[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	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 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	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	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	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 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	2.08万円	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	81.44万円	977.28万円
収支差額	収入合計 - 支出合計	収入合計 - 支出合計	
	12.16万円	145.92万円	

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)-(6.6%×0%+93.4%×4%)-3% = 0.69%