

# Cさんの賃貸マンション経営事業概要書

## ■ 計画概要 30年返済分

### ● 事業概要

事業用地	=	区分所有による自己所有地	
用途地域	=	近隣商業地域	
建ぺい率	=	80%	
容積率	=	300%	
防火地域	=	建築基準法第22条地域	
敷地面積	=	574.00 m <sup>2</sup>	173.63 坪
延工事面積	=	890.00 m <sup>2</sup>	269.22 坪
延床面積	=	756.00 m <sup>2</sup>	228.69 坪
居室面積	=	616.00 m <sup>2</sup>	186.34 坪

### ● 賃貸条件一覧

	階数	賃料	戸数	
Aタイプ		60,000円	5戸	
Bタイプ		80,000円	3戸	
Cタイプ		80,000円	1戸	
Dタイプ		80,000円	2戸	計11戸
屋根付駐車場			0台	
屋外平面駐車場			2台	計2台
共益費		1,000円		
敷金		家賃の2ヶ月分		
礼金		家賃の0ヶ月分		

### ● 建設費

所要資金合計	159,614,286 円	
付帯工事	0 円	含む
外構工事	0 円	含む
合計	159,614,286 円	
消費税	0 円	含む
合計請負金額	159,614,286 円	

### ● その他の費用設定

管理料の設定	3 %
共用電気料金	5000 円/月
共用水道料金	2000 円/月
CATVオーナー負担	500 円/月
エレベーター管理費	0 円/月

### ● 資料作成年月日

平成23年4月6日

### ● 初期投資

建物工事費	159,614,286 円	本体(7割)は47年償却
工事消費税	0 円	設備(3割)は15年償却
建物不動産取得税	432,000 円	評価額 80,000 円/m <sup>2</sup>
建物固定資産税	477,600 円	第1回目評価
土地固定資産税	円	
登記料預り金	1,200,000 円	諸費用は5年償却
ローン保証料	6,091,952 円	通常保証料
ローン事務手数料	52,500 円	
ローン抵当権設定料	660,000 円	
火災保険料	1,734,209 円	30年分
水道納付金	561,750 円	Φ40mm 税込み
上棟時つなぎ金利	円	
その他	円	↓建物固定資産税を除く
合計	170,824,297 円	170,346,697 円

### ● 資金調達

自己資金	9,264,297 円	8,786,697 円
敷金	1,560,000 円	↑建物固定資産税を除く
礼金	0 円	
借入金	160,000,000 円	
合計	170,824,297 円	

※不動産取得税は、住戸面積が40m<sup>2</sup>を超える場合は無税とする

### ● 事業モデルの特徴設定

借入金利	年	2.200%
返済期間		30年
固定資産税評価	m <sup>2</sup> あたり	80,000 円
同評価の見直し	建物は3年に一度	20 %ダウンする
	土地は3年に一度	0 %上昇する
入居率の設定	最初は100%とし	5年に一度 2 %ダウンする
修理費の設定	当初は0%とし、	3年目から1戸につき 60,000円とする。
	初期値より毎年	3 %ずつ上昇する物とする。
家賃の値上げ	上昇率は	0 %とし、
入居者の回転率周期	入居者は	3年に一度の割合で入れ替わるものとする
※修繕費の計算にあたっては、3年目以上、全戸数の2割を対象とする。		
※事業年度16年目～20年目までの5年間、大規模修繕を行うものとする。		