

吉田松陰御中

(仮称)世田谷区●●町計画

2015年10月15日



株式会社高杉晋作

■ 計画地概要

人気の世田谷線から徒歩8分の閑静な住宅街にあり、本計画でターゲットとする入居者は独身や学生をターゲットと考えています。世田谷線は独特な車両で愛されており、世田谷線周辺の各駅では昔ながらの商店街があり、人気の惣菜屋や飲食店が多数あります。また始発駅の三軒茶屋は東急線の中でも上位を争う繁華街であり、これらを総合すると、当該地はかなりポテンシャルが高い立地といえます。

1. 計画概要

項目		内容	
計画概要	土地	所在	東京都世田谷区●●町一丁目2-3
		敷地面積	150.00㎡ 45.38坪
		用途地域	第1種中高層住居専用地域
		容積率	200%
		建ぺい率	60%
		道路	4 m
		相続税路線価	400千円 総額評価 60,000千円
		推定公示価格相当額	500千円 総額評価 75,000千円
	推定固定資産税評価額	350千円 総額評価 52,500千円	
建物	構造・階数	木造(サイディング張) 2階 建て	
	延床面積	170.00㎡ 51.43坪	
	予定工期	6ヶ月	

※固定資産税評価額は平成26年度までに段階的に住宅用地に係る据置特例が廃止されます。

2. 投資額

項目	金額	内容
投資額		
工事費	41,140 千円	建物の工事費用のみを表示
諸経費	14,596 千円	設計費や予備費も含め関連する費用の合計額を表示
投資額(総事業費)	55,736 千円	全ての費用の総合計額です。

※ここではわかりやすくするために工事費のみとそれ以外の諸経費で分類表示しています。

3. 投資指標(3年目)

項目	利回り等	内容
投資指標1	表面利回り	10.8% 満室想定家賃収入(共益費込)÷投資額
	実効総収入利回り	10.8% 実際の家賃収入(共益費込)÷投資額
	実質利回り	8.6% 純営業収入(実際の家賃収入-運営費用)÷投資額
安全率	資産に対する借入率	39.77% 借入金÷資産(土地+建物)、担保掛け目率
	借入金返還余裕率	1.63 純営業収入÷借入金返済額
	資金ショートの有無	0回 「純営業収入-借入金返済額」がマイナスの年の数

※共益費の入力をしていない場合は共益費収入が入らない投資利回り指標になります。

※土地の評価は公示価格、建物は消費税を抜いた建築費としています。

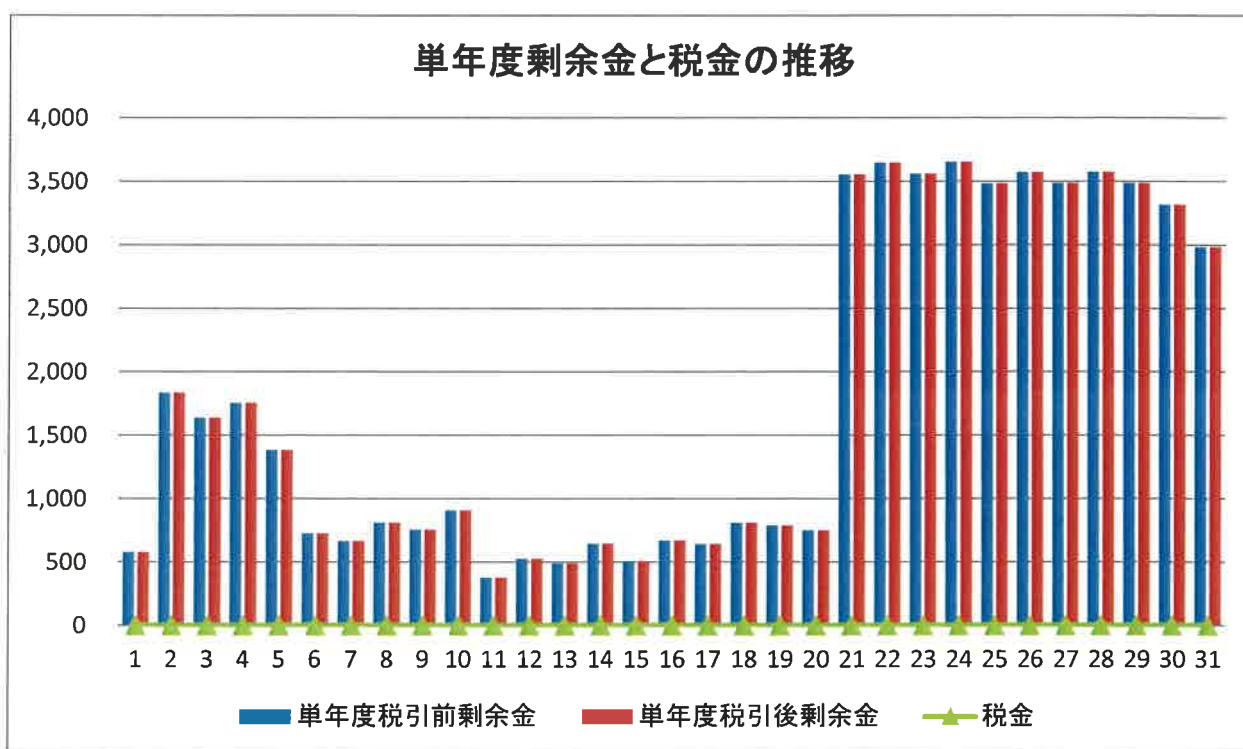
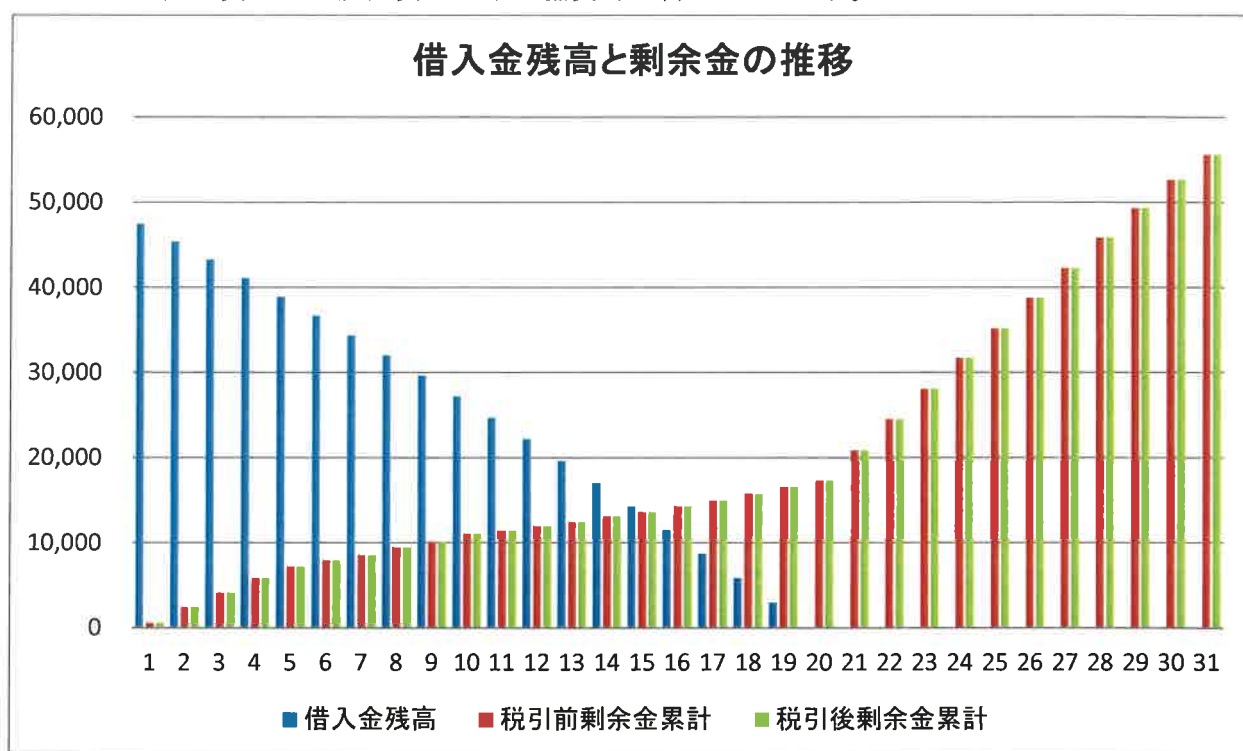
項目	税引前	税引後	内容等
投資指標2	回収率		
	債務回収年数	16年	16年 剰余金累計≥借入金残高
	投下資金回収年数	18年	18年 剰余金累計≥投下資金
平均値	投下自己資金回収年数	5年	5年 剰余金累計≥投下自己資金
	剰余金平均額1	1,107 千円	1,107 千円 当初10年間
	剰余金平均額2	713 千円	713 千円 11年～20年
	剰余金平均額3	3,534 千円	3,534 千円 21年～30年
剰余金平均額4	3,025 千円	3,025 千円 31年～40年	

※税引前と税引後の金額が同一の場合には税金は考慮していない数値となります。

4. 事業資金と調達

事業資金と調達	項目	金額	項目	金額
	土地関連費用	0 千円	自己資金	6,267 千円
	建物関連費用	49,380 千円	補助金・助成金	0 千円
	諸経費	2,503 千円	敷金	0 千円
	事業予算	51,882 千円	借入金	49,469 千円
	消費税(建物関連)	3,853 千円		
総事業資金	55,736 千円	総調達資金	55,736 千円	

※ここでの建物関連費用には設計費や工事予備費等が含まれています。



5.家賃収入の設定条件

i. 住宅部分

①住宅部分の月額賃料収入の基礎データ

(単位:円)

タイプ	家賃	共益費	総額家賃	戸数	賃料計	専有面積	間取り	坪単価
Aタイプ	80,000	3,000	83,000	6	498,000	25.00㎡	1DK	10,975
Bタイプ			0					
Cタイプ			0					
Dタイプ			0					
Eタイプ			0					
Fタイプ			0					
Gタイプ			0					
合計				6	498,000			

②住宅部分の家賃修正(上昇又は下落率)率、稼働率、貸倒損失

経過年数	修正率	稼働率	貸倒損失	全体修正率
初年度	100%	80%	0.1%	79.9%
2年目～4年目	100%	100%	0.1%	99.9%
5年目～10年目	95%	100%	0.1%	94.9%
11年目～20年目	93%	95%	0.1%	88.3%
21年目～30年目	90%	93%	0.1%	83.6%
31年目以降	85%	90%	0.1%	76.4%

ii. 店舗(事務所)部分

①店舗又は事務所部分の月額賃料収入の基礎データ

(単位:円)

タイプ	家賃	共益費	総額家賃	戸数	賃料計	専有面積	間取り	坪単価
Aタイプ			0					
Bタイプ			0					
Cタイプ			0					
Dタイプ			0					
合計				0	0			

②店舗又は事務所部分の家賃修正(上昇又は下落率)率、稼働率、貸倒損失

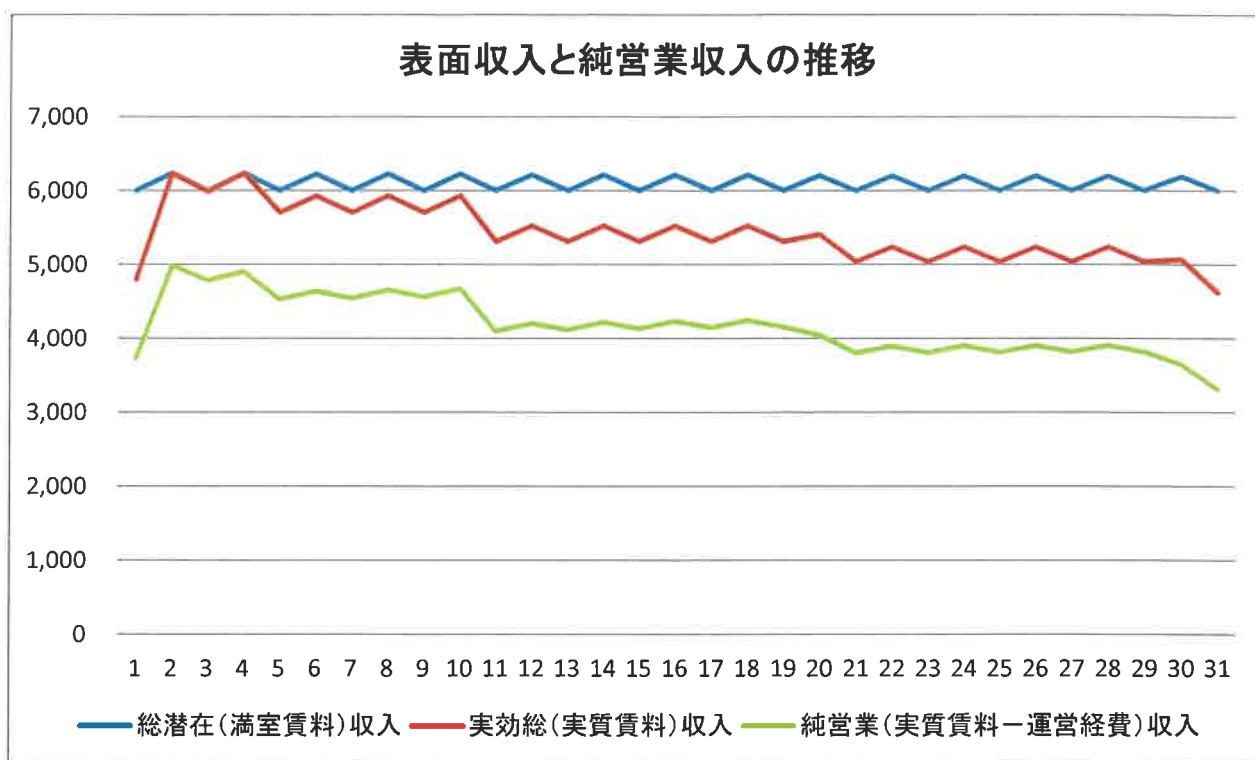
経過年数	修正率	稼働率	貸倒損失	全体修正率
初年度～10年目	0%	100%	0%	0%
11年目～20年目	0%	100%	0%	0%
21年目～	0%	100%	0%	0%

iii. 駐車場等の月額収入部分 (単位:円)

項目	賃料	台数等	賃料計
駐車場	0	0	0
駐輪場	0	0	0
バイク置場	1,000	2	2,000
自販機設置	0	0	0
広告塔	0	0	0
その他	0	0	0
合計			2,000

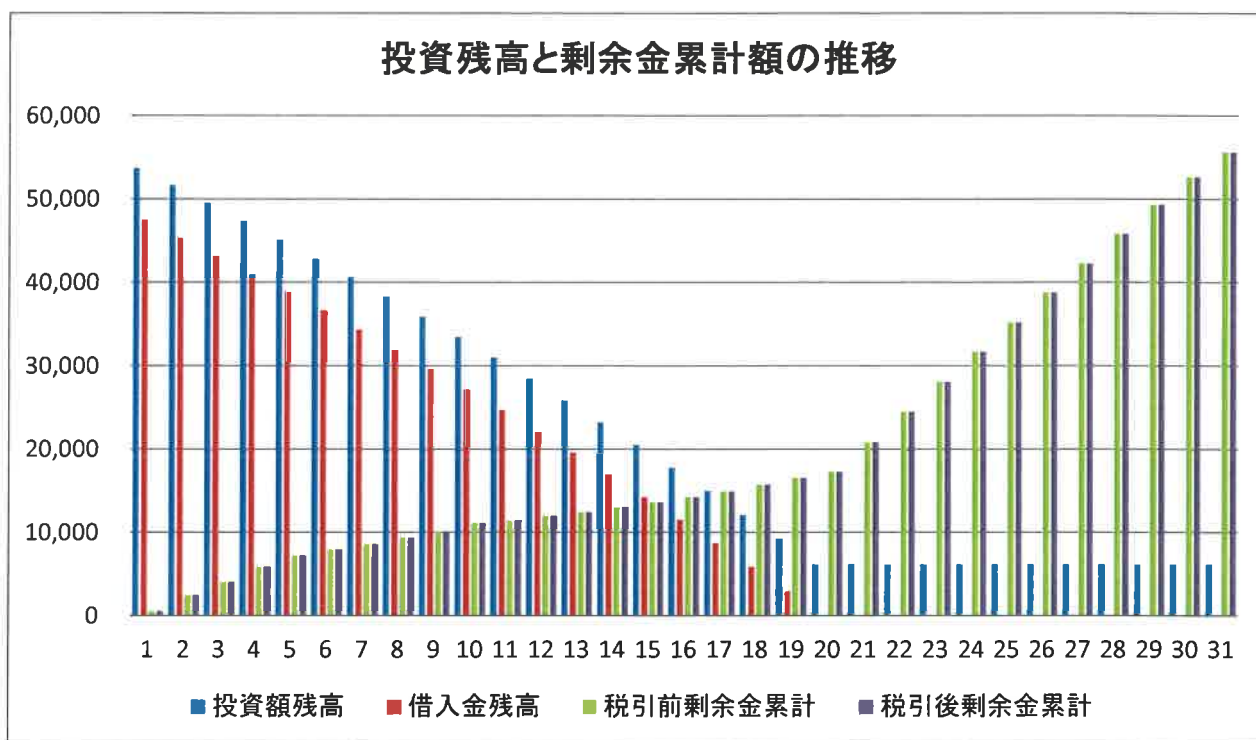
※駐車場等の収入部分については、賃料修正、稼働率、貸倒損失は考慮しないものとします。

表面収入と純営業収入の推移



- ※総潜在収入(満室想定賃料収入)は賃料下落率、空室率、貸倒損失を見込んでいません。
- ※実効総収入(実質賃料収入)は賃料下落率、空室率、貸倒損失を見込んでいます。
- ※上記の総潜在収入及び実効総収入は表面収入と呼ばれ、運営経費を差し引いていません。
- ※収益不動産は実効総収入から運営経費を除いた純営業収入でそのポテンシャルを計ります。

投資残高と剰余金累計額の推移



- ※投資残高とは自己資本+借入金+敷金の合計額を表しています。
- ※借入金の残高はゼロになりますが投資残高は敷金が含まれるためゼロにはなりません。

本事業収支はあくまでも概略の設計図及び概略の事業予算計画を基にして試算したものです。本事業収支は貴殿又は貴社の所有する土地の最善の有効利用方法を模索するためのひとつの方法を示すものであり、実際の事業収支を保証、又は、確証するものではありません。

本事業収支に含まれる工事費や諸経費はあくまでも一般的な数値を採用しているため、建物の敷地形状、道路付け、経済情勢、地域格差、また法令改正、競合他社又は競合物件との兼ね合い等は考慮しておりません。これらについては事業者自身が自ら又は顧問税理士等にご相談のうえ、現状を把握し、決定してください。

本事業収支を基に事業をおこない、その後、損害等を被ったとのいかなる訴えに対しても当社は何ら責任を負いません。
本事業計画に対する最終判断は顧問税理士等にご相談のうえ、あくまでもご自身で決定してください。