

■ [REDACTED] 町マンションについて

多くの世帯に好まれる明るく洗練されたデザインでまとめました。
内部は造作机や収納とカーテンレールを備え、自らカスタマイズできるような設計にしております。
またコンクリート打放の内壁やシンプルな浴槽など若者に支持されるテイストも考慮しております。
数多くのローコスト建築を手がけた経験から、コスト配分や素材の使い方を工夫し、経済的構造設計など多彩な設計手法で考えています。
地下を増やし容積をさらに増やすことは工事費が増えるリスクも生じるため、地下無しで計画致しました。



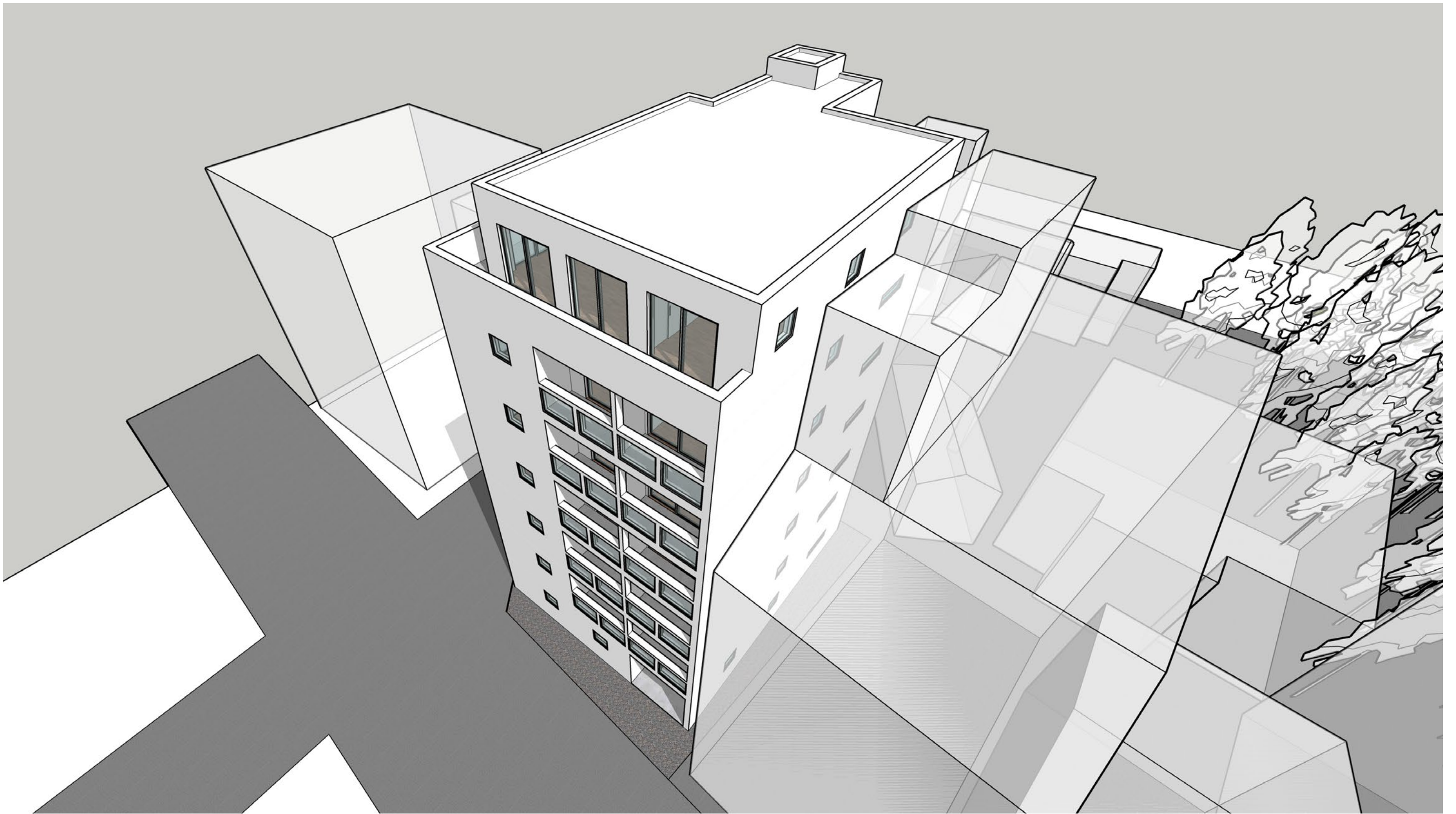
北側から建物を見る。



北西側から建物を見る。



北東側から建物を見る。



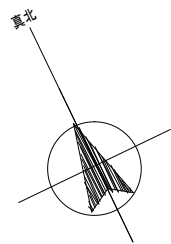
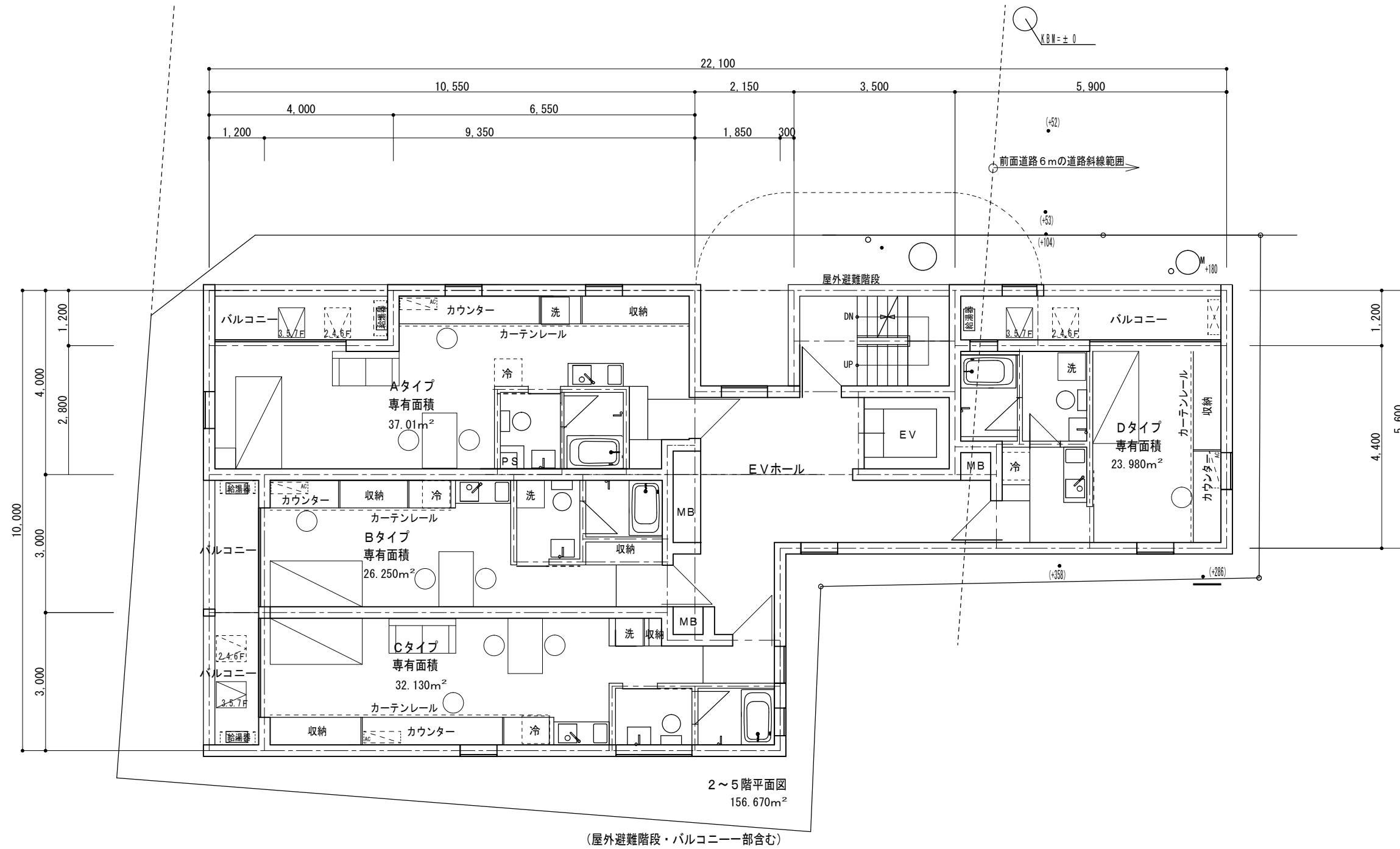
南西側から建物を見る。



南西側から見る。

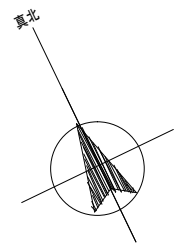
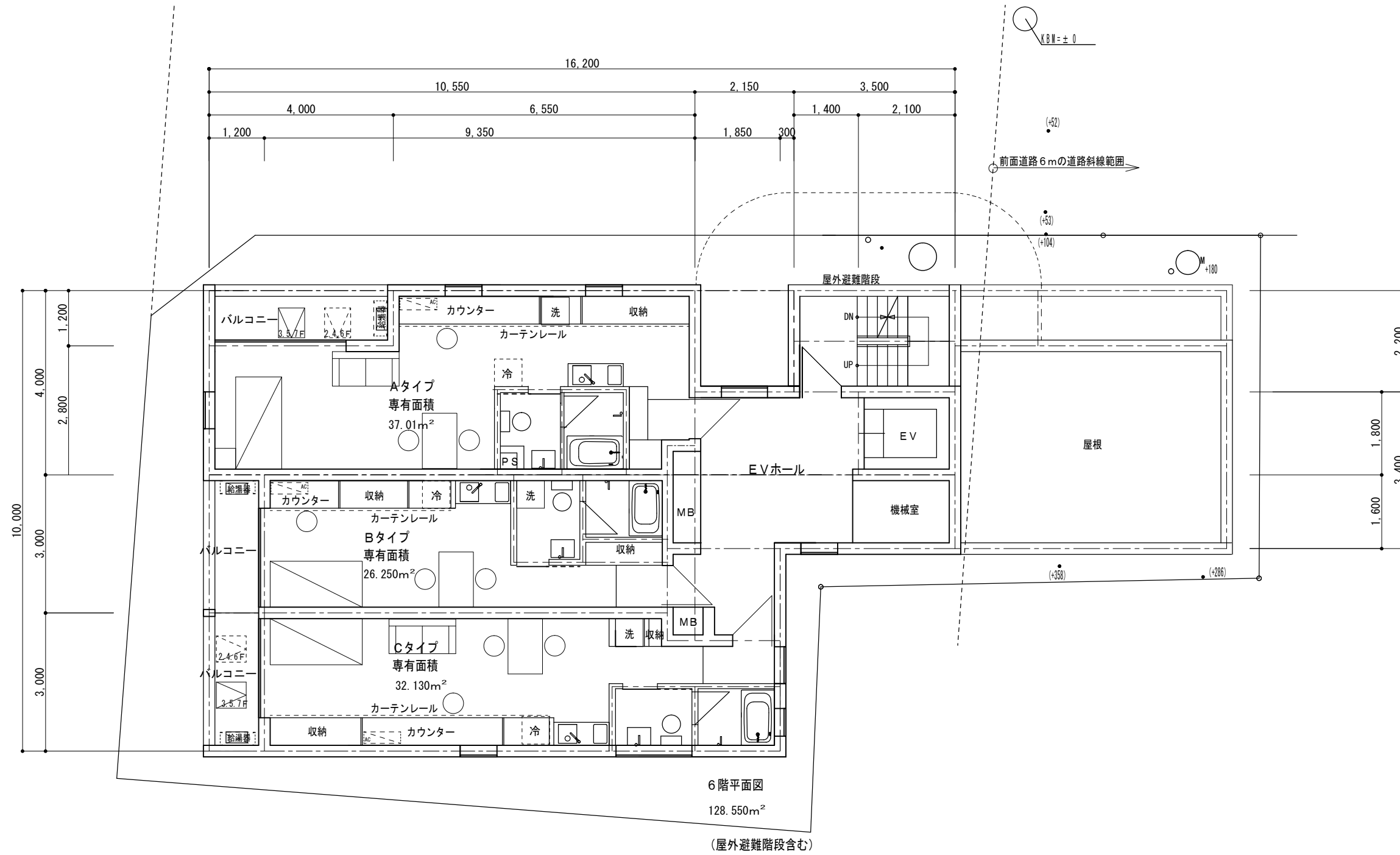


南西側から見る。



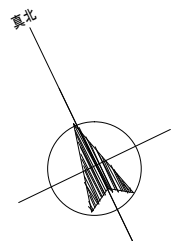
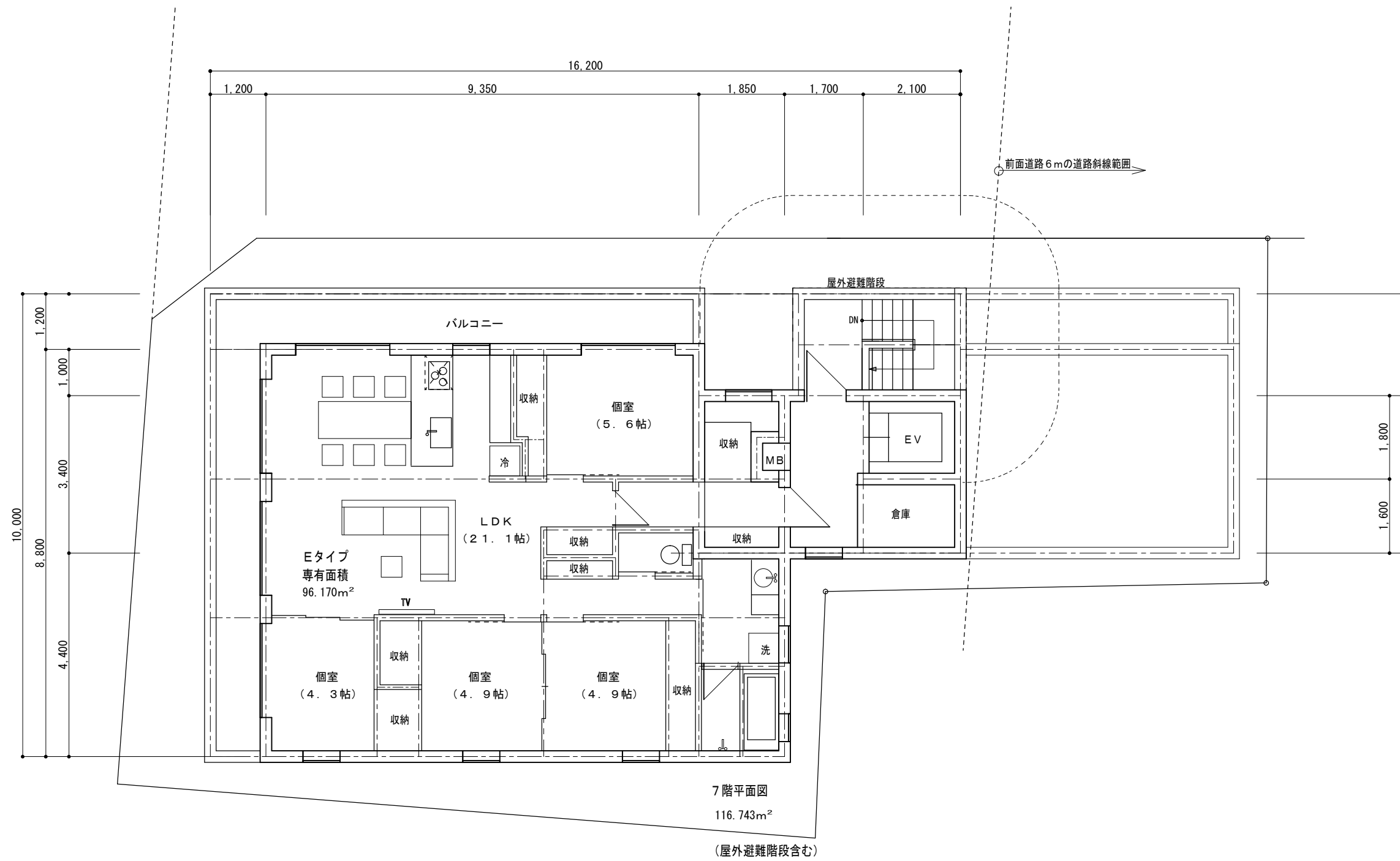
* 敷地、西側道路幅員などは想定上になります。
* 計画について各種測量により変更する場合があります。





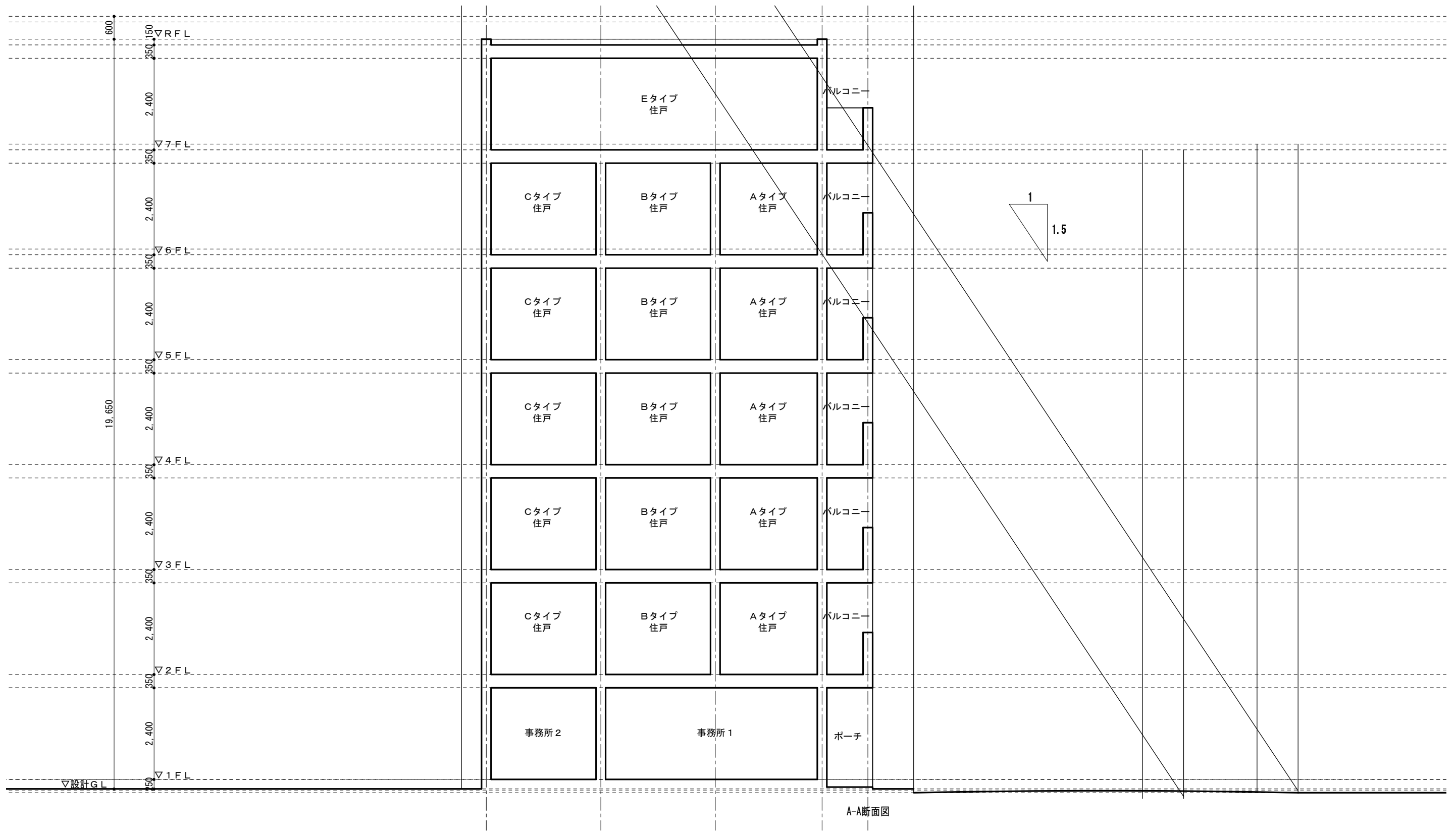
- * 敷地、西側道路幅員などは想定上になります。
- * 計画について各種測量により変更する場合があります。



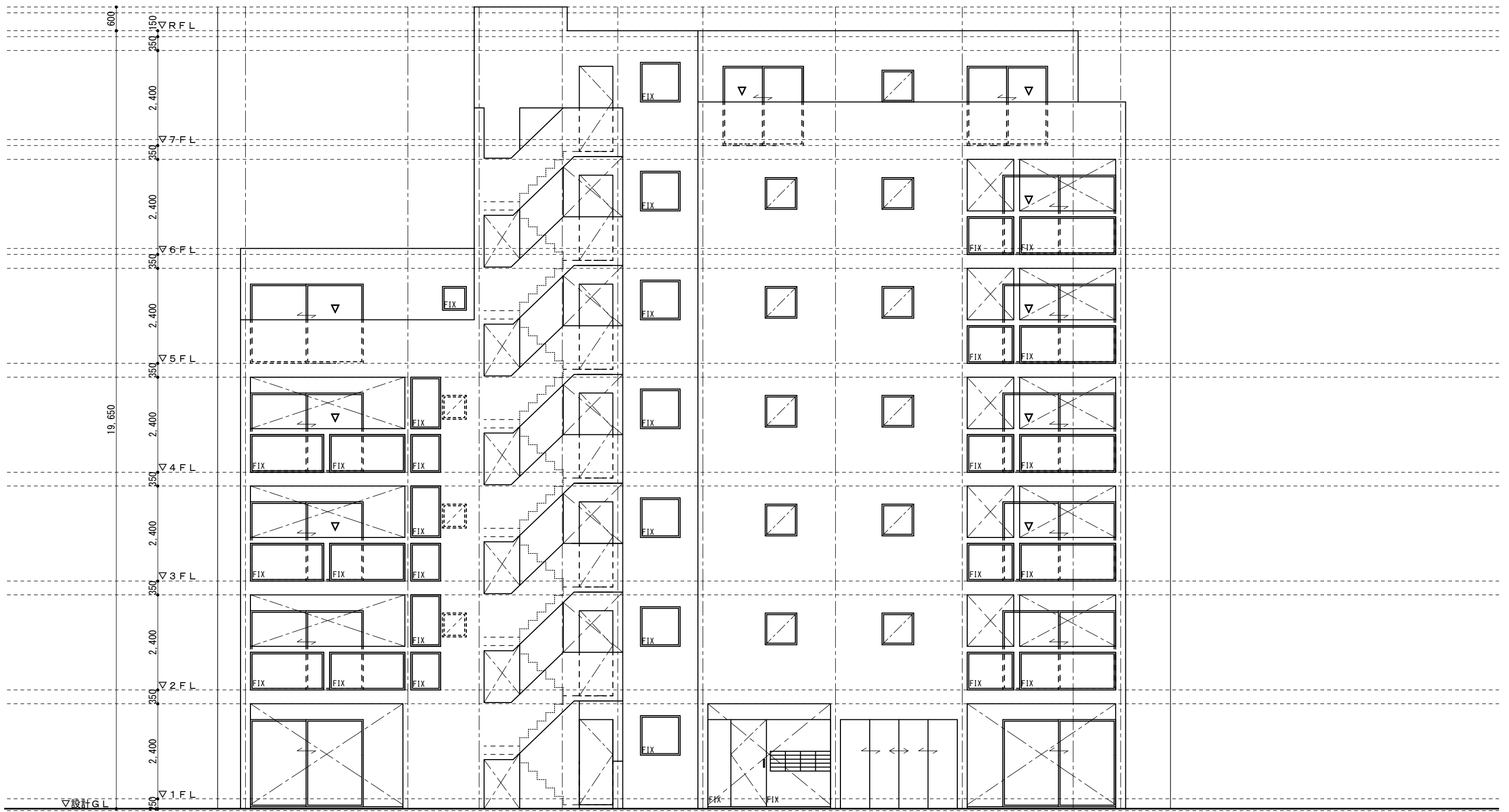


*敷地、西側道路幅員などは想定上になります。
*計画について各種測量により変更する場合があります。

0 1 2 3 4 5m

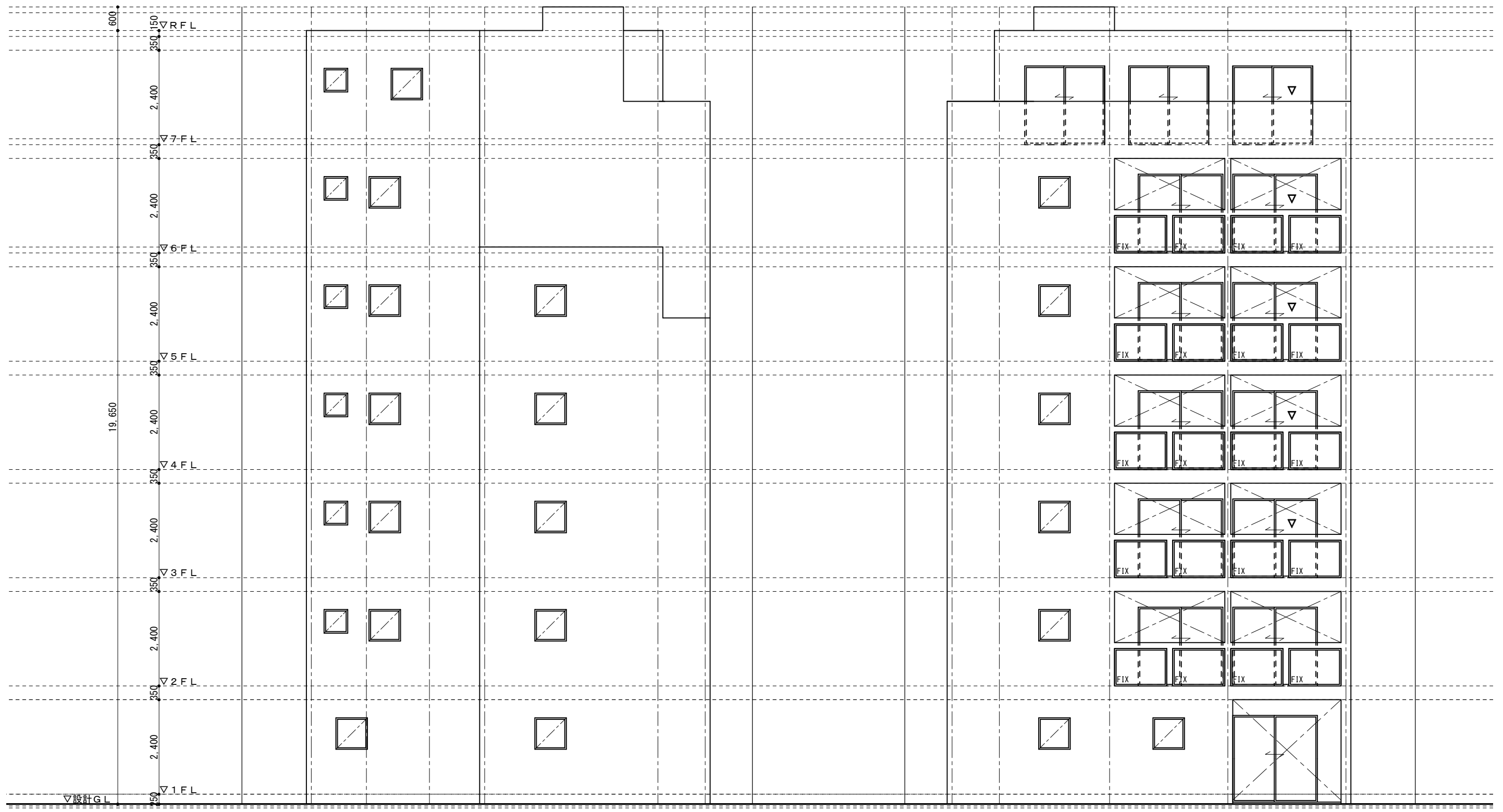


0 1 2 3 4 5m



北立面图

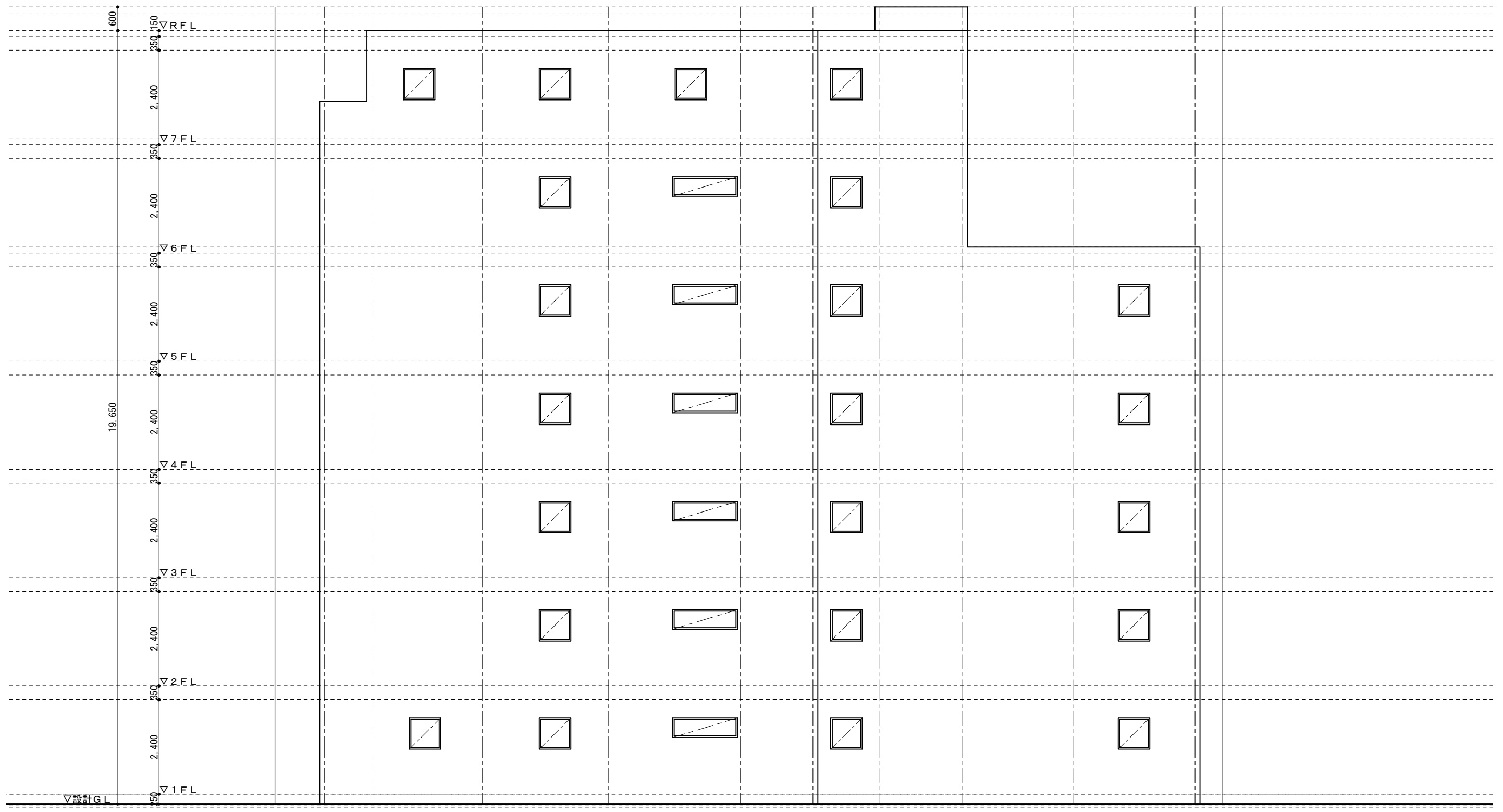




東立面图

西立面图

0 1 2 3 4 5m



南立面图



キャッシュフロー計算

■■■■町マンション 2024.1.29

家賃 事務所1: 18万円/月×1,事務所2: 14万円/月×1、店舗::14万円/付×1,
 家賃 住戸A: 14万円/月×5,住戸B:10.5万円/月×5、住戸C:13.5万円/月×5
 家賃 住戸D: 10万円/月×4,住戸E:25万円/月×1

黄色枠のみ入力

法定耐用年数
 木造 22年
 軽量鉄骨 27年
 重量鉄骨 34年
 RC造 47年

法定耐用年数	47
経過年数	0
建物所得価格	¥551,100,000

残存耐用年数	47
年間減価償却費	¥11,725,532

返済何年目	1
金利	0.200%
返済期間/年	30
借り入れ金額	¥551,100,000
年間家賃収入	¥36,720,000
固定資産税	¥300,000
管理費	5.0%
空室率	0.0%
所得税率	20%

共有費(電気代等)	¥5,000
-----------	--------

【課税所得額を算出】	空室率 0.0%	空室率 10%	空室率 20%	空室率 30%
年間家賃収入	¥36,720,000	¥33,048,000	¥29,376,000	¥25,704,000
返済利息	¥1,069,492	¥1,069,492	¥1,069,492	¥1,069,492
減価償却費/年	¥11,725,532	¥11,725,532	¥11,725,532	¥11,725,532
管理費・その他	¥1,841,000	¥1,657,400	¥1,473,800	¥1,290,200
所得税	¥4,356,795	¥3,659,115	¥2,961,435	¥2,263,755
所得額	¥21,783,976	¥18,295,576	¥14,807,176	¥11,318,776

【キャッシュフロー】	空室率 0.0%	空室率 10%	空室率 20%	空室率 30%
所得額	¥21,783,976	¥18,295,576	¥14,807,176	¥11,318,776
減価償却費	¥11,725,532	¥11,725,532	¥11,725,532	¥11,725,532
所得税	¥4,356,795	¥3,659,115	¥2,961,435	¥2,263,755
返済元金	¥17,858,649	¥17,858,649	¥17,858,649	¥17,858,649
キャッシュフロー/年間	¥11,294,064	¥8,503,344	¥5,712,624	¥2,921,904
キャッシュフロー/月	¥941,172	¥708,612	¥476,052	¥243,492

金利	返済期間／年	借入れ金額
0.200%	30	¥551,100,000

借入れ残高
—

	月返済額	元金分	利息分
1年目	¥1,577,345	¥1,488,221	¥89,124
2年目		¥1,491,200	¥86,145
3年目		¥1,494,185	¥83,160
4年目		¥1,497,176	¥80,169
5年目		¥1,500,173	¥77,172
6年目		¥1,503,176	¥74,169
7年目		¥1,506,185	¥71,160
8年目		¥1,509,201	¥68,144
9年目		¥1,512,222	¥65,123
10年目		¥1,515,249	¥62,096
11年目		¥1,518,282	¥59,063
12年目		¥1,521,322	¥56,023
13年目		¥1,524,367	¥52,978
14年目		¥1,527,419	¥49,926
15年目		¥1,530,476	¥46,869
16年目		¥1,533,540	¥43,805
17年目		¥1,536,610	¥40,735
18年目		¥1,539,686	¥37,659
19年目		¥1,542,768	¥34,577
20年目		¥1,545,856	¥31,489
21年目		¥1,548,951	¥28,394
22年目		¥1,552,052	¥25,293
23年目		¥1,555,159	¥22,186
24年目		¥1,558,272	¥19,073
25年目		¥1,561,391	¥15,954
26年目		¥1,564,517	¥12,828
27年目		¥1,567,649	¥9,696
28年目		¥1,570,787	¥6,558
29年目		¥1,573,931	¥3,414
30年目		¥1,577,082	¥263
31年目		#NUM!	#NUM!
32年目		#NUM!	#NUM!
33年目		#NUM!	#NUM!
34年目		#NUM!	#NUM!
35年目		#NUM!	#NUM!

年間返済額	元金分／年	利息分／年	元金返済計	借入れ金残高
¥18,928,141	¥17,858,649	¥1,069,492	¥17,858,649	¥533,241,351
	¥17,894,399	¥1,033,742	¥35,753,048	¥515,346,952
	¥17,930,221	¥997,920	¥53,683,269	¥497,416,731
	¥17,966,114	¥962,027	¥71,649,383	¥479,450,617
	¥18,002,079	¥926,062	¥89,651,463	¥461,448,537
	¥18,038,117	¥890,024	¥107,689,579	¥443,410,421
	¥18,074,226	¥853,915	¥125,763,805	¥425,336,195
	¥18,110,407	¥817,734	¥143,874,212	¥407,225,788
	¥18,146,661	¥781,480	¥162,020,874	¥389,079,126
	¥18,182,988	¥745,153	¥180,203,862	¥370,896,138
	¥18,219,387	¥708,754	¥198,423,249	¥352,676,751
	¥18,255,860	¥672,281	¥216,679,109	¥334,420,891
	¥18,292,405	¥635,736	¥234,971,514	¥316,128,486
	¥18,329,023	¥599,118	¥253,300,537	¥297,799,463
	¥18,365,715	¥562,426	¥271,666,252	¥279,433,748
	¥18,402,480	¥525,661	¥290,068,732	¥261,031,268
	¥18,439,319	¥488,822	¥308,508,051	¥242,591,949
	¥18,476,231	¥451,910	¥326,984,282	¥224,115,718
	¥18,513,218	¥414,923	¥345,497,499	¥205,602,501
	¥18,550,278	¥377,863	¥364,047,777	¥187,052,223
	¥18,587,412	¥340,729	¥382,635,190	¥168,464,810
	¥18,624,621	¥303,520	¥401,259,811	¥149,840,189
	¥18,661,905	¥266,236	¥419,921,716	¥131,178,284
	¥18,699,263	¥228,878	¥438,620,979	¥112,479,021
	¥18,736,696	¥191,445	¥457,357,674	¥93,742,326
	¥18,774,203	¥153,938	¥476,131,878	¥74,968,122
	¥18,811,786	¥116,355	¥494,943,664	¥56,156,336
	¥18,849,444	¥78,697	¥513,793,109	¥37,306,891
	¥18,887,178	¥40,963	¥532,680,286	¥18,419,714
	¥18,924,987	¥3,154	¥551,605,273	¥-505,273
	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!
	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!
	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!
	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!
	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!

空室率10%計算

年間CF	CF累計
¥8,503,344	¥8,503,344
¥8,496,194	¥16,999,537
¥8,489,029	¥25,488,567
¥8,481,851	¥33,970,418
¥8,474,658	¥42,445,075
¥8,467,450	¥50,912,526
¥8,460,228	¥59,372,754
¥8,452,992	¥67,825,746
¥8,445,741	¥76,271,487
¥8,438,476	¥84,709,963
¥8,431,196	¥93,141,160
¥8,423,902	¥101,565,061
¥8,416,593	¥109,981,654
¥8,409,269	¥118,390,923
¥8,401,931	¥126,792,853
¥8,394,578	¥135,187,431
¥8,387,210	¥143,574,641
¥8,379,827	¥151,954,468
¥8,372,430	¥160,326,898
¥8,365,018	¥168,691,916
¥8,357,591	¥177,049,507
¥8,350,149	¥185,399,657
¥8,342,693	¥193,742,349
¥8,335,221	¥202,077,570
¥8,327,734	¥210,405,305
¥8,320,233	¥218,725,538
¥8,312,716	¥227,038,254
¥8,305,185	¥235,343,439
¥8,297,638	¥243,641,077
¥8,290,076	¥251,931,153
#NUM!	#NUM!
#NUM!	#NUM!
#NUM!	#NUM!
#NUM!	#NUM!
#NUM!	#NUM!

キャッシュフロー累計
 ¥-524,738,007
 ¥-498,347,414
 ¥-471,928,164
 ¥-445,480,199
 ¥-419,003,462
 ¥-392,497,895
 ¥-365,963,441
 ¥-339,400,041
 ¥-312,807,639
 ¥-286,186,175
 ¥-259,535,591
 ¥-232,855,830
 ¥-206,146,832
 ¥-179,408,540
 ¥-152,640,895
 ¥-125,843,837
 ¥-99,017,309
 ¥-72,161,250
 ¥-45,275,603
 ¥-18,360,307
 ¥8,584,697
 ¥35,559,468
 ¥62,564,065
 ¥89,598,549
 ¥116,662,979
 ¥143,757,415
 ¥170,881,918
 ¥198,036,547
 ¥225,221,363
 ¥252,436,426
 #NUM!
 #NUM!
 #NUM!
 #NUM!
 #NUM!

キャッシュフロー計算

■■■■町マンション 2024.1.29

家賃 事務所1: 18万円/月×1,事務所2: 14万円/月×1、
 家賃 住戸A: 14万円/月×5,住戸B:10.5万円/月×5、住戸C:13.5万円/月×5
 家賃 住戸D: 10万円/月×4

黄色枠のみ入力

法定耐用年数
 木造 22年
 軽量鉄骨 27年
 重量鉄骨 34年
 RC造 47年

法定耐用年数	47
経過年数	0
建物所得価格	¥551,100,000

残存耐用年数	47
年間減価償却費	¥11,725,532

返済何年目	1
金利	0.200%
返済期間/年	30
借り入れ金額	¥551,100,000
年間家賃収入	¥32,040,000
固定資産税	¥300,000
管理費	5.0%
空室率	0.0%
所得税率	20%

【課税所得額を算出】	空室率 0.0%	空室率 10%	空室率 20%	空室率 30%
年間家賃収入	¥32,040,000	¥28,836,000	¥25,632,000	¥22,428,000
返済利息	¥1,069,492	¥1,069,492	¥1,069,492	¥1,069,492
減価償却費/年	¥11,725,532	¥11,725,532	¥11,725,532	¥11,725,532
管理費・その他	¥1,607,000	¥1,446,800	¥1,286,600	¥1,126,400
所得税	¥3,467,595	¥2,858,835	¥2,250,075	¥1,641,315
所得額	¥17,337,976	¥14,294,176	¥11,250,376	¥8,206,576

共有費(電気代等)	¥5,000
-----------	--------

【キャッシュフロー】	空室率 0.0%	空室率 10%	空室率 20%	空室率 30%
所得額	¥17,337,976	¥14,294,176	¥11,250,376	¥8,206,576
減価償却費	¥11,725,532	¥11,725,532	¥11,725,532	¥11,725,532
所得税	¥3,467,595	¥2,858,835	¥2,250,075	¥1,641,315
返済元金	¥17,858,649	¥17,858,649	¥17,858,649	¥17,858,649
キャッシュフロー/年間	¥7,737,264	¥5,302,224	¥2,867,184	¥432,144
キャッシュフロー/月	¥644,772	¥441,852	¥238,932	¥36,012

金利	返済期間／年	借入れ金額
0.200%	30	¥551,100,000

借入れ残高

空室率10%計算

年目	借入れ条件			返済計画					空室率10%計算		キャッシュフロー累計
	月返済額	元金分	利息分	年間返済額	元金分／年	利息分／年	元金返済計	借入れ金残高	年間CF	CF累計	
1年目	¥1,577,345	¥1,488,221	¥89,124	¥18,928,141	¥17,858,649	¥1,069,492	¥17,858,649	¥533,241,351	¥5,302,224	¥5,302,224	¥-527,939,127
2年目		¥1,491,200	¥86,145		¥17,894,399	¥1,033,742	¥35,753,048	¥515,346,952	¥5,295,074	¥10,597,297	¥-504,749,654
3年目		¥1,494,185	¥83,160		¥17,930,221	¥997,920	¥53,683,269	¥497,416,731	¥5,287,909	¥15,885,207	¥-481,531,524
4年目		¥1,497,176	¥80,169		¥17,966,114	¥962,027	¥71,649,383	¥479,450,617	¥5,280,731	¥21,165,938	¥-458,284,679
5年目		¥1,500,173	¥77,172		¥18,002,079	¥926,062	¥89,651,463	¥461,448,537	¥5,273,538	¥26,439,475	¥-435,009,062
6年目		¥1,503,176	¥74,169		¥18,038,117	¥890,024	¥107,689,579	¥443,410,421	¥5,266,330	¥31,705,806	¥-411,704,615
7年目		¥1,506,185	¥71,160		¥18,074,226	¥853,915	¥125,763,805	¥425,336,195	¥5,259,108	¥36,964,914	¥-388,371,281
8年目		¥1,509,201	¥68,144		¥18,110,407	¥817,734	¥143,874,212	¥407,225,788	¥5,251,872	¥42,216,786	¥-365,009,001
9年目		¥1,512,222	¥65,123		¥18,146,661	¥781,480	¥162,020,874	¥389,079,126	¥5,244,621	¥47,461,407	¥-341,617,719
10年目		¥1,515,249	¥62,096		¥18,182,988	¥745,153	¥180,203,862	¥370,896,138	¥5,237,356	¥52,698,763	¥-318,197,375
11年目		¥1,518,282	¥59,063		¥18,219,387	¥708,754	¥198,423,249	¥352,676,751	¥5,230,076	¥57,928,840	¥-294,747,911
12年目		¥1,521,322	¥56,023		¥18,255,860	¥672,281	¥216,679,109	¥334,420,891	¥5,222,782	¥63,151,621	¥-271,269,270
13年目		¥1,524,367	¥52,978		¥18,292,405	¥635,736	¥234,971,514	¥316,128,486	¥5,215,473	¥68,367,094	¥-247,761,392
14年目		¥1,527,419	¥49,926		¥18,329,023	¥599,118	¥253,300,537	¥297,799,463	¥5,208,149	¥73,575,243	¥-224,224,220
15年目		¥1,530,476	¥46,869		¥18,365,715	¥562,426	¥271,666,252	¥279,433,748	¥5,200,811	¥78,776,053	¥-200,657,695
16年目		¥1,533,540	¥43,805		¥18,402,480	¥525,661	¥290,068,732	¥261,031,268	¥5,193,458	¥83,969,511	¥-177,061,757
17年目		¥1,536,610	¥40,735		¥18,439,319	¥488,822	¥308,508,051	¥242,591,949	¥5,186,090	¥89,155,601	¥-153,436,349
18年目		¥1,539,686	¥37,659		¥18,476,231	¥451,910	¥326,984,282	¥224,115,718	¥5,178,707	¥94,334,308	¥-129,781,410
19年目		¥1,542,768	¥34,577		¥18,513,218	¥414,923	¥345,497,499	¥205,602,501	¥5,171,310	¥99,505,618	¥-106,096,883
20年目		¥1,545,856	¥31,489		¥18,550,278	¥377,863	¥364,047,777	¥187,052,223	¥5,163,898	¥104,669,516	¥-82,382,707
21年目		¥1,548,951	¥28,394		¥18,587,412	¥340,729	¥382,635,190	¥168,464,810	¥5,156,471	¥109,825,987	¥-58,638,823
22年目		¥1,552,052	¥25,293		¥18,624,621	¥303,520	¥401,259,811	¥149,840,189	¥5,149,029	¥114,975,017	¥-34,865,172
23年目		¥1,555,159	¥22,186		¥18,661,905	¥266,236	¥419,921,716	¥131,178,284	¥5,141,573	¥120,116,589	¥-11,061,695
24年目		¥1,558,272	¥19,073		¥18,699,263	¥228,878	¥438,620,979	¥112,479,021	¥5,134,101	¥125,250,690	¥12,771,669
25年目		¥1,561,391	¥15,954		¥18,736,696	¥191,445	¥457,357,674	¥93,742,326	¥5,126,614	¥130,377,305	¥36,634,979
26年目		¥1,564,517	¥12,828		¥18,774,203	¥153,938	¥476,131,878	¥74,968,122	¥5,119,113	¥135,496,418	¥60,528,295
27年目		¥1,567,649	¥9,696		¥18,811,786	¥116,355	¥494,943,664	¥56,156,336	¥5,111,596	¥140,608,014	¥84,451,678
28年目		¥1,570,787	¥6,558		¥18,849,444	¥78,697	¥513,793,109	¥37,306,891	¥5,104,065	¥145,712,079	¥108,405,187
29年目		¥1,573,931	¥3,414		¥18,887,178	¥40,963	¥532,680,286	¥18,419,714	¥5,096,518	¥150,808,597	¥132,388,883
30年目		¥1,577,082	¥263		¥18,924,987	¥3,154	¥551,605,273	¥-505,273	¥5,088,956	¥155,897,553	¥156,402,826
31年目		#NUM!	#NUM!		#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!
32年目		#NUM!	#NUM!		#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!
33年目		#NUM!	#NUM!		#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!
34年目		#NUM!	#NUM!		#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!
35年目		#NUM!	#NUM!		#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!