

間取りタイプ	1DK	ターゲットینگ	市内に勤務している单身男女
階数	2F		近隣の開発により、進出企業に従事するキャリアシングルをコアターゲットとして建物の概略をイメージしております。
戸数想定	5戸		キャリアシングルの特徴は、仕事も多忙な立場から自宅では、ゆったりくつろぎたい欲求が強く、またワークスペースなどにも魅力を感じます。



ACHIEVEMENT PLUS-DESIGN 2015





《工事概算コスト・収益予測》

建築コスト		
本体価格	51,000,000	鉄筋コンクリート造3F
		戸当り単価 850万円 × 6戸
諸経費	1,350,000	概算想定
外構工事費	1,500,000	概算コスト
合計	53,850,000	

単位:円

収益集計(キャッシュフローツリー)

GPI(6.8万 × 6戸)	4,896,000
空室損(15%)	734,400
EGI	4,161,600
運営経費(7%)	291,312
NOI	3,870,288
ADS	2,230,167
BTCF	1,640,121
月収(BTCF)	136,677
融資想定	53,850,000
返済期間	30年
金利	1.50%
自己資金	0
k%	4.14%
損益分岐点	51.5%

単位:円

概略分析のまとめ

表面利回	9.6%	建物本来の収益力の目安です。
FCR	7.6%	
レバレッジ判定	正	

近隣に供給されていないタイプで、ラセン階段を室内に配置した希少価値の高い間取りをイメージしたため、募集時の注目度は高いと見ております。

2Fにキッチンを配置し、急な来客の際にものぞかれる心配がありません。

3Fには寝室を想定したロフトを配置し、ワークスペースや書斎としての要望にも対応したカウンターを配置いたします。

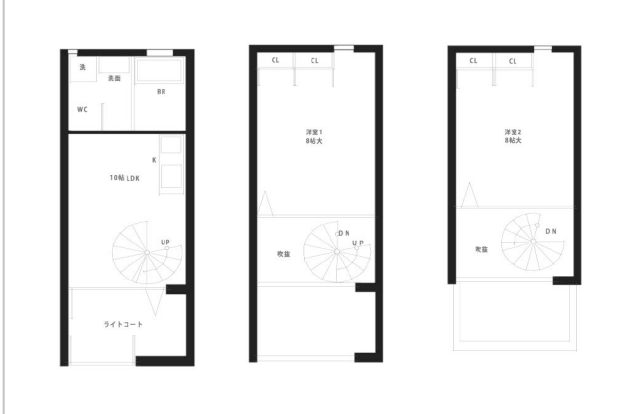
計画を具体的に進める場合は、調査分析に関する費用が発生致します。建築条件によってデザイン等変更になる場合があります。

間取りタイプ	2LDK	ターゲットینگ	市内に勤務している单身男女
階数	2F		近隣の開発により、進出企業に従事するキャリアシングル+DINKSをコアターゲットとして建物の概略をイメージしております。
戸数想定	5戸		エグゼクティブ層も意識したトリプレットタイプを想定しております。他物件との差別化も意識しており、高額賃料を長期見据えたプランです。



ACHIEVEMENT PLUS-DESIGN 2015





《工事概算コスト・収益予測》

建築コスト		
本体価格	66,000,000	鉄筋コンクリート造3F建 戸当り単価 1100万円×6戸
諸経費	1,500,000	本体価格の約3%を想定
外構工事費	1,500,000	概算コスト
合計	69,000,000	

単位:円

収益集計(キャッシュフローツリー)

GPI(9万×6戸)	6,480,000
空室損(15%)	972,000
EGI	5,508,000
運営経費(7%)	385,560
NOI	5,122,440
ADS	2,857,595
BTCF	2,264,845
月収(BTCF)	188,737
融資想定	69,000,000
返済期間	30年
金利	1.50%
自己資金	0
k%	4.14%
損益分岐点	50.0%

単位:円

概略分析のまとめ

表面利回	9.8%	
FCR	7.8%	建物本来の収益力の目安です。
レバレッジ判定	正	K%<FCR

单身エグゼクティブ・DINKS(夫婦)の獲得をイメージしたプランになっております。防犯効果と、くつろげる空間を演出するためにライトコートを配置しました。入居者によって活用方法は異なり”自分らしい生活を楽しむ”という、最新入居傾向にマッチした仕様にすることにより、さらに競合物件との差別化をはかることができます。

収益力も高く、室内の壁面はコンクリートのみの仕上げとなるため退去後の原状回復コストも安価で済むよう計画しております。