

*プランや文章に整合性はありません(見本)



TORU PLANNING

—あなたの資産を活きる資産にフォローアップ!—

(仮称) 肥後太郎ビル 建設総事業計画書

トオルプランニング株式会社

〒862-0965 熊本市南区田井島2丁目4-1

TEL 096-378-0802 FAX 096-378-1168



(仮称) 肥後太郎ビル・建設事業計画書

・ 地 図	—————	1
・ 計画図面		2～ 5
配置図		
平面図		
立面図		
仕上表		
・ 収支計画損益計算書	—————	6～ 8
・ コンピューターフォーム	—————	9～13
・ 収支, 資金繰予想グラフ	—————	14

(仮称)肥後太郎ビル・計画コンセプト

これまで何年かの間さまざまな提案をさせて頂きましたが、今回の3DK×3棟・次回の3DK×4棟の提案で最終とさせていただきます。考え抜いた末の提案です。ぜひ検討して頂けるものと期待するものです。

ちょっと変わった提案というのは大した事ではありません。ただの貸家の計画なのです。一般ゼネコンや建築業者が「土地有効活用は容積率いっぱい」とか「できるだけ大きく」というような時代はそろそろ終わりのようです。特に熊本の場合は地勢や市場の特性があり、各種建築計画のあり方の転換が求められているところです。

現在、全国30以上の都道府県で人口減少の時代に入っているのはご存知かと思いますが、地方都市部にしても増加率は鈍化傾向にあります。もちろん、熊本市も町村の合併を除いては同様のことが言えます。また、全国的に世帯数より家の件数が多く数万件の空家があるのは事実です。

このように鑑みると、現在の近隣状況、マンション需要だけを考えて30年もの計画をするのは如何なものかと思うので

す。なぜなら30年も先であれば住宅事情、人口形態等を含めどのような時代になっているか想像もつかないからです。さらには、数千万という投資のわりには収益性はあまり良くないことです。急激に時代が変化している中、かなりのリスクが伴うでしょう。

以上の結果、15年間・比較的低投資の戸建貸家(仮称)池部ビレッジ計画を提案致します。マンション建設と比べ収益性に優れている事に驚かれるでしょう。

—戸建貸家のメリット—

- ①マンションと比較しプライベート・防音性に優れ1戸建て感覚で居住可能。
- ②すべての部屋が角部屋となるため、光と風を十分採り入れることができる。
- ③戸建貸家は高齢化社会に向け特に不足しており、入居率が高く10～15年継続しての入居が多い。
- ④ガーデニングスペースなど設けてはいかがでしょうか？
- ⑤注文住宅仕様での貸家です。15年後の銀行返済完了後も安定した家賃収入を得ることができます。