

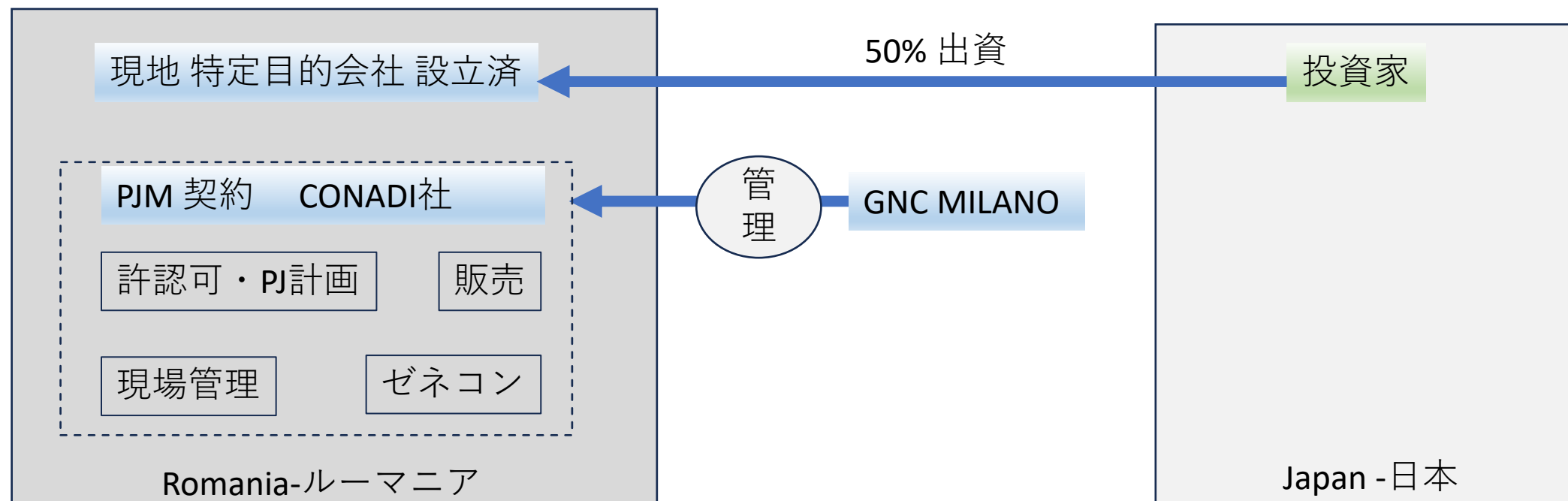
Adress	Sos. NORDULUI 50 (ノルドゥルイ 50)	Owner / Seller	ルーマニア現地法人、特定目的会社(設立済み)
Zona	ブカレスト市 北部 ヘラストロー 地区		

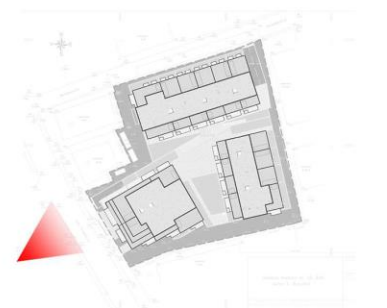
■Sos NORDULUI 50 ブカレスト ルーマニア - レジデンス 33-36ヶ月 事業の要約							
		現状 平米概算		VAT 税込み		VAT 税込み	
土地	敷地面積	3.160 m2	€ 4.000,00 /m2		土地価格-物件	3.160 m2	€ 4.000,00 /m2 € 12.640.000,00
	容積率300%, 建ぺい率 60%						
売上 建築	パークビューサイド マンション 16戸(テラス含む)	5.353 m2	平均 7800ユーロ/m2	€ 40.500.000,00	原価	土地関係原価 (PJの状態として)	€ 175.000
	ガーデンビューサイドマンション 13戸(テラス含む)	2.846 m2	平均 3500ユーロ/m2	€ 10.062.000,00		設計関係原価	€ 1.794.410
	地下駐車場 2 Floor +地上 計72台	1.080 m2	4万から4.5万 ユーロ	€ 2.808.000,00		建物関係原価( 外構工事も含む)	€ 19.646.000
						オールリスク保険 +10年瑕疵保険	€ 340.000
						広告宣伝費 ( 小型モデルハウス含む)	€ 300.000
						販売手数料	€ 522.000
						土壌改良工事 解体費などは無し	€ 0
				経費 (労務費、人件費、等)	€ 810.000		
	総売上			€ 53.370.000	銀行支払金利 3年		
					総原価		€ 36.227.410
粗利益 (税引前)	現地銀行支払金利除く			<b>€ 17.142.590</b>			

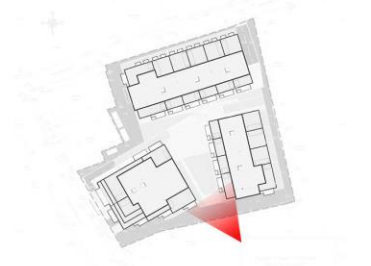
ルーマニア、ブカレスト市北部 ヘラストロー地区の 湖の側の 3160平米の土地に 約 9200平米の 建築をし  
 高級マンション 総戸数 29戸 (パークビュー 16戸、ガーデンビュー13戸) 駐車場 72台 を 販売する。  
 総投資額 3600万ユーロ (現地銀行支払金利除く) 日本円で約 57億6千万円 (2023年10月時点の為替 1ユーロ=160円換算)  
 売上総額 5337万ユーロ (日本円で約 85億4千万円 (2023年10月時点の為替 1ユーロ=160円換算)  
 粗利益 税引前 (現地銀行支払金利除く) 1714万ユーロ(日本円で約 27億4千万円 (2023年10月時点の為替 1ユーロ=160円換算) のプロジェクト

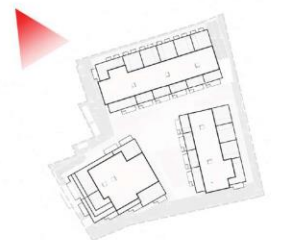
現オーナー は、1人のみ。 ルーマニア現地法人 SPV (特定目的事業会社) 設立済み。 本法人は、この土地のみを所有  
 元オーナーは、元 現地ルーマニアの不動産企画会社の共同オーナーだったが、自分の持ち分を売却し、当該 土地と もう1つ別の土地のPJ の 折半出資パートナーを探している。  
 彼の提案は、土地そのままの100%の売却も検討するが、 理想は 50% の同率で共同開発を行えるパートナーを探している。開発における必要資金利益なども全て すべて 50% 折半。  
 現有 特定目的会社の 株式 50% を 土地代金の半額 632万ユーロ(日本円で約 約10億1千万円 (2023年10月時点の為替 1ユーロ=160円換算) をもって 株主となる。

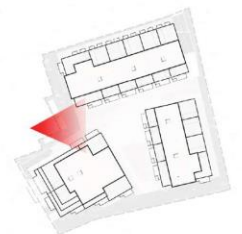
PJ 全体、プロジェクトマネージメントの一切切を、現地 不動産PJM大手 CONADI社が請け負う。

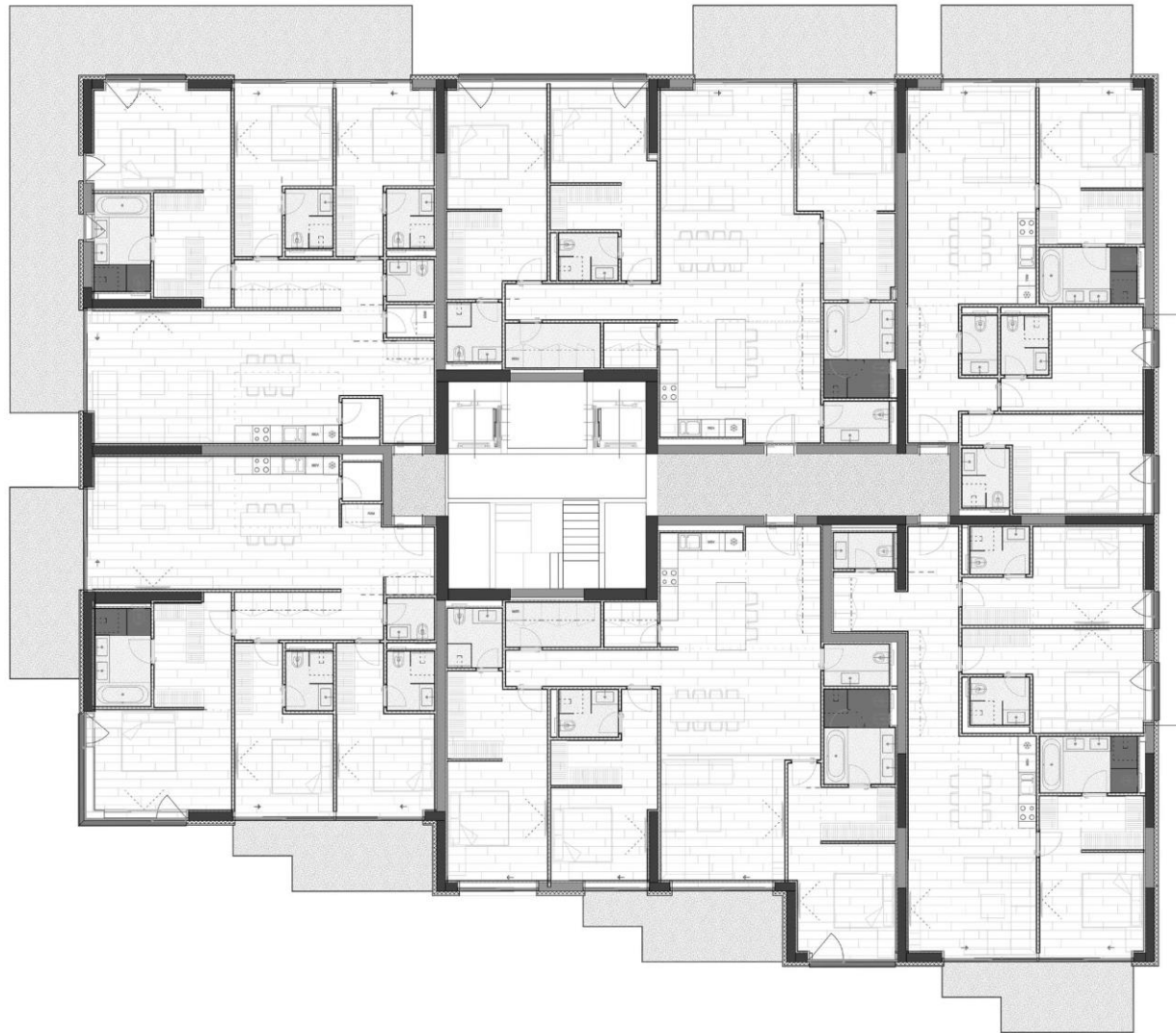












## BUILDING A CURRENT FLOOR PLAN

**PLOT AREA = 6.964 sqm**  
**TOTAL BUILT AREA = 36.743.05 sqm**  
**RESIDENTIAL AND COMERCIAL TOTAL BUILT AREA = 22.284.65 sqm**  
**TEHNIICAL AND PARKING AREA = 14.458.47 sqm**

**HIGHT = 3S+P+4E+5ER+6ER**  
**CURRENT FLOOR BUILT AREA = 979.67 sqm**  
**CURRENT FLOOR APARTMENT USABLE AREA = 845.27 sqm**  
**NUMBER OF APARTMENTS ON CURRENT FLOOR = 6 APARTMENTS**  
**TOTAL NUMBER OF APARTAMENTS ON BUILDING A = 33 APARTMENTS**

