

平成7年、土地有効利用計画書

平成7年2月、(株)ランドブレインより提案された建物床面積500坪の斎場建設計画案の提案を受入れ後、新たに床面積600坪の計画案が提案された。

北野3条3丁目土地有効利用計画

投資事業計画書

平成7年4月吉日
株式会社ランドブレイン
札幌市豊平区月寒東2条8丁目5番8号
トヨホクビル2F
TEL 011-855-8717 Fax 011-855-8790

1. 物件所在地 札幌市豊平区北野3条3丁目、148-1、147-147

2. 敷地面積
登記面積 3,194㎡ (966.1¹⁹坪) < 原野 3,151㎡
雑種地 43㎡

3. 法的規制
住居地域 建ぺい率 60% (一部緩和70%) 容積率 200%
第一種住居専用地域 40% 60%
高度地区

4. 建築計画

テナント(駐車場)

延床面積 500坪 × 50万円/坪 = 25,000万円 (外構工事費含む)
企画設計監理料 25,000万円 × 7% = 1,750万円

合計 26,750万円 (消費税別途)

※ 地質データがない為、基礎工事費が変動する可能性があります。
※ 工事区分は別途協議とします。

5. 収入計画 (駐車場使用料含む)

500坪 × [] 円/坪 = [] 万円

月額賃料 [] 万円 年額賃料 [] 万円 (消費税別途)

※ 単純平均投資利回り [] %

6. 建設協力金計画

建築費に対し [] % [] 万円

(内訳)

敷金 [] % [] 万円
保証金 [] % [] 万円 (保証金の返還は、10年経過11年目より10年間均等返還(無利息))

7. オーナー投資額

建築関連費 消費税 建設協力金 不動産取得税 登記費用
26,750万円 + 800万円 - [] 万円 + 720万円 + 130万円 = [] 万円

8. その他

- 1) 賃貸借期間 20年
- 2) 賃料の更新 3年毎 [] %UP
- 3) 建築費等の消費税還付金は、資金繰りではプラス要素でみておりません。

9. 役割分担

- 1) 総合企画 株式会社 ランドブレイン
- 2) 建築設計監理 株式会社 浜田設計
- 3) 建築会社 五洋建設株式会社
株式会社トラスト建設

本計画書には他に賃貸建物収支計画表と建物配置図が添付されている。

建築会社欄に株式会社トラスト建設とボールペンで後書きされている。このことは、計画書作成時には五洋建設(株)1社で施工される計画であったことを意味する。

(仮称) ■ビル土地有効利用計画

投資事業計画書

平成 7 年 5 月 吉日
株式会社ランドブレイン
札幌市豊平区月寒東2条8丁目5番8号
トヨホクビル2F
TEL 011-855-8717 Fax 011-855-8790

1. 物件所在地 札幌市豊平区北野3条3丁目、148-1、147-147

2. 敷地面積 登記面積 3,194㎡ (966.1⁹坪) < 原野 3,151㎡
築積地 43㎡

3. 法的規制 住居地域 建ぺい率 60% (一部緩和70%) 容積率 200%
第一種住居専用地域 40% 60%
高度地区

4. 建築計画

テナント

延床面積 600坪 × 48万円/坪 = 28,800万円 (外構工事費含む)
企画設計監理料 28,800万円 × 7% = 2,020万円
合計 30,820万円 (消費税別途)

※ 工事区分は別途協議とします。

5. 収入計画 (駐車場使用料含む)

600坪 × [] 円/坪 = [] 万円

月額賃料 [] 万円

年額賃料 [] 万円

(消費税別途)

6. 建設協力金計画

[] 万円

(内訳)

金 [] % [] 万円

保証金 [] % [] 万円 (保証金の返還は、15年設置16年目より5年間均等返還(無利息))

7. オーナー投資額

建築関連費 消費税 建設協力金 不動産取得税 登記費用
30,820万円 + 920万円 - [] 万円 + 860万円 + 140万円 = [] 万円

8. その他

- 1) 賃貸借期間 20年
- 2) 賃料の更新 3年毎 [] %UP
- 3) 建築費等の消費税還付金は、資金繰りではプラス要素でありません。

9. 役割分担

- 1) 総合企画 株式会社 ランドブレイン
- 2) 建築設計監理 株式会社 沢田設計
- 3) 建築会社 五洋建設株式会社
株式会社 トラスト建設

本計画書には他に賃貸建物収支計画表が添付されている。

(株)トラスト建設は(株)ランドブレインが事務所を構えていたビルのオーナーであり、(株)博善社代表の知人が代表を務める(株)トヨホクの子会社である。