

㈱ランドブレインの本件提案以前に持ち込まれた土地有効利用計画書

㈱ランドブレインの土地有効利用の提案を最初に受けたのは平成5年であった。

当時、㈱ランドブレイン以外にも多くの土地有効利用の提案が持ち込まれており、㈱ランドブレインの提案がどのようなものであったか定かではないが、数回の提案を受け、以下以外に家具店建設の提案を受けたことは記憶している。

以下は、平成6年に㈱ランドブレインより提案された土地有効利用計画書である。

<p>北野 3 条 3 丁 目 土 地 有 効 利 用 計 画</p>	
<p>平成 6 年 11 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 2 F TEL 011-855-8717 Fax 011-855-8790</p>	

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 市道拡張後予想面積 <英割換する>	3,194㎡(966.10坪) 2,895㎡(875.79坪)	原野 3,151㎡ 雑種地 43㎡
3. 法的規制	住居地域 第一種住居可用地域 高度地区	建ぺい率 50%(一部緩和70%) 40%	容積率 200% 60%

4. 建築計画 (複合店舗)

Aテナント (飲食店)	建築面積	約 80坪	×	■	万円/坪	=	■	万円
Bテナント (物販店)	建築面積	約 200坪	×	■	万円/坪	=	■	万円
							小計	■
	外構工事費	約 600坪	×	■	万円/坪	=	■	万円
							小計	■
	企画設計料	■	万円	×	7%	=	■	万円
							小計	■
	予備費 (実測費用等)							■
							合計	■

万円 (消費税別述)

※ 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)

Aテナント	80坪	×	■	円/坪	=	■	万円
Bテナント	200坪	×	■	円/坪	=	■	万円
							■
							■
							■
							■

万円/月額 (消費税別述)
 ■

万円/年額 (消費税別述)

6. 建設協力金計画

	建設協力金	<内訳>	敷金	保証金	
Aテナント	■	万円	■	万円	■
Bテナント	■	万円	■	万円	■
					■

万円 {保証金の返還は ■ 年額 ■ 年目より均等返還(無利息)}
 ■ 万円 {保証金の返還は ■ 年額 ■ 年目より均等返還(無利息)}
 ■ 万円

7. オーナー投資額 (自己資本投下なしで計画)

建築費等	■	万円	+	■	万円	=	■	万円
				消費税				
							-	建設協力金
								■

万円

8. その他

- 貸借期間 ■ 年
- 貸料の更新 3年毎 ■%UP
- 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	タクサン株式会社
2) 建築設計監理	株式会社日新設計事務所	
3) 建築会社	チザキビーエス株式会社	

本計画書は他に賃貸建物収支計画・建物配置図が添付されている。

㈱ランドブレイン代表は「平成7年2月か3月に初めて本件土地所有者の息子さんにお会いしました。当時私の会社に在職していた社員が、お連れして来たのです。社員はその少し前から、息子さんと土地の活用について相談していたようで、いよいよ借主を探す段になって私のところにも報告を兼ねてお連れしたのです。」という嘘を述べていたが、何故、嘘を付く必要があったのかは不明。