R style
RC APARTMENT BRAND / OFFICE R

# （仮称）八軒2条東3MS

札幌市西区八軒2条東3丁目 / JR「琴似」駅 徒歩9分



RC造・地上4階建 / 全15戸 / 敷地内駐車場5台（いずれも計画）
外観CGは参考イメージ。隣地12台駐車場は別所有地で、本件の敷地・付属施設・収入には含みません。

ARCHITECTURE, WITH INTENTION.

## 構造美と静けさを、まとう。

住まう人の心地よさと、所有する人の、その先へ。
office Rが企画する、新築RCマンションブランド。




PLAN A / RENTAL RESIDENCE

## 全15戸を、賃貸住宅に。

2LDK × 4戸 ＋ 1LDK × 11戸。
建築費2億円（税込）は全15世帯賃貸の場合です。

PLAN B / RESIDENCE + STAY

## 上階12戸は賃貸、1階3室は旅館業に。

A最大6名・B/C各最大3名を検討。定員・許認可は未確定。
中位想定：3室の宿泊売上1,138.8万円／年・稼働率60%。
旅館業併設の場合は、仕様の変更により価格が異なります。

旅館業併設案の利回りは、仕様・建築費の確定後に算定します。
営業許可・開業費の包含範囲は別途確認。

| 全15世帯賃貸 / 土地代＋建築費（諸経費別途） | 全戸賃貸案 / 年間満室想定収入 | 表面利回り / 全戸賃貸・満室想定 |
|---|---|---|
| 2億4,895万円 | 1,379.76万円 | 5.54% |
| 土地4,895万円 ＋ 建築費2億円（税込・全15世帯賃貸） | 月額1,149,800円 × 12か月 | |

建築費2億円（税込）は、全15世帯を賃貸とする場合の価格です。 旅館業併設の場合は、仕様の変更により価格が異なります。 表面利回り＝13,797,600円÷（土地48,950,000円＋建築費200,000,000円）×100。諸経費を分母に含まず、経費・公租公課・借入返済等の控除前です。収入や利回りを保証しません。

# PLANNING & INVESTMENT

図面・事業費・宿泊シミュレーション。

## 参考平面図 / 左：1F　右：2〜4F



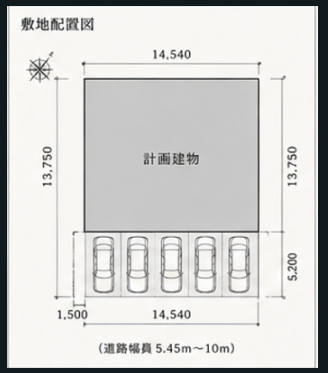

寸法・面積・共用部の表記は最終設計図書で確認。

## 民泊シミュレーション / 1階旅館業3室

| 項目 | 低位ケース | 中位ケース | 高位ケース |
|---|---|---|---|
| 稼働率 | 50% | 60% | 70% |
| 1泊単価 A / B・C各 | 2.2万 / 1.2万円 | 2.4万 / 1.4万円 | 2.6万 / 1.6万円 |
| 年間宿泊売上（3室） | 839.5万円 | 1,138.8万円 | 1,481.9万円 |
| 宿泊運営費等控除後 | 約291万円 | 約455万円 | 約645万円 |

1室1泊単価・年間365日。運営費等：予約15%＋運営委託20%＋予備費3%、平均3泊ごとの清掃A8,000円・B/C各5,000円、光熱費月7万円・その他月3万円。控除後額は建物共通費・税金・借入返済前。

## 配置計画・住戸構成




| | | |
|---|---|---|
| A | 2LDK | 約52.20㎡ |
| B | 1LDK | 33.30㎡ |
| C | 1LDK | 33.405㎡ |
| D | 1LDK | 33.125㎡ |

計画敷地：約288.96㎡
延床面積：約660.52㎡
第一種住居地域 / いずれも計画値

## 全戸賃貸の参考諸経費 / 概算・暫定計上

| | |
|---|---|
| 土地仲介手数料 | 1,681,350円 |
| 所有権移転・抵当権設定等 | 1,789,907円 |
| 融資利息・手数料（暫定分） | 1,863,774円 |
| 建物表題登記 | 200,000円 |
| 保存登記・抵当権追加 | 600,000円 |
| 火災保険 | 700,000円 |
| 参考小計（未確定分を除く） | **6,835,031円** |

各費目は計画段階の概算・参考値で、本物件の確定見積ではありません。固都税精算・取得税・印紙代・今後実行分の融資費用等は未確定で別途必要です。
金融機関出資金40万円は費用と区分し、要否を確認。宿泊用途の家具家電・許認可・開業費も別途確認します。

R style / 株式会社office R
〒003-0026 札幌市白石区本通12丁目南1-9
TEL 011-777-3122
FAX 011-777-3121　/　HP https://office-r.ltd

建築費2億円（税込）は、全15世帯を賃貸とする場合の価格です。 旅館業併設の場合は、仕様の変更により価格が異なります。