R STYLE / HACHIKEN PROJECT

事業費・利回り 算定メモ

建築費2億円（税込・全15世帯賃貸の場合） / 2026年10月9日

1. 採用条件と利回りの定義

項目	採用額・条件
土地代金（事業主提示・確定）	48,950,000円
建築費（全15世帯賃貸・税込）	200,000,000円
利回りの算定対象：土地代＋建築費	248,950,000円
全戸賃貸案の満室想定年間収入	13,797,600円

> 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（全戸賃貸案） **5.54%**

13,797,600円 ÷ 248,950,000円 × 100 ＝ 5.5423177…%

分母に取得諸経費は含めません。分子は住戸家賃・共益費・駐車場収入の満室想定額で、公租公課・管理費・修繕費・保険料・借入返済等の控除前です。総事業費ベースの実質利回りや手残りを表す数値ではありません。

2. 全戸賃貸案の収入

区分（共益費込み）	月額	年額
1F：A・B・C / 3戸	216,000円	2,592,000円
2F：A・B・C・D / 4戸	283,000円	3,396,000円
3F：A・B・C・D / 4戸	289,000円	3,468,000円
4F：A・B・C・D / 4戸	298,000円	3,576,000円
住戸合計	1,086,000円	13,032,000円
駐車場：普通4台・軽1台	63,800円	765,600円
満室想定収入合計	1,149,800円	13,797,600円

住戸家賃1,041,000円＋共益費45,000円。駐車場は13,200円×4台＋11,000円×1台。既存の家賃予定一覧（2026年9月11日）を継続使用しています。隣地12台駐車場は対象外です。

諸経費の参考値と未確定項目

計画段階の概算・参考値 / 本物件の確定見積ではありません

3. 参考諸経費（暫定計上）

項目	概算額	算定・計上の扱い
土地仲介手数料	1,681,350円	土地価格から再計算した上限ベースの参考額。契約未確定。
所有権移転・抵当権設定等	1,789,907円	概算額を暫定計上。税額・借入設定額等により変動。
融資利息・手数料（暫定分）	1,863,774円	融資費用の一部を概算計上。未計上分は別途確認。
建物表題登記	200,000円	概算額を暫定計上。正式見積は別途確認。
保存登記・抵当権追加	600,000円	概算額を暫定計上。正式見積は別途確認。
火災保険	700,000円	概算額を暫定計上。保険期間・補償は未確定。
参考諸経費小計	**6,835,031円**	未確定費用を除く部分集計

土地仲介手数料は（48,950,000円×3%＋60,000円）×1.10＝1,681,350円。上限ベースの参考額で、実際の仲介の有無・合意額を確認します。登記費用は税額・借入設定額等、保険料は期間・補償により変わるため、価格比による機械的な按分は行っていません。

4. 全戸賃貸の必要資金 / 部分集計

区分	参考額
土地代＋建築費	248,950,000円
参考諸経費小計	6,835,031円
金融機関出資金（費用とは区分・要否未確認）	400,000円
上記だけの参考必要資金	256,185,031円 ＋ 未確定費用

> **256,185,031円は確定総事業費ではありません。**
> 融資費用1,863,774円は概算の暫定計上分で、未計上の利息・手数料は別途必要です。出資金40万円は融資先・契約条件により不要となる可能性があり、諸経費とは別に整理しています。

R STYLE / STAY SIMULATION

民泊シミュレーション

1階旅館業3室＋上階賃貸12戸 / 単価・稼働率は仮定条件

5. 3つの収益シナリオ

3室の宿泊単価・稼働率・運営費率を仮定した試算です。1階はA最大6名、B・C各最大3名を検討。宿泊単価は1人当たりではなく、1室・1泊当たりです。定員・許認可・実際の運営条件は未確定です。

項目	低位ケース	中位ケース	高位ケース
A / 2LDK・1室1泊単価	22,000円	24,000円	26,000円
B・C / 各1LDK・1室1泊単価	12,000円	14,000円	16,000円
客室稼働率	50%	60%	70%
3室の年間宿泊売上	8,395,000円	11,388,000円	14,819,000円
上階12戸の賃貸収入・共益費	10,440,000円	10,440,000円	10,440,000円
賃貸駐車場収入	448,800円	448,800円	448,800円
年間総収入（費用控除前）	19,283,800円	22,276,800円	25,707,800円

旅館業併設案の建築費・利回り

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。

全戸賃貸の建築費2億円（税込）を、旅館業併設案の利回り計算には使用しません。掲載の総収入は宿泊売上・上階賃料・賃貸駐車場収入の合計で、宿泊運営費・建物共通費・税金・借入返済等の控除前です。

6. 売上・駐車場の共通前提

年間宿泊売上	（A単価＋B単価＋C単価）×365日×稼働率
上階の賃貸収入・共益費	12戸満室：月870,000円／年10,440,000円
敷地内駐車場の配分（仮定）	普通車2台を宿泊用・無料枠に確保
賃貸駐車場の収入	普通2台×13,200円＋軽1台×11,000円 月37,400円／年448,800円

隣地の別所有者12台駐車場は、利用枠・収入に含めません。清掃料収入は宿泊売上に別途加算していません。営業日数・稼働率・価格は契約・運営方針により変動します。

宿泊運営費・収益の内訳

運営手数料・清掃費等を仮定条件で試算 / 単位：円・年額

7. 運営費控除後の収益

項目	低位ケース	中位ケース	高位ケース
宿泊売上	8,395,000円	11,388,000円	14,819,000円
予約サイト手数料 / 売上15%	1,259,250円	1,708,200円	2,222,850円
運営委託手数料 / 売上20%	1,679,000円	2,277,600円	2,963,800円
清掃・リネン費	1,095,000円	1,314,000円	1,533,000円
光熱費 / 月7万円	840,000円	840,000円	840,000円
消耗品・事業ごみ・システム等 / 月3万円	360,000円	360,000円	360,000円
家具更新・小修繕予備費 / 売上3%	251,850円	341,640円	444,570円
宿泊運営費・予備費合計	5,485,100円	6,841,440円	8,364,220円
宿泊運営費・予備費控除後	2,909,900円	4,546,560円	6,454,780円

清掃・リネン費＝（A8,000円＋B5,000円＋C5,000円）×365日×稼働率÷平均3泊。予約サイト15%・運営委託20%・家具更新等予備費3%は、いずれも宿泊売上を基準に計上。光熱費は3室合計月7万円、消耗品・事業ごみ・システム等は3室合計月3万円です。端数は年額計算後に円単位で四捨五入。

> **「宿泊運営費・予備費控除後」は、建物全体の手残りではありません。**
> 建物共通の管理・清掃・公租公課・保険・修繕、借入返済、所得税・法人税・消費税等の精算は別途。宿泊税は宿泊売上とは分けて扱います。売上と営業利益、返済後キャッシュフローを混同しない前提です。

8. 未確定費用と確認事項

固都税精算は本物件の評価額・決済日で算定。不動産取得税・印紙代、未計上の融資利息・手数料・保証料、追加変更工事・冬季養生費等は別途確認します。旅館業の家具家電・許認可・開業準備費・運転資金も、この費用集計には含めていません。

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。 営業許可・定員・家具家電・開業費の包含範囲は別途確認します。旅館業併設案の利回り・借入返済後キャッシュフローは、建築費・総事業費・正式融資条件が未確定のため掲載していません。

記載の宿泊単価・稼働率・料率は試算条件であり、収入・利益・利回りを保証しません。