

収益還元法・直接法

価格算定補足資料

標準宅地番号 101

4. 収益還元法(直接法) その1

(1) 用途	(2) 建築面積 (㎡)	(3) 構造・階層	(4) 延床面積 (㎡)
	1,555.00		240.00
(5) 用地地容率	容積地域	(6) 基準建ぺい率	90%
		(7) 指定容積率	400%
		(8) 基準容積率	400%
(9) 地積 (㎡)	1,300	(10) 開口・廻廊	15.0 m × 20.0 m
		(11) 前面道路幅員等	前面道路: 10.0 m 指定道路までの距離: m
(12) 指定建物の概算		(13) 有効率の理由	87.5%

(14) 階層	(15) 用途	(16) 床面積 (㎡)	(17) 有効率 (%)	(18) 有効面積 (㎡)	(19) 1㎡当たり月額支払賃料 (円)	(20) 月額支払賃料 (円)	(21) 保租金等(月額)	(22) 修繕金等(月額)
地上	居住	120.00	90.0	108.00	2,000	216,000	2,000	432,000
1 ~ 1							5,000	1,020,000
地上	居住	120.00	85.0	102.00	2,000	204,000	2,000	408,000
2 ~ 2							5,000	1,020,000
~								
~								
~								
計		240.00	87.5	210.00		420,000		840,000
								2,100,000
(25) 年額支払賃料				420,000 円×12ヶ月 =				5,040,000 円
(26) 共益費(管理費)		2,000 円/㎡×		210.00 ㎡×12ヶ月 =				5,040,000 円
(27) 共益費(管理費)の算出根拠								
(28) その他の収入(駐車場使用料等)		22,000 円/台×		10 台×12ヶ月 =				2,640,000 円
(29) 算出根拠(算出根拠、金額)								
(30) 空室等による損失相当額(25)+(26)+(27)×空室率		12,720,000 円×		%				円
(31) 小計(25)+(26)+(28)-(30)								12,360,000 円
(32) 保租金等の運用益(空室損失考慮済)		840,000 円×		100.0%×		5.00% =		42,000 円
(33) 賃料金等の運用益及び償却額(空室損失考慮済)		2,100,000 円×		100.0%×		0.5378 =		1,129,380 円
(34) その他の収入に係る保租金等の運用益(空室損失考慮済)		30,000 円×		100.0%×		5.00% =		1,500 円
(35) 総収益(31)+(32)+(33)+(34)								13,532,880 円 (10,410 円/㎡)

補足-3

価格算定補足資料

標準宅地番号 101

4. 収益還元法(直接法) その2

項目	実額相当額	算出根拠
(1) 修繕費	676,644 円	13,532,880 × 5.0%
(2) 維持管理費	201,600 円	5,040,000 × 4.0%
(3) 公租公課	土地 0 円 建物 252,400 円	29,700,000 × 80.0% = 17,000 /1000
(4) 積立金	29,700 円	29,700,000 × 0.10%
(5) 建物の取得費用の積立金	29,700 円	29,700,000 × 0.10%
(6) その他の費用	0 円	
(7) 総費用(1)-(6)の合計	1,190,044 円 (915 円/㎡)	(総費用率 8.8%)

(8) 基本利率 (r)	5.0%	(13) 賃料の変動率 (z)	0.5%
(9) 期待利回り(期待利回り-建物価格等)	40%	(14) 躯体の経済的耐用年数	25年
(10) 地上期待利回り(地上期待利回り-建物価格等)	40%	(15) 地上の経済的耐用年数	20年
(11) 設備期待利回り(設備期待利回り-建物価格等)	20%	(16) 設備の経済的耐用年数	15年
(12) 未収入期間	1.0年	(17) 未収入期間を考慮した修正率 (α)	0.9370

(18) 建物の初期投資額	29,700,000 円	設計利率率	
(19) 元利均等償還率	0.0768	120,000 円/㎡ × 240.00 ㎡ × (100.5 + 3.00.5) 躯体部分	
(20) 建物等価償還率(18)×(19)	2,275,020 円 (1,750 円/㎡)	地上部分	

(21) 総収益	13,532,880 円
(22) 総費用	1,190,044 円
(23) 純収益 (21)-(22)	12,342,836 円
(24) 建物等に帰属する純収益	2,275,020 円
(25) 標準的画地の純収益 (23)-(24)	10,067,816 円
(26) 未収入期間修正後の標準的画地の純収益(25)×α	9,433,544 円

(27) 還元利回り (r-z)	4.5%
(28) 収益価格 (26)÷(27)	209,694,311 円
	(161,000 円/㎡)

補足-4