

# 直接還元法

項目	現況の収支	一括複写 一年度収支	査定根拠		
			過去1年間実際	今後1年間予想	市場標準
運営収益					
住宅賃料収入					
店舗賃料収入	7,200	7,200	6,800	7,500	7,200
事務所賃料収入	63,734	63,734	61,000	65,000	64,000
その他賃料収入					
(a) 官室賃料収入	70,934	70,934	67,800	72,500	71,200
(b) 共益費収入	17,100	17,100	16,500	17,500	17,200
(c) (共益費込み官室賃料収入)	88,034	88,034	84,300	90,000	88,400
(d) 水道光熱費収入	4,200	4,200	3,850	4,500	4,200
(e) 駐車場収入	8,160	8,160	7,850	8,300	8,000
(f) その他収入	6,000	6,000	5,500	6,200	6,100
① (c)+(d)+(e)+(f)	106,394	106,394	101,500	109,000	106,700
(g) (d) 空室等損失	7,722	7,722	7,520	8,000	7,800
(h) (f) 空室等損失	1,632	1,632	1,450	1,700	1,600
(e) (g) 空室等損失合計	9,354	9,354	8,970	9,700	9,400
(h) 貸倒損失	5,000	5,000	4,200	5,200	5,000
② 運営収益 ①-(g)-(h)	92,040	92,040	88,330	94,100	92,300
運営費用					
維持管理費	558	558	510	600	560
水道光熱費	1,000	1,000	860	1,200	1,000
修繕費	520	520	480	600	520
プロパティマネジメントフィー	2,000	2,000	1,850	2,500	1,900
テナント募集費用等	1,000	1,000	780	1,200	
公租公課 土地	2,000	2,000	1,900	2,500	2,000
公租公課 建物	5,500	5,500	5,200	6,000	5,500
公租公課 償却資産	1,500	1,500	1,380	1,700	1,500
損害保険料	400	400	350	450	400
その他費用	7,882	7,882	7,550	8,000	
③ 運営費用	22,360	22,360	20,860	24,750	13,380
運営純収益 ②-③	69,680	69,680	67,470	69,350	78,920
一時金の運用益等		2,853	2,750	3,000	
資本的支出					
純収益	69,680	72,533	70,220	72,350	78,920
OER(借入運営費用/総収益)	0.243	0.243	0.236	0.263	0.145
預り一時金(敷金+保証金)	57,054	57,054	55,000	60,000	

単位(千円) キャンセル 登録  
建物確認 A4印刷 A3印刷  
**判断根拠**  
 文字数  /

還元利回り  % 査定根拠  還元利回り参考計算

収益価格(⑤÷⑥) ※  千円 ※上3桁未満四捨五入 運用利回り・現況  % ▶ 運用利回り・一年  %