

●等価交換共同ビル試案

(土地)

所在	地番	地目	面積
渡辺通り四丁目	6号5番	田	234.00㎡
渡辺通り四丁目	6号6番1	宅地	407.67㎡
渡辺通り四丁目	6号7番1	宅地	249.64㎡
			891.31㎡

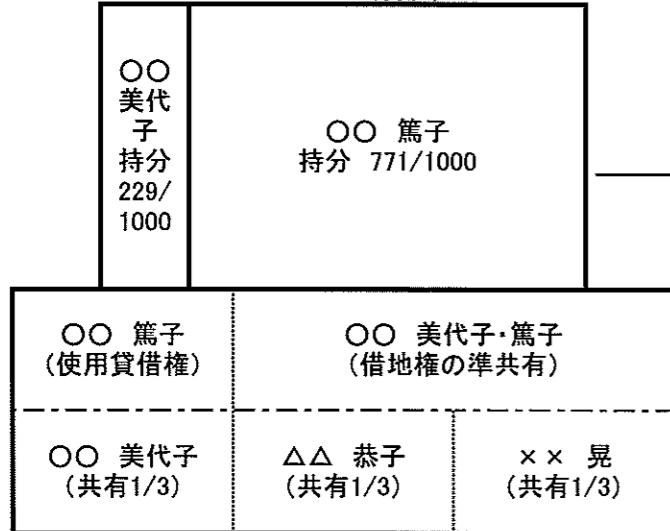
A ○○ 美代子 持分 3 / 9 = 1 / 3  
 B △△ 恭子 持分 3 / 9 = 1 / 3  
 C ×× 晃 持分 3 / 9 = 1 / 3

(建物)

所在	家屋番号	従前資産価値なしとする
渡辺通り四丁目	6号6番1	

A ○○ 美代子 持分 229 / 1000  
 D ○○ 篤子 持分 771 / 1000

(現況)



(諸元)

路線価 1,290千円/㎡  
 推定時価 1,290千円/㎡ (路線価の 100%)  
 土地総額 1,149,790千円

採用借地権割合 70% (路線価借地権割合70%) (注) 891.31㎡ × 地主シェア 0.433

(資産割合)

○○ 美代子 完全所有権 持分 1/3 = 0.333  
 借地権準共有持分 持分 2/3 × 借地権割合 0.7 × 持分 0.229 = 0.107  
 △△ 恭子 底地 持分 1/3 × 底地権割合 0.3 = 0.100  
 ×× 晃 底地 持分 1/3 × 底地権割合 0.3 = 0.100  
 ○○ 篤子 借地権準共有持分 持分 2/3 × 借地権割合 0.7 × 持分 0.771 = 0.360  
 使用貸借権 持分 1/3 × 使用貸借権割合 0 = 0.000  
 1.000

(資産価格)

	(資産割合)	(資産価格)
○○ 美代子	0.440	505,908千円
△△ 恭子	0.100	114,979千円
×× 晃	0.100	114,979千円
○○ 篤子	0.360	413,924千円
合計		1,149,790千円

(計画建物)

構造・用途 SRC10階建 店舗・事務所  
 延べ床面積 6,244.80㎡

(床原価)

建築費等 ① 1,508,119千円 (注)  
 従前資産総額 ② 1,149,790千円  
 合計(床原価) ③ 2,657,909千円  
 (注) 建築費 210千円/㎡ × 6,244.80㎡ × 諸経費 1.15

(事業シェア)

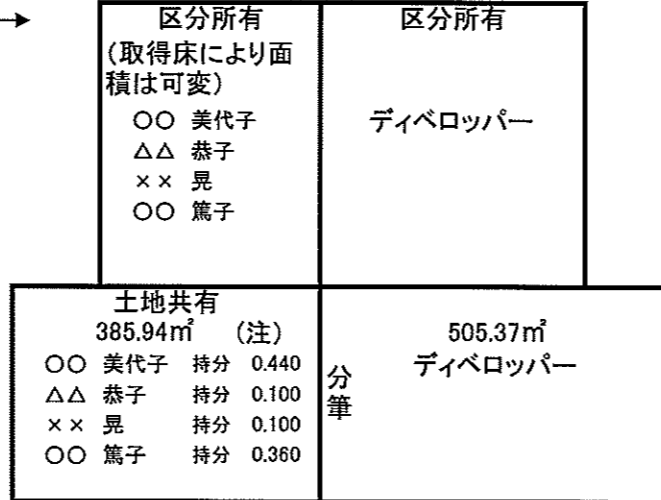
ディベロッパーシェア	0.567	① ÷ ③
地主シェア	0.433	② ÷ ③
合計	1.000	

(個人別シェア)

	(資産割合)	床持分(注)
○○ 美代子	0.440	0.1905
△△ 恭子	0.100	0.0433
×× 晃	0.100	0.0433
○○ 篤子	0.360	0.1559
合計	1.000	0.4330

(注) 各資産割合 × 地主シェア 0.433  
 ※ 床単価が同一なら取得面積割合

(従後)



(床価格試算)

	A専有面積	B賃料(注)	C効用比 1階基準	D積数 A×C	E配分率 D/ΣD	F床価格 床原価×E	G床単価 F/A
地下1階	138.14㎡	14千円/坪	0.7	96.70	0.041268	109,687千円	794千円/㎡
1階	106.84㎡	20千円/坪	1	106.84	0.045595	121,187千円	1,134千円/㎡
2階	268.07㎡	14千円/坪	0.7	187.65	0.080082	212,851千円	794千円/㎡
3階	418.83㎡	12千円/坪	0.6	251.30	0.107246	285,050千円	681千円/㎡
4階	418.83㎡	12千円/坪	0.6	251.30	0.107246	285,050千円	681千円/㎡
5階	418.83㎡	12千円/坪	0.6	251.30	0.107246	285,050千円	681千円/㎡
6階	418.83㎡	12千円/坪	0.6	251.30	0.107246	285,050千円	681千円/㎡
7階	418.83㎡	12千円/坪	0.6	251.30	0.107246	285,050千円	681千円/㎡
8階	418.83㎡	12千円/坪	0.6	251.30	0.107246	285,050千円	681千円/㎡
9階	418.83㎡	12千円/坪	0.6	251.30	0.107246	285,050千円	681千円/㎡
10階	321.55㎡	12千円/坪	0.6	192.93	0.082335	218,839千円	681千円/㎡
合計	3,766.41㎡			2,343.22	1.000002	2,657,914千円	

≒ 2,657,909千円

(注) 事務所は下記募集賃料事例より査定、店舗は推定

所在	ビル名	竣工時期	賃貸面積	募集賃料円/坪	共益費	敷金月数
渡辺通り3丁目	フコク生命ビル	2001年1月	251坪	12,000	3,200	12
渡辺通り4丁目	F.Tビル	1991年3月	35坪	15,000	5,500	24
天神1丁目	天神121ビル	2000年8月	156坪	14,000	3,500	12
天神1丁目	天神ツインビル	1990年1月	163坪	15,207	4,629	18
長浜1丁目	新KBCビル	1999年11月	291坪	13,000	3,500	12

(取得床)

	A従前資産価格	取得用途	B床単価	C取得面積 A/B	D賃料 円/㎡	年間賃料収入 D×C×12
○○ 美代子	505,908千円	事務所	681千円	742.89㎡	3,630	32,360千円
△△ 恭子	114,979千円	事務所	681千円	168.84㎡	3,630	7,355千円
×× 晃	114,979千円	事務所	681千円	168.84㎡	3,630	7,355千円
○○ 篤子	413,924千円	事務所	681千円	607.82㎡	3,630	26,477千円
合計	1,149,790千円			1,688.39㎡		73,546千円

(諸経費)

項目	金額	備考
土地固定資産税	11,118千円	平成15年度実績
建物固定資産税	13,376千円	建築費 210千円/㎡ × 6,244.80㎡ × 60% × 1.7%
保険料	918千円	建築費 210千円/㎡ × 6,244.80㎡ × 0.07%
修繕維持費	6,557千円	建築費 210千円/㎡ × 6,244.80㎡ × 0.50%
合計	31,969千円	

全体諸経費 31,969千円 ÷ 賃貸面積 3,766.41㎡ = 8.5千円/㎡

(事業収支)

	A従前資産価格	B年間賃料収入	C駐車場収入(注1)	D諸経費(注2)	E純収益 B+C-D	利回り E/A
○○ 美代子	505,908千円	32,360千円	4,115千円	6,315千円	30,161千円	6.0%
△△ 恭子	114,979千円	7,355千円	935千円	1,435千円	6,855千円	6.0%
×× 晃	114,979千円	7,355千円	935千円	1,435千円	6,855千円	6.0%
○○ 篤子	413,924千円	26,477千円	3,367千円	5,166千円	24,678千円	6.0%
合計	1,149,790千円	73,546千円	9,353千円	14,351千円	68,548千円	6.0%

(注1) 30千円 × 60台 × 12 × 個人別床持分

(注2) 8.5千円/㎡ × 取得面積