

様式D 賃貸開発型収益価格

| 1. 想定建物の概要 | | | | | | | | |
|------------|------------|--------|--------------|---------|--------------|--------|------|--------------------------|
| 敷地面積 | 1003.27㎡ | 基準容積率 | 300% | 基準法延床面積 | 3004.00㎡ | 実効容積率 | 299% | 備考 |
| 構造・階層 | SRC・9F | 戸数 | 83 | 平均面積 | 35.23㎡ | 駐車台数 | 30 | 今後、競争力を保持するため広めのワンルームとした |
| 建築単価 | 220,000円/㎡ | 建築費① | 694,000,000円 | 1戸当たり単価 | 8,361,446円/㎡ | 設計監理料率 | 5% | |
| 準備期間 | 3ヶ月 | 建築工事期間 | 11ヶ月 | 事業期間 | 14ヶ月 | | | |

| 2. 想定建物の賃貸条件 | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|----|-----------|-------|-----------|--------------|-----|-------|------------|---------|-----------|----|----|------------|
| 階層 | 用途 | 基準法床面積 | 有効率 | 有効面積 | 月額支払賃料 (㎡単価) | | | 月額支払賃 (総額) | | | 敷金 | | |
| | | | | | 賃料 | 共益費 | 共込 | 賃料 | 共益費 | 共益費込み賃料 | 月数 | 総額 | |
| B2 | | | — | — | — | | | | | | | — | — |
| B1 | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | P | 20.00㎡ | 0.0% | .00㎡ | 0 | | | | | | | | |
| 2 | 居宅 | 373.00㎡ | 98.0% | 365.54㎡ | 1,900 | 86 | 1,986 | 694,526 | 31,436 | 725,962 | 4 | | 2,903,850 |
| 3 | 居宅 | 373.00㎡ | 98.0% | 365.54㎡ | 2,000 | 86 | 2,086 | 731,080 | 31,436 | 762,516 | 4 | | 3,050,066 |
| 4 | 居宅 | 373.00㎡ | 98.0% | 365.54㎡ | 2,000 | 86 | 2,086 | 731,080 | 31,436 | 762,516 | 4 | | 3,050,066 |
| 5 | 居宅 | 373.00㎡ | 98.0% | 365.54㎡ | 2,000 | 86 | 2,086 | 731,080 | 31,436 | 762,516 | 4 | | 3,050,066 |
| 6 | 居宅 | 373.00㎡ | 98.0% | 365.54㎡ | 2,000 | 86 | 2,086 | 731,080 | 31,436 | 762,516 | 4 | | 3,050,066 |
| 7 | 居宅 | 373.00㎡ | 98.0% | 365.54㎡ | 2,000 | 86 | 2,086 | 731,080 | 31,436 | 762,516 | 4 | | 3,050,066 |
| 8 | 居宅 | 373.00㎡ | 98.0% | 365.54㎡ | 2,000 | 86 | 2,086 | 731,080 | 31,436 | 762,516 | 4 | | 3,050,066 |
| 9 | 居宅 | 373.00㎡ | 98.0% | 365.54㎡ | 2,100 | 86 | 2,186 | 767,634 | 31,436 | 799,070 | 4 | | 3,196,282 |
| B2 | | | — | — | — | | | | | | | — | — |
| 計 | | 3,004.00㎡ | | 2,924.32㎡ | | | | 5,848,640 | 251,492 | 6,100,132 | | | 24,400,526 |

| 3. 利回りの査定 | | | | | | | |
|---------------|-------|---|-------|-------|---|-----------|-------|
| 還元利回り (a~f 計) | 5.50% | a | 基本利回り | 5.50% | d | 用途 | 0.00% |
| | | b | 地域 | 0.00% | e | 築年・維持管理状況 | 0.00% |
| | | c | 建物品等 | 0.00% | f | その他 | |

| 4. 土地建物の収益価格の査定 | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|----------------|---------------|-----------|--|---------------------|--------------------------|--|--|--|--|--|--|
| 項目 | | 査定値 | | | 査定根拠 | | | | | | | |
| 運 営 収 益 | 賃室賃料収入 | 70,183,680 | | | 類似不動産の賃貸事例より査定 | | | | | | | |
| | 共益費収入 | 3,017,898 | | | 類似不動産の賃貸事例より査定 | | | | | | | |
| | (共益費込み賃室賃料収入) | 73,201,578 | | | | | | | | | | |
| | 水道光熱費収入 | 3,509,184 | | | 有効面積あたり月額 100円と査定 | | | | | | | |
| | 駐車場収入 | 5,400,000 | | | 15,000円 × 30 × 12 | | | | | | | |
| | その他収入 () | | | | | | | | | | | |
| | 小計 | 82,110,762 | | | ④ | | | | | | | |
| | 空室等損失合計 | 貸室部分 | 1,464,032 | | | 空室率を 2%と査定 | | | | | | |
| | | 駐車場部分 | 0 | | | 空車率を 0%と査定 | | | | | | |
| | 賃倒損失 | 1,464,032 | | | ⑤ | | | | | | | |
| 運 営 費 用 | 維持管理費 | 4,032,337 | | | 運営収入の 5%と査定 | | | | | | | |
| | 水道光熱費 | 4,211,021 | | | 有効面積あたり月額 120円/坪と査定 | | | | | | | |
| | 修繕費 | 806,467 | | | 運営収入の 1%と査定 | | | | | | | |
| | プロパティマネジメントフィー | 1,612,935 | | | 運営収入の 2%と査定 | | | | | | | |
| | テナント募集費用等 | 1,169,728 | | | 5年に1度テナントが入れ替わると仮定 | | | | | | | |
| | 公租公課 | 土地 | 895,565 | | | 推定 | | | | | | |
| | | 建物 | 5,899,000 | | | 694,000,000 × 50% × 1.7% | | | | | | |
| | 償却資産 | | | | | | | | | | | |
| | 損害保険料 | 694,000 | | | 建物再調達原価の 0.1%と査定 | | | | | | | |
| | その他費用 | | | | | | | | | | | |
| 運 営 純 収 益 | 運営収入 | 80,646,731 | | | ④-⑤-⑥=⑦ | | | | | | | |
| | 運営費用 | 19,321,052 | | | ⑧ 経費率 24% ⑧÷⑦ | | | | | | | |
| | 運営純収益 | 61,325,678 | | | ⑦-⑧=⑨ | | | | | | | |
| | 敷金残高 | 23,976,441 | | | 稼働率を考慮した敷金残高を計上 | | | | | | | |
| | (+)一時金の運用益 | 479,529 | | | ⑩運用利回りを 2.0%と査定 | | | | | | | |
| | (-)資本的支出 | 3,470,000 | | | ⑪建物建築費の 0.5%と査定 | | | | | | | |
| | 純収益 | 58,335,207 | | | ⑨+⑩-⑪=⑫ | | | | | | | |
| | 還元利回り | 5.50% | | | ② | | | | | | | |
| | 収益価格 (土地・建物価格) | 1,060,000,000 | | | ⑫/②=⑬ | | | | | | | |

| 5. 土地の収益価格の査定 | | | | 投下資本収益率③ 12.00% | | |
|---------------|------|---------------|--|-----------------|-----------------|---------------|
| 項目 | 割合 | 割合反映後 | | 複利現価率 | 複利現価 | |
| 土地・建物価格 ⑬ | 100% | 1,060,000,000 | | 14ヶ月 | 0.87615 | 928,720,087 ⑭ |
| 建物建築費 ① | 30% | 208,200,000 | | 3ヶ月 | 0.97207 | 202,384,021 |
| | 30% | 208,200,000 | | 11ヶ月 | 0.90133 | 187,656,756 |
| | 40% | 277,600,000 | | 14ヶ月 | 0.87615 | 243,219,525 |
| | 合計 | 694,000,000 | | | | 633,260,301 ⑮ |
| | | | | | 295,459,786 ⑭-⑮ | |
| 賃貸開発法による収益価格 | | | | | 294,000円/㎡ | |