

価格算定補足資料

4. 収益還元法(直接法)その1

標準的画地上に想定した建物の状況	(1)用途		(2)建築面積 (㎡)		(3)構造・階層		(4)延床面積 (㎡)	
	(5)用途地域等		(6)基準建ぺい率	%	(7)指定容積率	%	(8)基準容積率	%
	(9)地積 (㎡)		(10)間口・奥行	m × m	(11)前面道路、幅員等	前面道路: m 特定道路までの距離: m		
	(12)想定建物の概要				(13)有効率の理由		%	

総収益算出内訳	(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)保証金等 (月数)	(22)保証金等 (円)
								(23)権利金等 (月数)	(24)権利金等 (円)
	計								
	(25)年額支払賃料				円 × 12ヶ月 = 円				
	(26)共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 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)				円/台 × 台 × 12ヶ月 = 円					
(29)貸倒れ損失(算出根拠、金額)				円					
(30)空室等による損失相当額 ((25)+(26)+(28)) × 空室率				円 × % = 円					
(31)小計 ((25)+(26)+(28)-(29)-(30))				円					
(32)保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				円 × % × % = 円					
(33)権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % = 円					
(34)その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 円					
(35)総収益 ((31)+(32)+(33)+(34))				円 (円/㎡)					