

価格算定補足資料

4. 収益還元法(直接法)その2

総費用算出内訳	項 目	実額相当額	算出根拠	
	(1)修繕費	円	×	%
	(2)維持管理費	円	×	%
	(3)公租公課	土地	査定による	
		建物	×	% /1000
	(4)損害保険料	円	×	%
	(5)建物等の取壊費用の積立金	円	×	%
	(6)その他費用	円		
	(7)総費用 (1)～(6)の合計	円 (円/㎡) (経費率	%)

基本利率等	(8)基本利率 (r)	%	(13)賃料の変動率 (g)	%
	(9)躯体割合 (躯体価格÷建物価格等)	%	(14)躯体の経済的耐用年数	年
	(10)仕上割合 (仕上価格÷建物価格等)	%	(15)仕上の経済的耐用年数	年
	(11)設備割合 (設備価格÷建物価格等)	%	(16)設備の経済的耐用年数	年
	(12)未収入期間	年	(17)未収入期間を考慮した修正率 (α)	

建物等に 純収益の内訳 に帰属する	(18)建物等の初期投資額	円	設計監理料率 円×㎡ ㎡×(100%+ %)		
	(19)元利通増償還率		躯体部分 × %+	仕上部分 × %+	設備部分 × %
	(20)建物等に帰属する純収益 (18)×(19)	円 (円/㎡)		

標準的画地に 帰属する純収益	(21)総収益	円
	(22)総費用	円
	(23)純収益 (21)－(22)	円
	(24)建物等に帰属する純収益	円
	(25)標準的画地の純収益 (23)－(24)	円
	(26)未収入期間修正後の標準的画地の純収益 (25)×α	円

収益価格	(27)還元利回り (r－g)	%
	(28)収益価格 (26)÷(27)	円 (円/㎡)