

# 収益還元法適用数値検討調書

分科会

## 地価調査

項 目		住 宅 地					商 業 地			
支払賃料(基準階)(円/㎡)		0					0			
敷 金(月)		3.0					5.0			
権利金(月)		3.0					3.0			
一時金の運用利回り(%)		1.00					1.00			
償却期間(年)		5.0					5.0			
修繕費(%)		0.4					0.6			
維持管理費(%)	共益費あり	2.5					3.0			
	共益費なし	3.0					4.0			
建物の課税割合(%)		50.0					50.0			
空室率 A (%)		6.0					8.0			
基本利率(%)		4.9					5.0			
賃料の変動率(%)		0.1					0.3			
		W	L S	S	R C	S R C	L S	S	R C	S R C
経済的耐用年数	躯体	25	30	40	40	40	35	40	45	45
	仕上	15	20	25	30	30	20	25	30	30
	設備	15	15	15	15	15	10	15	15	15
割合(%)	躯体	45	40	40	40	40	40	40	40	40
	仕上	40	40	40	40	40	30	30	30	30
	設備	15	20	20	20	20	30	30	30	30
未収入期間(年)		0.5	1	1	1	1	1	1	1.3	1.3
建築単価(円/㎡)		100,000	120,000	140,000	160,000	180,000	140,000	160,000	200,000	220,000
設計監理料率(%)		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	5.00	5.00	5.00	5.00