

研究グループ



栗田光雄
(リーダー)



木下光一



東郷英司
(サブリーダー)



染矢明



伊牟田徹



津田伸一

目次

はじめに.....166

I 地域分析.....167

 【1】大分市の概要.....167

 【2】収集したサンプルについて.....167

 【3】各地域の特性.....168

II 賃料と地価の統計分析.....170

 【1】目的.....170

 【2】分布分析.....170

 【3】回帰分析.....174

III アパート経営の投資効果.....177

 【1】節税面からの投資効果.....178

 (A) 相続税.....178

 (B) 所得税、固定資産税.....181

 【2】収益面からの投資効果.....183

 (A) 目的.....183

 (B) 算定の方針.....183

 (C) 設定条件.....184

 (D) 結果.....189

 【3】アパート経営による投資効果の総括.....191

結 び.....192

はじめに

最近の地価動向より、収益価格と比準価格の開差がますます広がり、収益価格の価格決定に及ぼす重要性が低下している反面、地価公示評価では直接法による収益還元法の採用を強く打ち出し、価格決定の検証手段とする流れもある。そこで大分県部会では、アパートの賃料と地価の相関関係について実態調査分析をし、あわせて収益分析を行ってその乖離がどれほどまでになっているかを研究することとした。

統計分析を行うにあたっては、新築若しくは新築に近いアパートで、ある程度標準化されたサンプルが十分得られる必要があることから、大分市郊外地域に限定し、最も平均的な二階建程度の2層賃貸共同住宅（ファミリータイプ）にしぼっての事例を部会員全員で収集した。

結果として、ここ3年以内に新築された約130事例を収集し、うち概ね条件を満たした80事例を採用し、まず賃料と地価の相関について統計分析を行った。

つづいて、上記調査分析をもとにしてアパート経営における投資家行動で最重視されるA 節税効果、B 一定収入を得るための賃貸共同住宅の収益分析について検討した。

特に収益分析については、収集した事例に基づき現実的なアパート経営分析から鑑定評価に収益方式（直接法）として採用の可能性があるのではないかの検討を行い、九州会諸賢のご批判を仰ごうと思う。

I 地域分析

【1】大分市の概要

分析を行った大分市について概観してみるとまず大分県の県庁所在都市で人口41万人と県全体の1/3を越える人口を擁している。JR大分駅から約1kmの範囲に金融商業街、各官公庁などが立地する中心部が形成されており、大分川以西に広がる平野部が旧市街地と呼ばれている。大分川と大野川に挟まれた平地の臨海部に新産都企業群の大工場が並び、その背後では大規模な土地区画整理事業が行われてきた。またその南側の台地では大規模な住宅団地があいついで開発され（明野地区）、人口急増地区となっている。さらに大野川の東部では臨海部の工場群（LNG発電所や三井造船）が稼働を始めつつあり、その背後でも同様な土地区画整理事業が行われている。

その他大分市の住宅地域としては大分川東岸の内陸部にあたる下郡地区で土地区画整理事業が進められており、また南西部の賀来地区（土地区画整理）、そのさらに南方の大分川東岸の台地上の住宅団地群、市西部の丘陵地を開いた高崎・青葉台地区などがある。

中心部に近い地域を除くこれらの地区は低層利用が主であり、戸建て住宅のほか低層アパートが散見される地域である。特に土地区画整理事業が行われた地域ではプレハブメーカー各社によるアパート建設の働きかけが強く行われており、人口増を背景にしたアパート需要に支えられて比較的短期間のうちにかなりの量のアパートが建築されている。そこでわが部会では、これらの均質な建物が一定の量に達していることに着目してその家賃を調べれば各々の位置的な格差がアパート賃料にある程度影響を与えているのではないか、そこから地価と賃料の相関関係を見出し得るのではないかという期待を抱いて、作業に取り組んだ。

これらの地域は中心部への接近性からいうと萩原、下郡、三川、賀来、大在という順に並び、地価水準は1平方メートル当たり110,000円から45,000円程度である。いずれもJRとバス、自家用車が交通手段として利用可能である。

【2】収集したサンプルについて

建物価格の影響を無視し得るものが一番目的にかなっているのでプレハブメーカーの

ものを重点的に収集した。これらは前に述べたように土地区画整理事業が行われた地区に集中している。これらの地区以外には点在する程度のサンプル数が得られたにとどまった。建物は2Kないし2DKタイプのもものが主体で平均的な若年世帯向けと考えられる。また、ほとんどのものが戸数にみあう駐車スペースを有している。土地価格を経営上無視しうる土地区画整理事業地区内の土地所有者からすると無理なく建築することが可能である。また、大在地区には日本文理大学があり、その周辺に学生向けのアパートが多く建っているが、これらは部屋のタイプがワンルーム程度のもものが多く、特殊な傾向を示した。

【3】各地域の特性

萩原地区

新日鉄大分製鉄所背後に位置する地域でももとは農家と小規模な近隣商店街があったに過ぎないところであるが、土地区画整理事業と幹線道路整備が行われた結果、建設関連会社の事業所、配送センターなどの立地が進み、また幹線道路沿線はロードサイド店舗が多く建つに至っている。大分市中心部より15分圏（自動車）ともっとも近く、中層のマンションも多く見受けられる。低層利用の住宅地域はあまり多くない。JR牧、高城駅がある。

下郡地区

大分川の中流域の東岸。現在土地区画整理事業が進行中。急速に農地の転用が進んでいる。市内中心部まで15分圏。新産都企業群までも同程度。

特にプレハブアパートが目だつ地域である。一部に中層マンションも見受けられる。米良バイパスが中央部を抜けてから開発が一層進んで来た。JR滝尾駅。

三川地区

新産都工場群の背後地。少し以前の区画整理で戸建て住宅地区と倉庫・作業所の混在する地区が形成された。もよりにJR駅がなく、やや不便である。地価が相対的に低くアパート建築向きであるが、利便性の点で入居者の確保や賃料水準が微妙。

大在地区

今回の調査区域の中ではもっとも東に位置する住宅地域。臨海部での工場群が立ち上がりつつあり、住宅需要も期待される。また、市内中心部へも標準的な時間で到達する通勤圏である。地価は最も安く、土地区画整理の規模も大きい。開発の加速が期待されている。JR大在駅があるが隣接駅との駅間距離が大きく、今後の改善の余地がある。

賀来地区

大分市の南西部に位置している。南大分の商業集積地区にも近い。また、大分市と反対側には大分医大が近接し、医大関係者の居住地区でもあり、中層のマンションが目だつ地域である。土地区画整理の進展と医大の開設があいまって町づくりが短期間に進行した。大分市内方面との朝夕の交通渋滞が難点。賀来、南大分のJR駅がある。

明野・猪野地区

萩原地区の南側の台地。下郡地区の東側でもある。大規模団地が連なる明野地区とその周囲の猪野地区に分かれる。アパートが建っているのは猪野地区である。人口急増地域である。鉄道駅がなく、渋滞が難点。

その他

大分川上流の丘陵地区は住宅団地が連なる地域で、市内へはバス、自動車に頼ることになり、渋滞がひどい。それに対して西部の高崎・青葉台地区は市内まで近い上に渋滞の影響を受けにくい。ただ、どちらも今回の調査にあたってはサンプルの少ない地区である。総じて戸建て住宅が卓越する地域である。

以上、大分市全体そして各地域の特性を概述し、読者の理解の一助としたい。

II 賃料と地価の統計分析

【1】目的

土地の有効活用について、一般人がオーソドックスに考えつくのは、賃貸アパートの建築であるが、我々の鑑定評価上の手法の一つとして用いる収益還元法は、この賃貸アパートの事例に着目して求められることが多い。

この賃貸アパートの建築目的は相続・所得税減税等税務との関連で考えられることが多いが、この点については次章で検討することとし、いずれの目的であっても、土地の有効活用という基本的考えは何ら変わらないと思料される。

個々人の考えが有効活用という点において基本的に同じだとすれば、建築される共同住宅の賃料、建築単価、敷地面積、建ぺい率、利回り、土地建物の総額構成割合等の分布は最適なもの、あるいは標準的なものに近づきつつありその分布は次の通りである。

【2】分布分析

A 標本の収集 (別表①②③参照)

標本の収集については、平成元年以降建築された賃貸用共同住宅の賃貸事例を大分市内全域にわたって収集し、極力母集団に近づくよう努力した。

収集された標本を検討していくにつれ、これらには3つの異なる母集団が存在していることが分かった。

すなわち

- ①2層の賃貸用共同住宅 (ファミリータイプ、2DK、3DK 標準)
- ②中高層賃貸用共同住宅 (" ")
- ③賃貸用共同住宅 (ワンルームタイプ)

大分市の人口規模 (40万人台) および存在する標本数からして3つの母集団を全部分析することは無理が生じるため (事例が少ないため) 2層の賃貸用共同住宅に限定して検討を加えることとした。

なお、最終的に使用可能となった標本数は80サンプルであったが、市場に存在する相当部分をアプローチした結果であるため母集団に近いものと判断される。

B 標準による母集団の推計および分析

(a) 賃料単価の分布 (別表④参照)

ア 別表④を見るに1,300円/㎡以上の標本が2個見られるが、これが生じる確率は極めて低く特殊なものと考えることができ、原因を調べた結果ワンルーム規模の2Kタイプであった。なお、全体として見れば正規分布に近づきつつありその分布は次の通りである。

範 囲	賃 料 (円/㎡)	確 率 (%)
$\bar{x} \pm S D$	839~1,053	95
$\bar{x} \pm 2.5 S D$	678~1,213	99
$\bar{x} \pm 3 S D$	625~1,267	99.7

平 均 \bar{x} 946円/㎡

標準偏差 S 107円

(b) 土地単価の分布 (別表⑤参照)

本件賃貸用共同住宅の敷地となっている土地の価格は、近隣に存する地価公示価格乃至地価調査価格より求めたものであり正常価格である。

別表⑤は2層の賃貸用共同住宅が分布する地域および地価水準から見たアパート経営の限界域を示している。

つまりファミリータイプの2層アパートは、大分市東部の地価水準が3~5万円/㎡の地域および南大分並びに高城・津留地区の地価水準が6~10万円/㎡の地域に多く分布し、地価水準が5~6万円/㎡の所では少なくなっている。

これは地価水準が5~6万円/㎡の所に1戸建専用住宅を中心とした大規模住宅団地が存することを示している。また、地価水準が10万円/㎡を超えた所では分布が減少してきているが、これは大分市中心部旧市街地内において空地が少ないこと、および高度利用が求められる地域でもあるため、本件とは異なる母集団が中心となってきていること

による。

なお、本件分布は他の要因分布とは異なっており、山が2つあり \bar{x} および母平均(μ)を推計することには問題が残るが、賃貸市場からみたアパート経営の危険を考慮しての分布と考えることもでき、現状ではその指標として次のとおり分類した。

安全圏 地価 (x) $\geq \bar{x} - 1SD$

40,901円/㎡

要注意圏 $\bar{x} - 2SD < x < \bar{x} - 1SD$

21,224円/㎡ 40,901円/㎡

危険圏 $x \leq \bar{x} - 2SD$

21,224円/㎡

平均 $\bar{x} = 60,578$ 円/㎡

標準偏差 $S = 19,677$ 円

(c) 建築単価の分布 (別表⑥参照)

ア 建物の構造は軽量鉄骨造2階建を中心に木造および鉄筋コンクリート造を含んでいる。

地域別に分布を見ると次のとおりとなっている。

グループ	地域	土地単価平均 (円/㎡)	建物単価平均 (円/㎡)
A	東大分 (森、鶴崎、大在等)	46,550	112,451
B	南大分 (賀来、羽屋、下郡等)	68,236	117,686
C	大分市中心部および近郊 (西大分、津留含む)	97,521	119,305
D	高城 (萩原、牧、高松等)	74,080	113,005
E	植田 (光吉、宮崎、田尻、寒田)	53,625	126,251
平均	市全域	60,578	115,027

前記分布より地価が高い地域(市中心部に近い)程建物品質の高級化が見られる。なおEグループについてはサンプル数が少ないために、建築単価平均には、高すぎるので

はないかという疑問が残るが、植田地域は1戸建専用の大規模団地地域であり1戸建貸家への対抗上の高品質化とも考えられる。

(d) 利回り(R)の分布 (別表⑦参照)

ア 本件利回りは土地・建物総額に対する総収益の割合であるが、市場のいわば取引利回りでもある。

この利回りも別表⑦のとおり一部特殊なケースも見られるが全体として正規分布に近づきつつあり、その分布は次のとおりである。

範囲	利回り (R) %	確率 (%)
$\bar{x} \pm 1SD$	4.57~6.33	68
$\bar{x} \pm 2.5SD$	3.67~7.21	95
$\bar{x} \pm 3SD$	3.24~7.66	99

平均 $\bar{x} = 5.45\%$

標準偏差 $S = 0.88\%$

イ 母平均(μ)の推計

(ア) 母平均95%の信頼区画

$\bar{x} \pm t \frac{(79 \cdot 0.05) S}{\sqrt{80}}$	5.25~5.64%
---	------------

(イ) 母平均99%の信頼区画

$\bar{x} \pm t \frac{(79 \cdot 0.01) S}{\sqrt{80}}$	5.19~5.70%
---	------------

(e) 土地面積 (別表⑧参照)

ア 収集された標本の中には、多数棟も数多くみられたため、この場合には棟数で全体地積を割ることにより、一棟当たりの土地面積に換算した。

現在の標準アパートの建築仕様並びに大分の賃貸市場を反映したところにその分布は集中するものと考えることが出来、一棟当たりに対応する敷地面積の分布は次のとおりとなる。

範 囲	地 積 (m ²)	確 率 (%)
$\bar{x} \pm S D$	251~567	68
$\bar{x} \pm 2 S D$	93~725	95

平 均 $\bar{x} = 409 \text{ m}^2$

標準偏差 $S = 158 \text{ m}^2$

(f) 建ペイ率 (別表⑨参照)

ア 分布

範 囲	建 ペ イ 率 (%)	確 率 (%)
$\bar{x} \pm S D$	25.70~40.48	68
$\bar{x} \pm 2.5 S D$	10.92~47.87	95

平 均 $\bar{x} = 33.09 \%$

標準偏差 $S = 7.39 \%$

イ 後記の重回帰で記述することになるが、土地・建物の各々総額と総収益との関係は建物総額の寄与する割合が相当大きいことを示している。

だとすれば、建ペイ率法定限度まで建築した方が、総収益は大きくなるということになるが、市場の分布は建ペイ率30~35%の区間に集中している。

これは車社会の到来により、将来とも安定した入居率を確保するためには、一住宅につき一台相当の駐車場が必要である事を示している。

つまり事業主は最大収益の得られる利用形態よりも将来安定した収益の得られる利用形態を望んでいる事を示している。

【3】 回帰分析

前記の分布分析に使用した標本は平成元年以降建設されたファミリータイプ2層の賃貸用共同住宅の相当部分を占めており、市場を反映し母集団に近づいたものと考えられる。

したがってこの結果を統計解析の手法を使って各構成要因間の相関を調べてみることにした。

A 単回帰

…… 別表⑩参照

目的変数 Y (土地単価 円/m²)
説明変数 X (賃料単価 円/m²)

$$Y = -15414.1 + 80.3479X$$

$$\text{相 関 係 数 } (\gamma) = 0.436721$$

$$\text{寄 与 率 } (\gamma^2) = 0.19073$$

B 重回帰

…… 別表⑪参照

目的変数 Y (賃料単価 円/m²)
説明変数 X1 (土地単価 円/m²)
X2 (建物単価 円/m²)

$$Y = 454.597 + 0.00190X1 + 0.00327X2$$

$$\text{重 相 関 係 数 } (\gamma) = 0.51196$$

$$\text{寄 与 率 } (\gamma^2) = 0.26210$$

C 重回帰

…… 別表⑬参照

目的変数 Y (総利益 円)
 説明変数 X1 (土地価格 円)
 X2 (建物価格 円)

$$Y = 337476 + 0.00282X1 + 0.08295X2$$

$$\text{重相関係数 } (\gamma) = 0.92696$$

$$\text{寄与率 } (\gamma^2) = 0.85925$$

以上のA~Cの回帰式により次の事が判明した。

Aより… 2層賃貸用共同住宅(ファミリータイプ)から求められる賃料と土地の相関は極めて疎である。

市場の分布の約19%(寄与率)はこれで説明できるが8割相当は難しい。

Bより… 地価水準と建物品等を説明変数に加えればAの賃料と地価との単回帰よりは相関係数は向上するが、これより説明できる割合(寄与率)は26%程度に過ぎない。

Cより… 総収益と土地・建物総額との重相関式を求めたが寄与率は相当高く、全体の86%が説明できる。

なお、説明変数を検定したところ、建物総額のt値が13.37と非常に高い数値を示しており、大分市におけるアパートの総収益は建物総額によって相当部分の説明ができることを示している。

ただし、この様な相関が見られるとしても必ずしも市場の分析がこれを反映するものではないことは前記建ペイ率等の分布分析で検証したとおりである。

III アパート経営の投資効果

前章で賃料と地価の相関を統計分析した結果、大分市においては両者の相関関係は極めて疎であることがわかった。

そこで、アパート建築の本当の目的は何かを知るべくアンケート調査をした結果は次のとおりである。

アパート建築のアンケート調査

主たる目的	件数	割合
(1) 所得税の節税	23	41%
(2) 相続税の節税	17	30%
(3) 事業用資産の買換え	8	14%
(4) 収入	2	4.0%
(5) 複数解答	3	5.5%
(6) 無解答	3	5.5%
合計	56	100%

(資料 プレハブメーカーS社大分営業所提供)

表が示すとおり、所得税・相続税の節税を目的としたものが全体の71%を占めており、複数解答や事業用資産の買換えを含めると90%強が節税のためアパートを建築しているという結果が得られ、はからずも前章の結論はやむを得ないものではないかというかたちになった。

このように、純粋にアパート経営により収益をあげるだけの目的は、わずかに4%しかなく、これでは現行の収益還元法の有効性にアパート建築の動機の段階から既に大きな疑問をなげかけている。

したがって、本章ではまずアパート経営を決定する真の目的である節税面からの投資結果を、前章の統計分析で得られた最も家賃レベルの標準的な事例をもとにシュミレー

とし、次に問題となっている収益面からの投資結果についてその効果が土地価額に対しどの程度の割合であるかを尺度として分析することにする。

【1】節税面からの投資結果

この節では、アパートを建築させるために各プレハブメーカーがセールスポイントにしている税金対策の提案様式を使用し、前章で統計分析した大分市における最も標準的な事例をもとに、想定条件も各種統計結果に基づいて標準的なモデルケースを設定し、(1)相続税、(2)所得税の2大国税及び(3)固定資産税の節税効果にも言及してその程度を試算してみる。

(A) 相続税

(1) 想定条件

国税局のまとめによる平成2年熊本国税局管内における相続財産課税価格の平均は、15,406円である。

これに対し、今回収集したサンプルのうち、前章で統計分析した結果、土地単価建物単価、家賃レベル等の最も標準的な事例は大分市三川上所在のもの(別表⑩⑪参照)で、当該事例の建物価格は約9,190万円、土地価格は約6,970万円、計16,160万円である。

したがって、相続財産を現金9,190万円と土地(三川上)6,970万円、(課税価格は60%の4,182万円)、及び居住用資産を熊本国税局調べとの差額の2,034万円(課税ベース)と設定し、①現金9,190万円をそのまま相続する場合と②同額のアパートを建築する場合を比較することにより、相続税の節税効果を見ることとする。

また、被相続人は年齢70才程度で、相続人は妻と子2人計3人(平成2年熊本国税局管内の相続人の数は平均3.4人)とし、被相続人がアパート建築後実質的に大きな財産価値への変動がないうちに第一次相続、及び第2次相続が開始する場合を想定し、40才程度の子2人の節税効果がどの程度になるかを計算した。

(2) 投資効果

想定条件	相続人：妻と子2人 財産：現金9,190万円、土地：6,970万円(公示価格ベース) (公示価格60,000円/㎡、路線価36,000円、/㎡) 居住用不動産2,034万円(課税価格ベース)
------	--

そのままの相続

一次相続

相続対象額	9,190万(現金)+6,970万(土地)×0.6※+2,034万	15,406万円
基礎控除額	4,000万+800万×3(相続人数)	6,400万円
相続税課税対象額	15,406万-6,400万	9,006万円
配偶者の相続税	4,503万×35%(税率)-420万(控除額)	1,156万円
子供各人の相続税	2,251.5万×25%(税率)-130万(控除額)	433万円
相続税総額	1,156万(配偶者)+433万(子)×2	2,022万円
配偶者控除	2,022万×1/2	1,011万円
相続税	2,022万-1,011万	1,011万円
※平成3年時点における正面路線価格の公示価格に対する割合		

二次相続 母親が1/2を相続したものとして(以下同じ)

相続対象額	15,406万×1/2	7,703万円
基礎控除額	4,000万+800万×2	5,600万円
相続税課税対象額	7,703万-5,600万	2,103万円
子各人の相続税	1,051万×20%-60万	150万円
相続税	150万×2	300万円
全財産を子2人が相続するための相続税総額	1,011万(一次)+300万(二次)	1,311万円 A

アパート建築で土地とアパートを相続

現金と土地を担保に借入れを行い、9,190万円でアパートを建築、固定資産税評価額70%、借地権40%、借家権30%とする。

一次相続

アパートの固定資産税評価額	9,190万円×70%	6,433万円
アパートの相続税評価額	6,433万×(100%-30%)	4,503万円
土地(借家建付地)の評価額	6,970万×0.6(100%-40%×30%)	3,680万円
相続税対象額	アパート 土地 現金 借入金 4,503万+3,680万+9,190万-9,190万+2,034万	10,217万円
基礎控除額	4,000万+800万×3	6,400万円
相続税課税対象額	10,217万-6,400万	3,817万円
配偶者の相続税	1,908万×25%-130万円	347万円
子各人の相続税	954万×20%-60万	131万円
相続税総額	347万+131万×2	609万円
配偶者控除	609万×1/2	304.5万円
相続税	609万-304.5万	304.5万円

二次相続

相続対象額	10,217万円×1/2	5,108.5万円
基礎控除額	4,000万+800万×2	5,600万円
相続税課税対象額	5,108万-5,600万	▲491.5万円
相続税		0円
全財産を子2人が相続するための相続税総額	304.5万(一次)+0(二次)	304.5万円 B

節税額 = A - B = 1,006.5万円

投資効果 1,006.5万円 ÷ 6,970万円 = 14.4%

表のとおり、一次相続で約700万円の減税となり、二次相続ではさらに効果が表われる。特に建物価格は同じ金額でも現金の半額程度に評価されるため、減税効果が高いと言える。

ただ、それでも昭和63年に基礎控除額が2倍に改定されたため、土地価額の14%程度の節税効果に縮小されてしまい、これでは9,000万円もの現金をただ減税効果だけで、アパートを建築するには投資リスクを勘案すると、むしろ単に近隣の土地を購入すれば、それだけで現時点では、相続税評価額は60%に減じるだけでなく、リスクや維持管理のストレスがなく、将来のキャピタルゲインも見込まれるため、相続税対策としてアパート建築だけが最適な方法とはいえないであろう。

ただ、普通の市民にとって1,000万円もの税金支払いに追われるより300万円程度なら相続も容易だと考えるのは当然で、顕在化しない居住用の土地価額に対し、どの程度の投資効果があったかということなど、二の次、三の次の問題でしかないであろう。

(B) 所得税・固定資産税

(1) 想定条件

① 所得税

アパート経営の1サイクルを見るという意味で(1)前の相続税の計算に引続き長男が相続財産のうち、アパートと借入金(現金で相殺)を相続し、その後の所得税・固定資産税の節税効果を試算してみることにする。

なお、相続人は当該アパートを40才程度で相続し、その後建物の経済的残存耐用年数程度まで管理するものとする。また、相続人の給与収入、各種控除額等については、平成2年労働統計による大分県内1,000人超の全産業平均事業所の年令別給与額をもとに以下のとおり査定した。…別表⑳参照

給与収入

所得控除額

40~44才	390.0×12月+1,730.8=6,411千円	6,411千円×10%+1,095千円=1,736千円
45~49才	428.4×12月+2,035.0=7,176千円	7,176千円×10%+1,095千円=1,813千円
50~54才	455.8×12月+2,064.2=7,516千円	7,516千円×10%+1,095千円=1,847千円

諸控除	父	母	基礎	扶養(16才未満)	特定扶養(16才～22才)	老人(別居)扶養
40～44才	70才	65才	350	350	0	450+350
45～49才	-	70才	350	350	450	450
50～54才	-	75才	350	0	450	450×½

諸控除(続)	配偶	配特	生保	損保	社保(給与×10%)	合計(千円)
40～44才	350	350	50	15	39.0×12=468	→ 2,733
45～49才	350	350	50	15	42.8×12=513.6	→ 2,879
50～54才	350	350	50	15	45.5×12=546	→ 2,336

②固定資産税

アパート、すなわち集合住宅につき、一画地が世帯数に分割され、その地積がほとんどのアパートで200㎡以下となり、4分の1に永久に軽減されるので、軽減後の土地固定資産税額の3倍が減税額であり、これは今後上昇すると予測されるが、現在価値への割引率と同じと推定し相殺した。

(2) 投資効果・・・別表②参照

所得税節税分	1,125千円
固定資産税節税分	4,608千円
投資効果 合計	1,125千円÷69,700千円=1.6%
	4,608千円÷69,700千円=6.6%
	計 8.2%

所得税の減税効果は、当然にアパート経営による不動産所得の増減に影響されるため、不確定的で、またその効果は通減していくのが通常である。本シミュレーションでは、時間的、物理的制約の中で、代表的標準的なケースのみでしか報告できなかったものの、この想定にたてば、概ねこの程度すなわち、当初約5年間効果はあるが、それ以降は黒字に転じ0となる。

これに対して、固定資産税のそれはアパートであるが故に、小規模住宅用地の特例を直接的に受け、安定的、恒常的に表われる。

以上、簡単であるが相続税・所得税・固定資産税の節税効果について説明した。

定量的には、想定モデルであり多少のタイムラグや若干の不斉合な点があり、また定性的には、一次的、不確定的、安定的という3税の効果の違いや、評価の見直しを含む税制改正が急ピッチで行われつつあるにせよ、これらの節税効果があいまってアパート建築を促進させる大きな要因となっていることは疑いなく、税制優遇策による節税を目的とした投資効果はあがっていると言える。

【2】収益面からの投資効果

(A) 目的

この節では、前章で統計分析して得られた結果に基づき、大分市内において最も平均的な2層賃貸共同住宅(ファミリータイプ)の事例を中心に収益面からの投資効果の分析を行う。

つまり、具体的には実際のアパート経営により、現実的なキャッシュフローをベースにして様々な条件のもとで、初期投下資本である建物建築費を回収した後に手元に残る現金の総額を求めることにより、投資効果を鑑定評価による土地価格の収益価格との関係に関連づけて検討してみることにある。

(B) 算定の方針

鑑定実務によると、平均的な経費を認定しての永久還元法を採用しているが、現実となると、初年度は自己資金によりかなりまとまった現金支出があり、また一般投資家の立場としての減価償却費は実際の支出ではなく、税務上の必要経費ということがあなど、鑑定理論と現実のキャッシュフローとが若干異なるため、収益還元法は、他の評価手法に比べ、理論的ではあるが説得力の乏しいものとなっている。

したがって、本節では、耐用年数満了時までには、実際手元に残る金額の現在価値の合計を試算し、また同じ建物を建て替えることを繰り返すことによって、求められた総額が土地の収益価額に近いものと判断し推定した。

(C) 設定条件

(1) サンプルの選定

まず、サンプルデータの採用にあたっては、1件の事例につき、変化させなければならぬ数値が多く、組み合わせを考えあわせると大変な数のシュミレーションになるので、前章で統計分析した結果（下表）をもとに、すべての数値の平均値の標準偏差値内におさまる事例をピックアップし、その中でもすべての数値が最も中庸を得たものと、次に㎡当たり賃料水準が標準偏差値内で最も上位のもの、下位のものを選び、3事例で分析する。

<表1> 大分市における2層アパートの平均的数値表

	㎡当たり賃料 円	土地単価 円/㎡	建物単価 円/㎡	利回り %	土地面積 ㎡	建ぺい率 %
平均値 (\bar{x})	946	60,578	115,027	5.45	409	33.09
標準偏差 (S)	107	19,677	9,193	0.88	158	7.39
上位 ($\bar{x} + S$)	1,053	80,255	124,220	6.33	567	40.48
下位 ($\bar{x} - S$)	839	40,901	105,834	4.57	251	25.70

(2) 固定ないし固定的数値の確定

①収入のうち敷金運用益

これは、総収入に占める金額が小さいこと、及び地価公示での運用指針が7%と固定していることから、7%を採用する。

②支出のうち

(a) 固定資産税及び都市計画税は次の式により推定。

(イ) 固定資産税

土地 推定土地価額 × 0.21 × 14/1000 × 1/4 = 年額
 (※一戸当たり200㎡以下の小規模住宅の特例)
 この年額が、毎年5%上昇と推定。

建物 再調達原価 × 0.7 × 14/1000 = 年額
 この年額は、30年間一定とする。
 (建築費の上昇と、償却額を同額と推定)

ただし、各室面積が35~200㎡であれば、3年間は2分の1

(ロ) 都市計画税

土地 推定土地価額 × 0.21 × 2.5/1000 (大分市) = 年額
 この年額が、毎年5%上昇と推定。

建物 再調達原価 × 0.7 × 2.5/1000 (大分市) = 年額
 この年額は、30年間一定とする。

(b) 維持管理費

管理費は、業者委託をしないことを前提に自家労働の対価をベースに、地価公示に係る運用指針の3~5%のうち、3%を採用する。なお、空室の分については、管理の対象とならないので、賃料収入から空室損を控除した実収入の3%とする。

(c) 損害保険料

軽量鉄骨造は、火災保険上B構造に該当し、風水害等による災害も含めた特約付き（ただし、地震は除く）とし、利率を0.8 + 0.2 = 1.0すなわち、1000分の1を採用。

(d) 初年度経費

アパート建築物を新築すると、初年度だけ特別に様々な支出と伴うので、次のごとく分類して採用する。

① 不動産所得税「(再調達原価 × 0.7 - 10,000千円 × 戸数) × 0.03」で算出されるが、調査対象としたアパートの場合「30㎡~200㎡、又は153,000円/㎡以下は1室につき10,000千円の控除あり」に該当するため零査定。

② 保証料 1億円まで 借入金額の0.2%

③ 登記手数料 表示、保存及び抵当権設定
 標準的費用 350,000円

④ 登録免許税 保存登記 59,000円/㎡ × 0.6% × 延面積 (㎡) =円
 抵当権設定 借入金額 (=再調達原価) × 0.4% =円

⑤ 雑費 標準的費用 50,000円

(e) その他の支出 (解体費用)

30年目には、物理的及び陳腐化等の経済的な減価が著しく、耐用年数が満了するのでこの年に解体を行い、再築することを想定し、30年目には解体費を計上する。解体費は30年後の金額であるので、現時点での標準解体費の(1+現価率(5%))²⁹倍すなわち4,500円/㎡×4.1161×建物延床面積とする。

③ 永久還元

以上により、求められる30年間の実収入の現価の総和(A)を永久に繰り返した場合、次の永久還元式を使って実収入価額(P)を求めることができる。

$$P = \frac{A}{1-r} = \frac{A}{1-\frac{1}{(1+0.05)^{29}}} = \frac{A}{1-0.242946} = 1.320909A$$

④ 現価率 (r)

これは、将来得られる収益や節税額を現在価値に換算するとどの程度になるかを算出するための割引き率のことで、この現価率の大小によって現価の総和である土地の収益価格相当額が大きく変わるものである。

この現価率を定めるにあたっては、鑑定評価の還元利回りを決定する場合に勘案しなければならない不動産のもつ個別性について、本件では予想収支計算過程の中で可能なかぎり取入れていることや、キャピタルゲイン等は考慮しない(更地のままでも同様に得られるものであるから)方が、純粋な収益価格を推定できるものとの判断により、単純に次のように求めた。

すなわち調査対象物件が建築された期間(平成元年から平成3年まで)の1年定期預金金利の加重平均利率である5%に決定した。

$$(3.39\% \times 5\text{月} + 3.95\% \times 5\text{月} + 4.32\% \times 3\text{月} + 4.75\% \times 2\text{月} + 5.63\% \times 5\text{月} + 6.08\% \times 10\text{月} + 5.75\% \times 4\text{月} + 5.25\% \times 2\text{月}) \div 36\text{ヶ月} = 5.04 \rightarrow 5.0\%$$

参考資料……一般統計資料第6号

(鑑定協会資料委員会編)

(3) 変動数値の採用及びその理由

(a) オーナーの経営方針により変化する項目

・家賃収入及び修繕費

家賃収入については、一般投資家に対して説明するためには、実体に即した家賃改定を前提とした方が納得されやすく、現実的である。ただし、家賃改定も維持管理、すなわち適宜修繕を行っておれば、強気(地価の上昇と建物現価に対応した程度)に、それが不十分であれば弱気(賃料の遅行性)に改定せざるを得ないという現実がある。

よって、これらの相関関係は不明であるが、経験則に照らして次のようなセッティングで試算することとする。なお、修繕費は地価公示による指針を参考に、毎年一定額を準備金として積み立て必要な時に支出することを前提とし、平均的な推定割合を採用したものである。

	期 間	ケース1	ケース2
家賃収入	4年目、7年目、 10年、13年、16年目、 19年目以降	5%増 3%増 0%	10%増 5%増 0%
修繕費	再調達原価の	1%	2%

(b) 外部経済により変動する項目

・ローンの金利

ローンの金利については、公的融資の場合と民間での融資では、金利水準が大きく異なるため、調査対象期間(平成元年から平成3年まで)における各々の加重平均金利を上位及び下位の利率とし、中間付近を中位の利率として採用し、公的及び民間融資の抱合わせ融資をも勘案した。

- 低位の金利として -

(公的融資の加重平均金利)

はじめの10年間

$$(4.4\% \times 8 \text{ヶ月} + 4.55\% \times 7 \text{ヶ月} + 5.5\% \times 3 \text{ヶ月} + 5.4\% \times 3 \text{ヶ月} + 5.5\% \times 15 \text{ヶ月}) \div 36 \text{ヶ月} = 5.04\% \rightarrow 5\%$$

11年目以降

$$(4.95\% \times 8 \text{ヶ月} + 5.2\% \times 7 \text{ヶ月} + 6.3\% \times 3 \text{ヶ月} + 6.5\% \times 3 \text{ヶ月} + 7.4\% \times 1 \text{ヶ月} + 7.3\% \times 2 \text{ヶ月} + 7.0\% \times 1 \text{ヶ月} + 6.7\% \times 6 \text{ヶ月} + 6.8\% \times 5 \text{ヶ月}) \div 36 \text{ヶ月} = 6.04\% \rightarrow 6\%$$

平均5.5%

- 上位の金利として -

(民間融資の加重平均金利)

$$(5.7\% \times 6 \text{ヶ月} + 6.0\% \times 4 \text{ヶ月} + 6.2\% \times 1 \text{月} + 6.5\% \times 1 \text{月} + 6.8\% \times 1 \text{月} + 7.5\% \times 2 \text{月} + 7.9\% \times 2 \text{月} + 7.6\% \times 2 \text{ヶ月} + 7.9\% \times 1 \text{月} + 8.5\% \times 1 \text{月} + 8.9\% \times 1 \text{月} + 8.3\% \times 1 \text{月} + 8.1\% \times 1 \text{月} + 7.8\% \times 2 \text{ヶ月} + 7.5\% \times 1 \text{月} + 7.7\% \times 3 \text{月} + 7.9\% \times 1 \text{月} + 7.7\% \times 1 \text{月} + 7.5\% \times 1 \text{月} + 6.9\% \times 3 \text{ヶ月}) \div 36 \text{ヶ月} = 7.09\% \rightarrow 7\%$$

- 中間の金利として -

(公的・民間の抱合わせ融資の金利)

公的融資の5.5%及び民間融資の7%を0.5%間隔で試算する。

→6%、6.5%

(c) 地域経済環境によって変化する項目

・空室損 (空室等による損失相当額)

空室による損失は、建物の年齢が経つに従って増加すると同時に、その建物が存する地域の賃貸需給の動向によってその空室の割合は異なるので、次のような場合を想定してシュミレートする。なお、30年目は建替える年と設定し、取壊して再建する期間(約4ヶ月)は休業し、その他の月に立退きや新規募集をするため、空室率は大幅に増加する

ものとする。

ケース1	30年間1/24 (0.5ヶ月相当) で一定
ケース2	10年毎に1/24増
ケース3	5年毎に1/24増

ただし、30年目は建替え・入替えのため、いずれも3/4は空室があると推定。

(D) 結果

(1) モデル計算の説明及びそのねらい

以上の条件で、いずれのハウスメーカーなどでも同じような想定上の収支計算を行っているものを不動産鑑定士の立場からは、将来発生する収入を現在価値に換算して累計するため、まず建物の一生(30年)で現価の総和を求め、最終年(30年目)には、解体し、また建築をすることを繰返してその永久還元額(「実収入価額」と称する)を求めることにより、現実的な収支モデル計算により収益価格が求められるのではないかと試案を行ったものである。

(2) グラフの説明

別表㍶以下の各折線は次の組合せによるローン金利が5.5%から7.0%までの0.5%毎の実収入額(現価累計の永久還元額)の土地価額に対する割合(「価額割合」と称する)を各事例(上・中・下位)毎にグラフ化したものである。

条件 - 1 5% & 30年	賃料収入を5%増及び修繕費1% ((a) のケース1) 空室損は30年間1/24で一定 ((c) のケース1)
条件 - 2 5% & 10年	(a) のケース1 (c) のケース2
条件 - 3 5% & 5年	(a) のケース1 (c) のケース3
条件 - 4 10% & 30年	賃料収入を10%増及び修繕費2% ((a) のケース2) 空室損は30年間1/24で一定 ((c) のケース1)
条件 - 5 10% & 10年	(a) のケース2 (c) のケース2
条件 - 6 10% & 5年	(a) のケース2 (c) のケース3

(3) 内容の分析

グラフで見るとおり、金利が上昇すると線型の右下がりとなっており、中途の金利水準でも概ね推定できるものとなっている。

また、賃料改定も5%と10%は標準的な上限と下限と思われ、空室損も30年間1/24と5年毎に1/24増加するとの想定も標準的な上限と下限と判断され、標準的な範囲ではこの間に落ちつくものと考えられる。

これらのケースの中でも賃貸市場の中で最も標準的ではないかと思われる条件は、賃料収入を5%ずつ改定し、空室損は10年毎に1/24増加するモデル(条件-2)で、金利水準は6.0%程度のケースと考えられ、この場合の価額割合は上位事例で25.72%、中位3.38%、下位で▲15.68%という結果になっており、ほとんど土地からの収入がない状態である零水準から僅かな賃料水準の変化によりマイナスを含めて大きな変動があることがわかった。(別表⑳～㉒参照)

(4) 鑑定評価上の収益価格への接近

(a) 実収価額の性格

現行のアパートローンは融資制度上、返済方法は元利均等(毎月)払いとなっており、この方法で求めた実収価額は鑑定評価理論では、次のように内容を置き換えると償還基金法による減価償却を採用した場合の収益価額に一致すると思われる。

借入総額 = 建物の再調達原価

ローン金利 = 建物に対する利回り(建物から得られる利益は金利のみで零となる。)
(利息) (帰属純収益) … (a)

元金の返済額 = 償還基金法による減価償却費 … (b)

(a) + (b) = 一定

未償却残高 = 建物積算価格(部分鑑定評価額)

実収入 = 土地に帰属する純収益

ただし、この方法が鑑定評価上あまり採用されていないのは定率法償却の逆で、当初償却額が少なく経年とともに逦増していくため、現実の建物の積算価額の推移とマッチしないからだと思われる。

(b) 鑑定評価上の収益価額

では、鑑定評価の収益方式として採用できるようにするには、現実として一般的ではないがアパート経営を法人化し、大規模化等をしていくと返済方式も元利均等(毎月)払いも可能と思われる。この場合は元金の返済が定額となるため、地価公示による鑑定評価の収益方式で採用している定額法による減価償却と一致し、実収価額も定額法を採用した現実的でより説得力のある収益価額といえるのではなかろうか。

試算結果は、先の標準的モデル(計算条件-2)によると上位事例の場合で、価額割合はローン金利(建物に対する利回り)が6.0%の場合で33.56%、同じく中位の事例で12.53%、下位の事例で▲4.97%となった。(別表㉓～㉕参照)

すなわち、低層の一般住宅地域において、理論上の収益還元価格が地価公示レベルの10~30%程度に求められていてもおかしくはないものと考えられる。

なお、その他の条件による計算表は紙面の都合により割愛したが、その結果は、各表やグラフの中に集約されているので、参考にされたい。

【3】 アパート経営による投資効果の総括

以上により、平成元年から平成3年にかけて建てられたアパート経営による投資効果(土地価額に対する割合)は、最も平均的な中位の事例でしか推定できなかったものの、次のとおりである。

相続税の節税効果	14.4%
所得税固定資産税効果	8.2%
収益面からの投資効果	3.4%
合計	26.0%

この数値は、事例収集につづく統計分析から始まって採用した数値や統計情報はできるだけ正確でかつ平均的な中庸をえたものを可能なモデル計算によって行ったつもであるが、やはり第二次相続まで行う相続財産の想定や、次の所得税の減税計算へのつなぎなど、一つの不動産で同時に現実的になしうるのか等々の問題がある。しかしながら、これも経済事象を解明していくためにはある程度やむを得ないものとする。

したがって、このアパート建築による投資効果は、現実的には理論値26.0%を2割ほど割引いて、真に実現しているであろうと推定する数値約2割となり、元金均等による収益価額割合でも中位から上位の事例による価額割合に入ることになる。またこのサンプルとなったアパート用地の固定資産税評価額の公示地レベルの評価額に対する割合とも極めて近似しているのである。

結 び

今回調査分析の結果、大分市におけるアパートの賃料と地価の相関関係は極めて疎であることが実証された。

ファミリー型アパートの場合、地価の要因よりもむしろ建物の品等、広さ、駐車場の充実等の諸要因の影響が強いためと思われる。

また、収益分析の結果、中位から上位の事例で、低層住宅地域の収益還元価格が地価公示レベルの20%程度のものであった。これで収益方式(直接法)として採用し、価格決定の一手法として確定できるものであるか、大いに議論を要するところである。

ただ、これらはいくまでシュミレーションの域での推論であり、その数値の受取り方はさまざまであろうが、すでに言及した節税効果の折込みも含めて、今後鑑定評価やコンサルタント業務における一つの判断説得材料になればと思っている。

最後に、資料収集に多大の御協力をいただいた各プレハブメーカー業者各位に、深甚な敬意と謝意とを表すものである。

別表①

番号 NO	区 G	分 区 NO	A 総収益 (円)	B m ² 当り賃料 (円/m ²)	T 土地価額 (円)	C 土地単価 (円/m ²)	K 建物価額 (円)	D 建物単価 (円/m ²)	R 利率 (A/(T+K))%	E 建物延床面積 (m ²)	F 土地面積 (m ²)	G 建率 (%)	H 建物建率 (E/(T+K))%
1	A	1	3,756,000	912	32,400,000	60,000	43,521,500	120,000	4.9%	362.68	540	33.6%	57.3%
2	A	1	2,160,000	888	19,000,000	45,783	22,700,000	112,021	5.2%	202.64	415	24.4%	54.4%
3	A	1	2,736,000	1,016	23,000,000	62,473	26,000,000	115,896	5.6%	224.34	368.16	30.5%	53.1%
4	A	2	2,448,000	933	23,400,000	82,025	23,700,000	108,427	5.2%	218.58	285.28	38.3%	50.3%
5	A	2	3,408,000	1,015	26,598,000	66,000	33,900,000	121,167	5.6%	279.78	403	34.7%	56.0%
6	A	2	3,528,000	975	37,740,000	68,000	36,400,000	120,690	4.8%	301.6	555	27.2%	49.1%
7	A	2	1,728,000	922	14,700,000	42,000	18,200,000	116,547	5.3%	156.16	350	22.3%	55.3%
8	A	2	2,592,000	1,086	7,070,000	41,996	23,800,000	119,754	8.4%	198.74	168.35	59.0%	77.1%
9	A	2	3,060,000	932	20,750,000	42,946	30,687,500	115,016	5.9%	266.81	483.16	27.6%	59.7%
10	A	3	1,824,000	848	11,760,000	44,999	19,293,000	105,002	5.9%	183.74	261.34	35.2%	62.1%
11	A	3	3,030,000	930	20,500,000	49,220	28,500,000	120,040	6.2%	237.42	416.5	28.5%	58.2%
12	A	3	1,152,000	828	7,774,000	46,998	12,400,000	112,871	5.7%	109.86	165.41	33.2%	61.5%
13	A	3	3,024,000	830	17,006,000	45,001	30,336,000	100,000	6.4%	303.36	377.9	40.1%	64.1%
14	A	3	2,168,000	869	14,054,666	41,999	23,500,000	120,074	5.8%	195.713	334.64	29.2%	62.6%
15	A	3	3,420,000	900	12,330,000	39,999	38,000,000	120,018	6.8%	316.62	308.26	51.4%	75.5%
16	A	3	1,748,400	864	12,000,000	42,592	20,000,000	124,782	5.5%	160.28	281.74	28.4%	62.5%
17	A	3	2,742,000	868	14,097,740	37,000	27,500,000	104,503	6.6%	263.15	381.02	34.5%	66.1%
18	A	3	2,280,000	866	21,333,333	42,839	26,666,666	121,632	4.8%	219.24	497.99	22.0%	55.6%
19	A	3	1,728,000	805	9,631,860	42,000	20,731,200	115,907	5.7%	178.86	229.33	39.0%	68.3%
20	A	3	3,936,000	884	31,270,050	45,000	40,500,000	109,170	5.5%	370.98	694.89	26.7%	56.4%
21	A	4	3,168,000	706	20,711,000	35,001	37,346,000	100,000	5.5%	373.46	591.73	31.6%	64.3%
22	A	4	2,040,000	838	10,411,500	37,499	19,950,000	98,450	6.7%	202.64	277.65	36.5%	65.7%
23	A	4	2,403,000	830	18,375,000	35,000	23,550,000	97,730	5.7%	240.97	525	56.2%	62.6%
24	A	4	1,872,000	785	10,512,000	41,400	22,750,000	114,471	5.6%	198.74	253.91	39.1%	68.4%
25	A	5	2,280,000	866	16,330,000	46,000	25,200,000	114,943	5.5%	219.24	355	30.9%	60.7%
26	A	5	2,352,000	936	15,672,000	48,000	24,340,000	116,004	5.9%	209.82	326.5	32.1%	60.8%
27	A	5	2,352,000	903	14,746,000	48,000	25,159,000	116,004	5.9%	216.88	307.21	35.3%	63.0%
28	A	5	2,352,000	896	14,962,500	45,000	23,500,000	107,424	6.1%	218.76	332.5	32.9%	61.1%
29	A	5	2,136,000	812	17,296,000	46,000	23,300,000	106,276	5.3%	219.24	376	29.2%	57.4%
30	A	5	2,660,000	873	16,801,666	42,482	27,666,666	109,007	6.0%	253.806	395.5	32.1%	62.2%
31	A	5	2,916,000	837	17,409,000	42,000	32,800,000	111,957	5.8%	292.97	414.5	35.3%	65.3%
32	A	5	1,896,000	908	14,272,000	32,000	27,764,000	105,000	4.5%	264.42	446	29.6%	66.0%
33	A	5	2,880,000	889	23,275,000	50,000	33,688,100	115,000	5.1%	292.94	465.5	31.5%	59.1%
34	A	5	3,528,000	980	25,025,000	55,000	34,500,000	115,000	5.9%	300	455	39.0%	58.0%
35	A	5	2,700,000	962	17,168,000	37,000	24,551,000	105,000	6.5%	233.82	464	25.2%	58.8%
36	B	1	3,900,000	958	28,137,300	67,500	35,289,000	105,874	6.1%	333.31	416.85	40.0%	55.6%
37	B	1	2,952,000	1,375	13,582,300	59,000	21,642,000	121,000	8.4%	178.86	230.21	38.8%	61.4%
38	B	1	5,400,000	1,068	32,052,000	48,000	53,000,000	119,596	6.3%	443.16	667.75	33.2%	62.3%
39	B	1	5,184,000	1,008	52,125,000	75,000	55,741,000	129,999	4.8%	428.78	695	30.8%	51.7%
40	B	2	3,648,000	778	44,702,000	76,999	42,034,800	115,000	4.2%	365.52	580.55	31.5%	48.5%
41	B	2	2,304,000	889	20,993,100	63,500	25,212,600	115,000	5.0%	219.24	330.6	33.2%	54.6%
42	B	2	1,824,000	993	9,801,000	67,999	18,500,000	120,804	6.4%	153.14	144.135	53.1%	65.4%
43	B	2	2,586,000	930	22,789,547	67,000	26,000,000	117,642	5.3%	221.01	340.142	32.5%	53.3%
44	B	2	2,448,000	961	16,228,800	70,000	24,000,000	113,101	6.1%	212.2	231.84	45.8%	59.7%
45	B	2	2,832,000	938	25,034,880	68,000	29,500,000	117,306	5.2%	251.48	368.16	34.2%	54.1%
46	B	2	3,348,000	927	28,720,000	63,994	37,000,000	132,247	5.1%	279.78	448.79	31.2%	56.3%
47	B	2	3,048,000	864	22,312,470	53,000	32,200,000	100,430	5.6%	320.62	420.99	38.1%	59.1%
48	B	2	2,160,000	1,006	17,543,520	62,000	22,500,000	125,783	5.4%	178.88	282.96	31.6%	56.2%
49	B	3	2,208,000	1,022	23,805,000	69,000	23,303,600	115,000	4.7%	202.64	345	29.4%	49.5%
50	B	3	2,184,000	836	16,263,196	41,000	22,933,333	105,352	5.6%	217.683	396.663	27.4%	58.5%
51	B	3	4,704,000	1,089	47,100,000	100,000	46,800,000	130,000	5.0%	360	471	38.2%	49.8%
52	B	3	4,104,000	943	48,355,000	95,000	47,380,000	130,001	4.3%	364.46	509	35.8%	49.5%
53	B	3	3,744,000	970	76,300,000	100,000	55,733,600	130,000	2.8%	428.72	763	28.1%	42.2%
54	B	3	3,600,000	913	45,950,000	100,000	34,500,000	104,956	4.5%	328.71	459.5	35.8%	42.9%
55	B	3	3,168,000	949	53,550,000	70,000	27,824,000	100,000	3.9%	278.24	765	18.2%	34.2%
56	B	3	1,944,000	885	13,846,000	43,000	20,133,000	109,998	5.7%	183.03	322	28.4%	59.3%
57	B	3	4,032,000	1,050	30,829,000	41,200	41,793,500	129,999	5.6%	321.49	748.28	21.5%	57.5%
58	C	1	2,592,000	1,096	23,042,000	100,000	26,000,000	115,432	5.3%	225.24	230.42	48.9%	53.0%
59	C	1	2,496,000	868	35,280,000	100,000	27,376,000	109,997	4.0%	248.88	352.8	35.3%	43.7%
60	C	2	2,304,000	967	15,900,000	60,088	22,200,000	111,794	6.0%	198.58	264.81	37.5%	58.3%
61	C	3	2,064,000	1,170	25,456,000	129,997	24,494,000	139,998	4.1%	174.96	195.82	44.7%	49.0%
62	D	1	3,240,000	1,058	33,192,000	74,000	29,500,000	115,632	5.2%	255.12	448.54	28.4%	47.1%
63	D	1	2,976,000	1,011	20,278,000	72,000	27,200,000	110,966	6.3%	245.12	281.64	43.5%	57.3%
64	D	1	1,560,000	1,057	18,900,000	67,500	12,000,000	97,577	5.0%	122.98	280	22.0%	38.8%
65	D	1	2,712,000	1,007	26,976,333	84,000	27,456,000	110,000	5.0%	249.6	321.146	38.9%	50.4%
66	D	1	4,128,000	1,009	52,600,000	85,002	35,800,000	105,047	4.7%	340.8	618.81	27.5%	40.5%
67	D	1	3,552,000	1,154	29,683,250	90,001	29,942,500	110,000	6.0%	272.205	329.812	41.3%	50.2%
68	D	1	5,040,000	958	58,900,000	75,640	54,800,000	119,928	4.4%	456.94	778.69	29.3%	48.2%
69	D	1	3,216,000	1,191	27,336,000	67,998	25,040,000	104,998	6.1%	238.48	402.01	29.7%	47.8%
70	D	1	960,000	944	8,316,000	84,000	10,500,000	127,042	5.1%	82.65	99	41.7%	55.8%
71	D	1	4,320,000	821	83,000,000	90,022	47,200,000	110,080	3.3%	428.78	922	23.3%	36.3%
72	D	1	4,344,000	1,100	27,040,000	65,000	38,600,000	120,010	6.6%	321.64	416	38.7%	58.8%
73	D	1	2,736,000	1,081	33,500,000	65,045	24,800,000	119,703	4.7%	207.18	515.03	20.1%	42.5%
74	D	1	2,848,000	930	23,220,000	60,000	30,622,966	115,000	5.3%	266.286	387	34.4%	56.9%
75	D	1	3,120,000	821	36,400,000	65,000	30,900,000	104,831	4.6%	294.76	560	26.3%	45.9%
76	D	1	3,168,000	1,034	28,050,000	66,000	31,700,000	124,255	5.3%	255.12	425	30.0%	53.1%
77	E	1	2,184,000	842	14,453,000	47,999	25,157,400	115,000	5.5%	218.76	301.11	36.3%	63.5%
78	E	1	1,968,000	965	11,882,500	48,500	22,283,500	130,001	5.8%	171.41	245	35.0%	65.2%
79	E	1	3,270,000	1,073	27,579,000	58,000	35,355,000	130,001	5.2%	271.96	475.5	28.6%	56.2%

別表②

番号 NO	区分 G区NO	A 総収益 (円)	B m ² 当り賃料 (円/m ² M)	T 土地面積 (m ²)	C 土地単価 (円/m ²)	K 建物単価 (円/m ²)	D 建物延床面 (m ²)	R 利回り (A/(T+K))%	E 建物延床面 面積率 (%)	F 土地面積 (m ²)	G 建費率 (%)	H 建物構成率 (K/(T+K))
1	A 1	3,756,000	912	32,400,000	60,000	43,521,600	120,000	4.9%	362.68	540	33.6%	57.3%
2	A 1	2,160,000	888	19,000,000	45,783	22,700,000	112,021	5.2%	202.64	415	24.4%	54.4%
3	A* 1	2,736,000	1,016	23,000,000	62,473	26,000,000	115,896	5.6%	224.34	368.16	30.5%	53.1%
4	A 2	1,448,000	933	23,400,000	82,025	23,700,000	108,427	5.2%	218.58	285.28	38.3%	50.3%
5	A 2	3,408,000	1,015	26,598,000	66,000	33,900,000	121,167	5.6%	279.78	403	34.7%	56.0%
6	A 2	3,528,000	975	37,740,000	68,000	36,400,000	120,690	4.8%	301.6	555	27.2%	49.1%
7	A 2	1,728,000	922	14,700,000	42,000	18,200,000	116,547	5.3%	156.16	350	22.3%	55.3%
8	A 2	2,532,000	1,086	7,070,000	41,996	23,800,000	119,754	8.4%	198.74	168.35	59.0%	77.1%
9	A 2	3,060,000	932	20,750,000	42,946	30,687,500	115,016	5.9%	266.81	483.16	27.6%	59.7%
10	A 3	1,824,000	848	11,760,000	44,999	19,293,000	105,002	5.9%	183.74	261.34	35.2%	62.1%
11	A 3	2,300,000	930	20,500,000	49,220	28,500,000	120,040	6.2%	237.42	416.5	28.5%	58.2%
12	A 3	1,152,000	828	7,774,000	46,998	12,400,000	112,871	5.7%	109.86	165.41	33.2%	61.5%
13	A 3	3,024,000	830	17,006,000	45,001	30,336,000	100,000	6.4%	303.36	377.9	40.1%	64.1%
14	A 3	2,168,000	869	14,054,666	41,999	23,500,000	120,074	5.8%	195.713	334.64	29.2%	62.6%
15	A 3	3,420,000	900	12,330,000	39,999	38,000,000	120,018	6.8%	316.62	308.26	51.4%	75.5%
16	A 3	1,748,400	864	12,000,000	42,592	20,000,000	124,782	5.5%	160.28	281.74	28.4%	62.5%
17	A 3	2,742,000	868	14,097,740	37,000	27,500,000	104,503	6.6%	263.15	381.02	34.5%	66.1%
18	A 3	2,280,000	866	21,333,333	42,839	26,666,666	121,632	4.8%	219.24	497.99	22.0%	55.6%
19	A 3	1,728,000	805	9,631,860	42,000	20,731,200	115,907	5.7%	178.86	229.33	39.0%	68.3%
20	A 3	3,936,000	884	31,270,050	45,000	40,500,000	109,170	5.5%	370.98	694.89	26.7%	56.4%
21	A 4	1,168,000	706	20,711,000	35,001	37,346,000	100,000	5.5%	373.46	591.73	31.6%	64.3%
22	A 4	2,040,000	838	10,411,500	37,499	19,950,000	98,450	6.7%	202.64	277.65	36.5%	65.7%
23	A 4	3,403,000	830	18,375,000	35,000	23,550,000	97,730	5.7%	240.97	525	22.9%	56.2%
24	A 4	1,872,000	785	10,512,000	41,400	22,750,000	114,471	5.6%	198.74	253.91	39.1%	68.4%
25	A 5	1,280,000	866	16,330,000	46,000	25,200,000	114,943	5.5%	219.24	355	30.9%	60.7%
26	A 5	2,352,000	936	15,672,000	48,000	24,340,000	116,004	5.9%	209.82	326.5	32.1%	60.8%
27	A 5	3,352,000	903	14,746,000	48,000	25,159,000	116,004	5.9%	216.88	307.21	35.3%	63.0%
28	A 5	4,352,000	896	14,962,500	45,000	23,500,000	107,424	6.1%	218.76	332.5	32.9%	61.1%
29	A 5	5,136,000	812	17,296,000	46,000	23,300,000	106,276	5.3%	219.24	376	29.2%	57.4%
30	A 5	2,660,000	873	16,801,666	42,482	27,666,666	109,007	6.0%	253.806	395.5	32.1%	62.2%
31	A 5	7,916,000	837	17,409,000	42,000	32,800,000	111,957	5.8%	292.97	414.5	35.3%	65.3%
32	A 5	1,896,000	908	14,272,000	32,000	27,764,000	105,000	4.5%	264.42	446	29.6%	66.0%
33	A 5	2,880,000	889	29,275,000	50,000	33,688,100	115,000	5.1%	292.94	465.5	31.5%	59.1%
34	A 5	3,528,000	980	25,025,000	55,000	34,500,000	115,000	5.9%	300	455	33.0%	58.0%
35	A 5	11,270,000	962	17,168,000	37,000	24,551,000	105,000	6.5%	233.82	464	25.2%	58.8%
平均値	X=	2,571,526	891	17,982,352	46,350	27,211,449	112,451	5.76%	243	386	32.66%	60.92%
最大値	MAX	5,136,000	1,086	37,740,000	82,025	43,521,600	124,782	8.40%	373	695	59.03%	77.10%
最小値	MIN	1,152,000	706	7,070,000	32,000	12,400,000	97,730	4.51%	110	165	22.01%	49.10%
標準偏差	S=	655,313	73	6,890,223	10,307	6,853,767	7,305	0.7133515	61	117	7.417827	6.0592618
分散	V=	4.294E+11	5277.5176	4.74752E+13	106227063	4.69741E+13	53367065	0.5088704	3694.9542	13688.85	54.934523	36.714654
n		35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35

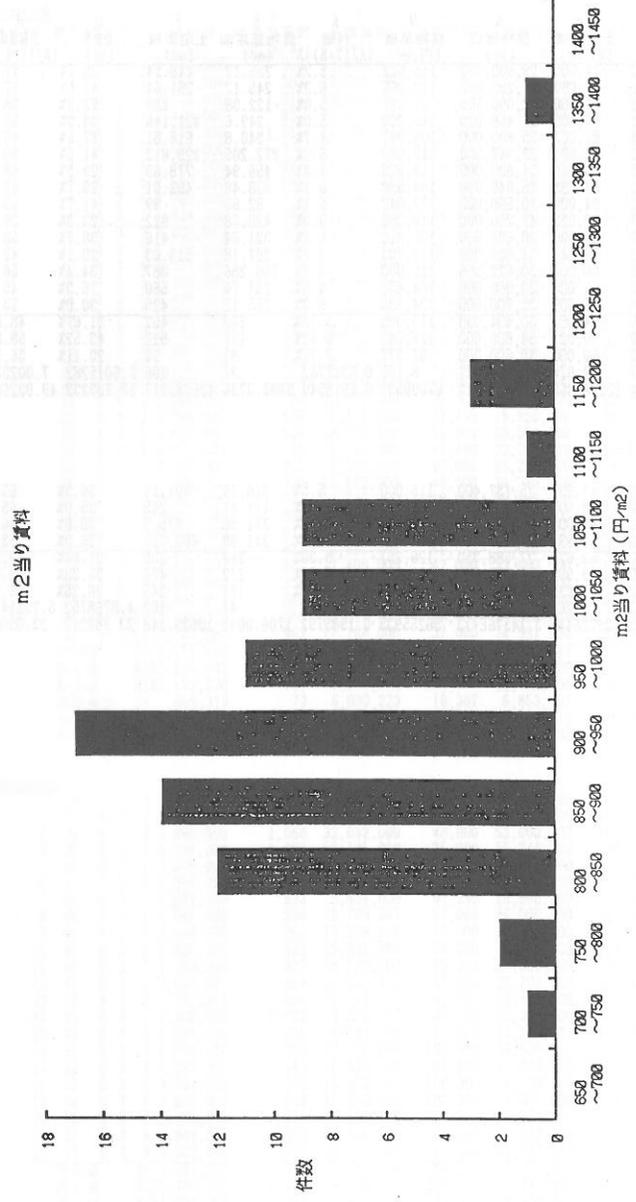
番号 NO	区分 B区NO	A 総収益 (円)	B m ² 当り賃料 (円/m ² M)	T 土地面積 (m ²)	C 土地単価 (円/m ²)	K 建物単価 (円/m ²)	D 建物延床面 (m ²)	R 利回り (A/(T+K))%	E 建物延床面 面積率 (%)	F 土地面積 (m ²)	G 建費率 (%)	H 建物構成率 (K/(T+K))
1	36 B 1	3,900,000	958	28,137,300	67,500	35,289,000	105,874	6.1%	333.31	416.85	40.0%	55.6%
2	37 B 1	2,952,000	1,375	13,582,300	59,000	21,642,000	121,000	8.4%	178.86	230.21	38.8%	61.4%
3	38 B 1	3,400,000	1,068	32,052,000	48,000	53,000,000	119,596	6.3%	443.16	667.75	33.2%	62.3%
4	39 B 1	4,184,000	1,008	52,125,000	75,000	55,741,000	129,999	4.8%	428.78	695	30.8%	51.7%
5	40 B 2	3,648,000	778	44,702,000	76,999	42,034,800	115,000	4.2%	365.52	580.55	31.5%	48.5%
6	41 B 2	2,304,000	889	20,993,100	63,500	25,212,600	115,000	5.0%	219.24	330.6	33.2%	54.6%
7	42 B 2	3,182,400	993	9,801,000	67,999	18,500,000	120,804	6.4%	153.14	144.135	53.1%	65.4%
8	43 B 2	4,586,000	930	22,789,547	67,000	26,000,000	117,642	5.3%	221.01	340.142	32.5%	53.3%
9	44 B 2	2,448,000	961	16,228,800	70,000	24,000,000	113,101	6.1%	212.2	231.84	45.8%	59.7%
10	45 B 2	2,832,000	938	25,034,880	68,000	29,500,000	117,306	5.2%	251.48	368.16	34.2%	54.1%
11	46 B 2	3,348,000	927	28,720,000	63,994	37,000,000	132,247	5.1%	279.78	448.79	31.2%	56.3%
12	47 B 2	3,048,000	864	22,312,470	53,000	32,200,000	100,430	5.6%	320.62	420.99	38.1%	59.1%
13	48 B 2	2,160,000	1,006	17,543,520	62,000	22,500,000	125,783	5.4%	178.88	282.96	31.6%	56.2%
14	49 B 3	2,208,000	1,022	23,805,000	69,000	23,303,600	115,000	4.7%	202.64	345	29.4%	49.5%
15	50 B 3	2,184,000	836	16,263,196	41,000	22,933,333	105,352	5.6%	217.683	396.663	27.4%	58.5%
16	51 B 3	4,704,000	1,089	47,100,000	100,000	46,800,000	130,000	5.0%	360	471	38.2%	49.8%
17	52 B 3	4,104,000	943	48,355,000	95,000	47,380,000	130,001	4.3%	364.46	509	35.8%	49.5%
18	53 B 3	3,744,000	970	76,300,000	100,000	55,733,600	130,000	2.8%	428.72	763	28.1%	42.2%
19	54 B 3	3,600,000	913	45,950,000	100,000	34,500,000	104,956	4.5%	328.71	459.5	35.8%	42.9%
20	55 B 3	3,168,000	949	53,550,000	70,000	27,824,000	100,000	3.9%	278.24	765	18.2%	34.2%
21	56 B 3	1,944,000	885	13,846,000	43,000	20,133,000	109,998	5.7%	183.03	322	28.4%	59.3%
22	57 B 3	4,032,000	1,050	30,829,000	41,200	41,793,500	129,999	5.6%	321.49	748.28	21.5%	57.5%
平均値	X=	3,241,909	971	31,364,551	68,236	33,773,656	117,686	5.27%	285	452	33.48%	53.70%
最大値	MAX	5,136,000	1,375	76,300,000	100,000	55,741,000	132,247	8.38%	443	765	53.12%	65.37%
最小値	MIN	1,824,000	778	9,801,000	41,000	18,500,000	100,000	2.84%	153	144	18.19%	34.19%
標準偏差	S=	1,028,471	117	16,880,480	17,982	12,034,109	10,296	1.1007507	89	182	7.462006	7.3443091
分散	V=	1.058E+12	13767.403	2.84951E+14	323360218	1.4482E+14	106011288	1.2116521	8007.2416	33198.707	55.681533	53.938876

番号 NO	区分 C区NO	A 総収益 (円)	B m ² 当り賃料 (円/m ² M)	T 土地面積 (m ²)	C 土地単価 (円/m ²)	K 建物単価 (円/m ²)	D 建物延床面 (m ²)	R 利回り (A/(T+K))%	E 建物延床面 面積率 (%)	F 土地面積 (m ²)	G 建費率 (%)	H 建物構成率 (K/(T+K))
1	58 C 1	2,592,000	1,096	23,042,000	100,000	26,000,000	115,432	5.3%	225.24	230.42	48.88%	53.02%
2	59 C 1	2,496,000	868	35,280,000	100,000	27,376,000	109,997	4.0%	248.88	352.8	35.27%	43.69%
3	60 C 2	2,304,000	967	15,900,000	60,088	22,200,000	111,794	6.0%	198.58	264.61	37.5%	58.3%
4	61 C 3	2,064,000	1,170	25,456,000	129,997	24,494,000	139,998	4.1%	174.96	195.82	44.7%	49.0%
平均値	X=	2,364,000	1,025	24,919,500	97,521	25,017,500	119,305	4.86%	212	261	41.59%	51.00%
最大値	MAX	2,592,000	1,170	35,280,000	129,997	27,376,000	139,998	6.05%	249	353	48.88%	58.27%
最小値	MIN	1,824,000	868	15,900,000	60,088	22,200,000	109,997	3.98%	175	196	35.27%	43.69%
標準偏差	S=	233,101	134	8,010,497	28,683	2,216,618	13,979	0.9811815	32	67	6.2994539	6.1680679
分散	V=	5.434E+10	18026.25	6.41681E+13	822724814	4.9134E+12	195415723	0.9627171	1029.1537	4541.2701	39.68312	38.045062

別表③

番号 NO	区分 D区NO	A 総収益 (円)	B m ² 当り賃料 (円/m ² M)	T 土地面積 (m ²)	C 土地単価 (円/m ²)	K 建物単価 (円/m ²)	D 建物単価 (円/m ²)	R 利回り (A/(T+K))%	E 建物延床面 (m ²)	F 土地面積 (m ²)	G 建費率 (%)	H 建物構成率 (K/(T+K))
1	62 D 1	3,240,00										

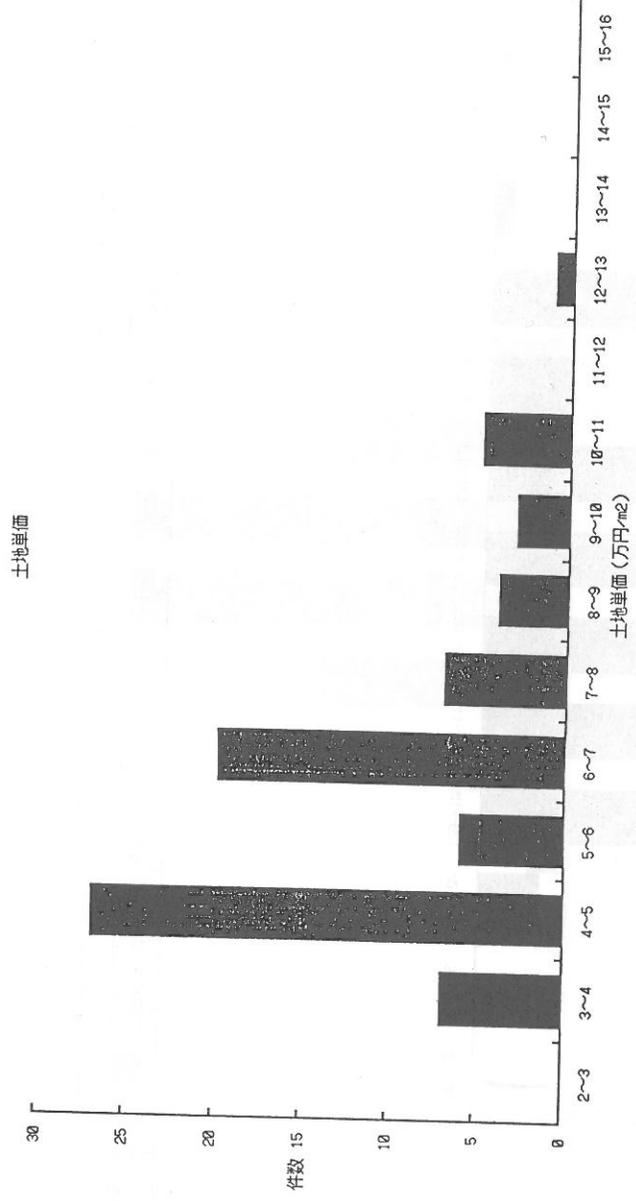
別表④



区分	平均賃料 (円/m2)	最大賃料 (円/m2)	最小賃料 (円/m2)	標準偏差	分散	平均	最大	最小	標準偏差	分散	合計			
以上	700	800	750	800	300	1000	1150	1200	1250	1300	14			
未満	750	850	800	900	350	1000	1100	1200	1250	1350	1400			
合計	1	2	12	14	17	11	9	9	1	3	0	0	1	80

平均値 $\bar{x} = 946$
 最大値 $\max = 1,375$
 最小値 $\min = 706$
 標準偏差 $S = 107$
 分散 $S^2 = 11,438$
 平均 $\bar{x} = 946$
 最大 $\max = 1,375$
 最小 $\min = 706$
 標準偏差 $S = 107$
 分散 $S^2 = 11,438$
 平均 $\bar{x} = 946$

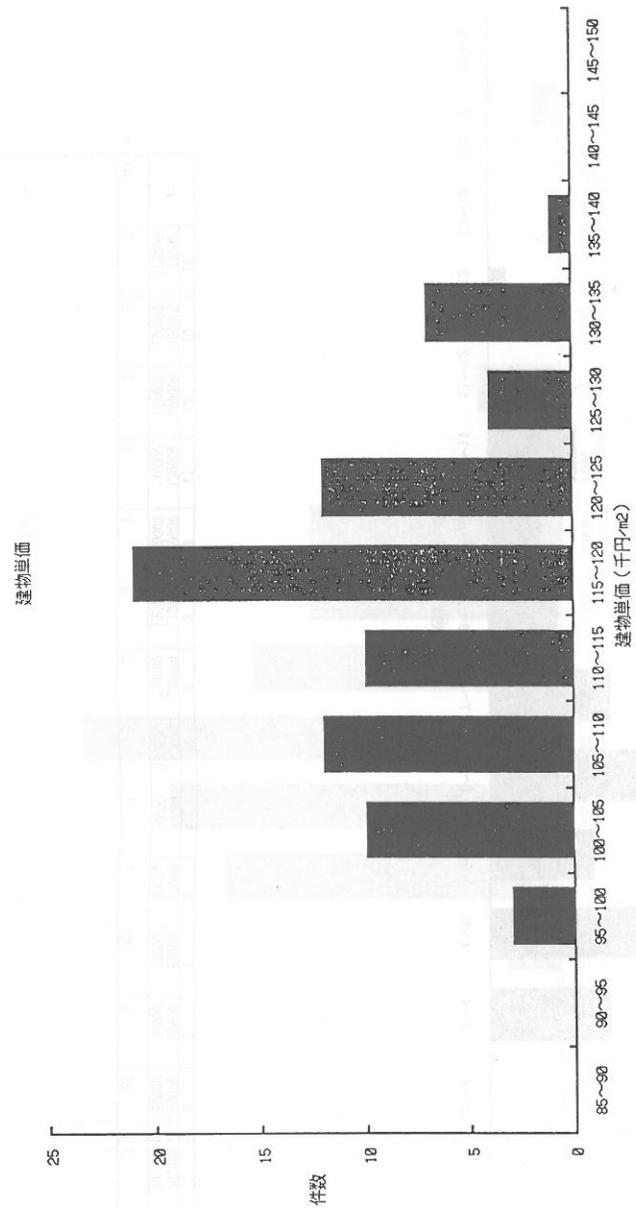
別表⑤



区分	平均単価 (円/m2)	最大単価 (円/m2)	最小単価 (円/m2)	標準偏差	分散	平均	最大	最小	標準偏差	分散	合計			
以上	300,000	400,000	200,000	300,000	90,000	1,000,000	1,100,000	1,200,000	1,300,000	1,400,000	14			
未満	400,000	500,000	300,000	400,000	160,000	1,000,000	1,100,000	1,200,000	1,300,000	1,400,000	1,500,000			
合計	1	7	27	20	7	4	3	5	0	1	0	0	0	80

平均値 $\bar{x} = 60,578$
 最大値 $\max = 129,897$
 最小値 $\min = 32,000$
 標準偏差 $S = 19,677$
 分散 $S^2 = 387,174,313$
 平均 $\bar{x} = 60,578$

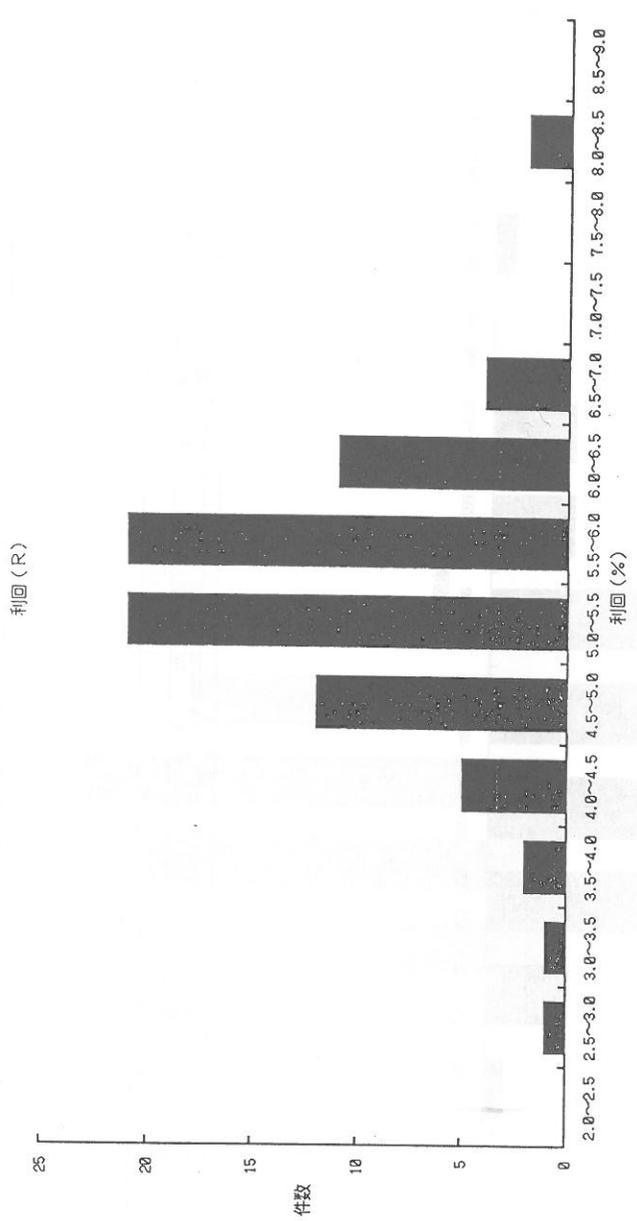
別表⑥



区分	建物単価 (円/㎡)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	計
以上	90000	0	3	10	12	10	21	12	4	7	1	0	0	0	0	80
未満	85000	0	3	10	12	10	21	12	4	7	1	0	0	0	0	80
合計		0	3	10	12	10	21	12	4	7	1	0	0	0	0	80

平均値 \bar{x} = 115,027
 最大値 MAX = 139,999
 最小値 MIN = 97,577
 標準偏差 $s\sigma$ = 9,193
 分散 $v\sigma$ = 84,516,851
 件数 n = 80

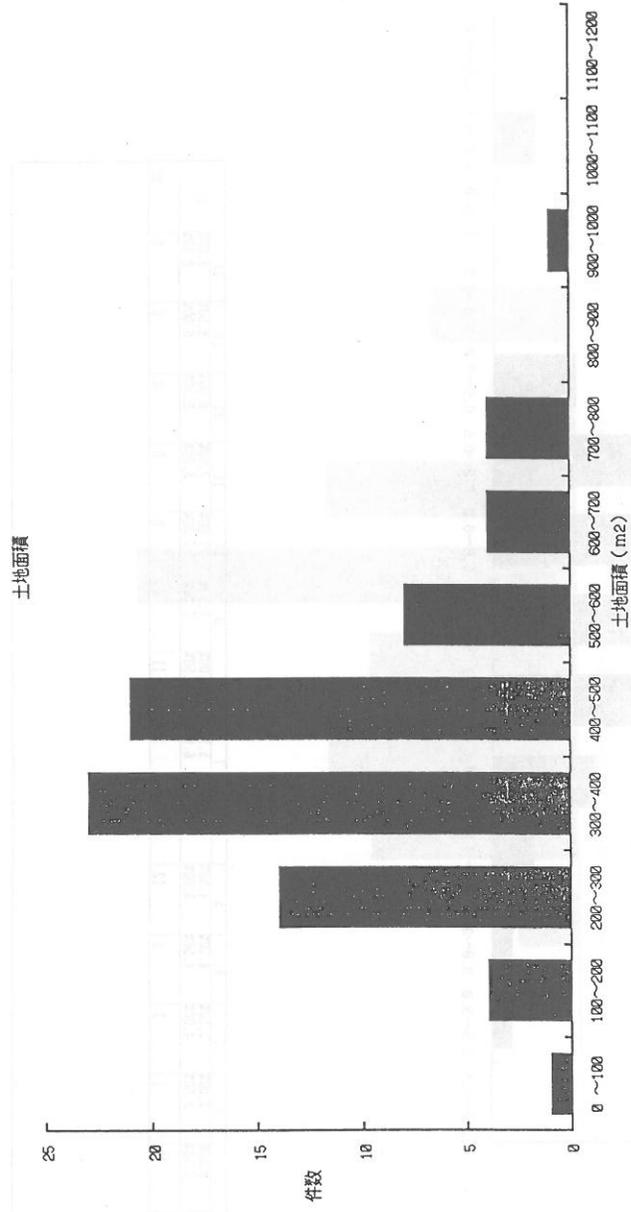
別表⑦



区分	利回 (%)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	計
以上	2.5	0	1	1	2	5	12	21	21	11	4	0	0	0	0	80
未満	2.0	0	1	1	2	5	12	21	21	11	4	0	0	0	0	80
合計		0	1	1	2	5	12	21	21	11	4	0	0	0	0	80

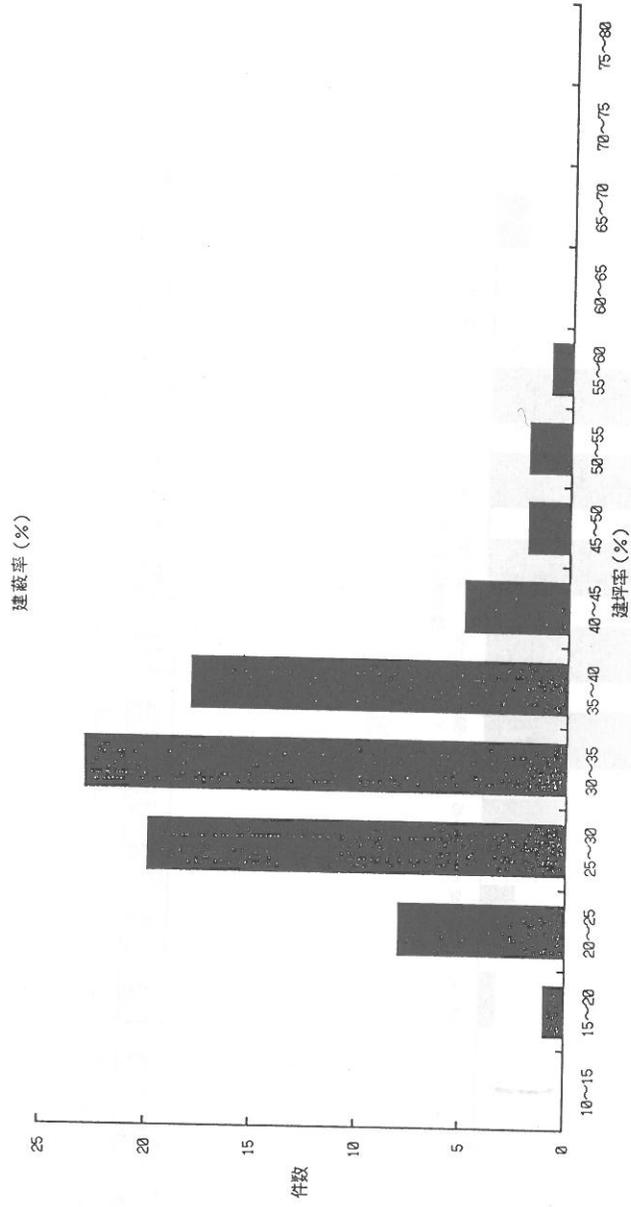
平均値 \bar{x} = 5.45%
 最大値 MAX = 8.40%
 最小値 MIN = 2.64%
 標準偏差 $s\sigma$ = 0.88410368
 分散 $v\sigma$ = 0.781639317
 件数 n = 80

別表⑧



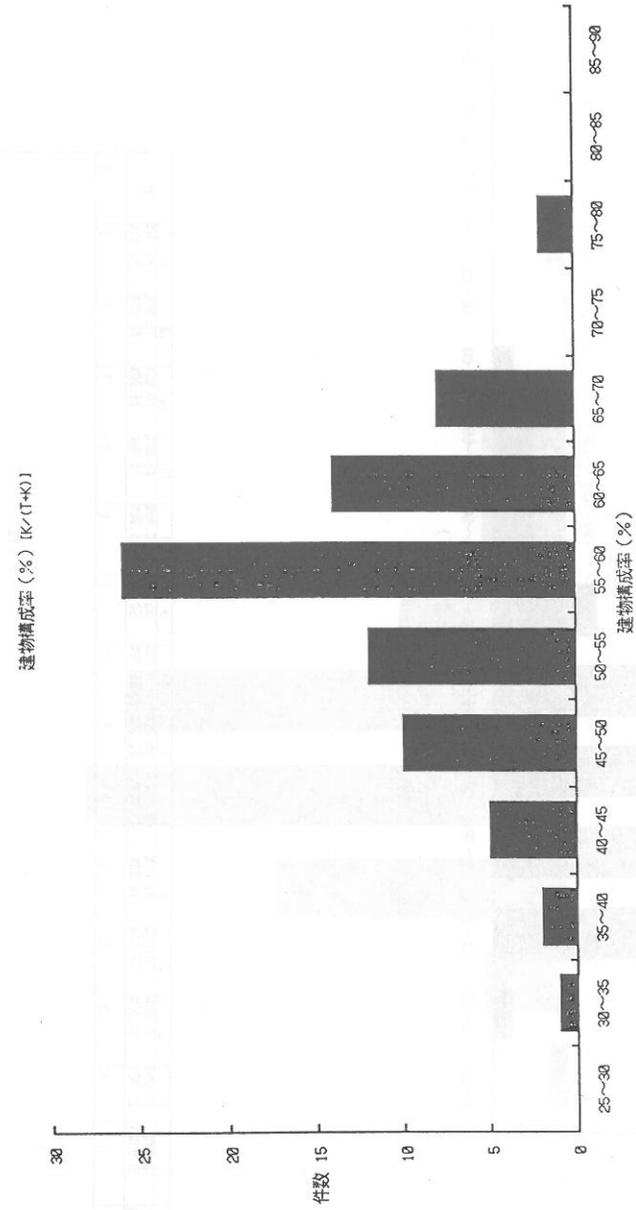
区分	F	土地面積 (m²)	分類	以上	未満	階数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	計	
平均値		409					1	4	14	23	8	4	4	4	4	0	1	0	0	0	0	80
最大値		522																				1300
最小値		139																				1400
標準偏差		153																				
分散		24,864																				
標準差		159																				

別表⑨



区分	G	建築率 (%)	分類	以上	未満	階数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	計	
平均値		33.03%					1	8	20	23	18	5	2	2	2	1	0	0	0	0	0	80
最大値		59.03%																				
最小値		18.13%																				
標準偏差		7.39435025																				
分散		54.665961																				
標準差		7.39435025																				

別表⑩

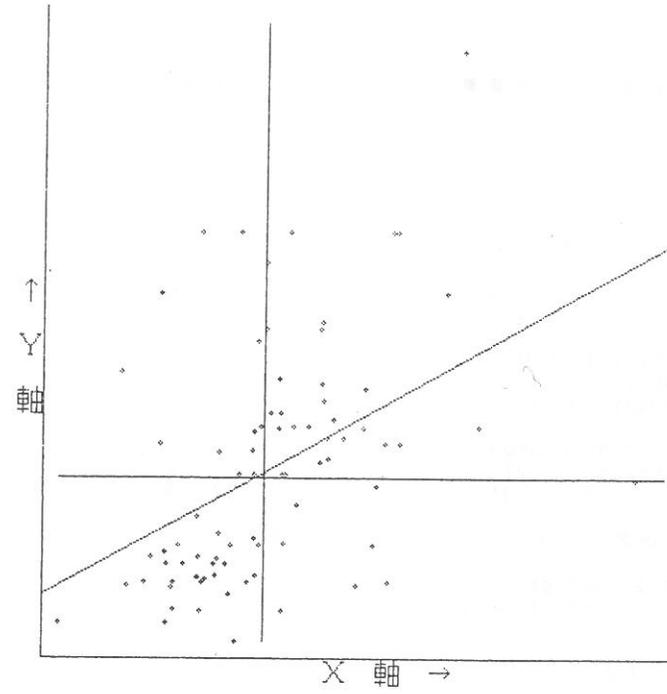


区分	H	建物構成率 (Y/(Y+K))%	件数	H	建物構成率 (Y/(Y+K))%	件数
1	30.00%	35.00%	1	30.00%	35.00%	1
2	35.00%	40.00%	2	35.00%	40.00%	2
3	40.00%	45.00%	5	40.00%	45.00%	5
4	45.00%	50.00%	10	45.00%	50.00%	10
5	50.00%	55.00%	12	50.00%	55.00%	12
6	55.00%	60.00%	26	55.00%	60.00%	26
7	60.00%	65.00%	14	60.00%	65.00%	14
8	65.00%	70.00%	8	65.00%	70.00%	8
9	70.00%	75.00%	8	70.00%	75.00%	8
10	75.00%	80.00%	0	75.00%	80.00%	0
11	80.00%	85.00%	0	80.00%	85.00%	0
12	85.00%	90.00%	0	85.00%	90.00%	0
13	90.00%	95.00%	0	90.00%	95.00%	0
14	95.00%	100.00%	0	95.00%	100.00%	0
計			80			80

平均値 X̄ = 56.07%
 最大値 MAX = 77.19%
 最小値 MIN = 37.19%
 標準偏差 S = 8.068907265
 分散 V = 65.00956688
 件数 N = 80

別表⑪

(全区分) y = 土地単価 x = m²当り賃料



** 回帰直線 **

相関係数 = .436721

B
 (X MAX. = 1375
 X MIN. = 706

C
 (y MAX. = 129997
 y MIN. = 32000

<< 検定 >>

有意水準99%で有意

■■■ 単回帰 ■■■

<< Y = A + BX >>

データ数 = 80 A = -15414.1 B = 80.3479 相関係数 = .436721

(信頼限界)

信頼度 95% -50925 < A < 20096.8 43.0393 < B < 117.656
 信頼度 99% -62510.1 < A < 31681.9 30.8677 < B < 129.828

X =

別表⑫

(全区分) $y = m^2$ 当り賃料 $x_1 =$ 土地単価 $x_2 =$ 建物単価

$$y = a + b_1 x_1 + b_2 x_2$$

■■■ 重回帰分析 ■■■

相関行列

(1 , 1)	1.00000000D+00
(1 , 2)	3.11117522D-01
(2 , 2)	1.00000000D+00

偏回帰係数

定数項	4.54597439D+02
b (1)	1.89831803D-03
b (2)	3.27048212D-03

残差の2乗和	6.27392762D+03
決定係数	2.62101594D-01
重相関係数	5.11958586D-01

標準化偏回帰係数

b (1)	3.49251606D-01
b (2)	2.81125665D-01

<< t 検定 >>

	偏回帰係数	t 値	検定
定数項	4.54597D+02	3.4512	**
b 1	1.89832D-03	3.3906	**
b 2	3.27048D-03	2.7292	**

危険率1%で有意

<< F 検定 >>

	平方和	自由度	分散	分散比	検定
回帰による変動	2.39844D+05	2	1.19922D+05	13.6752	**
残 差	6.75236D+05	77	8.76929D+03		

別表⑬

(全区分) $y =$ 総収益 $x_1 =$ 土地価額 $x_2 =$ 建物価額

$$y = a + b_1 x_1 + b_2 x_2$$

■■■ 重回帰分析 ■■■

相関行列

(1 , 1)	1.00000000D+00
(1 , 2)	7.67064547D-01
(2 , 2)	1.00000000D+00

偏回帰係数

定数項	3.37475560D+05
b (1)	2.81538100D-03
b (2)	8.29540272D-02

0.00282
0.08295

残差の2乗和	9.89970893D+06
決定係数	8.59259215D-01
重相関係数	9.26962359D-01

標準化偏回帰係数

b (1)	4.58712108D-02
b (2)	8.91308890D-01

0.0459
0.8913

<< t 検定 >>

	偏回帰係数	t 値	検定
定数項	3.37476D+05	2.6136	*
b 1	2.81538D-03	0.6884	--
b 2	8.29540D-02	13.3754	**

危険率5%で有意

<< F 検定 >>

	平方和	自由度	分散	分散比	検定
回帰による変動	5.38148D+13	2	2.69074D+13	235.0525	**
残 差	8.81450D+12	77	1.14474D+11		

別表⑭ 上位事例

作成者 津田伸一 番号 津田 12

賃貸事例カ一ド

町名コード
41

所在地 「住居表示」 (仮換地番号) 大和市大幡町子沖通924番3	事例地の状態等 種別・路線名 系統・連続性の良否 正面歩道 全幅	その他 特記事項
種別 (仮換地番号) 商業地(高級、中等、普及、密集、別荘地、商業地(高級、中等、普及、近隣、路線、工業地(大工場、中小工場、混在(住・商・工)その他)	項目 系統及び連続性 幅員 舗装 接近性 バス路線	事例地の位置図(S=1/10000)
面積 (建築面積) (延床面積) 112.17㎡ 224.34㎡	交通・接近条件	
構造 ZF B	環境条件	
用途 共同住宅	行政的条件	
建築時期 平成3年3月	その他	
建築価額 円(15,896円/㎡)……⑥	地積 約17㎡	
居住者 ビル等名 建設時の推定価額 円(62,473円/㎡)……①	間口 約15m	
土地 土地建物合計 円(8,000,000)……①	形状 ほぼ正方形、ほぼ長方形、ほぼ台形	
支払費料年額 円(7,736,000)	接面 一方路、二方路、三方路、その他	
賃料月利 5.6%	街路 事例地の(北)方7m、(東)方6.7m	
近隣の 「標準地」番号 大幡-33	道路 「標準地」番号 大幡(保)15	
付近の目録物		

調査年月日 平成4年3月25日

別表⑮

(住宅地用)

階数	戸数	間取	位置	賃貨面積	戸当たり賃料	戸当たり賃料	階別賃料
1	2	1DK		112.17㎡	57,000円	1,016円	114,000円
2	2	1DK			57,000円		114,000円
敷金等の額の計算							
4		224㎡		228,000円×3ヶ月 = 684,000円		228,000円	
支払賃料年額		228,000円/月×12ヶ月 = 2,736,000円		設備の概要			
敷金等の運用益及び償却額		684,000円×7% = 47,880円					
その他取入		償却年数()年、年率()%					
計(年間総収益)		287,880円					
収益に対応する期間		平成4年3月1日 ~ 平成5年2月28日					
支払の時期		前払		入居状況		満室	

写真

1/2000 平面図

市況町村の符号 見出し数字 番号 津田-12

平成4年3月31日
作成者 (株) 津田伸一 氏名 津田伸一
勤務先 (株) 津田伸一 不動産管理事務所 電話 (0471) 36-1141
() 分科会所属 氏名 津田伸一 ④ 内線 ()

別表②

位	所在	土地単価	建物面積	戸数	建物原価	家賃年額	駐車場	土地面積	家賃単価
上	大分市大字猪野字XX-XX番	62,473	224	4	26,000	2,736	96	368	1,016
中	大分市三川上1丁目XXX番	60,000	799	14	91,869	8,544	504	1,161	930
下	大分市大字志村字XX-XX番	46,000	219	4	25,200	2,280	72	355	866

上 大分市大字猪野字XX-XX番 62,473 224 4 26,000 2,736 96 368 1,016

大分市大字猪野字XX-XX番 の場合(単位千円)

借入金 26,000 土地価額 22,990
(建物の再調達原価)

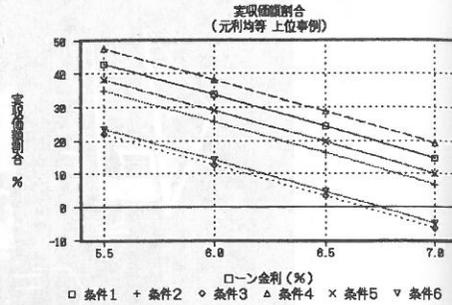
[結果総括] 価額割合表(上位事例)

条件	1	2	3	4	5	6
家賃上昇	5%					
空室上昇	30年毎	10年毎	5年毎	30年毎	10年毎	5年毎
利率	価額割合(%)			価額割合(%)		
5.5	43.01	34.99	21.96	47.58	38.31	23.41
6.0	33.75	25.72	12.69	38.31	29.04	14.14
6.5	24.27	16.25	3.22	28.84	19.57	4.67
7.0	14.61	6.58	-6.45	19.17	9.90	-5.00

価額割合=永久還元/土地価額x100.0000

[計算条件-2]

返済方法 元利均等
 家賃up率(～9年) 5.00 x 3年毎
 家賃up率(9年～15年) 3.00 x 3年毎
 修繕費 1.00 x
 空室損失 10年毎1/24増
 解体費 4.5千円/㎡



年数	1	2	3	4	5	10	15	20	25	29	30	永久還元
取	1 家賃収入	2,736	2,736	2,736	2,873	2,873	3,107	3,200	3,296	3,296	3,296	
入	2 駐車場収入	96	96	96	101	101	109	112	116	116	116	
	3 敷金運用益	48	48	48	50	50	54	56	58	58	58	
	4 その他収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	5 合計	2,880	2,880	2,880	3,024	3,024	3,270	3,368	3,469	3,469	3,469	
支	6 固定資産税(建物)	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	
	7 固定資産税(土地)	17	18	19	20	21	26	33	43	54	66	
	8 都市計画税(建物)	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	
	9 都市計画税(土地)	12	13	13	14	15	19	24	30	39	47	
	10 修繕費	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	
	11 維持管理費	79	79	79	83	83	89	88	91	87	87	
	12 損害保険料	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	
	13 初年度経費	635	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5.5x	14 ローン返済金	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	1,789	
	15 空室等損失	114	114	114	120	120	129	267	275	412	412	
	16 その他支出											4,363
	17 合計	3,105	2,471	2,472	2,611	2,613	2,639	2,787	2,814	2,967	2,987	9,354
5.5x	18 実収入(5-17)	-225	409	407	413	411	631	581	656	502	482	-5,885
	19 実収入累計	-225	184	591	1,004	1,415	4,096	6,852	10,164	12,718	14,678	-8,793
	20 実収入現価	-225	389	370	357	338	407	294	259	156	123	-1,430
	21 現価累計	-225	164	534	891	1,229	3,123	4,655	6,104	6,980	7,519	6,089
6.0x	22 実収入	-325	309	308	313	311	531	481	556	402	382	-5,985
	23 実収入累計	-325	-16	292	604	916	3,097	5,353	8,165	10,220	11,780	5,795
	24 実収入現価	-325	294	279	270	256	343	243	220	125	97	-1,454
	25 現価累計	-325	-31	248	519	775	2,313	3,566	4,796	5,501	5,930	4,476
6.5x	26 実収入	-427	207	205	211	209	429	379	454	300	280	-6,087
	27 実収入累計	-427	-220	-15	196	405	2,075	3,821	6,123	7,666	8,818	2,731
	28 実収入現価	-427	197	186	182	172	277	191	180	93	71	-1,479
	29 現価累計	-427	230	-44	138	310	1,485	2,453	3,460	3,989	4,306	2,828
7.0x	30 実収入	-531	103	101	107	105	325	275	349	196	176	-6,191
	31 実収入累計	-531	-429	-328	-221	-116	1,033	2,258	4,038	5,060	5,795	396
	32 実収入現価	-531	98	92	92	86	210	139	138	61	45	-1,504
	33 現価累計	-531	-434	-342	-250	-164	640	1,317	2,096	2,447	2,649	1,145

別表③

大分市三川上1丁目XXX番 の場合(単位千円)

借入金 91,869 土地価額 69,660
(建物の再調達原価)

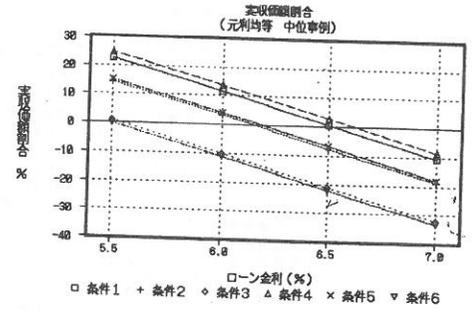
[結果総括] 価額割合表(中位事例)

条件	1	2	3	4	5	6
家賃上昇	5%					
空室上昇	30年毎	10年毎	5年毎	30年毎	10年毎	5年毎
利率	価額割合(%)			価額割合(%)		
5.5	22.46	14.18	-0.76	24.63	15.08	-0.28
6.0	11.65	3.38	-10.05	13.82	4.27	-11.09
6.5	0.60	7.67	-21.09	2.78	-6.78	-22.14
7.0	10.67	-18.94	-32.37	-8.50	-18.05	-33.41

価額割合=永久還元/土地価額x100.0000

[計算条件2]

返済方法 元利均等
 家賃up率(～9年) 5.00 x 3年毎
 家賃up率(9年～15年) 3.00 x 3年毎
 修繕費 1.00 x
 空室損失 10年毎1/24増
 解体費 4.5千円/㎡



年数	1	2	3	4	5	10	15	20	25	29	30	永久還元
取	1 家賃収入	8,544	8,544	8,544	8,971	8,971	9,702	9,993	10,293	10,293	10,293	
入	2 駐車場収入	504	504	504	529	529	572	589	607	607	607	
	3 敷金運用益	150	150	150	157	157	170	175	180	180	180	
	4 その他収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	5 合計	9,198	9,198	9,198	9,657	9,657	10,444	10,758	11,081	11,081	11,081	
支	6 固定資産税(建物)	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	
	7 固定資産税(土地)	51	54	56	59	62	79	101	129	165	201	
	8 都市計画税(建物)	161	161	161	161	161	161	161	161	161	161	
	9 都市計画税(土地)	37	38	40	42	44	57	72	92	118	143	
	10 修繕費	919	919	919	919	919	919	919	919	919	919	
	11 維持管理費	246	246	246	258	258	279	275	283	270	270	
	12 損害保険料	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	
	13 初年度経費	1,234	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5.5x	14 ローン返済金	6,321	6,321	6,321	6,321	6,321	6,321	6,321	6,321	6,321	6,321	
	15 空室等損失	356	356	356	374	374	404	833	858	1,287	1,287	
	16 その他支出											7,720
	17 合計	9,866	8,636	8,641	9,126	9,131	9,212	9,674	9,755	10,233	10,294	15,537
5.5x	18 実収入(5-17)	-668	561	557	531	526	1,232	1,084	1,325	1,023	1,023	32,088
	19 実収入累計	-668	-107	449	981	1,507	6,142	11,077	17,804	22,172	25,415	4,407
	20 実収入現価	-668	534	505	459	433	794	547	524	263	201	-5,104
	21 現価累計	-668	-134	371	830	1,263	4,515	7,249	10,193	11,692	12,584	7,480
6.0x	22 実収入	-1,022	208	203	178	173	879	731	972	495	434	-21,361
	23 実収入累計	-1,022	-814	-610	-432	-259	2,611	5,781	10,742	13,344	15,175	-6,186
	24 実収入現価	-1,022	198	185	154	142	567	369	385	153	111	-5,189
	25 現価累計	-1,022	-823	-639	-485	-342	1,653	3,401	5,573	6,466	6,971	1,781
6.5x	26 実収入	-1,382	-153	-157	-183	-188	518	370	611	134	73	-21,721
	27 実収入累計	-1,382	-1,535	-1,693	-1,875	-2,063	-998	367	3,524	4,322	4,708	-17,013
	28 実収入現価	-1,382	146	-143	-158	-154	334	187	242	42	19	-5,277
	29 現価累計	-1,382	-1,528	-1,671	-1,829	-1,983	-1,274	533	850	1,125	1,233	-4,044
7.0x	30 実収入	-1,751	-521	-526	-551	-556	150	1	243	-234	-295	-22,090
	31 実収入累計	-1,751	-2,272	-2,798	-3,349	-3,905	-4,681	-5,157	-3,842	-4,886	-5,972	-28,062
	32 実収入現価	-1,751	-496	-477	-476	-457	97	1	96	-78	-75	-5,367
	33 現価累計	-1,751	-2,247	-2,724	-3,200	-3,657	-4,260	-4,547	-3,969	-4,325	-4,623	-9,989

34 税務上の収入(1+2-15)	8,692	8,692	8,692	9,127	9,127	9,870	9,750	10,043	9,614	9,614	3,160
35 必要経費小計(17-14-15)	3,189	1,959	1,964	2,431	2,436	2,487	2,520	2,577	2,625	2,686	18,047
36 ローン利息	5,512	5,442	5,369	5,290	5,207	4,711	4,047	3,158	1,969	734	370
37 減価償却費	2,729	2,729	2,729	2,729	2,729	2,729	2,729	2,729	2,729	2,729	2,729
38 その他経費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39 必要経費計	11,430	10,130	10,061	10,450	10,372	9,926	9,296	8,463	7,323	6,149	21,153
6.0x 40 税務上の不動産所得(34-39)	-2,738	-1,438	-1,369	-1,323	-1,245	-56	454	1,579	2,291	3,465	-17,973
41 給与収入	6,411	6,411	6,411	6,411							

別表②

大分市大字志村字XX XX番 の場合 (単位千円)

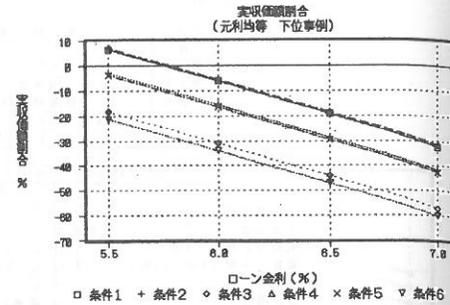
借入金 25,200 土地価額 16,330
(建物の再調達原価)

【結果総括】 償額割合表 (下位事例)

条件	1			2			3			4			5			6		
	5%			5%			5%			5%			10%			10%		
家賃上昇	30年毎			10年毎			5年毎			30年毎			10年毎			5年毎		
空室上昇	30年毎			10年毎			5年毎			30年毎			10年毎			5年毎		
利率	償額割合(x)						償額割合(x)											
5.5	6.39	-3.03	-18.31	7.01	-3.87	-21.35												
6.0	-6.26	-15.68	-30.96	-5.64	-16.51	-33.99												
6.5	-19.18	-28.60	-43.88	-18.56	-29.44	-46.92												
7.0	-32.37	-41.79	-57.07	-31.75	-42.63	-60.11												

【計算条件-2】
返済方法 元利均等
家賃up率(～9年) 5.00% 3年毎
家賃up率(9年～15年) 3.00% 3年毎
修繕費 1.00%
空室損失 10年毎1/24増
解体費 4.5千円/㎡

年数	償額割合表 (下位事例)												永久還元
	1	2	3	4	5	10	15	20	25	29	30	永久還元	
1 家賃収入	2,280	2,280	2,280	2,394	2,394	2,589	2,667	2,747	2,747	2,747	2,747	2,747	2,747
2 駐車場収入	72	72	72	76	76	82	84	87	87	87	87	87	87
3 敷金運用益	40	40	40	42	42	45	47	48	48	48	48	48	48
4 その他収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 合計	2,392	2,392	2,392	2,511	2,511	2,716	2,798	2,882	2,882	2,882	2,882	2,882	2,882
6 固定資産税(建物)	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123
7 固定資産税(土地)	12	13	13	14	15	19	24	30	39	47	49	49	49
8 都市計画税(建物)	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
9 都市計画税(土地)	9	9	9	10	10	13	17	22	28	34	35	35	35
10 修繕費	252	252	252	252	252	252	252	252	252	252	252	252	252
11 維持管理費	66	66	66	69	69	74	73	76	72	72	72	72	72
12 損害保険料	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
13 初年度経費	629	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14 ローン返済金	1,734	1,734	1,734	1,734	1,734	1,734	1,734	1,734	1,734	1,734	1,734	1,734	1,734
15 空室等損失	95	95	95	100	100	108	222	229	343	343	2,060	4,259	4,259
16 その他支出													
17 合計	2,989	2,361	2,362	2,495	2,496	2,516	2,638	2,659	2,784	2,798	8,727		
18 実収入(5-17)	-597	31	30	17	16	200	159	223	98	83	-5,845		
19 実収入累計	-597	-566	-536	-519	-503	98	767	1,906	2,424	2,780	-3,066		
20 実収入現価	-597	30	27	15	13	129	80	88	30	21	-1,420		
21 現価累計	-597	-567	-540	-525	-512	-97	271	769	947	1,045	-375	-495	-495
22 実収入	-693	-66	-67	-80	-81	103	62	126	1	-14	-5,942		
23 実収入累計	-693	-759	-826	-906	-987	-870	-686	-51	3	-29	-5,971		
24 実収入現価	-693	-63	-61	-69	-67	66	31	50	0	-3	-1,444		
25 現価累計	-693	-756	-817	-886	-955	-882	-785	-498	-486	-494	-1,938	-2,560	-2,560
26 実収入	-792	-165	-166	-179	-180	4	-37	27	-98	-113	-6,041		
27 実収入累計	-792	-957	-1,123	-1,302	-1,482	-1,860	-2,171	-2,011	-2,472	-2,900	-8,941		
28 実収入現価	-792	-157	-150	-155	-148	3	-19	11	-30	-29	-1,468		
29 現価累計	-792	-949	-1,100	-1,254	-1,403	-1,685	-1,864	-1,793	-1,951	-2,068	-3,536	4,671	4,671
30 実収入	-894	-266	-267	-280	-281	-97	-138	-74	-199	-214	-6,142		
31 実収入累計	-894	-1,159	-1,426	-1,706	-1,987	-2,871	-3,686	-4,032	-4,998	-5,830	-11,972		
32 実収入現価	-894	-253	-242	-242	-231	-63	-70	-29	-62	-54	-1,492		
33 現価累計	-894	-1,147	-1,389	-1,631	-1,862	-2,504	-2,965	-3,115	-3,446	-3,674	-5,167	-6,825	-6,825



別表③

大分市大字猪野字XX XX番 62,473 224 4 26,000 2,736 96 368 1,016
大分市大字猪野字XX XX番 の場合 (単位千円)

借入金 26,000 土地価額 22,990
(建物の再調達原価)

【結果総括】 償額割合表 (上位事例)

条件	1			2			3			4			5			6		
	5%			5%			5%			10%			10%					
家賃上昇	30年毎			10年毎			5年毎			30年毎			10年毎			5年毎		
空室上昇	30年毎			10年毎			5年毎			30年毎			10年毎			5年毎		
利率	償額割合(x)						償額割合(x)											
5.5	48.84	40.81	27.79	53.40	44.14	29.23												
6.0	41.59	33.56	20.54	46.16	36.89	21.99												
6.5	34.35	26.32	13.29	38.91	29.64	14.74												
7.0	27.10	19.07	6.05	31.67	22.40	7.49												

【計算条件-2】
返済方法 元金均等
家賃up率(～9年) 5.00% 3年毎
家賃up率(9年～15年) 3.00% 3年毎
修繕費 1.00%
空室損失 10年毎1/24増
解体費 4.5千円/㎡

年数	償額割合表 (上位事例)												永久還元
	1	2	3	4	5	10	15	20	25	29	30	永久還元	
1 家賃収入	2,736	2,736	2,736	2,873	2,873	3,107	3,200	3,296	3,296	3,296	3,296	3,296	3,296
2 駐車場収入	96	96	96	101	101	109	112	116	116	116	116	116	116
3 敷金運用益	48	48	48	50	50	54	56	58	58	58	58	58	58
4 その他収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 合計	2,880	2,880	2,880	3,024	3,024	3,270	3,368	3,469	3,469	3,469	3,469	3,469	3,469
6 固定資産税(建物)	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127
7 固定資産税(土地)	17	18	19	20	21	26	33	43	54	66	70	70	70
8 都市計画税(建物)	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
9 都市計画税(土地)	12	13	13	14	14	15	19	24	30	39	47	49	49
10 修繕費	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260
11 維持管理費	79	79	79	83	83	89	88	91	87	87	87	87	87
12 損害保険料	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
13 初年度経費	635	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14 ローン返済金	2,249	2,201	2,154	2,106	2,058	1,820	1,582	1,343	1,105	914	867	867	867
15 空室等損失	114	114	114	120	120	129	267	275	412	412	2,472	4,363	4,363
16 その他支出													
17 合計	3,565	2,883	2,837	2,928	2,882	2,670	2,580	2,368	2,283	2,113	8,432	8,432	8,432
18 実収入(5-17)	-685	-3	43	96	142	600	788	1,101	1,186	1,357	-4,963		
19 実収入累計	-685	-688	-646	-550	-408	1,640	4,956	10,020	15,516	20,689	15,726		
20 実収入現価	-685	-3	39	83	117	387	398	436	368	346	-1,206		
21 現価累計	-685	-688	-650	-567	-450	977	2,809	5,013	6,890	8,309	7,103	9,382	9,382
22 実収入	-811	-125	74	17	33	514	723	1,058	1,165	1,352	-4,963		
23 実収入累計	-811	-936	-862	-845	-812	-298	579	3,526	8,330	13,675	18,804	13,841	13,841
24 実収入現価	-811	-119	-67	15	27	331	365	419	361	345	-1,206		
25 現価累計	-811	-930	-857	-784	-711	-102	1,727	3,817	5,641	7,047	5,842	7,716	7,716
26 実収入	-936	-246	-191	-130	-75	427	658	1,015	1,143	1,348	-4,963		
27 実収入累計	-936	-1,182	-1,374	-1,503	-1,578	-483	2,096	6,640	11,833	16,919	11,956		
28 実収入現価	-936	-234	-173	-112	-62	275	333	402	354	344	-1,206		
29 現価累計	-936	-1,171	-1,344	-1,456	-1,518	-773	645	2,621	4,392	5,786	4,581	6,051	6,051
30 実収入	-1,062	-367	-308	-242	-183	340	593	971	1,121	1,344	-4,963		
31 実収入累計	-1,062	-1,429	-1,738	-1,980	-2,163	1,545	666	4,950	9,991	15,034	10,071		
32 実収入現価	-1,062	-350	-280	-209	-151	219	300	384	343	343	-1,206		
33 現価累計	-1,062	-1,412	-1,692	-1,901	-2,052	-1,647	436	1,425	3,143	4,525	3,319	4,385	4,385

