

宮崎市における住宅地の収益価格の有効性について

長 友 孝 允 宇 田 順三郎 宮 田 弥
宮 越 儔 黒 木 満 夫 (報告者)

1 はじめに

昭和47、48年の金融緩和に伴う法人を中心とする手元流通性の増加を主な要因とし、企業の設備投資の増大、公共投資の拡大、人口産業の大都市への集中等の要因と相まって年率30%を超える高騰を示した地価は、49年になり48年初からの金融政策の引締め基調への転換による金融情勢のひっ迫、民間設備投資及び公共投資の抑制、さらに同年に制定された土地譲渡益重課制度等の土地関係税制の改善、強化及び49年末に施工された土地取引、利用規制関係の法律等による相乗的效果により、土地取引は鎮静化し、地域によっては顕著な値下り現象をも示した。又、50年～51年は以上の総需要抑制策の浸透により、地価は概ね横這いの状態で安定的に推移してきたが、52年から53年にかけて若干ではあるが、上昇気運を示しはじめてきている。

宮崎市においても、全国的な地価の推移状況を反映して、若干の時間のズレはあるものの、地価の高騰から横這い、強含み横這い、と安定基調で推移してきている。景気回復の歩みも順調になり、金融も再び緩和され、市街地周辺部の住宅地を中心に地価もやや上昇気運を示しはじめてきた今、当県部会は住宅地の価格について真正面から取り組み、問題点を抽出整理し、統一的な見解を示し、日常の業務の適正化、円滑化を図ろうとしている。そこで今回はその第一段階として、宮崎市における住宅地の収益価格について調査分析し、収益価格の水準が住宅地の実勢価格、比準価格、正常価格に対してどの程度であるか、地域毎に当該開差はどの程度であるか、地域毎に収益価格の有効性があるのではないか、等を整理して日常の業務に役立てたいとして当該テーマを選択したものである。

2 鑑定評価基準と土地鑑定委員会建議（49国鑑委第5号）

不動産の価格は、当該不動産の費用性、市場性、収益性を反映して形成されるものである。又正常価格とは、売手と買手の双方に特殊な事情がない取引において成立する価格であり、土地利用計画との適合の下に、最有効使用の状態において実現する不動産の経済価値を価額に表示したものである。すなわち、正常価格とは売手と買手のいずれにもかたよらず、社会一般が最も通常妥当と認める価格である。

不動産の収益性は、不動産の経済価値の本質を形成するものであり、収益価格は学校、公園等公共又は公益の目的に供されている不動産以外のものにはすべて適用すべきものであり、自用の住宅地といえども賃貸を想定することにより適用されるものであるが、収益目的に供されることにより、その収益が期待される不動産、すなわち賃貸用不動産（貸地、貸家、アパート、貸ビル）、企業用不動産（店舗、ホテル、工場財団等）の価格を求める場合には、特にその有効性を発揮するものである。

3 住宅地の収益価格の有効性について

鑑定評価基準においては、不動産の類型別に収益価格の三方式適用における位置づけが定まっているが、土地について種別毎に収益価格の有効性があるのではないだろうか。当該地域の標準的使用が収益目的に供される建物、すなわち不動産の収益性に直接関連のある商業地域、工場地域においては、収益価格の有効性は高く、住宅地域においては、アパート等の収益目的に供される建物の利用が多い地域において収益価格の有効性は高いのではないだろうか。そこで、当県部会は宮崎市の住宅地域のうち、それぞれまとまりのある住宅地域を3地域選定し、土地残余法による住宅地の収益価格の有効性について考察を試みた。

(1) 宮崎市の住宅地の概況

A. 宮崎市の概況

県都である宮崎市は、総面積約286Km²、53年8月現在の人口約251,400人（約81,000世帯）を擁し、毎年増加率は3%弱であり、当県における政治、経済、文化等の中心となっている。当市の主要道路は、幹線である国道10号を中心に同219号、220号、269号のほか、県道20路線があり、市道延長は約1,136Km、その舗装率は約61%である。交通は国鉄日豊本線、日南線、妻線（宮崎、南宮崎駅が主）のほか、宮崎交通バス、国鉄バスがあるが、通学を除き市内及び周辺部との往来は自動車又は宮崎交通バス便に依存している。又、市南部には観光地“青島”等を控えて宮崎空港がある。市内の供給処理施設の普及状態は上水道が総人口に対して約93%、下水道は市街化区域3,940haのうち約735ha（18.7%）であり、都市ガスは総世帯数81,000のうち約24,500世帯（30.2%）に施設されている。さらに当市における公共投資のうち主要なものは、土地区画整理事業（施工中約70ha）、国道220号宮崎南バイパス建設工事（延長約10Km）、九州縦貫自動車道宮崎線インターチェンジ、一ツ葉有料道路（延長約11Km）の各建設工事等があり、計画ないし着手直後のものは国鉄宮崎駅周辺の高架工事、宮崎空港の拡張、宮崎大学の統合移転等がある。

B. 宮崎市の住宅地の価格水準について

宮崎市の都市計画区域18,661haのうち市街化区域3,940ha、市街化調整区域14,721haであり、市街化区域のうち第1種住居専用地域、第2種住居専用地域、住居地域は計3,342ha（市街化区域の84.8%）である。又、既存の住宅地の1画地当たり平均面積は250~300m²程度であり、最近の造成分譲地は一般に国土法に係るものは200~250m²程度、ミニ開発に係るものは150m²程度以下のものもある。更に当市における住宅地の比準価格水準は、高級住宅地域（都心より2Km程度、バス便で15~20分）55,000円/m²、中級住宅

地域（都心より2.5～3km、バス便で20～25分）42,000円/m²、新興住宅地域（都心より4～4.5km程度、バス便で40～45分）27,000円/m²程度であり、郊外の新興住宅地域における最近の分譲価格は21,000円～24,000円/m²程度のものが比較的多い。

(2) 調査内容

A. 調査の方法

宮崎市の住宅地域のうち、市街地中心部の南西方で、大淀川を挟んで反対側に位置する大塚地区の新興の普通住宅地域、市街地中心部の東方で、日豊本線を挟んで反対側に位置する曾師・大和地区の中級住宅地域、市街地中心部の北西方に近接する神宮・船塚地区の中級程度以上の住宅地域を選定し、アパートの収集事例のうち35件の収益事例について、当該事例の貸主、借主、管理する不動産業者等にアンケート調査等の方法により分析を進めた。

B. 調査結果

a. 用語の定義

以下本文における用語の意義は次のとおりとする。

実勢価格……ミニ開発に係る取引を除く民間の取引価格のうち最高水準の価格

正常価格……前記建議における定義と同じ。すなわち売手と買手の双方に売り急ぎ、買い進み等の特殊な事情がない取引において成立する価格、いかえれば市場の合理性と市場人の行動の合理性の下において成立する価格である。

比準価格……ミニ開発に係る取引を除く民間の取引価格のうち中庸を得た価格

収益価格……収益還元法（土地残余法）を適用して得た土地の収益価格、また還元利回り、総費用の各項目の内訳等につ

いては、実務上一般的に用いられている平均的、標準的な数値に基づいた。

b. 調査結果

調査結果は別表のとおりであるが、以下各住宅地域毎に当該地域の地域的特性と収益価格の実勢価格、正常価格、比準価格に対する比率をとれば次のとおりである。

イ. 中級程度以上の住宅地域（船塚・神宮地区）

「地域的特性」

交通接近条件……バス便により市街地中心部へ15～20分
環境条件……中級以上の一般住宅を主にアパートが混在し、社会的環境は中級以上である。

街路条件……幅員、構造、連続性等良好

行政的条件……住居地域又は第2種住居専用地域（建ぺい率 $\frac{6}{10}$ 、容積率 $\frac{20}{10}$ ）

「価格水準、対収益価格比」（円/m²）

	価格水準	対収益価格比
実勢価格	61,000	66%
比準価格	55,000	74%
正常価格	50,000	81%

ロ. 中級住宅地域（曾師・大和地区）

「地域的特性」

交通接近条件……バス便により市街地中心部へ20～25分
環境条件……中規模程度の一般住宅を中心にアパートが混在し、社会的環境は中級程度である。

街路条件……幅員、構造、連続性等良好

行政的条件……住居地域又は、第2種住居専用地域（建ぺい率 $\frac{6}{10}$ 、容積率 $\frac{20}{10}$ ）

「価格水準、対収益価格比」 (円/㎡)

	価格水準	対収益価格比
実 整 価 格……………	4 6,000	52%
比 準 価 格……………	4 3,000	55%
正 常 価 格……………	3 9,000	61%

ハ. 新興の普通住宅地域 (大塚地区)

「地域の特性」

交通接近条件……………バス便により市街地中心部へ40～45分

環 境 条 件……………小規模一般住宅を中心にアパートも混在するが、農地が相当残存している。

街 路 条 件……………幅員、連続性の劣る農道程度の街路

行政的 条件……………住居地域又は第2種住居専用地域 (建ぺい率 $\frac{6}{10}$ 、容積率 $\frac{20}{10}$)

「価格水準、対収益価格比」 (円/㎡)

	価格水準	対収益価格比
実 勢 価 格……………	3 1,000	—
比 準 価 格……………	2 7,000	—
正 常 価 格……………	2 5,000	—

※ 1例を除き土地の純収益はマイナスとなっている。

(3) 住宅地の収益価格の有効性

A. 各地域毎の収益価格の有効性

a. 収益価格の有効性が高い地域

既成市街地で、交通接近、環境、街路条件が優れており、都市計画法上住居地域又は第2種住居専用地域 (建ぺい率 $\frac{6}{10}$ 、容積率 $\frac{20}{10}$) である前記船塚・神宮地区の中級程度以上の住宅地域においては収益価格と比準価格、正常価格との開差が比較的小さく、収益価格の有効性は高い。その理由は、当該地域は居住環境が整った既

成市街地で居住者の所得水準も一般に高く、又空地が少ないこと等により、元本価格が安定しており、元本価格の上昇と賃料の上昇とが均衡がとれているためである。又、当該地域の正常価格に対して比準価格と収益価格のウエイトは65:35程度であり、正常価格を決定する際には、収益価格に相当のウエイトを置いて調整すべきである。

b. 収益価格の有効性が比較的低い地域

既成市街地で、交通接近、環境条件が中級程度であり、都市計画法上住居地域又は第2種住居専用地域 (建ぺい率 $\frac{6}{10}$ 、容積率 $\frac{20}{10}$) である前記曾師・大和地区の中級住宅地域においては、収益価格と比準価格、正常価格との開差が相当あり、収益価格の有効性は比較的低い。その理由は、当該地域は居住環境が比較的整った既成市街地で、居住者の所得水準も平均程度ないしそれ以上であり、又空地は比較的少ないが、元本価格が比較的低いため、当該地域に対する住宅地の需要はかなりあり、元本価格の上昇に賃料の上昇が追随し難い結果、収益価格の有効性が比較的低くなっている。又、当該地域の正常価格に対して比準価格と収益価格のウエイトは79:21程度であり、正常価格を決定する際には比準価格にウエイトを置き収益価格は考慮程度に止めるべきである。

c. 収益価格の有効性が低い地域

市街地近郊で、交通接近、環境、街路条件ともに劣り、都市計画法上住居地域又は第2種住居専用地域 (建ぺい率 $\frac{6}{10}$ 、容積率 $\frac{20}{10}$) である前記大塚地区の新興住宅地域においては、土地の純収益がマイナスとなっており、収益価格の有効性が低い。その理由は、一般に郊外の新興住宅地域は既成の住宅地域に比較して地価水準が相対的に低いため、住宅地の需要が多く、競争関係にある。しかし、住宅地の供給は素地が多く残されているため、造成分譲地に係るもの

が大半であり、地主は急いで換金する必要もないため売り惜しみ、素地の仕入れは高くならざるを得なくなり、相対的に供給が少い結果として供給された住宅地の価格は割高となる。このように、地価水準が上昇基調をとり、変動の状態にある地域において、地主は元本価格のうち土地価格を考慮せずに賃料を決める。一方、借主も所得との関係で支払限度額があり、郊外の新興住宅地域にアパートを求めざるを得なくなり、一定の賃料水準が定まってくる。すなわち、元本価格の形成される市場と賃貸借市場との間に相関関係が認められないため、収益価格の有効性が低くなっている。したがって当該地域においては、土地の純収益はマイナスであるため、比準価格、積算価格を標準として正常価格を決定すべきである。

B. 宮崎市における住宅地の収益価格の有効性について

以上、各地域毎に住宅地の収益価格の有効性について述べてきたが、宮崎市における住宅地の収益価格の有効性について総括すれば、既成の住宅地域においては、市街地中心部からバス便による所要時間が一応30分程度を限界として、市街地中心部へ近づくにつれて収益価格の有効性は高くなり、遠ざかるにつれて収益価格の有効性は低くなり、郊外の新興住宅地域においては概ね土地の純収益はマイナスとなり、収益価格の有効性は低くなっている。

したがって、試算価格を調整し、正常価格を決定する際に、3試算価格のなかで、収益価格の占めるウエイトは市街地中心部に近い既成の住宅地域から郊外の新興住宅地域へと離れるに従い、低くならざるを得ないが、前記のとおり不動産の収益は不動産の経済価値の本質を形成するものであり、不動産とくに土地が値上り傾向にあるときには、収益価格は先走りが必要な取引価格に対する有力な検証手段として活用されるべきものであることを認識し、土地の純収益、収益価格がマイナスとなる住宅地域においても他の試算価格に何らかの方法で関連づけるように活用すべきである。

以上

船塚・神宮地区

内訳	a		b		c		d	
番号	宮崎市霧島町5丁目		宮崎市和知川原1丁目		宮崎市神宮2丁目		宮崎市神宮東3丁目	
面積	土地231.41㎡	建物延182.52㎡	土地105.100㎡	建物延596.22㎡	土地325.74㎡	建物延291.60㎡	土地170.21㎡	建物延142.04㎡
総収益	27,000×6戸	194,400	28,000×18戸	6,048,000	3,000×1戸	3,012,000	3,000×4戸	1,440,000
賃料収入	324,000	25,920	1,008,000	80,640	3,200×3戸	40,160	240,000	192,000
敷金運用益(運用利回り8%)	1,000×6戸	72,000	1,000×18戸	216,000	50,200	96,000	0	0
共益費		0		0	1,000×8戸	0		
駐車場収入								
計		204,192		6,344,640		3,148,160		1,459,200
総費用		371,124		1,212,314		592,920		288,815
減価償却費(耐用年数30年)		22,267.4		727,388		332,035		173,289
修繕費(建物価格の2%)		3,888		120,960		60,240		28,800
維持管理費(賃料収入の2%)		65,070		220,520		134,919		63,580
公租公課		2,267		72,739		33,204		17,329
損害保険料(建物価格の0.2%)		0		0		0		0
貸倒れ準備費		5,400		168,000		8,366.7		40,000
空室損失相当額(支払賃料の1/3が割合)		77,401.5		252,192.1		1,236,985		611,813
計		1,267,905		3,822,719		1,911,175		847,387
純収益		1,113,372.0		3,636,942.0		1,660,176.0		866,444.0
※建物価格(再調達原価61,000円/㎡)鉄骨造		890,698		290,955.4		1,328,141		693,155
建物純収益(還元利回り8%)		377,207(1,630円/㎡)		913,165(869円/㎡)		583,034(1,790円/㎡)		154,232(906円/㎡)
土地純収益		326,000円/㎡		1,7380円/㎡		35,800円/㎡		18,120円/㎡
土地収益価格(還元利回り5%)		40,500円/㎡						
※船塚・神宮地区平均価格								

船塚・神宮地区

内訳	番号	e	f	g	h
所在		宮崎市霧島2丁目	宮崎市霧島3丁目	宮崎市霧島4丁目	宮崎市神宮1丁目
面積		土地237.50㎡建物延225.46㎡	土地200.00㎡建物延173.28㎡	土地439.01㎡建物延369.36㎡	土地186.30㎡建物延186.30㎡
総収益	賃料収入	30,000×1戸 3,600,000	24,000×8戸 2,304,000	26,000×8戸 2,080,000 18,000×8戸 1,440,000	35,000×3戸 1,050,000 25,000×3戸 750,000
	敷金運用益(運用利回り8%)	900,000	384,000	704,000	540,000
	共益費	0	0	1,000×16戸 192,000	0
	駐車場収入	0	0	5,000	0
	計	3,672,000	2,334,720	4,532,320	2,203,200
総費用	減価償却費(耐用年数30年)	耐用年数43年 45,593.0	352,336	751,034	378,810
	修繕費(建物価格の2%)	392,100	211,402	450,619	227,286
	維持管理費(賃料収入の2%)	72,000	46,080	84,480	43,200
	公租公課	212,160	107,010	244,790	120,400
	損害保険料(建物価格の0.2%)	39,210	21,140	45,062	22,729
	貸倒れ準備費	0	0	0	0
	空室損失相当額(支払賃料の1/3が割合)	100,000	64,000	117,333	60,000
	計	1,271,400	801,968	1,693,316	852,425
純収益		2,400,600	1,532,752	2,839,004	1,350,775
※建物価格(再調達原価61,000円/㎡)		RC91,000円/㎡ 建築後2年 19,605,000	鉄骨造 10,570,080	鉄骨造 22,530,960	RC91,000円/㎡ 建築後3年 11,366,430
建物純収益(還元利回り8%)		1,568,400	845,606	1,802,477	909,144
土地純収益		83,220(3504円/㎡)	687,146(3436円/㎡)	1,036,527(2361円/㎡)	441,631(2371円/㎡)
土地収益価格(還元利回り5%)		7,0080円/㎡	68,720円/㎡	47,220円/㎡	47,420円/㎡

船塚・神宮地区

内訳	番号	i	j	k	l
所在		宮崎市祇園2丁目	宮崎市霧島2丁目	宮崎市和知川原3丁目	
面積		土地204.60㎡建物延194.94㎡	土地231.53㎡建物延231.75㎡	土地75.00㎡建物延43.83㎡	
総収益	賃料収入	25,000×6戸 1,872,000	27,000×11戸 2,970,000 2,000×9戸 18,000	33,000×1戸 33,000	
	敷金運用(運用利回り8%)	312,000	414,000	3,300	
	共益費	1,000×6戸 6,000	1,000×10戸 10,000	0	
	駐車場収入	0	2,000×3戸 6,000	0	
	計	1,968,000	2,709,120	398,640	
総費用	減価償却費(耐用年数30年)	356,740	447,664	891,210	
	修繕費(建物価格の2%)	192,640	250,692	49,908	
	維持管理費(賃料収入の2%)	37,440	49,680	7,920	
	公租公課	94,540	147,990	25,360	
	損害保険料(建物価格の0.2%)	19,264	25,069	4,991	
	貸倒れ準備費	0	0	0	
	空室損失相当額(支払賃料の1/3が割合)	52,000	69,000	11,000	
	計	752,624	990,095	188,300	
純収益		1,215,376	1,719,025	210,340	
※建物価格(再調達原価61,000円/㎡)		鉄骨造 建築後3年 96,319,850 觀察減価10%	鉄骨造 建築後2年 12,534,585 觀察減価5%	鉄骨造 建築後2年 2,495,388	
建物純収益(還元利回り8%)		770,559	1,002,767	199,631	
土地純収益		445,777(2,179円/㎡)	716,258(3094円/㎡)	10,709(143円/㎡)	
土地収益価格(還元利回り5%)		43,580円/㎡	61,880円/㎡	28,600円/㎡	

曾師・大和地区

内訳	番号	a	b	c	d
所在		宮崎市吉村町北中甲	宮崎市吉村町中無田甲	宮崎市吉村町宮ノ前	宮崎市曾師町
面積		土地211.00㎡建物延17851㎡	土地234.90㎡建物延17851㎡	土地388.80㎡建物延388.80㎡	土地347.00㎡建物延297.00㎡
総収益	賃料収入	25,000×6戸 291,000	25,000×3戸 2,000×1戸 23,000×1戸 24,000×1戸 1,920	28,000×10戸 56,000	26,000×8戸 208,000
	敷金運用益(運用利回り8%)	23,280	0	4,480	1,664
	共益費	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	計	1,823,280	1,747,200	3,404,800	2,512,640
総費用	減価償却費(耐用年数30年)	375,487	362,970	790,560	647,036
	修繕費(建物価格の2%)	217,782	188,745	474,336	362,340
	維持管理費(賃料収入の2%)	36,000	34,560	67,200	49,920
	公租公課	56,877	75,957	142,700	138,800
	損害保険料(建物価格の0.2%)	21,778	18,874	47,434	36,234
	貸倒れ準備費	0	0	0	0
	空室損失相当額(支払賃料の1/37分)	50,000	48,000	93,333	69,333
	計	757,924	729,106	1,615,563	1,303,663
純収益	※建物価格(再調達原価 ⁶ 1000円/㎡)	1,065,356	1,018,094	1,789,237	1,208,977
	建物純収益(還元利回り8%)	871,129	943,722	2,371,680	1,811,700
	土地純収益	194,227(921円/㎡)	75,497	1,897,344	1,449,360
	土地収益価格(還元利回り5%)	1,842,000	263,116(1,474円/㎡)	△108,107	△240,383
	※曾師・大和地区平均価格	2,370,000円/㎡	2,948,000円/㎡		

曾師・大和地区

内訳	番号	e	f	g	h
所在		宮崎市吉村町寺ノ下	宮崎市吉村町大町前	宮崎市吉村町別府原	宮崎市昭和町
面積		土地22157㎡建物延12192㎡	土地210.62㎡建物延180.40㎡	土地249.22㎡建物延208.68㎡	土地225.08㎡建物延158.98㎡
総収益	賃料収入	26,000×4戸 208,000	25,000×6戸 300,000	30,000×6戸 360,000	21,000×8戸 336,000
	敷金運用益(運用利回り8%)	1,664	24,000	28,800	26,880
	共益費	0	7,200	7,200	4,800
	駐車場収入	0	0	0	0
	計	1,264,640	1,896,000	2,260,800	2,090,880
総費用	減価償却費(耐用年数30年)	247,904	366,813	424,316	323,259
	修繕費(建物価格の2%)	1,388,26	212,752	254,590	193,956
	維持管理費(賃料収入の2%)	24,960	36,000	43,200	40,320
	公租公課	6,968	12,431	13,560	7,273
	損害保険料(建物価格の0.2%)	1,388	2,127	2,545	1,939
	貸倒れ準備費	0	0	0	0
	空室損失相当額(支払賃料の1/37分)	34,667	50,000	60,000	56,000
	計	5,299,20	811,150	943,165	705,667
純収益	※建物価格(再調達原価 ⁶ 1000円/㎡)	734,720	1,084,850	1,317,635	1,385,213
	建物純収益(還元利回り8%)	694,132	1,063,758	2,729,480	2,385,213
	土地純収益	55,530	85,107	1,018,358	775,822
	土地収益価格(還元利回り5%)	179,415(810円/㎡)	233,843(1,110円/㎡)	2,992,77(1,201円/㎡)	609,391(270円/㎡)
	※曾師・大和地区平均価格	1,620,000円/㎡	2,220,000円/㎡	2,402,000円/㎡	5,414,000円/㎡

曾師・大和地区

内訳	番号	i	j
所在		宮崎市曾師町	宮崎市大和町
面積		土地326.00㎡建物延 298.10㎡	土地198.00㎡建物延 165.00㎡
総収益	賃料収入	26,000×10戸 312,000	27,000×6戸 194,400
	敷金運用益(運用利回り8%)	26,000×2 41,600	32,400 25,920
	共益費	1,000×10戸 12,000	1,000×6戸 7,200
	駐車場収入	1,000×5台 6,000	0
	計	334,160	204,192
総費用	減価償却費(耐用年数30年)	606,137	335,500
	修繕費(建物価格の2%)	36,368	19,459
	維持管理費(賃料収入の2%)	6,240	3,888
	公租公課	147,794	64,386
	損害保険料(建物価格の0.2%)	36,368	19,460
	貸倒れ準備費	0	0
	空室損失相当額(1/37分)	86,667	54,000
	計	1,303,048	706,816
純収益		203,855	1,335,104
※建物価格(再調達原価 61,000円/㎡)		18,184,100	鉄骨造 建築後1年
建物純収益(還元利回り8%)		145,472	778,360
土地純収益		583,824(1,791円/㎡)	556,744(2,812円/㎡)
土地収益価格(還元利回り5%)		3,582,000円/㎡	5,624,000円/㎡

大塚地区

内訳	番号	a	b	c	d
所在		宮崎市大塚町馬場崎	宮崎市大塚町地蔵田	宮崎市大塚町浜川田	宮崎市大塚町馬場崎
面積		土地242.00㎡建物延 263.77㎡	土地538.00㎡建物延 420.00㎡	土地359.44㎡建物延 258.36㎡	土地945.00㎡建物延 442.22㎡
総収益	賃料収入	27,000×8戸 259,200	25,000×10戸 300,000	25,000×8戸 240,000	30,000×10戸 360,000
	敷金運用益(運用利回り8%)	43,200 345,60	40,000 400,00	40,000 32,000	60,000 48,000
	共益費	1,000×8戸 9,600	1,000×10戸 120,000	1,000×8戸 96,000	1,000×10戸 120,000
	駐車場収入	0	0	0	0
	計	272,256	316,000	252,800	376,800
総費用	減価償却費(耐用年数30年)	536,332	854,000	耐用年数42年 470,215	899,181
	修繕費(建物価格の2%)	321,799	512,400	394,981	521,525
	維持管理費(賃料収入の2%)	5,184	6,000	4,800	7,200
	公租公課	8,990	14,326	12,395	15,215
	損害保険料(建物価格の0.2%)	3,218	5,140	3,949	5,215
	貸倒れ準備費	0	0	0	0
	空室損失相当額(1/37分)	7,200	8,333	6,667	10,000
	計	1,103,241	1,704,233	1,143,311	1,797,008
純収益		1,619,319	1,455,767	1,384,689	1,970,992
※建物価格(再調達原価 61,000円/㎡)		16,089,970	25,620,000	RC191,000円/㎡ 建築後3年 觀察減価10% 1,974,903	26,076,239
建物純収益(還元利回り8%)		1,287,198	204,960	1,579,923	2,086,099
土地純収益		332,121(1,372円/㎡)	△ 593,833	△ 195,234	△ 115,107
土地収益価格(還元利回り5%)		2,744,000円/㎡			
※大塚地区平均価格		△ 2,000円/㎡			

大塚地区

内訳	番号	e	f	g	h
所在		宮崎市大塚町宮田	宮崎市大塚町樋之口	宮崎市大塚町横立	宮崎市大塚町
面積		土地830.00㎡建物延530.00㎡ 3,000×6戸 28,000×6戸	土地595.17㎡建物延379.04㎡ 2,600×10戸 3,120,000	土地260.00㎡建物延264.00㎡ 2,300×4戸 2,200×4戸	土地414.00㎡建物延331.20㎡ 27,000×2戸 26,000×6戸
総収益	賃料収入	696,000	520,000	360,000	630,000
	敷金運用益(運用利回り8%)	5,5680	41,600	2,8800	5,0400
	共益費	1,000×12戸	1,200,000	1,000×8戸	10,000×8戸
	駐車場収入	0	0	0	0
	計	4,375,680	3,281,600	2,284,800	2,666,400
総費用	減価償却費(耐用年数30年)	耐用年数43年	1,071,778	770,715	536,880
	修繕費(建物価格の2%)	921,729	462,429	322,080	363,658
	維持管理費(賃料収入の2%)	83,520	62,400	43,200	50,400
	公租公課	25,8820	15,9475	11,571	10,4800
	損害保険料(建物価格の0.2%)	92,173	46,243	32,208	36,366
	貸倒れ準備費	0	0	0	0
	空室損失相当額(1/3ヶ月分)	11,6000	8,6600	60,000	70,000
	計	2,544,020	1,587,862	1,105,939	1,299,8664
純収益		1,831,660	1,693,738	1,178,861	1,367,736
	※建物価格(再調達原価)61,000円/㎡ 建築後2年	4,608,6444	23,121,440	16,104,000	18,182,880
	建物純収益(還元利回り8%)	3,686,916	1,849,715	1,288,320	1,454,630
	土地純収益	△1,855,256	△155,977	△109,459	△86,894
	土地収益価格(還元利回り5%)				

大塚地区

内訳	番号	i	j	k	l
所在		宮崎市大塚町祝子前	宮崎市大字小松	宮崎市大塚町小原田	宮崎市大塚町樋吉
面積		土地396.00㎡建物延328.52㎡ 2,150×8戸	土地223.47㎡建物延200.10㎡ 2,400×4戸	土地165.00㎡建物延150.70㎡ 2,400×6戸	土地412.50㎡建物延325.60㎡ 28,000×8戸
総収益	賃料収入	344,000	1,5360	23,040	35,840
	敷金運用益(運用利回り8%)	1,000×8戸	96,000	0	10,000×8戸
	共益費	0	0	0	96,000
	駐車場収入	2,187,520	11,673,60	1,751,040	2,915,840
	計	667,991	32,5496	27,5781	66,2053
総費用	減価償却費(耐用年数30年)	347,355	1,62748	137,891	397,232
	修繕費(建物価格の2%)	41,280	23,040	34,560	53,760
	維持管理費(賃料収入の2%)	17,6148	58,276	71,850	115,650
	公租公課	34,736	1,6275	13,789	39,723
	損害保険料(建物価格の0.2%)	0	0	0	0
	貸倒れ準備費	57333	32,000	48,000	74,667
	空室損失相当額(1/3ヶ月分)	1,324,843	617,835	581,871	1,343,085
	計	8,626,77	54,9525	11,691,69	1,572,755
純収益		1,736,7760	8,137,400	6,894,525	1,986,1600
	※建物価格(再調達原価)61,000円/㎡ 建築後4年	1,389,421	65,0992	551,562	1,588,928
	建物純収益(還元利回り8%)	△526,744	△101,467	617,607(3743円/㎡)	△16,173
	土地純収益				
	土地収益価格(還元利回り5%)			74860円/㎡	

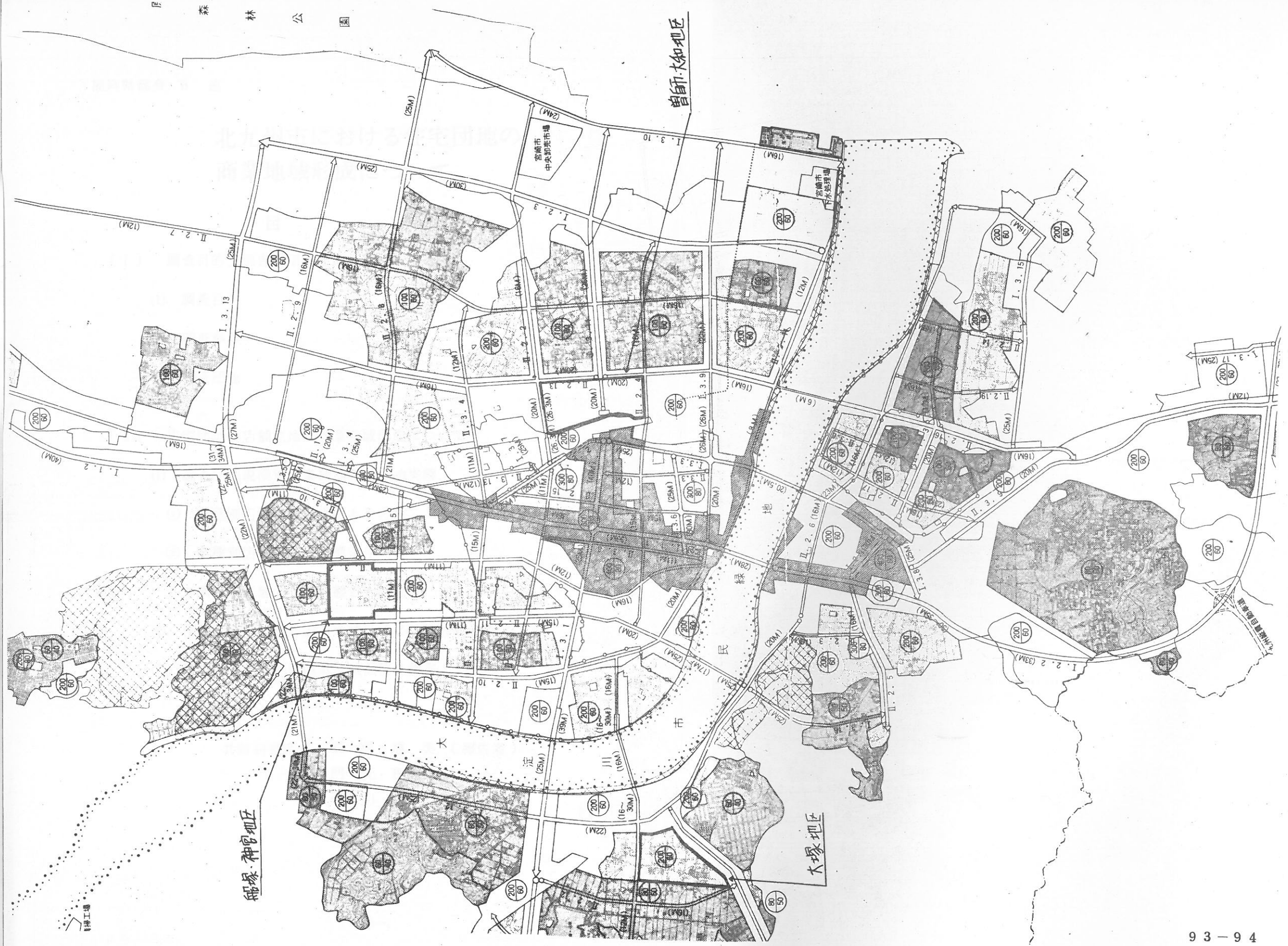
大塚地区

内訳	番号	m
所在		宮崎市大塚町水流
面積		土地288.15㎡建物延 318.28㎡
総収益	賃料収入	3,000×4戸 2,300×2戸 2,000×2戸
	敷金運用益(運用利回り8%)	20,600 1,6480
	共益費	0
	駐車場収入	0
	計	2,488,480
総費用	減価償却費(耐用年数30年)	58,2452
	修繕費(建物価格の2%)	30,2875
	維持管理費(賃料収入の2%)	4,9440
	公租公課	1,59217
	損害保険料(建物価格の0.2%)	3,0288
	貸倒れ準備費	0
	空室損失相当額(支払賃料の1/3ヶ月分)	6,8667
	計	1,192,939
純収益		1,295,541
※建物価格(再調達原価 61,000円/㎡)		鉄骨造 建築後4年 観覧減価10% 15,143,762
建物純収益(還元利回り8%)		1,211,501
土地純収益		84,040(292円/㎡)
土地収益価格(還元利回り5%)		5,840円/㎡

164



土地純収益
 土地収益価格（還元回り5%）
 5,840円/m²



森 林 公 園

曾師・大和地区

神宮地区

大塚地区