

積算賃料

積算法に基づく積算賃料を求める。積算法では、対象不動産の元本価値に対応する用益の対価としての賃料を求めようとする方法であり、これを算式で示すと次のとおりである。

積算賃料＝純賃料(収益)＋必要経費＝(基礎価格×期待利回り)＋必要諸経費

(A) 基礎価格(積算価格として求める)

対象不動産は近隣における標準的住宅であり、契約の内容も通例のものである。

従って、価格時点現在の敷地の比準価格及び建物の再調達原価を基礎とし、次のとおり算出する。

(イ) 敷地の比準価格

補償事例としての対象地の取得価格は近傍取引事例及び地価公示地との比較による比準価格を基礎とした価格である。従って

1 m²当たり単価 23,172 円

敷地の面積 99.17 m²

同上の価格 23,172 円 × 99.17 m² = 2,297,967 円 ≒ 2,298,000

円……イを、敷地の価格時点現在の更地価格とする。

(ロ) 建物の再調達原価

補償事例に適用した当該地域の標準的再建築費に近隣地域に存する同類型の新規建物につき建築費等を分析し、個別的要因の比較検討した結果を関連付けて次のとおり算定する。

工事種別直接建築費

① 仮設基礎工事 (11.4 %) 190,000 円

② 木工事 (51.1 %) 850,000 円

③ 造作工事 (5.7 %) 94,000 円

④ 左官工事 (8.3 %) 138,000 円

⑤ 建具工事 (12.4 %) 206,000 円

⑥ 屋根工事 (7.6 %) 127,000 円

⑦ 塗装工事 (1.0 %) 17,000 円

⑧ ガラス、金物工事 (2.5 %) 42,000 円

計 1,664,000 円

工事請負者利潤(直接工事費の 12 %) 200,000 円

附属設備費及び雑費(諸経費共) 116,000 円

合計 1,980,000 ……ロ

(ハ) 建物及びその敷地の再調達原価

イ＋ロより対象不動産の再調達原価は、4,278,000 円となる。

(ニ) 減価修正及び積算価格

減価修正にあたって、物理的、機能的及び経済的要因の三面から観察するに、建物については材質、施工共に中庸を得ており、敷地との均衡および近隣との適合性もほぼ良好と認められるが、建物と敷地との複合不動産としては、将来の建築様式及び構造の変化による経済的減価を考慮する必要がある。従って、まず物理的、機能的減価を建物の現状の損耗度に応じて算定し、次に敷地と建物との総合的観点からの敷地の市場性減価に対応する経済的な減価修正額を求める。な

お、修繕費の盛り込まれた賃料改訂の経緯及び将来の改訂の動向を考慮すれば、補修上の欠陥はないものと判断されるので、原形変更制限による影響を除いては、契約にもとづく減価要素は認められない。

① 物理的機能的減価率（建物）18 %

経済的残存効用年数 20 年，経過年数 5 年の残価率 10 % の定額償却経年減価率のみ考慮する。

$$5 - 0.5$$

$$\text{よって } \frac{\quad}{\quad} = 0.18$$

$$20 + 5$$

② 経済的減価率(敷地)8 %

今後の地域的変動を考慮し，複合不動産としての敷地に及ぼす市場性の減退率(契約上の制限による影響を含む)を 8 % とする。

③ 総合減価率 13 %

①，②より，建物及び敷地の夫々の価格の複合不動産全体の価格に占める割合によって，それぞれの減価率を加重平均して求める。すなわち，

$$1,980,000 \quad 2,298,000$$

$$\frac{\quad}{\quad} \times 18 \% + \frac{\quad}{\quad} \times 8 \% = 12.62 \%$$

$$4,278,000 \quad 4,278,000$$

④ 積算価格 3,722,000 円

(算式) 積算価格 = 再調達原価 × 総合修正率 (1 - 0.13) から

$$4,278,000 \text{ 円} \times (1 - 0.13) = 3,721,860 \text{ 円} \approx 3,722,000 \text{ 円}$$

(B) 期待利回り 7 %

市中金利は，銀行定期で 5.75%，一般流通債券で 7.5%，また当該地域の金融機関の預金金利は，最高 6.5% 程度である。しかし，本件の場合，貸家に対する投資対象としての危険性，維持管理の困難性が，投資利回りを一般的に高める傾向は共通的であるが，地域開発性にもとづく元本価値の増価性が著しい点を考慮し 7 % の期待利回りを採用する。

(C) 必要諸経費

賃貸借の継続に必要な通常諸経費としては，対象不動産の現契約の内容及び近隣における同類型不動産にかかる賃料分析結果を総合的に比較考慮して次のとおり算定する。

(イ) 減価償却費 71,280 円

耐用年数 25 年残価率 10 % の定額償却とする。

建物価格残価率

$$1,980,000 \text{ 円} (1 - 0.1) \times 1/25 = 71,280 \text{ 円}$$

(ロ) 維持費 19,800 円

建物再調達原価の 1 % 相当額とする。

建物価格

$$1,980,000 \text{ 円} \times 0.01 = 19,800 \text{ 円}$$

(ハ) 管理費 0 円

当該地域の慣行では賃料は賃借人の持参払いとなっているので特に計上しない。

(ニ) 公租公課 32,000 円

固定資産税評価額の 1.7 % 相当額とし，評価額については，昭和 45 年台帳記載額よ

り，土地，624,771 円，建物 1,260,000 円を適用する。

$$(624,771 \text{ 円} + 1,260,000 \text{ 円}) \times 0.17 = 32,000 \text{ 円}$$

(ホ) 損害保険料 2,970 円

一般木造建物に付保される火災保険料のみ考慮し，付近公営住宅賃料計上額に準じ，建物価格の 1.5 %相当額とする。

$$1,980,000 \text{ 円} \times 0.015 = 2,970 \text{ 円}$$

(ヘ) 賃料リスク(貸倒れ準備費，空室損失相当額)

敷金，保証金の慣行は相当程度に成熟しており，途中解約の場合は，一時金不還付の慣行もあるので，本件の場合計上しない。

(ト) (イ)から(ヘ)までの集計額 126,050 円から必要経費は 126,000 円と算定できる。

(D) 積算賃料

(A)，(B)，(C)の算定値を前述の算式に代入すれば，

基礎価格期待利回り必要諸経費

$$(\text{円} \times) + = 3,722,000 \times 0.07 + 126,000 = 386,540 \text{ 円} \cdots (\text{年間試算賃料}) \text{ が得られるから, 求める}$$

積算賃料は，

$$386,540 \text{ 円}$$

$$\text{---} = 32,212 \text{ 円} \approx 32,200 \text{ 円} \cdots a \text{ 建物 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり } 557 \text{ 円 (正常実質賃料) である。}$$

12

更に標準家賃の対象としての支払賃料を求めるため，上記から控除すべき一時金等の償却額及び運用益について考察するに，対象近隣地域の慣行では，礼金が実際支払賃料の 8 乃至 10 ヶ月分，敷金は 3 ヶ月分程度が標準になっているので，本件の場合には，対象不動産にかかる従来の契約条件にもとづき礼金 10 ヶ月分，敷金 3 ヶ月分に対応する償却額及び運用益を控除することを相当と認め，次式により算定する。

(算式) $d = \text{礼金等一時金の償却額および運用益} + \text{敷金等の運用益}$

i 1

$$= \{ (\text{実質賃料} - d) \times 10 \text{ ヶ月分} \times \text{---} - (\text{敷金率}) \times \text{---} \} + \{ (\text{実質賃料} - 1 - (1 + i) - n \text{ 12 } 1$$

$$d) \times 3 \text{ ヶ月分} \times r (\text{運用利回り}) \times \text{---} \} 12$$

d … 礼金の償却額および運用益並びに敷金の運用益の合算額

i … 償却額に対する蓄積利回り，安全度を考慮し 5.5 %とする

n … 賃貸借の持続期間，現契約の継続年数を考慮し 5 年とする

r … 運用利回り，金融機関の預金金利等を考慮し 6.5 %とする

正常実質賃料…前記より 32,200 円 上記より

$$d = (32,200 \text{ 円} - d) \times 10 \times 0.234 \times 1/12 + \{ (32,200 - d) \times 0.195 \times 1/12 \} = \{ (32,200 - d) \times 0.195 \} + \{ (32,200 - d) \times 0.01625 \} = (32,200 - d) \times 0.21125 = 6,802 \text{ 円} - (0.21125 \times d) \text{ 故に } (1 + 0.21125) d = 6,802 \text{ 円}$$

$$d = 5,615 \text{ 円} \approx 5,600 \text{ 円} \cdots d$$

以上から正常支払賃料として求められる積算賃料は，

$$a - d = 32,200 \text{ 円} - 5,600 \text{ 円} = 26,600 \text{ 円} \text{ 建物面積 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり } 460 \text{ 円} \text{ である。}$$