



■参考資料:事業収支算出結果(民間所有、分譲マンションの場合)

項目	算式	単位	CAP レート 4.5%				CAP レート 6.0%				設定根拠				
			パターンB	パターンC	パターンD	パターンE	パターンB	パターンC	パターンD	パターンE					
			新築復元	新築復元+増築(中層)	新築復元+増築(高層)	新築(高層)	新築復元	新築復元+増築(中層)	新築復元+増築(高層)	新築(高層)					
建物面積条件	全体延床面積(地下、屋上除く)	(1)=(2)+(3)+(4)	m <sup>2</sup>	4,800	8,400	15,900	15,900	4,800	8,400	15,900	15,900				
	保存建物面積	(2)	m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	保存建物面積			
	コの字型部分面積(保存建物部分除く)	(3)	m <sup>2</sup>	4,800	8,400	5,500	0	4,800	8,400	5,500	0	コの字型部分の面積			
	中央部分面積	(4)	m <sup>2</sup>	0	0	10,400	15,900	0	0	10,400	15,900	中央部分の面積			
	民間所有面積	(5)	m <sup>2</sup>	4,800	8,400	15,900	15,900	4,800	8,400	15,900	15,900				
民間施設	①収入	a. 保存建物部分	分譲マンション販売単価	(9)	千円/m <sup>2</sup>	—	—	—	—	—	—	—			
			全体延床面積(地下、屋上除く)	(10)=(2)	m <sup>2</sup>	—	—	—	—	—	—	—	—		
			有効率	(11)	%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
			専有床面積	(12)	m <sup>2</sup>	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
			想定収入 小計	(13)=(9)*(12)	千円	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	b. コの字型部分	分譲マンション販売単価	(14)	千円/m <sup>2</sup>	1,035	1,035	1,035	—	1,035	1,035	1,035	—	都内の類似事例より設定		
		コの字型部分面積(保存建物部分除く)	(15)=(3)	m <sup>2</sup>	4,800	8,400	5,500	—	4,800	8,400	5,500	—	コの字型部分の面積		
		有効率	(16)	%	80%	80%	80%	—	80%	80%	80%	—	マンションの際の一般的なレントラブル比として80%と設定		
		専有床面積	(17)	m <sup>2</sup>	3,840	6,720	4,400	—	3,840	6,720	4,400	—	コの字型部分の有効床		
		想定収入 小計	(18)=(14)*(17)	千円	3,974,400	6,955,200	4,554,000	—	3,974,400	6,955,200	4,554,000	—			
	c. 中央部分	分譲マンション販売単価	(19)	千円/m <sup>2</sup>	—	—	1,035	1,035	—	—	1,035	1,035	都内の類似事例より設定		
		中央部分面積	(20)=(4)	m <sup>2</sup>	—	—	10,400	15,900	—	—	10,400	15,900	中央部の面積(民間活用部分)		
		有効率	(21)	%	—	—	80%	80%	—	—	80%	80%	通常のマンションの専有面積比として80%と設定する		
		専有床面積	(22)	m <sup>2</sup>	—	—	8,320	12,720	—	—	8,320	12,720	中央部分の有効床		
		想定収入 小計	(23)=(19)*(22)	千円	—	—	8,611,200	13,165,200	—	—	8,611,200	13,165,200			
	収入 計		(24)=(13)+(18)+(23)	千円	3,974,400	6,955,200	13,165,200	13,165,200	3,974,400	6,955,200	13,165,200	13,165,200			
	②開発コスト	a. 初期投資額	建築費(本体工事、設計、解体)	(25)	千円	2,451,536	3,697,036	6,230,860	6,248,456	2,451,536	3,697,036	6,230,860	6,248,456		
			初期投資額 小計	(26)=(25)	千円	2,451,536	3,697,036	6,230,860	6,248,456	2,451,536	3,697,036	6,230,860	6,248,456		
		b. 建物解体準備金	建物解体準備金単価	(27)	千円/m <sup>2</sup>	11	11	11	11	11	11	11	11	添付資料4参照	
			延床面積	(28)	m <sup>2</sup>	0	0	10,400	15,900	0	0	10,400	15,900	中央部の面積	
新築建物解体準備金			(29)=(27)*(28)	千円	0	0	114,400	174,900	0	0	114,400	174,900			
割引率			(30)	%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	CAPレート相当		
事業期間			(31)	年	50	50	50	50	50	50	50	50	定借期間(50年)終了後解体を想定		
新築建物解体準備金(現在価値化) 小計			(32)	千円	0	0	12,665	19,363	0	0	4,908	7,504			
開発コスト 計		(33)=(26)+(32)	千円	2,451,536	3,697,036	6,243,525	6,267,819	2,451,536	3,697,036	6,235,768	6,255,960				
③原価	原価率	(34)	%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	一般的なマンション開発事業者の原価率より設定			
	原価	(35)=(24)*(34)	千円	3,179,520	5,564,160	10,532,160	10,532,160	3,179,520	5,564,160	10,532,160	10,532,160				
⑧地代負担可能額		(36)=(35)-(33)	千円	727,984	1,867,124	4,288,635	4,264,341	727,984	1,867,124	4,296,392	4,276,200				
		(37)=(36)/1000	百万円	728	1,867	4,289	4,264	728	1,867	4,296	4,276				

添付資料1 建築計画

		【保存】外装・内装の保存		【新築復元】外装の復元		【増築】デザインイメージの継承				
項目	パターンA	パターンB		パターンC		パターンD		パターンE		
	全体保存	新築復元+増築(地下)		新築復元+増築(中層)		新築復元+増築(高層)		新築(高層)		
構成	保存	既存建物全体								
	新築復元	建物全体		北・東側低層部		北・東・西側低層部		敷地中央に高層建物		
	増築	地下部分		西側に中層建物		校庭部分に高層建物				
イメージ図	平面構成									
	断面構成									
概略想定 【容積対象床面積】	階	保存建物	新築復元+増築建物	保存建物	新築復元+増築建物	保存建物	新築復元+増築建物	保存建物	新築復元+増築建物	
		29.5%	400%に対し	32.0%	400%に対し	54.3%	400%に対し	99.5%	400%に対し	
	PH									
	11									
	10									
	9									
	8									
	7									
	6									
	5									
4										
3										
2										
1										
B1										
小計	4,900		5,300	5,300	0	9,000	9,000	0	16,500	
合計	118%	4,900	128%	5,300	217%	9,000	398%	16,500	398%	
概略想定 【延床面積=容積対象床面積+駐車場面積】	階	保存建物	新築復元+増築建物	保存建物	新築復元+増築建物	保存建物	新築復元+増築建物	保存建物	新築復元+増築建物	
		6000m未満	事務所想定	6000m未満	事務所想定	6000m未満	事務所想定	6000m未満	事務所想定	
	PH									
	11									
	10									
	9									
	8									
	7									
	6									
	5									
4										
3										
2										
1										
B1										
小計	4,900	0	6,100	6,100	0	10,200	10,200	0	18,300	
合計	4,900	0	6,100	6,100	10,200	18,300	18,300	0	18,300	
オフィス	単位	保存建物	新築復元+増築建物	単位	保存建物	新築復元+増築建物	単位	保存建物	新築復元+増築建物	
	・新築建物面積/地上	m <sup>2</sup>	4,800	m <sup>2</sup>	※JBCI2015単価を参考	4,800	m <sup>2</sup>	※JBCI2015単価を参考	8,500	
	・新築工事単価/地上	千円/m <sup>2</sup>		千円/m <sup>2</sup>	用途区分:貸事務所	352	千円/m <sup>2</sup>	用途区分:貸事務所	352	
	A1【新築工事費/地上】	千円		千円	1,689,600	千円	2,992,000	千円	5,632,000	
	・新築建物面積/吹抜	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	※JBCI2015単価を参考	1,300	m <sup>2</sup>	
	・新築工事単価/吹抜	千円/m <sup>2</sup>		千円/m <sup>2</sup>		千円/m <sup>2</sup>	用途区分:貸事務所	96	千円/m <sup>2</sup>	
	A2【新築工事費/吹抜】	千円		千円		千円	124,800	千円	25,600	
	・新築建物面積/地下	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	※JBCI2015単価を参考	1,300	m <sup>2</sup>	※JBCI2015単価を参考	2,300	
	・新築工事単価/地下	千円/m <sup>2</sup>		千円/m <sup>2</sup>	用途区分:貸事務所	704	千円/m <sup>2</sup>	用途区分:貸事務所	704	
	A3【新築工事費/地下】	千円		千円	915,200	千円	1,196,800	千円	1,619,200	
・改修建物面積	m <sup>2</sup>	4,900	m <sup>2</sup>	※JBCI2015単価を参考		m <sup>2</sup>				
・改修工事単価	千円/m <sup>2</sup>	352	千円/m <sup>2</sup>	用途区分:貸事務所		千円/m <sup>2</sup>				
B【改修工事費】	千円	1,724,800	千円			千円				
・解体建物面積	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	4,879	千円	4,879	千円	4,879		
・解体工事単価	千円/m <sup>2</sup>		千円/m <sup>2</sup>	※JBCI2013単価を参考	11	千円/m <sup>2</sup>	※JBCI2013単価を参考	11		
C【解体工事費】	千円		千円	53,669	千円	53,669	千円	53,669		
・外構面積	m <sup>2</sup>	2,350	m <sup>2</sup>	※一般仕様を想定	2,350	m <sup>2</sup>	※一般仕様を想定	2,250		
・外構工事単価	千円/m <sup>2</sup>	130	千円/m <sup>2</sup>	経験値	130	千円/m <sup>2</sup>	経験値	130		
D1【外構工事費】	千円	305,500	千円		305,500	千円	292,500	千円		
・工事予備費比率	%	2%	%	2%	2%	%	2%	2%		
D【工事予備費】	千円	40,606	千円	1,074	58,206	千円	1,074	153,370		
・建築設計費比率	%	4%	%	4%	4%	%	4%	4%		
E【建築設計費】	千円	81,212	千円	2,147	116,412	千円	2,147	306,740		
合計	千円	2,152,118	千円	3,141,808	千円	4,807,068	千円	8,176,808		
・延床面積当り総合単価	千円/m <sup>2</sup>	439	千円/m <sup>2</sup>	515	千円/m <sup>2</sup>	471	千円/m <sup>2</sup>	447		
概略想定 【有効床面積算定根拠】	階	保存建物	新築復元+増築建物	階	保存建物	新築復元+増築建物	階	保存建物	新築復元+増築建物	
	PH									
	11									
	10									
	9									
	8									
	7									
	6									
	5									
4										
3	65%	980	PH		0%	0	70%	910		
2	65%	980	6	70%	630	6	70%	910		
1	65%	1,170	5	70%	630	5	70%	910		
B1	0%	0	4	70%	630	4	70%	910		
小計	3,130		3	65%	980	3	67%	1,270		
合計	3,130		2	65%	980	2	67%	1,270		
保存	3,130		1	65%	1,170	1	67%	1,270		
コの字			B1-2	0%	0	B1	0%	0		
中央			小計		3,130	小計		0		
			合計		3,130	合計		10,970		
			保存		3,130	保存		11,130		
			コの字		3,130	コの字		3,690		
			中央		3,130	中央		7,280		
			中央		3,130	中央		11,130		

(備考) ・単価については、JBCI (ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション) に基づき、実勢工事費の増加分を勘案して技術アドバイザーが設定

## 添付資料2 テナント(オフィス)賃料設定

・民間施設のテナント賃料(オフィス)の単価は、以下の通り設定した。

【元データ】：統計賃料(文京区物件、1フロアあたりの面積規模別)

	最大規模	共益費込賃料	最大規模	共益費込賃料	⇒	統計賃料
	坪	円/坪/月	m <sup>2</sup>	千円/m <sup>2</sup> /年		千円/m <sup>2</sup> /年
大規模ビル		20,932		76.1	⇒	75 A
大型ビル	250	12,939	825	47.1	⇒	50 B
中型ビル	100	11,248	330	40.9	⇒	40 C
小型ビル	50	10,889	165	39.6		
小規模ビル	25	10,839	82.5	39.4		

※TAKE OFFICE HP (賃料相場データ) <http://www.take-office.co.jp/souba/zone9.php#num2> より

【テナント賃料の設定】

対象	設定賃料 千円/m <sup>2</sup> /年	設定賃料 千円/坪/月	設定の考え方
保存建物部分	40	11	小規模(ワンフロア最大83m <sup>2</sup> )~中型ビル(ワンフロア最大330m <sup>2</sup> )の賃料平均(C)
コの字型部分	50	14	大型ビル(ワンフロア最大825m <sup>2</sup> )の賃料(B)
中央部	75	21	大規模ビル(ワンフロア825m <sup>2</sup> 以上)の賃料(A)

### 添付資料3 経費単価設定

・民間施設の維持管理に係る経費の単価は、以下の通り設定した。

対象箇所	費目	占有床面積当たりの経費(千円/㎡)	設定方法	根拠
中央部分	建物管理委託費	7.2	総額の30%	RETI物件平均(※)
	修繕費	1.2	総額の5%	RETI物件平均(※)
	その他 (水道光熱費、公租公課等)	15.6	総額の65%	RETI物件平均(※)
	計	24.0		RETI物件平均(※)
コの字部分	建物管理委託費	7.2	中央部と同等	
	修繕費	1.2	中央部と同等	
	その他	15.6	中央部と同等	
	計	24.0		
保存建物部分	建物管理委託費	7.2	中央部と同等	
	修繕費	4.3	中央部の3.6倍	国交省不動産市場データベース(平成21年度、下記)を参考に築年数を考慮し設定
	その他	15.6	中央部と同等	
	計	27.1		

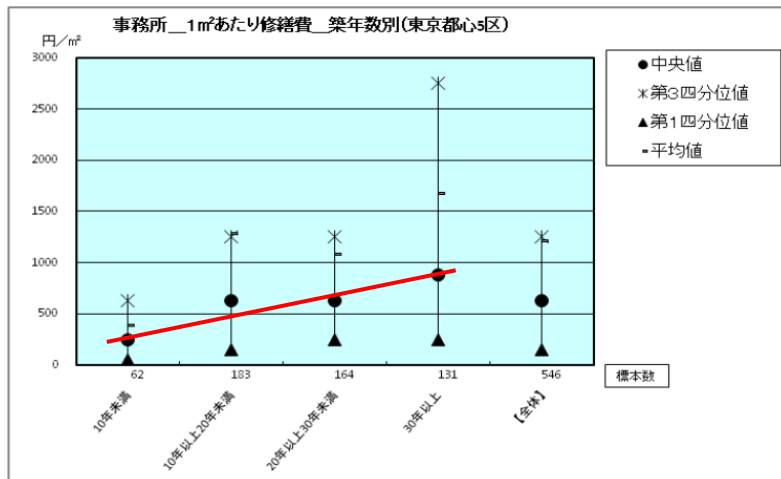
※日本ビルファンド投資法人 物件毎データより、第29期(2015年12月期)の保有不動産(オフィス)63件の単位専有床面積当たりの経費(諸経費、公租公課)の平均値。

#### 【修繕費】

- ・事務所1㎡あたり修繕費の築年数別金額を見ると、10年未満は250円/㎡、30年以上は900円/㎡となっている。
- ・30年以上経過した建物の修繕費は、10年未満の場合の3.6倍となっている。

■アンケート 標本+J-REIT標本(事務所) 1㎡あたり修繕費 築年数別(東京都心5区)

戻る



※「1㎡あたり修繕費」とは、対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の通常の維持管理のため、又は一部が毀損した建物、設備等につきその原状を回復するために経常的に要する年間の費用を延床面積で除した額(賃貸事業費用の一部)。

※ [その他注報](#)

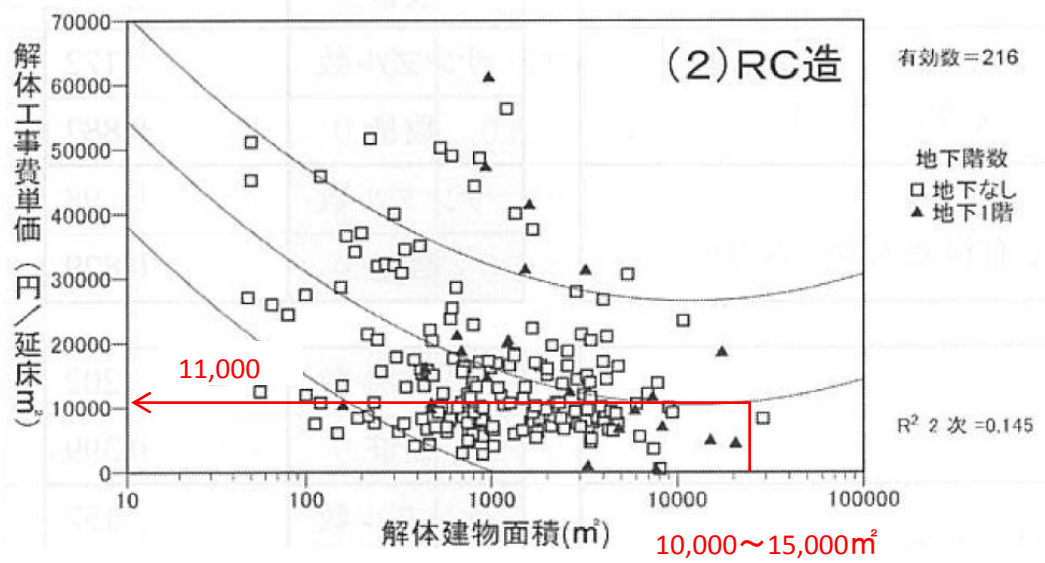
※ マウスをグラフ上の凡例マークにのせると値が表示されます。

	中央値	倍率(対10年未満)
10年未満	250 円/㎡	
30年以上	900 円/㎡	3.6倍

※国交省不動産市場データベース(平成21年度調査結果) [http://tochi.mlit.go.jp/tocchi/fudousan\\_db/menu.html](http://tochi.mlit.go.jp/tocchi/fudousan_db/menu.html)

## 添付資料4 解体撤去費設定

・民間施設解体撤去費は、延床面積が4,800㎡であることから、以下の通り設定した。



(出典: ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション JBCI2013、(一財)建設物価調査会)