

## &lt; DCF法(賃貸型開発法)による収益価格 &gt; 開発後一定期間保有するケース

価格時点	5カ月後	8カ月後	12カ月後	24カ月後	36カ月後	48カ月後	60カ月後	72カ月後	保有期間満了時点 翌年(n+1)
H19.7.12 スケジュール	H19.12.12 着工	H20.3.12 賃貸募集開始	H20.7.12 竣工 稼働開始	H21.7.12	H22.7.12	H23.7.12	H24.7.12	H25.7.12	

## &lt; 賃貸事業スケジュール・純収益等 &gt;

(a)	賃貸賃料収入	0	0	0	1,887,600,000	1,887,600,000	2,076,360,000	2,076,360,000	2,076,360,000	2,076,360,000
(b)	共益費収入	0	0	0	188,760,000	188,760,000	188,760,000	188,760,000	188,760,000	188,760,000
(c)	(共益費込み賃貸賃料収入) [(a)+(b)]	0	0	0	2,076,360,000	2,076,360,000	2,265,120,000	2,265,120,000	2,265,120,000	2,265,120,000
(d)	水道光熱費収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(e)	駐車場収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(f)	その他収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	[(c)+(d)+(e)+(f)]	0	0	0	2,076,360,000	2,076,360,000	2,265,120,000	2,265,120,000	2,265,120,000	2,265,120,000
(g)	空室等損失合計	0	0	0	41,527,200	41,527,200	45,302,400	45,302,400	45,302,400	45,302,400
(h)	貸倒損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	運営収益 [- (g)-(h)]	0	0	0	2,034,832,800	2,034,832,800	2,219,817,600	2,219,817,600	2,219,817,600	2,219,817,600
(i)	維持管理費	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(j)	水道光熱費	0	0	0	132,132,000	132,132,000	132,132,000	132,132,000	132,132,000	132,132,000
(k)	修繕費	0	0	0	16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000
(l)	プロパティマネジメントフィー	0	0	0	56,628,000	56,628,000	62,291,000	62,291,000	62,291,000	62,291,000
(m)	テナント募集費用等	0	0	0	0	0	0	0	0	34,606,000
(n)	公租公課	0	0	0	216,900,000	216,900,000	216,900,000	216,900,000	216,900,000	216,900,000
	土地	0	0	0	170,000,000	170,000,000	170,000,000	170,000,000	170,000,000	170,000,000
	建物	0	0	0	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000
	償却資産	0	0	0	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
(o)	損害保険料	0	0	0	2,060,000	2,060,000	2,060,000	2,060,000	2,060,000	2,060,000
(p)	その他費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	0	0	0	423,920,000	423,920,000	429,583,000	429,583,000	429,583,000	464,189,000
	OER (賃貸運営費用 / 総収益)	-	-	-	20.8%	20.8%	19.4%	19.4%	19.4%	20.9%
	運営純収益 [- ]	0	0	0	1,610,912,800	1,610,912,800	1,790,234,600	1,790,234,600	1,790,234,600	1,755,628,600
(q)	一時金の運用益等	0	0	0	715,000	715,000	715,000	715,000	715,000	715,000
(r)	資本的支出	0	0	0	2,857,000	2,857,000	2,857,000	2,857,000	2,857,000	14,285,000
	賃貸事業の純収益 [(q)-(r)]	0	0	0	1,608,770,800	1,608,770,800	1,788,092,600	1,788,092,600	1,788,092,600	1,742,058,600

## &lt; 開発事業スケジュール・費用等 &gt;

開発費用等	1,620,000,000	11,920,000	3,835,170,000	0	0	0	0	0	0
建築費	1,620,000,000	0	3,780,000,000	0	0	0	0	0	0
開発中公租公課	0	0	23,000,000	0	0	0	0	0	0
竣工後公租公課	0	0	20,250,000	0	0	0	0	0	0
販売費・一般管理費	0	11,920,000	11,920,000	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0

## &lt; 開発事業と賃貸事業の合算純収益等 &gt;

合算純収益 [(q)-(r)-(開発費用等)]	-1,620,000,000	-11,920,000	-3,835,170,000	1,608,770,800	1,608,770,800	1,788,092,600	1,788,092,600	1,788,092,600	1,742,058,600
-------------------------	----------------	-------------	----------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

## &lt; 合算純収益の現在価値の査定 &gt;

合算純収益の現在価値									
複利現価率 (投下資本収益率8.0%)	0.9684	0.9500	0.9259	-	-	-	-	-	-
複利現価率 (賃貸事業等割引率5.0%)				0.9524	0.9070	0.8638	0.8227	0.7835	
適用複利現価率	0.9684	0.9500	0.9259	0.8818	0.8398	0.7998	0.7617	0.7255	
(s) 現在価値 [ × ]	-1,568,808,000	-11,324,000	-3,550,984,000	1,418,629,000	1,351,076,000	1,430,165,000	1,362,062,000	1,297,202,000	-
(t) (s) 欄合計	1,728,000,000								

DCF法(賃貸型開発法)による収益価格 [(t)+(x)]	24,000,000,000
敷地面積当たり単価	(12,000,000円/㎡)

## &lt; 復帰価格の査定 &gt;

(u) 売却価格 (n+1)年度の	31,674,000,000	保有期間満了時点における最終還元利回り、純収益及び一時金運用益の予測から判断	補足
(v) 売却費用	950,220,000	仲介手数料等を売却価格の3.0%と査定	
(w) 復帰価格 (u)-(v)	30,723,780,000		
(x) 復帰価格現在価値	22,289,085,000	複利現価率は7年後のものを使用	
(y) 割引率	5.0%	類似不動産の取引にかかる割引率の水準、対象不動産の純収益予測にかかる不確実性の程度から判断	
(z) 最終還元利回り	5.5%	類似不動産の取引にかかる最終還元利回りの水準、対象不動産の保有期間満了時点における市場性、保有期間満了時点以降の資本的支出の必要性等から判断	

## &lt; 開発する想定建物の概要と開発コスト等 &gt;

開発面積	2,000.00 ㎡	延床面積	18,000.00 ㎡
非有効敷地面積	0.00 ㎡	専有面積	13,000.00 ㎡
有効敷地面積	2,000.00 ㎡	有効率(対延床)	72%

## (開発期間中)

建築費		5,697,000,000 円
建築工事費	(法床当 300,000 円/㎡)	5,400,000,000 円
設計・監理料	(建築工事費の 3.0%)	162,000,000 円
企画料	(建築工事費の 2.0%)	108,000,000 円
近隣対策費	(建築工事費の 0.5%)	27,000,000 円
その他		0 円
販売費・一般管理費		314,600,000 円
広告宣伝費・雑費等	(想定賃貸総収入の 1ヶ月分)	157,300,000 円
仲介手数料	(想定賃貸総収入の 1ヶ月分)	157,300,000 円
土地公租公課		23,000,000 円
土地固定資産税	(開発期間中 12ヶ月分)	15,000,000 円
土地都市計画税	(開発期間中 12ヶ月分)	8,000,000 円

## (建物竣工後[賃貸事業以外に係るもの])

その他建物公租公課等		20,250,000 円
建物登録免許税	(建築費 × 0.5 × 0.4%)	10,800,000 円
建物不動産取得税	(建築費 × 0.5 × 3.5%)	9,450,000 円

