

40

鑑定理論

令和4年 問題40

B

□□□

下記の【前提条件】に基づき、対象不動産について、実際に支払われている月額実質賃料を求める場合の計算結果として正しいものはどれか。

【前提条件】

用途	7階建オフィスビル内の一室（事務所）
契約面積	250m ²
月額支払賃料	750,000円（3,000円／m ² ）
月額支払共益費	375,000円（1,500円／m ² ） ※うち125,000円（500円／m ² ）は実質的に賃料に相当する
保証金	月額支払賃料の1ヶ月分 (退去時に全額返還され、利息は付かない)
権利金	月額支払賃料の2ヶ月分 (退去時に返還されない)
運用利回り	年2%
平均入居期間	5年（近隣地域の事務所の平均入居期間）
権利金の運用益及び償却額	※年賦償還率を使用して求めるものとし、年2%の年賦償還率は以下の通りとする。 期間 5年 0.2122

- (1) 3,500円／m²
- (2) 3,505円／m²
- (3) 3,611円／m²
- (4) 4,111円／m²
- (5) 4,833円／m²

- I 月額支払賃料
3,000 円／m²
- II 月額支払共益費のうち、実質的に賃料に相当する部分
500 円／m²
- III 保証金運用益（月額）
 $3,000 \text{ 円／m}^2 \times 1 \text{ カ月分} \times 2 \% \div 12 \text{ カ月} = 5 \text{ 円／m}^2$
- IV 権利金の運用益及び償却額（月額）
 $3,000 \text{ 円／m}^2 \times 2 \text{ カ月分} \times 0.2122 \div 12 \text{ カ月} \approx 106 \text{ 円／m}^2$
- V 解
 $I + II + III + IV = 3,611 \text{ 円／m}^2$

以上より、正解は(3)である。