

駐車場付建物賃貸借契約第20条（維持・管理）の（1）

第20条（維持・管理）

- (1) 賃貸借物件の**維持**、管理、**修繕**及び**取替**えは、賃借人の負担とし、賃貸人は損害保険による保証のみとする。
- (2) 賃借人は、本物件使用により生じる冷暖房費、電気料金、ガス使用料金、上下水道、その他の全ての諸経費（但し、本物件に対する公租公課、火災保険料は除く）を負担する。
- (3) 賃借人が、賃貸借物件の原状を変更する増改築、造作をするときは、あらかじめ賃貸人の書面による承諾を得なければならない。但し、この工事の費用は賃借人が負担する。

維持費・修繕費・取替費に関する著書



第3章

DCF法による 不動産価値の測定方法

- ① 純収益の求め方
- ② 将来における不動産の価値の予測
- ③ 割引率の考え方

Discounted Cashflow

地域において競合する不動産の空室率を調査するとともに、オフィスビル、賃貸アパート等の賃貸状況を説明している不動産市場における諸資料から、最近の賃貸状況を正確に判断するべきである。

④ 貸倒損失

通常は預託金（保証金、敷金）をある程度預かっているため、賃貸料の延滞があっても、預託金で処理することができ、特に貸倒れ損失を見込む必要はないだろう。

(2) 営業経費の査定

不動産の賃貸収入を有効にあげるためには、建物を良好に維持管理しなければならない。営業経費は不動産を賃貸するために直接的に必要な支出である。

経費として最初に考えられるのは、共用部分の清掃費、水道電気代、修繕費およびエレベーターの保守料、管理人費用など、賃貸のために必要な日常の支払経費である。

また、建物を所有していることにより固定的に発生する大きな費用として固定資産税、都市計画税がある。損害保険料も建物を所有している期間には毎年必要な経費である。

さらに、家賃の収入状況を管理し、日常経費の支払業務を担当する事務員の人件費、入居者募集のための支払手数料も必要となる。

加えて、これは毎年定期的に支払うことはないが、外壁の塗装、賃貸部分および共用部分の内壁、床、天井等の改修、給排水設備の取替え、屋上や屋根の改修などに比較的大きな金額を数年間に1回支払う必要が生じる。

以上の費用は建物をつねに良好な状態に保持するとともに、入居者、テナントに満足してもらえるサービスを行うために必要な経費である。

なお、不動産の純収益を求める場合、減価償却費、借入金利息、法人税、所得税、所有者兼経営者に支払われる役員報酬、および建物の価値を高め

維持修繕費・取替費

る増改築費用は不動産賃貸のための営業経費には含まない。

営業経費は基本的に固定経費、変動経費、維持修繕費、取替費または特別修繕費の4種類に分けられる。

● 営業経費

1 固定経費	固定資産税、都市計画税、損害保険料、エレベーター保守料などの固定的な経費
2 変動経費	水道電気代、冷暖房費、経営管理費、清掃費などの入居者の増減により変わる経費
3 維持修繕費	建物のドア、窓、暖房器具、その他の日常的な修繕費
4 取替費または特別修繕費	建物本体の耐用年数より短い期間使用される建物の構造、設備などの取替え改修に要する費用であり、屋根、外壁、床、内壁等の改修、電気設備、給排水設備の取替えに必要な費用。 これらの費用は数年間に一回支出される費用であるが、それぞれの部分について、改修と取替えの時期、および支出する費用を見積もる。

(3) 純収益の査定

不動産の純収益は不動産の賃貸収入から賃貸に必要な営業経費を控除することで求められる。言い換えれば、不動産の純収益は不動産自体が稼ぐ資金収支の差額である（減価償却費は会計上の期間損益を適正に測定するために計算される考え方であり、資金の支出ではない）。

借入金利息は不動産を購入する投資家が支払う費用であり、不動産自体の純収益を査定する際の費用ではない（ただし、不動産投資家の出資持分に対する投資収益を測定する際には費用となる。不動産自体の純収益と投資家の出資持分に対する純収益とは異なるものである）。

不動産の価値を求めるための純収益は不動産全体で生み出す収益が前提

著者紹介

1962年 慶応義塾大学商学部卒業

1962年～1969年 日本硝子株式会社 業務部業務課、経理部財務課勤務

1969年～1973年 財団法人日本不動産研究所 鑑定部、横浜支所勤務

1973年～1974年 監査法人日本橋事務所勤務

1975年～1976年 デトロイト・ハスキンス アンド セルズ会計士事務所勤務

1976年～ 不動産鑑定士、公認会計士事務所を開設

1968年 不動産鑑定士、二次試験合格

1971年 公認会計士、二次試験合格

1972年 不動産鑑定士、三次試験合格

1975年 公認会計士、三次試験合格

1985年 SRA (Senior Residential Appraiser) 取得

1987年 SRPA (Senior Real Property Appraiser) 取得

1993年 MAI 取得

社団法人日本不動産鑑定協会会員

Appraisal Institute 会員

日本公認会計士協会会員

図とケースでわかる不動産DCF法

2001年2月8日 発行

著者 ^{つかもと いきお}塚本 勲

発行者 浅野純次

〒103-8345
発行所 東京都中央区日本橋本石町1-2-1

東洋経済新報社

電話 編集03(3246)5661・販売03(3246)5467 振替00130-5-6518

印刷・製本 ベクトル印刷

本書の全部または一部の複写・複製・転載および磁気または光記録媒体への入力等を禁じます。これらの許諾については小社までご照会ください。

© 2001 (検印省略) 落丁・乱丁本はお取替いたします。

Printed in Japan ISBN 4-492-65280-9 <http://www.toyokezai.co.jp/>