

◆土地(建物を含む) 従前従後敷地設定計画(状況) 【利回り算定用シート】

GP 従前資産(原本)

地目	地番	面積 (㎡)	土地面積 (坪)	単価	土地費	持分評価額	
						底地割合	価格
1	217	284	85	800	68,728		27,491
GP資産合計		284	85		68,728		27,491
2	A 737-737-744	296	89	750	69,088		69,088
GP資産合計		304	92		69,088		69,088
3	B 737-737-744-744-744-738-744	210	63	750	47,789		47,789
2・3 GP資産合計		518	155		116,877		116,877
4	1852-9 宅地	165	50	1,000	50,003		20,001
	1852-8 宅地	563	170	1,000	170,477		170,477
	1852-5 宅地	353	106	1,000	106,822		106,822
GP資産合計		1081	327		327,302		297,300
資産総合計							441,688

家屋番号	種類	面積 (㎡)	単価 (坪)	建物費
	借地			
737-10 1~6	共住 駐車場	217	65	745 48,997
A~J	駐車場			
	借地			
1852-8	借地	203	61	600 37,001
1852-5-2	共住	278	84	895 75,400
赤松1、3	駐車場			
GP資産合計		482	145	112,401

資産 <小計>	割合 (%)
27,491	4.56
118,085	19.58
47,789	7.92
165,874	27.51
20,001	
207,478	
182,222	
409,701	67.94
603,066	100.00

運用状況内容	戸数 総数	賃料 年額 人居	面積 土地建物 月坪	6%設定の場合			
				6%設定の場合 不足年額	不足10年額		
借地		384	1.4	85.91	0.37	1,265	12,655
AP P		3,758 564	65.76	4.78	2,753	27,531	
		4,332	3.7				
駐車場		588	1.2	63.72	0.77	2,279	22,793
		4,920	3.0			5,032	50,324
借地権		252	1.3	50.00	0.42		
AP P		5,400	3.0	84.21	5.34	5,533	55,333
		5,652				5,533	55,333
		10,956				11,831	118,312

借地の地主相対

宅借 2730万

宅借 1500万

初期投資額に設定(A)

担当に説明する!!
→ 総計「合計」証明

相対時評価

4200万 ... 自己資産再投資
※ 権利金 納税等
→ 子供の年齢

Q 家持構成員の相対対策

※ 第一に持分構成表 ... 相対時評価の算定

・ 建物評価証明 (B)
・ 自宅工事 → 単に自宅 自己資産

借地取返と借地再設定 @ 8,000円も可能?
→ 自宅建替
↳ 総計 but 配当排除!

資料査定 → 図面(C)