

テニスコート施設用地に係る 事業収益からの収益価格試算

*フィットネスクラブの事業モデル等市場実態の調査より
売上高に対する賃料負担割合：約15%～25%

*テニスコート施工会社の資料等より
再建築価格：屋外オムニコート1面当り約1000万円
室内テニス練習場(屋根のみ)1面当り約2000万円
クラブハウス1棟約500万円

*不動産投資における事業用不動産の還元利回り等市場実態の調査より
還元利回り：10%

以上の前提条件で標準程度と思われます。

例えば、クラブハウス2棟、屋外オムニテニスコート3面、室内テニス練習場3面で、売上高75,000,000円としたら、

1.土地建物一体としての価格

総収益

賃料収入をもって総収益とする。

*売上高 売上高に対する賃料負担割合
75,000,000円 × 20% 15,000,000円

*売上高：売上高実額 × 標準化補正率

還元利回り

10%

土地建物一体としての価格

15,000,000円 ÷ 10% = 150,000,000円

2. 建物価格(再調達原価)

クラブハウス

5,000,000円 × 2棟 = 10,000,000円

屋外オムニテニスコート

10,000,000円 × 3面 = 30,000,000円

室内テニス練習場

20,000,000円 × 3面 = 60,000,000円

～ 計

100,000,000円

3. 土地価格

土地建物一体としての価格

150,000,000円 -

建物価格

100,000,000円 = 50,000,000円

以 上

(2014年10月29日 あいき不動産鑑定株式会社)