

## 機械式立体駐車場(垂直循環方式)積算価格査定法

巷間参考文献が意外と少ないので、今回コラムとしました。

**再建築価格**：収容台数 1 台あたり約 400 万円～500 万円

**構成割合**：建物部分 0.3～0.4、機械装置 0.7～0.6

**償却年数**：建物部分 30～35 年、機械装置 15 年

以上の前提条件で標準程度と思われます。

例えば、32 台の駐車場で、残価率 0%、経年 10 年としたら、

再建築価格：450 万円/台×32 台=144,000,000 円

建物価格：144,000,000 円×0.3×(30-10)年/30 年=28,800,000 円

機械装置：144,000,000 円×0.7×(15-10)年/15 年=33,600,000 円

査定価格：28,800,000 円+33,600,000 円=62,400,000 円

当然積算価格に加えて、収益価格の検討がより重要であることはいうまでもありません。

(2009.3.8 あいき不動産鑑定株式会社 不動産鑑定士 土田剛司)