

継続賃料利回りの判定

実績利回りの推移、当事者双方改定利回り、期待利回り、基礎価格の変動の程度等検討を行った。

本件は H13. 11 (現行賃料改定時) から、価格時点迄基礎価格が大きく下落し、現行賃料改定時の実績利回りをそのまま継続賃料利回りとすることは用益の変動以上に家賃が減少する可能性があり、適当ではない局面と考える。

そこで、現行賃料改定時の実績利回りに補正を行うこととした。補正を行うについては、知り得た従前実績利回りに対して時系列分析のうち単純なトレンド分析を行うこととし(別添「利回りトレンド分析表」参照)、利回りを時間 t (3 期) で回帰したところ、価格時点平成 18 年 1 月(4 期)の予測利回りは約 9.7%と求められた($y = 1.6t + 3.266666667$ に $t = 4$ を代入)。

以上を基に、トレンド分析による本試算値はデータ数が充分でない等により若干流動性があり得ること、現行賃料改訂時の実績利回りは 8.3%であること、新規正常賃料期待利回りが 9.5%であること等を総合的に勘案し、継続賃料利回りを 9.5%と判定することとした。

利回りトレンド分析表

期	利回り
1	5.1
2	6
3	8.3

概要

回帰統計	
重相関 R	0.969548596
重決定 R2	0.94002448
補正 R2	0.88004896
標準誤差	0.571547607
観測数	3

分散分析表

	自由度	変動	分散	観測された分散比	有意 F
回帰	1	5.12	5.12	15.67346939	0.157509611
残差	1	0.326666667	0.326666667		
合計	2	5.446666667			

	係数	標準誤差	t	P-値	下限 95%	上限 95%	下限 95.0%	上限 95.0%
切片	3.266666667	0.87305339	3.741657387	0.166257971	-7.826528454	14.35986179	-7.826528454	14.35986179
期	1.6	0.404145188	3.958973274	0.157509611	-3.535151506	6.735151506	-3.535151506	6.735151506