

賃料評価ルール

賃料改定、募集時（再募集含む）の目標賃料評価のルール

- 1) 各担当者は担当不動産を自分自身でリスクを取り銀行から借入を行い取得した不動産との認識に立ち、相場水準及び経済環境及び個別要因を徹底して分析した上で目標賃料を設定。
- 2) 各担当者は賃料評価会議で賃料評価委員（部門統括責任者）へ目標賃料の根拠をプレゼンし、委員から承認を得る。
- 3) 承認後、オーナー様へ説明。

評価の基準

適正賃料 = 理論賃料とアーバンモデル算出賃料と個別要因を加味して合理的に決定

理論賃料 = { 土地の適正時価 × (10年物国債利回り + リスクプレミアム)

+ 建物の適正時価 × (10年物国債利回り + リスクプレミアム + 償却リスクプレミアム) } ÷ 12

アーバンモデル = 立地、面積、形状など物理的要素を主要因としたモデル

* リスクプレミアム = 3 ~ 5% (テナントの信用リスクに応じて調整)。

* 償却リスクプレミアム = 10% ~ 20%