

新ごみ焼却施設用地の利回り・年間賃料等説明資料

●実測後の予算額(4月臨時議会での補正後)

予定地施設	確定面積	月額単価	予算額(年額)
焼却施設	25,743.88	54.42	16,811,962
粗大・リサイクル施設	21,973.53	55.00	14,502,530
合 計			31,314,492

※当初予算は、公募面積で予算額を算出していたが、実測したところ面積が大きくなったため予算額が増加している。
 (当初予算額合計: 27,000千円)
 ※焼却施設用地は、4筆(所有者1名)
 ※粗大・リサイクル施設用地は、47筆(所有者24名)

【参考】

●利回りを上げる要因

・焼却施設については、環境負荷が粗大・リサイクル施設より強く、目に見えない貸主の嫌悪感がある。

●利回りを下げる要因

・利回りを決定する1つの指標である「国債の利回り」が低くなっている。
 ・定期借地権になると確実に契約期間満了時に借主負担で更地として返却してもらえる。
 ・借主が地方公共団体のため「貸し倒れ」等のリスクが無い。

●天理市の鑑定評価額(大和不動産鑑定株式会社)

2016年4月1日

平米単価	基礎価格 (A) 面積*m2単価	期待利回り (B)	純賃料 (C)=(A)*(B)	必要経費 (D)	年間賃料 (E)=(C)+(D)	月額賃料 (F)=(E)÷12	月額m ² 単価 (F)÷面積
18,400	473,687,000	3.5%	16,579,045	1,972,299	18,551,344	1,546,000	60
16,900	371,353,000	3.5%	12,997,000	1,474,200	14,471,200	1,206,000	55
合 計					33,022,544		

※天理市が鑑定を依頼した大和不動産鑑定の回答は、期待利回り3.5%が限度とのこと。

なお、当初予算時は3.0%で想定

※焼却施設と粗大・リサイクル施設では、環境負荷が異なる(焼却施設が大きい)ため貸主の嫌悪感を考慮して、当初の期待利回りを6月1日時点で再評価した。

●天理教の鑑定評価額

平米単価	基礎価格 (A) 面積*m2単価	期待利回り (B)	純賃料 (C)=(A)*(B)	公租公課 (D)	年間賃料 (E)=(C)+(D)	月額賃料 (F)=(E)÷12	月額m ² 単価 (F)÷面積
17,850	459,500,000	5.0%	22,975,000	1,960,000	24,935,000	2,078,000	80.7

天理市鑑定と天理教鑑定の差額

6,383,656

532,000

20.7