

(様式1-6) 無電柱化工事に係る評価シート

無電化工事費			
a	整備延長(m)	m	
b	無電柱化工事費(千円)	千円	積算根拠を添付

床単価			
c	年間賃料等 ※1	千円	不動産鑑定評価基準に準じ、不動産鑑定士による報告書等を添付 ※3
d	年間維持管理費等 ※2	千円	
e	公租公課	千円	
f	年間収益	千円	c-d-e
g	収益還元率(CapRate)	%	不動産鑑定評価基準に準じ、不動産鑑定士による報告書等を添付 ※3
h	容積対象床面積	m <sup>2</sup>	
i	1m <sup>2</sup> あたりの床価格	千円/m <sup>2</sup>	(f/g)/h
j	建築物の開発経費 ※4	千円/m <sup>2</sup>	開発経費/h 積算根拠を添付 ※5
k	1m <sup>2</sup> あたりの床単価	千円/m <sup>2</sup>	i-j

l	無電柱化工事費相当の床面積	m <sup>2</sup>	b/k
m	敷地面積(m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup>	
n	割増容積率	%	l/m

- ※1 自用の不動産の場合、賃貸を想定して計算すること。  
空室等による損失相当額を考慮してください。
- ※2 原則cの20%を上限とする。
- ※3 報告書の作成に当たっては、事前に東京都と内容について協議すること。
- ※4 設計管理費等を含む(工事費の10%を上限とする)。
- ※5 積算根拠の作成に当たっては、事前に東京都と内容について協議すること。