

**不動産取得原価に対する
キャペックス・維持保全費用**

算出目安資料(案)

作成：2022/3/14

本書の考え

1. 不動産取得の際に、今後想定されるキャペックス・維持保全費の不動産取得原価に対する割合の算出目安となる資料として作成しております。従いまして実際のキャペックス、維持保全費を確約するものではありません。

2. 不動産用途は、①大規模オフィスビル②小規模オフィスビル③レジデンス 分譲④レジデンス賃貸⑤大規模店舗⑥小規模店舗⑦物流施設RC造⑧物流施設S造⑨ホテル 宿泊のみを目的のもの ⑩データセンターで作成しております。それぞれの規模は、別紙の内容の通りです。規模・用途が異なる場合は、補正が必要です。

3. 本書のキャペックスは、建物に関わる設備投資・資本的支出のみとしており、動産支出等の費用は見込まれておりません。

以上

1. オフィス

(1) 建物の概要

用途	オフィス 大規模						
想定延べ床面積	20000㎡ SRC 10F 1フロア4テナント						
取得原価	900,000万円 ≒150万/坪						
経年	0年～10年		11年～20年		21年～30年		
キャパックス	割合(取得原価に対し)	2.2%		4.7%		8.0%	
	主な内容	鉄部塗装	1,000	鉄部塗装	1,000	鉄部塗装	1,000
		共用部(トイレ・エントランス他)改修	4,000	共用部(トイレ・エントランス他)改修	4,000	共用部(トイレ・エントランス他)改修	4,000
		空調機更新	12,000	大規模修繕工事のうち、 キャパックス (35%)	8,500	大規模修繕工事のうち、 キャパックス (35%)	10,500
		エレベーター改修	1,000				
		セキュリティ改修	1,000	屋上防水	2,000	建具更新	20,000
		その他	500			各種ポンプ交換	1,000
				各種ポンプ交換	1,000	空調設備更新	12,000
				空調設備更新	12,000	照明器具更新	6,000
				照明器具更新	6,000	セキュリティ改修	1,000
				セキュリティ更新 ※システム共	5,000	エレベーター交換	5,000
				エントランスリノベ	2,500	給排水設備更新	6,000
				その他	500	エントランスリノベ	2,500
						通信設備更新	2,000
				外構改修	500		
				その他	500		
計	19,500		42,500		72,000		
維持保全支出	割合(取得原価に対し)	3.0%		4.7%		5.2%	
	主な内容	清掃・管理	20,000	清掃・管理	20,000	清掃・管理	20,000
		点検	2,500	点検	2,500	点検	2,500
		小修繕	2,000	小修繕	2,000	小修繕	2,000
		警備	2,000	警備	2,000	警備	2,000
		その他	500	大規模修繕工事のうち、 維持保全支出分 (65%)	15,000	大規模修繕工事のうち、 維持保全支出分 (65%)	19,500
				その他	500	その他	500
計	27,000		42,000		46,500		
合計額 (キャパックス+維持保全支出)	46,500		84,500		118,500		
合計割合 (キャパックス+維持保全支出)	5.2%		9.4%		13.2%		

※キャパックス割合・維持保全費割合は、取得原価を100とした割合

(2) 建物の概要

用途	オフィス 小規模			
想定延べ床面積	1500㎡ S造 7F 1フロア1テナント			
取得原価	45,000万円 ≒100万/坪			
経年	0年～10年	11年～20年	21年～30年	
キャベックス	割合(取得原価に対し)	0.8%	8.0%	17.4%
	主な内容	鉄部塗装 100	鉄部塗装 100	鉄部塗装 100
		共用部(トイレ・エントランス他)改修 100	共用部(トイレ・エントランス他)改修 100	共用部(トイレ・エントランス他)改修 1,000
		エレベーター改修 50	エレベーター改修 200	大規模修繕工事のうち、キャベックス(35%) 800
		その他 100	屋上防水 300	エレベーター交換 1,200
			セキュリティ改修 100	各種ポンプ交換 200
			各種ポンプ交換 200	空調設備更新 2,000
			空調設備更新 2,000	照明器具更新 450
			照明器具更新 450	セキュリティ改修 100
			エレベーター改修 50	給排水設備更新 1,000
			その他 100	エントランスリノベ 500
				通信設備更新 300
				外構改修 100
		その他 100		
計	350	3,600	7,850	
維持保全支出	割合(取得原価に対し)	10.1%	10.1%	13.4%
	主な内容	清掃・管理 4,000	清掃・管理 4,000	清掃・管理 4,000
		点検 250	点検 250	点検 250
		小修繕 200	小修繕 200	小修繕 200
		その他 100		大規模修繕工事のうち、維持保全支出分(65%) 1,500
			その他 100	その他 100
計	4,550	4,550	6,050	
合計額 (キャベックス+維持保全支出)	4,900	8,150	13,900	
合計割合 (キャベックス+維持保全支出)	10.9%	18.1%	30.9%	

※キャベックス割合・維持保全費割合は、取得原価を100とした割合

2. レジデンス

(3) 建物の概要

用途		レジデンス 分譲					
想定延べ床面積		8000㎡ RC 100世帯					
取得原価		5000万円/世帯					
経年		0年～10年		11年～20年		21年～30年	
キャベックス	割合(取得原価に対し)	0.2%		1.8%		5.3%	
	主な内容	鉄部塗装	3	鉄部塗装	3	鉄部塗装	3
		その他	5	大規模修繕工事のうち、 キャベックス (35%)	42	大規模修繕工事のうち、 キャベックス (35%)	53
				屋上防水	10	建具更新	60
				インターホン更新	20	インターホン更新	25
				各種ポンプ交換	3	各種ポンプ交換	3
				空調設備更新	1	空調設備更新	1
				照明器具更新	2	照明器具更新	2
				セキュリティ更新	2	エレベーター交換	20
				その他	5	給排水設備更新	80
						自動ドア更新	3
						共聴施設更新	3
						外構改修	5
				その他	5		
	計	8		88		263	
維持保全支出	割合(取得原価に対し)	2.9%		4.5%		4.9%	
	主な内容	清掃・管理	120	清掃・管理	120	清掃・管理	120
		点検	10	点検	10	点検	10
		小修繕	10	小修繕	10	小修繕	10
		その他	5	大規模修繕工事のうち、 維持保全支出分 (65%)	80	大規模修繕工事のうち、 維持保全支出分 (65%)	100
				その他	5	その他	5
	計	145		225		245	
合計額 (キャベックス+維持保全 支出)		153		313		508	
合計 割合 (キャベックス+維持保全 支出)		3.1%		6.3%		10.2%	

※キャベックス割合・維持保全費割合は、取得原価を100とした割合

(3)建物の概要

用途	レジデンス 賃貸			
想定延べ床面積	8000㎡ RC 100世帯			
取得原価	400,000万円 (4000万円/世帯相当)			
経年	0年～10年	11年～20年	21年～30年	
キャベックス	割合(取得原価に対し)	0.2%	1.2%	3.6%
	主な内容	鉄部塗装 300	鉄部塗装 300	大規模修繕工事のうち、 キャベックス(35%) 4,200
		その他 500		
			部分的な美装 500	
				インターホン更新 2,000
			各種ポンプ交換 300	各種ポンプ交換 300
			空調設備更新 3,000	空調設備更新 3,000
				照明器具更新 1,200
				エレベーター交換 2,000
			その他 500	
				自動ドア更新 300
				共聴施設更新 300
				外構改修 500
		その他 500		
計	800	4,600	14,300	
維持保全支出	割合(取得原価に対し)	0.8%	0.8%	2.8%
	主な内容	清掃・管理 1,000	清掃・管理 1,000	清掃・管理 1,000
		点検 1,000	点検 1,000	点検 1,000
		小修繕 800	小修繕 800	小修繕 800
		その他 500		大規模修繕工事のうち、 維持保全支出分(65%) 7,800
		その他 500	その他 500	
計	3,300	3,300	11,100	
合計額 (キャベックス+維持保全支出)	4,100	7,900	25,400	
合計割合 (キャベックス+維持保全支出)	1.0%	2.0%	6.4%	

※キャベックス割合・維持保全費割合は、取得原価を100とした割合

3. 店舗

(5) 建物の概要

弊社では、店舗は絶えず流行・ニーズに合わせリノベーションしているとの前提で経年による変化は施設の変更・増設が無い限り少ないだろうと考えました。

用途		店舗 大規模					
想定延べ床面積		10000㎡ S造 3F 屋上駐車場施設					
取得原価		200,000万円 ≒65万/坪					
経年		0年～10年		11年～20年		21年～30年	
キャ ペ ツ ク ス	割合(取得原価に対し)	16.3%		16.3%		16.3%	
	主な内容	鉄部塗装	1,000	鉄部塗装	1,000	鉄部塗装	1,000
		共用部(トイレ・ホール他)改修	5,000	共用部(トイレ・ホール他)改修	5,000	共用部(トイレ・ホール他)改修	5,000
		大規模修繕工事のうち、キャベックス(35%)	3,500	大規模修繕工事のうち、キャベックス(35%)	3,500	大規模修繕工事のうち、キャベックス(35%)	3,500
		セキュリティ改修	2,000	セキュリティ改修	2,000	セキュリティ改修	2,000
		照明器具更新	3,000	照明器具更新	3,000	照明器具更新	3,000
		空調機更新	5,000	空調機更新	5,000	空調機更新	5,000
		エレベーター、エスカレーター改修	3,000	エレベーター、エスカレーター改修	3,000	エレベーター、エスカレーター改修	3,000
		各種ポンプ交換	2,000	各種ポンプ交換	2,000	各種ポンプ交換	2,000
		駐車場改良	2,000	駐車場改良	2,000	駐車場改良	2,000
		施設変更・増設	-	施設変更・増設	-	施設変更・増設	-
		外構改修	3,000	外構改修	3,000	外構改修	3,000
		その他	3,000	その他	3,000	その他	3,000
		計	32,500	計	32,500	計	32,500
維持 保 全 支 出	割合(取得原価に対し)	29.3%		29.3%		29.3%	
	主な内容	清掃・管理	22,000	清掃・管理	22,000	清掃・管理	22,000
		点検	5,000	点検	5,000	点検	5,000
		小修繕	2,000	小修繕	2,000	小修繕	2,000
		警備	22,000	警備	22,000	警備	22,000
		大規模修繕工事のうち、維持保全支出分(65%)	6,500	大規模修繕工事のうち、維持保全支出分(65%)	6,500	大規模修繕工事のうち、維持保全支出分(65%)	6,500
		その他	1,000	その他	1,000	その他	1,000
		計	58,500	計	58,500	計	58,500
合計額 (キャベックス+維持保全支出)		91,000		91,000		91,000	
合計割合 (キャベックス+維持保全支出)		45.5%		45.5%		45.5%	

※キャベックス割合・維持保全費割合は、取得原価を100とした割合

(6) 建物の概要

用途	店舗 小規模				
想定延べ床面積	500㎡ S造 2F				
取得原価	10,000万円 ≒65万/坪				
経年	0年～10年	11年～20年	21年～30年		
キャベックス	割合(取得原価に対し)	11.3%	11.3%	11.3%	
	主な内容	鉄部塗装	100	鉄部塗装	100
		共用部(トイレ・ホール他)改修	100	共用部(トイレ・ホール他)改修	100
		大規模修繕工事のうち、キャベックス(35%)	250	大規模修繕工事のうち、キャベックス(35%)	250
		セキュリティ改修	50	セキュリティ改修	50
		照明器具更新	200	照明器具更新	200
		空調機更新	50	空調機更新	50
		各種ポンプ交換	30	各種ポンプ交換	30
		その他	100	その他	100
		駐車場改良	100	駐車場改良	100
		施設変更・増設	-	施設変更・増設	-
		外構改修	50	外構改修	50
		その他	100	その他	100
		計	1,130	1,130	1,130
維持保全支出	割合(取得原価に対し)	30.0%	30.5%	30.5%	
	主な内容	清掃・管理	2,000	清掃・管理	2,000
		点検	100	点検	100
		小修繕	200	小修繕	200
		警備	200	警備	200
		大規模修繕工事のうち、維持保全支出分(65%)	400	大規模修繕工事のうち、維持保全支出分(65%)	450
		その他	100	その他	100
		計	3,000	3,050	3,050
合計額 (キャベックス+維持保全支出)	4,130	4,180	4,180		
合計割合 (キャベックス+維持保全支出)	41.3%	41.8%	41.8%		

※キャベックス割合・維持保全費割合は、取得原価を100とした割合

4. 物流倉庫
(7) 建物の概要

用途		物流倉庫 大規模					
想定延べ床面積		100000㎡ S造 5F					
取得原価		9,000,000万円 ≒30万/坪					
経年		0年～10年		11年～20年		21年～30年	
キャベックス	割合(取得原価に対し)	2.4%		2.4%		2.8%	
	主な内容	鉄部塗装	20,000	鉄部塗装	20,000	鉄部塗装	20,000
		共用部(トイレ・ホール他)改修	20,000	共用部(トイレ・ホール他)改修	20,000	共用部(トイレ・ホール他)改修	20,000
						大規模修繕工事のうち、キャベックス(35%)	35,000
		セキュリティ改修	40,000	セキュリティ改修	40,000	セキュリティ改修	40,000
		照明器具更新	30,000	照明器具更新	30,000	照明器具更新	30,000
		空調機更新	50,000	空調機更新	50,000	空調機更新	50,000
		エレベーター、エスカレーター改修	20,000	エレベーター、エスカレーター改修	20,000	エレベーター、エスカレーター改修	20,000
		各種ポンプ交換	10,000	各種ポンプ交換	10,000	各種ポンプ交換	10,000
		駐車場改良	10,000	駐車場改良	10,000	駐車場改良	10,000
		施設変更・増設	-	施設変更・増設	-	施設変更・増設	-
		外構改修	10,000	外構改修	10,000	外構改修	10,000
		その他	10,000	その他	10,000	その他	10,000
計	220,000	220,000	220,000	255,000			
維持保全支出	割合(取得原価に対し)	4.7%		4.7%		5.4%	
	主な内容	清掃・管理	30,000	清掃・管理	30,000	清掃・管理	30,000
		点検	50,000	点検	50,000	点検	50,000
		小修繕	20,000	小修繕	20,000	小修繕	20,000
		警備	300,000	警備	300,000	警備	300,000
						大規模修繕工事のうち、維持保全支出分(65%)	65,000
		その他	20,000	その他	20,000	その他	20,000
計	420,000	420,000	420,000	485,000			
合計額 (キャベックス+維持保全支出)		640,000		640,000		740,000	
合計割合 (キャベックス+維持保全支出)		7.1%		7.1%		8.2%	

※キャベックス割合・維持保全費割合は、取得原価を100とした割合

(8) 建物の概要

用途	物流倉庫 小規模						
想定延べ床面積	9000㎡ S造 3F						
取得原価	95,000万円 ≒35万/坪						
経年	0年～10年	11年～20年	21年～30年				
キャベックス	割合(取得原価に対し)	26.8%	26.8%	30.2%			
	主な内容	鉄部塗装	2,000	鉄部塗装	2,000	鉄部塗装	2,000
		共用部(トイレ・ホール他)改修	2,000	共用部(トイレ・ホール他)改修	2,000	共用部(トイレ・ホール他)改修	2,000
					大規模修繕工事のうち、キャベックス(35%)	3,200	
		セキュリティ改修	5,000	セキュリティ改修	5,000	セキュリティ改修	5,000
		照明器具更新	2,500	照明器具更新	2,500	照明器具更新	2,500
		空調機更新	6,000	空調機更新	6,000	空調機更新	6,000
		エレベーター、エスカレーター改修	3,000	エレベーター、エスカレーター改修	3,000	エレベーター、エスカレーター改修	3,000
		各種ポンプ交換	1,000	各種ポンプ交換	1,000	各種ポンプ交換	1,000
		駐車場改良	1,000	駐車場改良	1,000	駐車場改良	1,000
		施設変更・増設	-	施設変更・増設	-	施設変更・増設	-
		外構改修	1,000	外構改修	1,000	外構改修	1,000
		その他	2,000	その他	2,000	その他	2,000
計	25,500	25,500	28,700				
維持保全支出	割合(取得原価に対し)	36.8%	36.8%	44.0%			
	主な内容	清掃・管理	5,000	清掃・管理	5,000	清掃・管理	5,000
		点検	6,000	点検	6,000	点検	6,000
		小修繕	2,000	小修繕	2,000	小修繕	2,000
		警備	20,000	警備	20,000	警備	20,000
					大規模修繕工事のうち、維持保全支出分(65%)	6,800	
		その他	2,000	その他	2,000	その他	2,000
計	35,000	35,000	41,800				
合計額 (キャベックス+維持保全支出)	60,500	60,500	70,500				
合計割合 (キャベックス+維持保全支出)	63.7%	63.7%	74.2%				

※キャベックス割合・維持保全費割合は、取得原価を100とした割合

5. ホテル

(9) 建物の概要

用途	ホテル 宿泊施設を主としたもの						
想定延べ床面積	3000㎡ RC造 10F 客室100						
取得原価	110,000万円 ≒120万/坪						
経年	0年～10年		11年～20年		21年～30年		
キャベックス	割合(取得原価に対し)	41.5%		42.0%		45.0%	
	主な内容	鉄部塗装	500	鉄部塗装	500	鉄部塗装	500
		共用部(フロント)・客室(トイレ・バス他)改修	30,000	共用部(フロント)・客室(トイレ・バス他)改修	30,000	共用部(フロント)・客室(トイレ・バス他)改修	30,000
		大規模修繕工事のうち、キャベックス(35%)	2,500	大規模修繕工事のうち、キャベックス(35%)	2,500	大規模修繕工事のうち、キャベックス(35%)	2,500
		セキュリティ改修	1,000	セキュリティ改修	1,000	セキュリティ改修	1,000
		照明器具更新	2,000	照明器具更新	2,000	照明器具更新	2,000
		空調機更新	3,000	空調機更新	3,000	空調機更新	3,000
		エレベーター改修	1,000	エレベーター、エスカレーター改修	1,000	エレベーター、エスカレーター改修・更新	4,000
		各種ポンプ交換	3,000	各種ポンプ交換	3,000	各種ポンプ交換	3,000
		電飾・広告類	500	電飾・広告類	500	電飾・広告類	500
		駐車場改良	100	駐車場改良	500	駐車場改良	500
		施設変更・増設	-	施設変更・増設	-	施設変更・増設	-
		外構改修	100	外構改修	200	外構改修	500
		その他	2,000	その他	2,000	その他	2,000
		計	45,700		46,200		49,500
維持保全支出	割合(取得原価に対し)	13.2%		13.2%		13.2%	
	主な内容	清掃・管理	1,000	清掃・管理	1,000	清掃・管理	1,000
		点検	3,000	点検	3,000	点検	3,000
		小修繕	3,000	小修繕	3,000	小修繕	3,000
		警備	1,500	警備	1,500	警備	1,500
		大規模修繕工事のうち、維持保全支出分(65%)	5,000	大規模修繕工事のうち、維持保全支出分(65%)	5,000	大規模修繕工事のうち、維持保全支出分(65%)	5,000
		その他	1,000	その他	1,000	その他	1,000
計	14,500		14,500		14,500		
合計額 (キャベックス+維持保全支出)	60,200		60,700		64,000		
合計割合 (キャベックス+維持保全支出)	54.7%		55.2%		58.2%		

※キャベックス割合・維持保全費割合は、取得原価を100とした割合

5. データセンター
(10) 建物の概要

用途	データセンター			
想定延べ床面積	3000㎡ RC免震 5F			
取得原価	180,000万円 ≒200万/坪			
経年	0年～10年	11年～20年	21年～30年	
キャベックス	割合(取得原価に対し)	39.4%	40.3%	43.1%
	主な内容	鉄部塗装 2,000	鉄部塗装 2,000	鉄部塗装 2,000
		共用部(トイレ・ホール他)改修 3,000	共用部(トイレ・ホール他)改修 3,000	共用部(トイレ・ホール他)改修 3,000
			大規模修繕工事のうち、キャベックス(35%) 1,500	大規模修繕工事のうち、キャベックス(35%) 1,500
		セキュリティ改修 20,000	セキュリティ改修 20,000	セキュリティ改修 20,000
		照明器具更新 10,000	照明器具更新 10,000	照明器具更新 10,000
		空調機更新 30,000	空調機更新 30,000	空調機更新 30,000
		エレベーター改修 200	エレベーター改修 200	エレベーター更新 4,000
		各種ポンプ交換 500	各種ポンプ交換 500	各種ポンプ交換 500
		駐車場改良 200	駐車場改良 200	駐車場改良 1,000
		施設変更・増設 -	施設変更・増設 -	施設変更・増設 -
		外構改修 100	外構改修 200	外構改修 500
		その他 5,000	その他 5,000	その他 5,000
計	71,000	72,600	77,500	
維持保全支出	割合(取得原価に対し)	28.3%	30.0%	30.0%
	主な内容	清掃・管理 7,000	清掃・管理 7,000	清掃・管理 7,000
		点検 10,000	点検 10,000	点検 10,000
		小修繕 1,000	小修繕 1,000	小修繕 1,000
		警備 30,000	警備 30,000	警備 30,000
			大規模修繕工事のうち、維持保全支出分(65%) 3,000	大規模修繕工事のうち、維持保全支出分(65%) 3,000
		その他 3,000	その他 3,000	その他 3,000
計	51,000	54,000	54,000	
合計額 (キャベックス+維持保全支出)	122,000	126,600	131,500	
合計割合 (キャベックス+維持保全支出)	67.8%	70.3%	73.1%	

※キャベックス割合・維持保全費割合は、取得原価を100とした割合