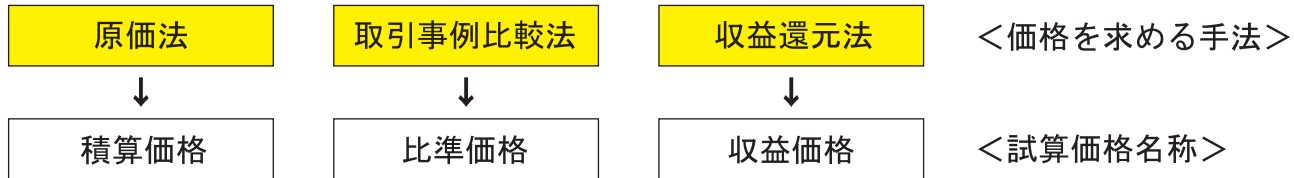


保存用資料

Discounted Cash Flow Analysis (1)

不 動産の評価（鑑定）方法は「原価法」「取引事例比較法」「収益還元法」の3種類がある。



原価法：同じ建物を新しく新築した場合の費用（再調達価格）をもとめて、これから時間の経過で価格が下がるものを差し引く（原価修正）

積算価格＝再調達価格－原価修正

取引事例比較法：近隣での取引や類似を参考にして一定の補正を加え価格を求める方法。

収益還元法：不動産が、将来生み出すと期待される純収益の、現在での価値の合計を求めする方法。「直接還元法」と「DCF法（Discounted Cash Flow Analysis）」がある。

直接還元法：半永久的に不動産を所有した場合に、その不動産から生み出される収益（単年度）から価格を出す方法。初年度純収益が次年度以降も得られる条件を前提。

DCF法：不動産を投資対象と考え、保有中期間のトータル収益と最終的に不動産を売ったことによる収益を現在価格に置き換えたものを合計することにより収益価格を算出する。

D C F法（Discounted Cash Flow Analysis）

平成15年の不動産鑑定評価基準の改正により、収益還元法の手法にDCF法が加えられました。初年度の年間収益が次年度以降も永遠に得られるとことを前提とし、有期間保有することにより収益をあげることを想定していないという点を補った、精密度を高めた手法です。

収益価格＝純収益 ÷ 還元利回り

※純収益＝年間の総収益（賃料収入など）－諸費用（維持管理費・修繕費・保険料など）

※還元利回り（割引率）例：長期国債金利（1.33%）＋リスクプレミアム（0.3%）＋借入金金利（2.0%）＝3.63%（名和）

編集後記

3月16日の研修会は洒落た居酒屋で開催をしました。出てくる料理も洒落ていました。焼き鳥の煙の中で酒を飲んだ時代は過去のものとなりつつあります。

最後に注文したお茶づけは見事なまでに、らしくないものでした。

（名和）