



CHECK

不動産投資を行う賃貸物件

- その物件が将来どのくらいの利益を上げるのか
- 様々な判断手法を用いて不動産の価格と収益の関連を調べ、数値を算出する



CHECK

原価法

- 該当不動産を、仮に、再び建築した場合の費用を算出する
- 築年数に応じて現在価値に割り引き
現在価値を推定する



CHECK

取引事例比較法

- 対象の不動産と条件が似た物件の取引事例を多く集め補正や修正を行い物件価格を比較評価する



CHECK

収益還元法

- 物件の将来収益を軸に算出するもので、原価法や、取引事例比較法に比べて合理的な方法
- 直接還元法と、DCF法の2つがある



CHECK

直接還元法

- 一定期間の収益を還元利回りで除して収益価格を算出する



CHECK

還元利回り

- 不動産がもたらす投資利回りのこと
(キャップレート)



CHECK

DCF法

- 不動産の保有期間中に得ることが期待される純収益の現在価値と、将来の売却価格の現在価値を合計することにより収益価格を算出する



CHECK

DCF法

- 不動産に限らず証券投資をはじめ、広く用いられている投資評価方法