

【 収益還元法について 】

収益還元法 = 不動産から生ずる収益を一定率で割り戻して現在価値を求める方法。下記の2つの方法から構成される。

- 直接還元法 = 対象不動産から得られる特定の期間の純収益を一定率で割り戻して直接現在価値を求める方法
基本式 収益価格 = 「一期間の純収益」 / 「還元利回り」
- DCF法 = 対象不動産の保有期間中に得られる純収益と期間満了後の売却によって得られると予測される価格を現在価値に割り戻して足し上げる方法

$$\text{基本式 収益価格} = \sum_{k=1}^n \frac{\text{毎期の純収益}}{(1 + \text{割引率})^k} + \frac{\text{売却予測価格}}{(1 + \text{割引率})^n}$$

割り戻す率 = 類似資産や国債等の利回り、類似不動産の市場動向、投資家の意識等をもとに総合的に判断

【 試算価格の調整について 】

* 鑑定評価の手法には、基本的に次の3手法がある。

- ・ 原価法 不動産の再調達原価に着目して価格を求める方法
- ・ 取引事例比較法 類似の不動産の取引事例価格に着目して価格を求める方法
- ・ 収益還元法 不動産が将来生み出す収益に着目して価格を求める方法

* 鑑定評価に当たっては、原則としてこれら3手法を併用することとなっている。

* 具体的には、これらの手法によって求められた価格（試算価格）を調整して、最終的に鑑定評価額を決定する。

