

鑑定方法

不動産鑑定士が下記の3つの方法で不動産の価格を算出します。不動産等のリスク分析を行い、詳細な調査をすることを**デュー・デリジェンス**と言います。

①原価法

評価対象不動産をその時点で新しく購入した場合の価格（再調達価格）に基づき試算。築年数による不動産の劣化などを差し引いて計算される方法。通常、造成住宅や建物に適用され、**既成市街地**の土地等では適用できないことが多い。

②取引事例比較法

評価対象不動産と条件の近い物件の取引事例と比較し評価する方法。**売り急いだ物件**は補正され、**投機的な物件**などは除外される。

③収益還元法

将来生み出す賃料収入などの収益を現在の価値に割り戻して求める方法。収益還元法には、**直接還元法**【(総収入－必要経費)÷還元利回り】と**DCF法**【ディスカунテッド・キャッシュ・フロー法：将来的に継続して生まれる各期の純収益と保有期間終了後の不動産価格（売却価格－売却費用）を求め、現在価値に割り戻した金額を合計して求める方法】があり、DCF法には、**NPV法（正味現在価値法）**と**IRR法（内部収益率法）**がある。主に賃貸用不動産や事業用不動産などの価格を求める場合に有効であり、居住用マンションの想定賃料を算出する時にも適用される。公共または公益目的の不動産には適用されない。

〈NPV法〉

収益の現在価値の合計額から**投資額の現在価値の合計額**を引くため、差額がプラスであれば投資価値があるとみなされる。

〈IRR法〉

内部収益率が投資家の**期待収益率**よりも上回れば有効な投資とみなされる。

各評価額の計算式

$$\boxed{\text{直接還元法}} = (\text{総収入} - \text{必要経費}) \div \text{還元利回り}$$

例題：次の場合の直接還元法による不動産評価はいくらか？

- ・年間総収入 500 万円
- ・年間必要経費 200 万円
- ・還元利回り 4%

解答：(500 万円－200 万円) ÷ 4% = 7,500 万円

$$\boxed{\text{表面利回り}} = \text{年間収入の合計額} \div \text{総投資金額【自己資金+借入金】} \times 100$$

$$\boxed{\text{NOI 利回り}} = (\text{年間収入の合計額} - \text{諸経費}) \div \text{総投資金額【自己資金+借入金】} \times 100$$

$$\boxed{\text{キャッシュ・オン・キャッシュ (自己資金に対する収益力)}} = (\text{収入} - \text{支出}) \div \text{自己資金} \times 100$$

例題：次の場合の表面利回り・NOI 利回り・キャッシュ・オン・キャッシュを求めよ。

- ・不動産 3,000 万円
- ・年間賃貸収入 300 万円
- ・年間経費 70 万円
- ・自己資金 500 万円
- ・銀行借入額 2,500 万円
- ・年間返済額 150 万円

解答：【表面利回り】 $300 \text{ 万円} \div (500 \text{ 万円} + 2,500 \text{ 万円}) \times 100 = 10\%$

【NOI 利回り】 $(300 \text{ 万円} - 70 \text{ 万円}) \div (500 \text{ 万円} + 2,500 \text{ 万円}) \times 100 = 7.7\%$ ※四捨五入

【キャッシュ・オン・キャッシュ】 $(300 \text{ 万円} - 70 \text{ 万円} - 150 \text{ 万円}) \div 500 \text{ 万円} \times 100 = 16\%$

DCF 法：将来的に継続して生まれる各期の純収益と保有期間終了後の不動産価格（売却価格－売却費用）を求め、現在価値に割り戻した金額を合計して求める方法

例題：次の場合の DCF 法による評価額はいくらか求めよ。

- ・不動産収入 300 万円
- ・所有期間（2 年）経過後の不動産価格 4,000 万円
- ・割引率 2%

解答：3 年目までの各期の収入と不動産価格を割引率で割って、現在価値に割り戻し合計する。

1 年目：収益＝300 万円、現在価値＝ $300 \text{ 万円} \div 1.02 = 294 \text{ 万円}$

2 年目：収益＝300 万円、現在価値＝ $300 \text{ 万円} \div (1.02 \times 1.02) = 288 \text{ 万円}$

3 年目：売却額＝4,000 万円、現在価値＝ $4,000 \div (1.02 \times 1.02 \times 1.02) = 3,769 \text{ 万円}$

評価額：294 万円+288 万円+3,769 万円＝4,351 万円

また、投資家が借入金により投資を行うことで自己資金に対する利回りをより上昇させることを **レバレッジ効果**と言います。