

## 第4章

## 収益還元法等

## 1 収益還元法の基礎知識

(1) 意義 **A**

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法をいう。なお、収益還元法による試算価格を収益価格という。

収益還元法は、賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効である。

また、不動産の価格は、一般に当該不動産の収益性を反映して形成されるものであり、収益は、不動産の経済価値の本質を形成するものである。したがって、この手法は、文化財の指定を受けた建造物等の一般的に市場性を有しない不動産以外のものには基本的にすべて適用すべきものであり、自用の不動産といえども賃貸を想定することにより適用されるものである。

収益価格を求める方法には、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法（以下「直接還元法」という。）と、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法（Discounted Cash Flow 法（以下「DCF 法」という。））がある。



CAUTION

本試験においてどの手法を用いるのかについては、問題文に指示があるためそれに従うことになる。収益還元法の計算自体も基本的には問題文の指示に従って丁寧に計算すればよいので、時間をかければ解答できるはずであるが、試験上のポイントは試験時間内にいかに効率よく資料を拾い計算を行えるかといった点にある。

なお他の手法と比べて、収益還元法のうち DCF 法が出題された場合には、計算の手数が多くなることから時間配分がより厳しい問題となる場合が多く、問題の性質上、計算ミスを誘発しやすいことから正答率も下がってしまうことが多い。