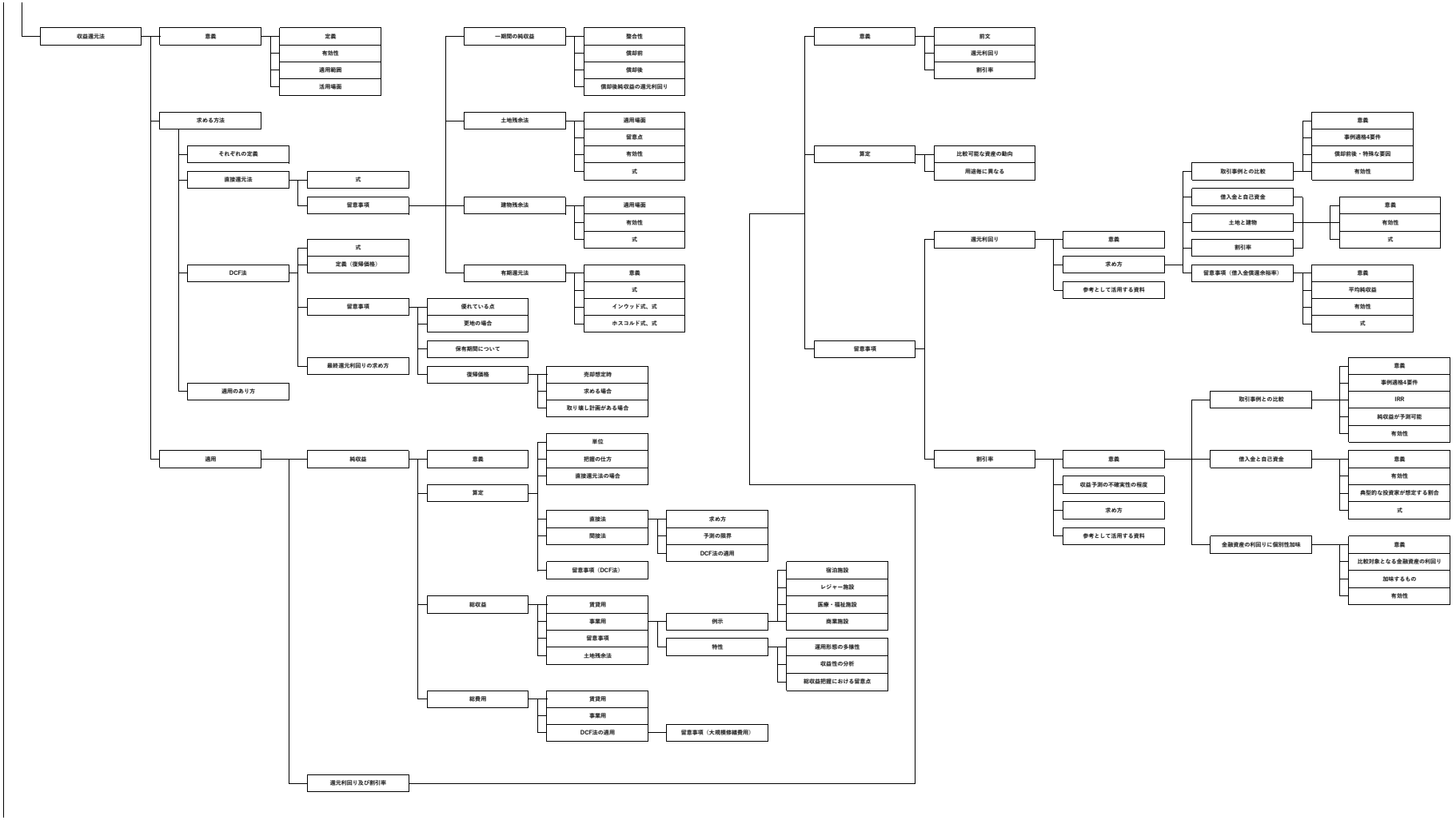
収益還元法
意義
定義
有効性
適用範囲
活用場面
求める方法
それぞれの定義
直接還元法
式
留意事項
DCF法
式
定義（復帰価格）
留意事項
優れている点
更地の場合
保有期間について
復帰価格
売却想定時
求める場合
取り壊し計画がある場合
最終還元利回りの求め方
適用のあり方
一期間の純収益
整合性
償却前
償却後
償却後純収益の還元利回り
土地残余法
適用場面
留意点
有効性
式
建物残余法
適用場面
有効性
式
有期還元法
意義
式
インウッド式、式
ホスコルド式、式
適用
純収益
意義
単位
把握の仕方
直接還元法の場合
算定
直接法
間接法
求め方
予測の限界
DCF法の適用
留意事項（DCF法）
総収益
賃貸用
事業用
例示
宿泊施設
レジャー施設
医療・福祉施設
商業施設
特性
運用形態の多様性
収益性の分析
総収益把握における留意点
留意事項
土地残余法
総費用
賃貸用
事業用
DCF法の適用
留意事項（大規模修繕費用）
還元利回り及び割引率
意義
前文
還元利回り
割引率
算定
比較可能な資産の動向
用途毎に異なる
還元利回り
意義
求め方
参考として活用する資料
取引事例との比較
意義
事例適格4要件
償却前後・特殊な要因
有効性
借入金と自己資金
意義
有効性
式
土地と建物
割引率
留意事項（借入金償還余裕率）
意義
平均純収益
有効性
式
留意事項
割引率
意義
収益予測の不確実性の程度
求め方
参考として活用する資料
取引事例との比較
意義
事例適格4要件
IRR
純収益が予測可能
有効性
借入金と自己資金
意義
有効性
典型的な投資家が想定する割合
式
金融資産の利回りに個別性加味
意義
比較対象となる金融資産の利回り
加味するもの
有効性