

**一般財団法人 日本不動産研究所
脇坂重之委員 提出資料**

不動産評価における収益分析法の考え方

説明：一般財団法人 日本不動産研究所

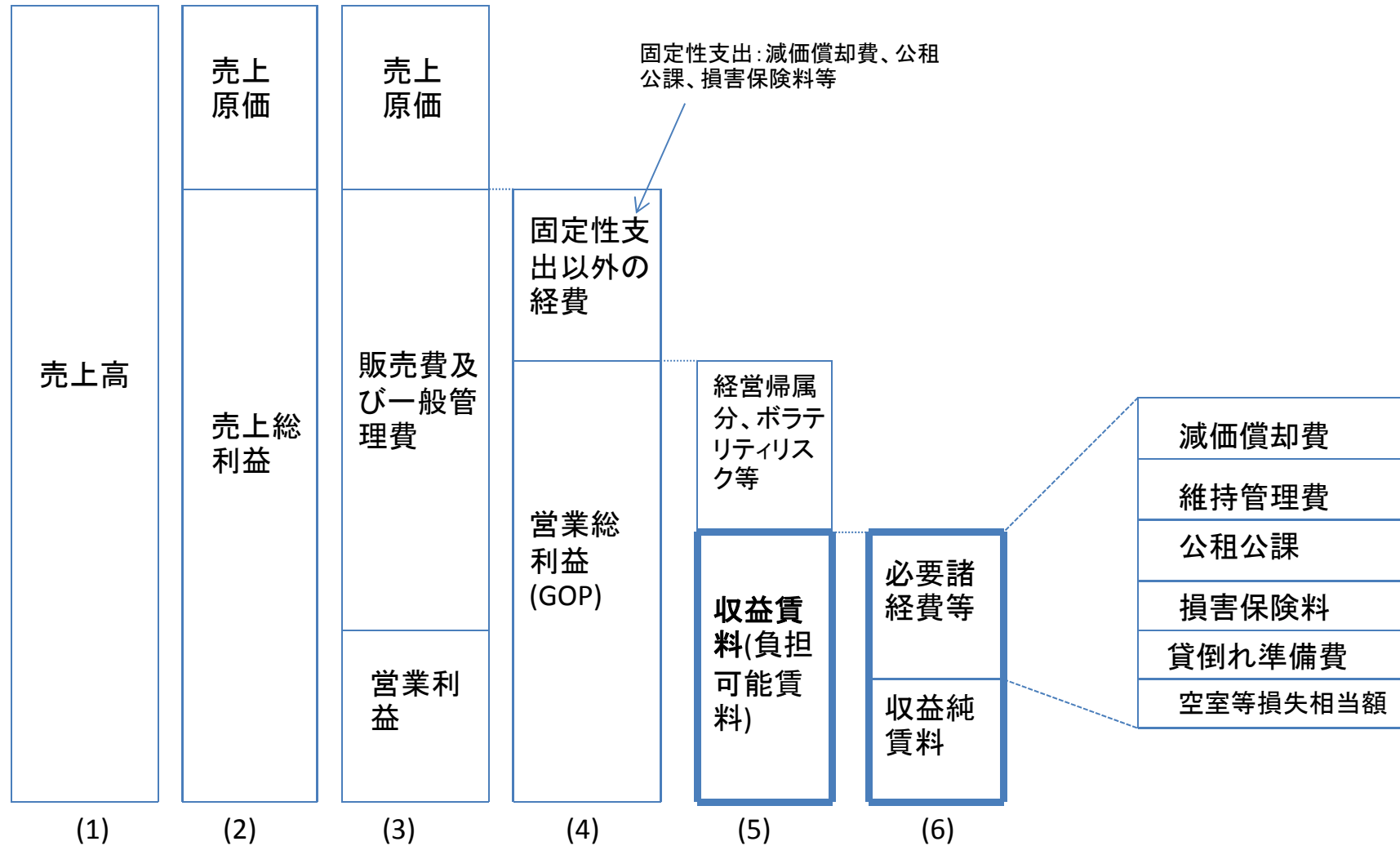
I .収益分析法の基本的位置づけ

収益分析法は、賃料を求めるための評価手法の一つである。

手法	着眼点	概要
積算法	原価性	積算賃料＝基礎価格(元本価格)×期待利回り＋必要諸経費等
賃貸事例比較法	市場性	事例賃料に、事情補正、時点修正、地域的要因・個別的要因の補正を行い比準賃料を求める。
収益分析法	収益性	一般の企業経営に基づく総収益を分析して対象不動産の純収益を求め、これに必要諸経費等を加算して収益賃料を求める。

Ⅱ.収益賃料の求め方

<収益賃料の実務的位置づけ>



Ⅲ.収益分析法の適用上の留意点

適用に馴染む不動産

- 主な適用要件は、対象不動産において直接、収益が認められるものであり、商業施設、病院、ホテル等へ適用可能性がある。
- 住宅、事務所、工場、倉庫等への適用は一般的に困難である。

実務上の留意点

- 対象企業の決算書等の財務資料の入手と関係者に対するヒアリングが必要となる。
- 経費の分析など財務データの扱いに専門的な知見が必要となる。
(例)・業種独特の会計処理がみられる(金融、医療等)。
 - ・経営者の裁量で、利益が調整されている場合がある。
 - ・対象不動産が複数店舗のうちの一つのような場合に、本社経費を実態に即して配分する必要がある。
- 経営者資質やビジネスモデルの善し悪しが、企業業績を大きく左右させる傾向が強く、対象不動産の貢献分を適切に判定することが難しい場合が多い。

実務上の取扱い

- 実務上の留意点のとおり、資料の収集・分析が容易ではなく、本手法の適用は「積算法」・「賃貸事例比較法」と比べて一般的ではない。
- また、適用なされる場合でも本手法が単独で適用されるケースは限定的であり、多くは「積算法」・「賃貸事例比較法」の適用結果の妥当性を検証する目的で適用される。