

過去に出題された FPへの質問事項

不動産投資の評価手法

2021年9月26日

PART2



Aさんが甲土地の有効利用（建設投資）を決定するために、どのような判断基準をアドバイスしますか？

物件が将来どのくらいの利益を上げるのか、それを知るためには購入価格と将来収益の関係を精査する必要があります。

判断基準としては、原価法、取引事例比較法、収益還元法の三種類があります。

色々な判断手法を使って不動産の価格と収益の関係性を調べ、数値を算出し判断するようにアドバイスします。



Aさんが甲土地の有効利用（建設投資）を決定するために、
どのような判断基準をアドバイスしますか？

原価法は、対象不動産の再調達原価を求め、再調達原価について減価修正を行い積算価格を求めます。

コスト計算による評価でわかりやすいというメリットがあります。

取引事例比較法とは、対象の不動産と条件が似た物件の取引事例を多く集め、取引価格に事情補正・時点修正を行い、地域要因の比較・個別的要因の比較を行なって求めた価格を比較考慮し比準価格を求めます。



Aさんが甲土地の有効利用（建設投資）を決定するために、どのような判断基準をアドバイスしますか？

収益還元法とは、対象不動産の、将来収益を軸に算出するもので、直接還元法、DCF法の二つがあります。

直接還元法は、一定期間の収益を、還元利回りで割って計算します。期待する利回りが高くなるほど、価格は低く評価されます。

DCF法は、不動産の保有期間中に得られる収益と、売却益を、現在価値に割り戻して算出する方法で、不動産に限らず、広く用いられている投資評価です。

2020年9月27日

PART2



Y社が提案する 購入価格の算出方法について説明してください

Y社が提案する購入希望価格5億円の算出方法は、純収益に対して6%の利回りで算出しているため、収益還元法の直接還元法で算出しています。



Y社が提案する 購入価格の算出方法について説明してください

収益還元法とは、不動産の収益性に着目した不動産価格の評価方法で、対象の不動産から将来的に生み出される価値を現在価値に割り引いて不動産価格を決定します。



Y社が提案する 購入価格の算出方法について説明してください

収益還元法には、直接還元法とD C F法の二種類があり、直接還元法は、対象不動産の一定期間の収益を還元利回りで割って計算します。D C F法は、将来的に得られる利益と売却時の予想価格を現在の価格に割り引き、その合計額を不動産価格とする方法です。