

# 直接還元法

収益還元法 直接法

丸々ビル 単位(円)

項目	現況純込 現況の収支	一括積算 一年度収支	査定根拠		市場標準
			過去1年間実績	今後1年間予想	
運営収益	60,192,000	60,192,000			
住宅賃料収入	0	0	6,800,000	7,500,000	7,200,000
店舗賃料収入	0	0	61,000,000	65,000,000	64,000,000
事務所賃料収入	0	0			
その他賃料収入	0	0			
(a)貸室賃料収入	60,192,000	60,192,000	6,780,000	72,500,000	71,200,000
(b)共益費収入	7,524,000	7,524,000	16,500,000	17,500,000	17,200,000
(c)(共益費込み貸室賃料収入)	67,716,000	67,716,000	23,280,000	90,000,000	88,400,000
(d)水道光熱費収入	3,511,200	3,511,200	3,950,000	4,500,000	4,200,000
(e)駐車場収入	1,500,000	1,500,000	7,850,000	8,300,000	8,000,000
(f)その他収入	0	0	5,500,000	6,200,000	6,100,000
①(c)+(d)+(e)+(f)	72,727,200	72,727,200	40,480,000	109,000,000	106,700,000
(c)(d)空室等損失	2,136,816	2,136,816	7,520,000	8,000,000	7,800,000
(e)(f)空室等損失	45,000	45,000	1,450,000	1,700,000	1,600,000
(g)空室等損失合計	2,181,816	2,181,816	8,970,000	9,700,000	9,400,000
(h)宣倒損失	1,410,908	1,410,908	4,200,000	5,200,000	5,000,000
②運営収益①-(g)-(h)	69,134,476	69,134,476	27,310,000	94,100,000	92,300,000
運営費用	2,181,816	2,181,816	510,000	600,000	560,000
維持管理費	2,181,816	2,181,816	860,000	1,200,000	1,000,000
水道光熱費	1,198,103	1,198,103	480,000	600,000	520,000
修繕費	120,000	120,000	1,850,000	2,500,000	1,900,000
プロパティマネジメントフィー	0	0	780,000	1,200,000	
テナント募集費用等	150,000	150,000	1,900,000	2,500,000	2,000,000
公租公課 土地	1,198	1,198	5,200,000	6,000,000	5,600,000
公租公課 建物	798,735	798,735	1,380,000	1,700,000	1,500,000
損害保険料	1,198,103	1,198,103	350,000	450,000	400,000
その他費用	0	0	7,550,000	8,000,000	
③運営費用	7,829,771	7,829,771	20,860,000	24,750,000	13,380,000
④運営収益②-③運営費用	61,304,705	61,304,705	6,450,000	69,350,000	78,920,000
一時金の運用益等	1,711,620	2,952,700	2,750,000	3,000,000	
資本的支出					
純収益	63,016,325	64,157,405	9,200,000	72,350,000	78,920,000
OPFR(運営費用/運営収益)	0.113	0.113	0.764	0.263	0.145
割引一時金(敷金・保証金)	57,054,000	57,054,000	55,000,000	60,000,000	

判定根拠表の入力補助 (指定列からの複写)

一年度収支→過去1年間実績収支 | 一年度収支→今後1年間予想収支 | 一年度収支→市場標準 | 現況の収支→市場標準 | DCF法1年目→今後1年間予想収支

④ 還元率 6.5 % 査定根拠

還元率(%) = ④ 還元率 × ⑤ 一時金の運用益 = ⑥ 還元率 × ⑦ 一時金

⑤ 一時金の運用益 = ⑧ 一時金の運用益 × ⑨ 一時金の運用益 = ⑩ 一時金の運用益 × ⑪ 一時金の運用益

⑥ 還元率 = ⑫ 還元率 × ⑬ 還元率 = ⑭ 還元率 × ⑮ 還元率

⑦ 一時金 = ⑯ 一時金 × ⑰ 一時金 = ⑱ 一時金 × ⑲ 一時金

⑧ 一時金の運用益 = ⑳ 一時金の運用益 × ㉑ 一時金の運用益 = ㉒ 一時金の運用益 × ㉓ 一時金の運用益

⑨ 一時金の運用益 = ㉔ 一時金の運用益 × ㉕ 一時金の運用益 = ㉖ 一時金の運用益 × ㉗ 一時金の運用益

⑩ 一時金の運用益 = ㉘ 一時金の運用益 × ㉙ 一時金の運用益 = ㉚ 一時金の運用益 × ㉛ 一時金の運用益

⑪ 一時金の運用益 = ㉜ 一時金の運用益 × ㉝ 一時金の運用益 = ㉞ 一時金の運用益 × ㉟ 一時金の運用益

⑫ 還元率 = ㊱ 還元率 × ㊲ 還元率 = ㊳ 還元率 × ㊴ 還元率

⑬ 還元率 = ㊵ 還元率 × ㊶ 還元率 = ㊷ 還元率 × ㊸ 還元率

⑭ 還元率 = ㊹ 還元率 × ㊺ 還元率 = ㊻ 還元率 × ㊼ 還元率

⑮ 還元率 = ㊽ 還元率 × ㊾ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率

⑯ 一時金 = ㊿ 一時金 × ㊿ 一時金 = ㊿ 一時金 × ㊿ 一時金

⑰ 一時金 = ㊿ 一時金 × ㊿ 一時金 = ㊿ 一時金 × ㊿ 一時金

⑱ 一時金 = ㊿ 一時金 × ㊿ 一時金 = ㊿ 一時金 × ㊿ 一時金

⑲ 一時金 = ㊿ 一時金 × ㊿ 一時金 = ㊿ 一時金 × ㊿ 一時金

⑳ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益

㉑ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益

㉒ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益

㉓ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益

㉔ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益

㉕ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益

㉖ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益

㉗ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益

㉘ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益

㉙ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益

㉚ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益

㉛ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益

㉜ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益

㉝ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益

㉞ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益

㉟ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益 = ㊿ 一時金の運用益 × ㊿ 一時金の運用益

㊱ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率

㊲ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率

㊳ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率

㊴ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率

㊵ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率

㊶ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率

㊷ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率

㊸ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率

㊹ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率

㊺ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率

㊻ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率

㊼ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率

㊽ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率

㊾ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率

㊿ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率 = ㊿ 還元率 × ㊿ 還元率

注) 「現況収支入力」ボタンによって、評価対象建物の収益・費用の現況を入力することができます。「現況純込」ボタンにより、入力した収益・費用の現況を取込もことができます。現況収支が不明の場合は、「一年度収支」欄のセルに直接入力することもできます。

# DCF 法

DCF法キャッシュフロー-査定 & 印刷

丸々ビル A4印刷 A3印刷 開じる

算定期間 10 年 割引率 6 % 還元率 3 % 資料等の変動率で一時金残高を計算 全削除 現況収支入力 自動更新する(▼確定)の自動設定

現況の収益・費用

① 11 年目の純収益 ② 最終還元率 ③ 売却価格 ④ 売却費用割合 ⑤ 売却費用 ⑥ 割引率 ⑦ 割引率 ⑧ 割引率 ⑨ 割引率 ⑩ 割引率 ⑪ 割引率 ⑫ 割引率 ⑬ 割引率 ⑭ 割引率 ⑮ 割引率 ⑯ 割引率 ⑰ 割引率 ⑱ 割引率 ⑲ 割引率 ⑳ 割引率 ㉑ 割引率 ㉒ 割引率 ㉓ 割引率 ㉔ 割引率 ㉕ 割引率 ㉖ 割引率 ㉗ 割引率 ㉘ 割引率 ㉙ 割引率 ㉚ 割引率 ㉛ 割引率 ㉜ 割引率 ㉝ 割引率 ㉞ 割引率 ㉟ 割引率 ㊱ 割引率 ㊲ 割引率 ㊳ 割引率 ㊴ 割引率 ㊵ 割引率 ㊶ 割引率 ㊷ 割引率 ㊸ 割引率 ㊹ 割引率 ㊺ 割引率 ㊻ 割引率 ㊼ 割引率 ㊽ 割引率 ㊾ 割引率 ㊿ 割引率

項目	価格時点	DCF法による価格										
		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	最終年
運営収益		89,364	91,313	92,663	94,073	95,484	96,916	98,370	99,846	101,344	102,864	104,407
(a)貸室賃料収入	89,364	89,364	91,313	92,663	94,073	95,484	96,916	98,370	99,846	101,344	102,864	104,407
(b)共益費収入												
(c)(共益費込み貸室賃料収入)												
(d)水道光熱費収入												
(e)駐車場収入												
(f)その他収入												
①(c)+(d)+(e)+(f)												
(c)(d)空室等損失	10,296											
(e)(f)空室等損失												
(g)空室等損失合計	10,296											
(h)宣倒損失												
②運営収益①-(g)-(h)	78,338	89,364	91,313	92,663	94,073	95,484	96,916	98,370	99,846	101,344	102,864	104,407
運営費用	3,917	4,054	4,196	4,343	4,495	4,652	4,815	4,984	5,158	5,339	5,526	5,719
維持管理費												
水道光熱費												
修繕費	620	642	664	687	711	736	762	789	817	846	876	907
プロパティマネジメントフィー												
テナント募集費用等												
公租公課 土地	7,195	7,447	7,708	7,978	8,257	8,546	8,845	9,155	9,475	9,807	10,150	10,505
公租公課 建物	2,856	2,438	2,523	2,611	2,702	2,797	2,895	2,996	3,101	3,210	3,322	3,438
公租公課 償却資産												
損害保険料	400	414	428	443	459	475	492	509	527	545	564	584
その他費用	7,882	8,158	8,444	8,740	9,046	9,363	9,691	10,030	10,381	10,744	11,120	11,509
運営費用	22,370	23,153	23,963	24,802	25,670	26,569	27,500	28,463	29,459	30,491	31,558	32,662
③運営収益②-④運営費用	55,968	66,811	67,850	68,881	69,803	70,715	71,616	72,507	73,387	74,257	75,116	75,965
一時金の運用益等												
資本的支出	2,661	2,661	2,661	2,661	2,661	2,661	2,661	2,661	2,661	2,661	2,661	2,661
純収益	55,968	64,150	64,889	65,220	65,742	66,254	66,742	67,207	67,648	68,065	68,458	68,828
(参考)												
OPFR(運営費用/運営収益)	0.2856	0.2574	0.2624	0.2676	0.2729	0.2783	0.2838	0.2893	0.2950	0.3009	0.3068	0.3128
一時金残高(敷金・保証金等)												
割引率	0.9434	0.89	0.83962	0.79209	0.74726	0.70496	0.66506	0.62741	0.5919	0.55839	0.52679	
現在価値	60,519	57,573	54,760	52,074	49,509	47,059	44,713	42,471	40,333	38,299	36,369	34,544
現在価値・合計	481,819											

注) 「現況収支入力」ボタンによって、評価対象建物の収益・費用の現況を入力することができます。「現況の収益・費用」ボタン「現況純込」ボタンにより、入力した収益・費用の現況を取込もことができます。現況収支が不明の場合は、「価格時点」欄のセルに直接入力することもできます。