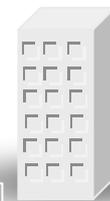


確率論的直接還元法

Dynamic Direct Capitalization



Dynamic Direct Capitalization

不動産事業に係るリスクを効率的に管理することが求められています。

確率論的直接還元法は不動産事業に係る変動リスクを永續するキャッシュフローの収支項目に直接取り込み、収益還元価格を求める計算モデルです。

不動産価格は確率分布として求められます。このため、確定的な評価の不備を補うものとして、あるいはDynamic DCF法の1次情報として利用できます。

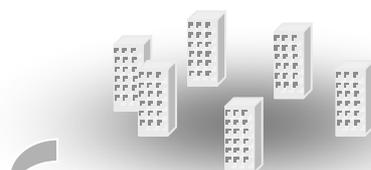
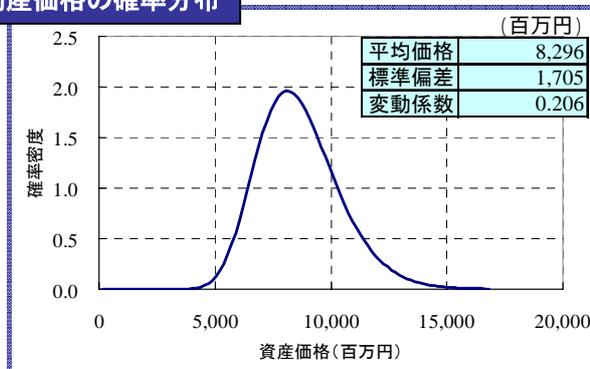
Excel Sheet

割引率 (Cap Rate)		割引率を上昇率以上		入力データ			計算結果		
割引率	5.50%			0以上の整数 1以上の整数					
割引因子	0.9479								
収支項目		収支額 (千円)	上昇率 Drift	初期発生 時期	発生間隔	標準偏差 Volatility	収支項目間の相関係数		変動係数
							永久還元 (平均値)	永久還元 (標準偏差)	
賃貸事業収入	賃貸収入1	678,790	0.000	1	1	0.050	12,341,636	1,958,236	0.159
	賃貸収入2	-	0.000	1	1	0.000	-	-	-
	賃貸収入3	-	0.000	1	1	0.000	-	-	-
	その他収入1	-	0.000	1	1	0.000	-	-	-
	その他収入2	-	0.000	1	1	0.000	-	-	-
	その他収入3	-	0.000	1	1	0.000	-	-	-
		678,790					12,341,636	1,958,236	0.159
賃貸事業費用	維持管理費	125,000	0.000	1	1	0.02	2,272,727	142,893	0.063
	水道光熱費	8,800	0.000	1	1	0.02	160,000	10,060	0.063
	公租公課	72,000	0.000	1	1	0.02	1,309,091	82,307	0.063
	保険料	2,625	0.000	1	1	0.02	47,727	3,001	0.063
	委託管理費PMF	21,000	0.000	1	1	0.02	381,818	24,006	0.063
	修繕工事費1	30,000	0.000	1	1	0.02	545,455	34,294	0.063
	修繕工事費2	-	0.000	1	1	0.00	-	-	-
	修繕工事費3	-	0.000	1	1	0.00	-	-	-
	修繕工事費4	-	0.000	1	1	0.00	-	-	-
	その他費用1	-	0.000	1	1	0.00	-	-	-
	その他費用2	-	0.000	1	1	0.00	-	-	-
	その他費用3	-	0.000	1	1	0.00	-	-	-
	その他費用4	-	0.000	1	1	0.00	-	-	-
		259,425	0.382	経費率			4,716,818	275,989	0.059
NOI		419,365		NOI 収益価格			7,624,818	2,185,310	0.287
資本的支出 CAPEX	項目1	200,000	0.000	5	10	0.02	369,122	23,634	0.064
	項目2	-	0.000	1	1	0.00	-	-	-
	項目3	-	0.000	1	1	0.00	-	-	-
	項目4	-	0.000	1	1	0.00	-	-	-
			200,000					369,122	23,634
NCF		219,365		NCF 収益価格			7,255,696	2,204,683	0.304

特徴

- ✓ 入力情報が簡単です。
- ✓ 不定期な収支にも対応できます。
- ✓ 計算時間はかかりません。
- ✓ 収支項目は自由に修正できます。

不動産価格の確率分布



Dynamic Direct Capitalization

問い合わせ：株式会社 篠塚研究所
 〒160-0023 東京都新宿区西新宿4-5-1
 TEL.03-5351-3781
 E-mail sri@shinozukaken.co.jp
<http://www.shinozukaken.co.jp>