

学生と教員の見方



【アピールポイント】
出会いを大切に、一つ
一つのご縁を未来につな
げ、ファッションの感性
で暮らしに新たな価値を
提案したいです。

【学生の見方&考え方】
(2年 松永菜々美)

浦安ブライトンホテル東

京ベイを視察したところ、

ホテルの収益価格を考える

上では、立地条件や周辺環

境が大きく関係していると

感じた。実際に訪れてみる

と、新浦安駅から近くて、

駅からホテルまでの道も、

整備されていたため、宿泊

者が利用しやすい環境だと

③ 商業用不動産の価値算定

あった。このような建物の

魅力や利用しやすい環境

は、宿泊客を集めることに

つながり、安定した収益を

得る上で、重要な要素にな

ると考えられる。特に、駅

から近いと

いう点は、

観光客だけ

でなく、ビ

ジネス利用

も注意が必要である。

新浦安ブライトンホテル

利用など、幅広い需要を取

り組むことができるため、

ホテルの収益性を高めてい

く要因になると思う。

一方で、ホテルの収益価

格は、現在の収入によって

決まるのではなく、今後

利用のしやすさ、そして、

将来どれだけ収益を生み出

せるかによって、決まるこ

とを学んだ。

浦安ブライトンホテル東

京ベイは、駅への近さや周

辺環境の良さから、安定し

た収益を期待できる不動産

と学んだ。

【教員の展開】

東松京の視察を通して、

不動産の価値は、建物の大

きさや見た目によって決ま

るのではなく、立地条件、

DCF (Discount

Cash Flow)

法は、不動産鑑定評価手法

の収益還元法の一つ。日本

では2002年の鑑定評価

基準改正時に導入された。

理由は、2001年9月の

リート市場開設にみられる

ように、収益性を重視した

不動産鑑定評価で求める

鑑定評価手法「DCF法」

将来の収益性を予測

であると感じた。

【教員の展開】

東松京の視察を通して、

不動産の価値は、建物の大

きさや見た目によって決ま

るのではなく、立地条件、

DCF (Discount

Cash Flow)

法は、不動産鑑定評価手法

の収益還元法の一つ。日本

では2002年の鑑定評価

基準改正時に導入された。

理由は、2001年9月の

リート市場開設にみられる

ように、収益性を重視した

不動産鑑定評価で求める

価格は、誰にでも通用して、

誰もが納得する価格。当該

価格には、「過去」「現在」

のいずれの収益も寄与しな

い。1年後、2年後といっ

た「将来」のキャッシュフ

流品。一般に築古物件は、修

繕コストがかさむため、築

後30年程度で売却され、物

件の入れ替えが行われる。

つ。この点を踏まえて、学

生は将来の収益に対する予

測の大切さを述べている。

では、予測は評価上どこに

したがって、直接還元法

反映されるのか。それは、

(中長期安定的純収益をキ

ャップレートで還元して求

める手法)では、実際の投

資行動を捉えられない。ま

る。だから、マーケットで

は、価格が賃料に比べ大き

く変動することになる。