

IRR関数

使い方マスターガイド



※当ガイドに従うことで、法令違反がないことを保証する資料ではありません。
※あくまで参考としてご活用いただくことを想定している資料です。実際の制度内容は国の資料等をご確認ください。

IRR関数とは？「お金の効率」を測る指標

IRR関数とは？「お金の効率」を測る指標

IRR（内部収益率）は、投資したお金が「毎年何%の利回りで増えるか」を計算する関数です。定期預金の利率のように、「%（率）」で投資案件の収益性を比較できます。

=IRR(範囲,[推定値])

引数	内容	重要ルール
① 範囲	キャッシュフローが入力されたセル範囲	初期投資額は必ず「マイナス」で入力すること！ (例: -100, 30, 40, 50...)
② 列番号	省略可（通常は省略）	計算のヒントとなる値。省略すると0.1(10%)が使われます。

 **ポイント:** 期間が「1年ごと」「1ヶ月ごと」など、CFの発生が等間隔である場合に使います。

【比較】 IRR vs XIRR vs NPV 使い分け表

【比較】IRR vs XIRR vs NPV 使い分け表

Excelには投資評価の関数があります。実務では状況に合わせて使い分ける必要があります。

関数	正式名称	特徴・使い所
IRR	内部収益率	CFの期間が等間隔の場合の利回り (例：毎年の決算、毎月の家賃収入)
XIRR	不定期内部収益率	CFが発生する日付がバラバラの場合の利回り (例：実際の入出金日ベースでの厳密な計算) ※実務ではこちらがより実態に即した評価が可能で、有用性が高い
NPV	正味現在価値	投資で得られる「利益の金額（円）」 IRRは「率」を見るが、NPVは「儲けの総額」を見る。

【実践】IRR・XIRR 計算シートの作り方

【実践】IRR・XIRR 計算シートの作り方

計算結果を正しく出すためには、表の作り方にコツがあります。

■パターンA：IRR関数（期間が等間隔）

セル範囲をドラッグするだけでOKです。

行	A列（項目）	B列（金額）	メモ
1	初期投資	-1,000,000	※投資は マイナス入力
2	1年目CF	300,000	※回収は プラス入力
3	2年目CF	400,000	
4	3年目CF	500,000	
5	IRR	=IRR(B1:B4)	結果：約 8.9%

■パターンB：XIRR関数（日付指定）

「金額」と「日付」の2つの列を指定します。

=XIRR(キャッシュフロー範囲, 日付範囲)

行	A列（日付）	B列（金額）
1	2024/4/1	-1,000,000
2	2024/10/15	300,000
3	2025/5/20	800,000
4	XIRR	=XIRR(B1:B3, A1:A3)

【判断】

計算結果をどう使う？「ハードルレート」

【判断】計算結果をどう使う？「ハードルレート」

IRRが出せても、それが「良い投資」なのかどうかの判断基準が必要です。そこで比較対象となるのが「ハードルレート（目標利回り）」です。

投資判断の基本ルール：

IRR > ハードルレート

- 判定：投資 GO！
- 理由：会社が期待する利益率（または資金調達コスト）を上回っているため、価値がある。

IRR < ハードルレート

- 判定：投資 NG（見送り）
- 理由：期待する利益より低い、もしくは資金調達にかかる平均的なコスト（WACC）より低いため、やればやるほど損をする可能性がある。



補足：IRRが高くても、利益の「金額（NPV）」が小さい場合があります。
大規模な投資では、IRRだけでなくNPVも併用して判断するのがセオリーです。

【免責】

※当資料に従うことで、法令違反がないことを保証する資料ではありません。

※あくまで参考としてご活用いただくことを想定している資料です。また当資料は、公開日時点の内容となっております。最新の情報、実際の制度内容は国の資料等をご確認ください。