

物件名	湯けむりの宿 雪の花
-----	------------

鑑定評価額	4,470,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024 年 9 月 30 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,470,000,000	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格で検証を行って試算
直接還元法による価格	4,500,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元し、保有持分 95%を考慮した上で査定
(1) 運営収益	260,345,261	
潜在総収益	260,345,261	中長期安定的と認められる市場賃料水準に基づき査定
空室損失等	0	賃貸借状況より利回りにおいて考慮した
(2) 運営費用	29,581,043	
維持管理費	0	現行賃貸借契約に基づき、賃借人負担のため計上しない
水道光熱費	0	現行賃貸借契約に基づき、賃借人負担のため計上しない
修繕費	2,160,000	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	1,800,000	契約条件に基づく委託料とした
テナント募集費用等	0	現行賃貸借契約に基づき、一括賃貸借のため計上しない
公租公課	21,057,200	2024 年度公租公課資料に基づき査定
損害保険料	1,439,700	保険資料等に基づき計上
その他費用	3,124,143	収支実績、類似不動産の費用水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	230,764,218	
(4) 一時金の運用益	2,169,401	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	5,400,000	每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	227,533,619	
(7) 還元利回り	4.8%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	4,460,000,000	
割引率	4.8%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定

積算価格	3,900,000,000	
土地比率	29.4%	
建物比率	70.6%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格による検証を行って、収益価格を採用。
----------------------------	---