物件名	ドーミーイン神戸元町（準共有持分 95%）

鑑定評価額	9,300,000,000 円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2026 年 8 月 31 日

（単位：円）

項目	内容	概要等
収益価格	9,300,000,000	DCF 法による収益価格について、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。左記収益価格は本ファンドの持分（準共有持分 95%）を対象として算出
直接還元法による収益価格	9,960,000,000	対象不動産の中長期的な純収益を還元利回りで還元して査定。左記収益価格は物件全体（100%）を対象として算出
(1)運営収益	非開示※	非開示※
潜在総収益		
空室損失等		
(2)運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PM フィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
(3)運営純収益 （ＮＯＩ＝(1)-(2)）	368,184,231	
(4)一時金の運用益	7,300,800	現行の敷金残高及び市場の慣行を考慮して、実効敷金を査定し、敷金は返還準備金として預託することを想定し、実効敷金に対する運用益を計上
(5)資本的支出	6,874,250	ER 記載の今後 12 年間における修繕更新費用を妥当と認め、当該金額のうち更新費を資本的支出として計上
(6)純収益 （ＮＣＦ＝(3)+(4)-(5)）	368,610,781	
(7)還元利回り	3.7%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件等を総合的に勘案して査定
ＤＣＦ法による収益価格	9,790,000,000	対象不動産の期間内純収益及び期間満了時における復帰価格の現在価値を合計して算出。左記収益価格は物件全体（100%）を対象として算出
割引率	3.5%	金融資産に係る利回り、借入金と自己資金に係る割引率、還元利回りとの関係をもとに求める各方法を比較考慮して査定
最終還元利回り	3.8%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定

積算価格		8,210,000,000	左記積算価格は物件全体（100%）を対象として算出
	土地比率	63%	
	建物比率	37%	

※　賃借人から開示の同意が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、非開示としています。

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	対象不動産は賃貸ビジネスホテルであり、主たる需要者はその収益性を重視して取引を行うことから、より市場の実態を反映した価格は収益価格であると判断して、積算価格は参考に留めた。