

物件名	ONSEN RYOKAN 由縁 札幌
-----	--------------------

鑑定評価額	7,700,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024年10月31日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	7,700,000,000	DCF 法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格による検証を行って試算。
直接還元法による価格	7,850,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定。
(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))	297,604,302	
(4) 一時金の運用益	1,680,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定。
(5) 資本的支出	8,861,938	エンジニアリング・レポートの 12 年間平均更新費用に、CM フィーを考慮のうえ計上。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	290,422,364	
(7) 還元利回り	3.7%	類似不動産との比較、並びに、対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件及びその他の条件を総合的に勘案して査定。
DCF 法による価格	7,630,000,000	
割引率	3.5%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	3.9%	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	5,980,000,000	
土地比率	58.1%	
建物比率	41.9%	

※ 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	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、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。
----------------------------	--