

物件名	ONESEN RYOKAN 由縁 札幌
-----	---------------------

鑑定評価額	7,720,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023 年 1 月 1 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	7,720,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	7,860,000,000	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))	297,901,562	
(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	依頼者から入手した ER の 12 年間平均更新費に基づき、CM フィーを考慮して、計上。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	290,719,624	
(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を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	7,660,000,000	
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%	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	5,600,000,000	

土地比率	53.0%	
建物比率	47.0%	

※ 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	対象不動産の売買市場における需要者はホテル業者、不動産投資信託、プライベートファンド等が中心になると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。
----------------------------	---