

0001AJ2004-VWHO

# 鑑定評価書

2004年 9月 15日

XXX 銀行 殿

ご依頼いただきました鑑定評価につき以下の通りご報告致します。

(注)

現時点においては、ホテル売買市場は深刻な不況下にあります。  
本鑑定評価は、あくまでも現時点の市況を前提としたものです。今後、市況が  
好転した場合には評価額が大きく変化する可能性もありますので、ご注意ください。

社団法人 日本不動産鑑定協会 会員  
東京都新宿区北町20-1-303  
株式会社 バリュースター

不動産鑑定士 山口 隆

(署名)

(目次)

- 1 -	価格の種類、評価額及び価格時点	.....	P. 01
- 2 -	調査分析作業の概要	.....	P. 01
- 3 -	対象不動産の売買履歴	.....	P. 01
- 4 -	対象不動産の表示	.....	P. 02
- 5 -	評価の対象となった権利の種類、登記簿上の所有者	.....	P. 02
- 6 -	実査日及び評価を行なった年月日	.....	P. 03
- 7 -	評価の条件	.....	P. 03
- 8 -	評価の目的及び条件と価格の種類との関連	.....	P. 03
- 9 -	評価書の使用者及び開示範囲	.....	P. 04
- 10 -	縁故または特別の利害関係の有無	.....	P. 04
- 11 -	評価額決定の理由の要旨	.....	P. 05
	1. 不動産の価格形成に影響を与える一般的要因	.....	P. 05
	2. 対象不動産の位置及び交通機関	.....	P. 06
	3. 地域の概況	.....	P. 06
	4. 対象不動産の概況、及び行政上の規制等	.....	P. 07
	5. 最有効使用の判定	.....	P. 08
	6. ホテル売買市場について	.....	P. 09
	(1) 余暇関連サービス業の経営動向	.....	P. 09
	(2) ホテルの売買の可能性	.....	P. 09
	(3) ホテルの売買価格	.....	P. 10
	(4) 構造転換の可能性	.....	P. 11
	7. 評価方式の適用及び評価額の決定	.....	P. 11
	7-1. 原価法の適用	.....	P. 11
	7-2. 取引事例比較法の適用	.....	P. 14
	7-3. 収益還元法の適用	.....	P. 15
	7-4. 試算価格の調整及び評価額の決定	.....	P. 15
Sheet-1	比準・規準表		
Sheet-2	開発法による試算（マンション分譲想定）		
Sheet-3	収益還元法（DCF法）シナリオ（a）		
Sheet-4	収益還元法（DCF法）シナリオ（b）		
Sheet-5	貸借対照表・損益計算書・キャッシュフローの推移		
Sheet-6	償却資産明細書		
Sheet-7	ホテル売買事例・競売事例		
	広域地図、住宅地図、公図、建物図面、写真		

- 1 - 価格の種類、評価額及び価格時点

<価格の種類>

正常価格（現在の市況を前提とした市場価格）

<市場公開期間>

半年程度を前提とした

<評価額>（現金基準、十万円未満四捨五入）

¥ 2, 3 9 3, 3 0 0, 0 0 0. -

（価格の内訳）

土 地                    ¥ 8 4 0, 0 0 0, 0 0 0. -

その他資産 ¥ 1, 5 5 3, 3 0 0, 0 0 0. -

（注・ 本件評価は収益価格を重視しているため、評価額は不動産を内包した事業全体の価値となっている。本件評価では収益価格が積算価格を大幅に下回り、不動産と不動産以外の価値の分離は困難である。抵当権者は依頼者のみで一般債権者に影響のない担保処分方法を前提としている。）

（処分可能見込額について）

金融機関の資産査定で処分可能見込額を求める際に掛目 100%で取扱うことのできる評価額は上記評価額から売主側の仲介手数料を控除した額である。

売買金額    ·· ¥ 2, 3 9 3, 3 0 0, 0 0 0. - (a)

仲介手数料 ·· (a) × 0.0315 + 60,300 ≒ ¥ 7 5, 4 4 9, 0 0 0. - (b)

処分可能見込額 ·· (a) - (b) ≒ ¥ 2, 3 1 7, 9 0 0, 0 0 0. -

<評価の価格時点>

2 0 0 4 年 9 月 3 0 日

- 2 - 調査分析作業の概要

本件評価は、以下の調査分析作業を基にして行われたものである。

1. 対象ホテルの建物内外について実地調査を行った。
2. 対象ホテルの経営状態について過去10年間にわたって調査分析を行った。
3. 全国のホテルの処分事例、経営状態について調査分析を行った。
4. 処分事例となった主要なホテルについて実地調査を行った。
5. 公認会計士による事業再建計画策定作業と協働して評価を行った。

- 3 - 対象不動産の売買履歴

対象不動産は1990年にホテルとして建設されて以来、これまで売買歴はない。

- 4 - 対象不動産の表示

①. 土地の表示

所在・地番	地目	地積 (㎡)
東京都 WW 区 XXX 町 Y 丁目 10 番 12	宅地	2,843.85
東京都 WW 区 XXX 町 Y 丁目 10 番 13	宅地	251.75
	計	3,095.60

②. 建物の表示

家屋番号	構造・種類	床面積 (㎡)
WW 区 XXX 町 Y 丁目 10 番地 12	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 地下3階付14階建 ホテル	(登記面積)
		1F 1,608.33
		2F 2,572.57
		3F 1,760.13
		4F 2,131.24
		5F 1,365.19
		6F 33.00
		7F 1,074.31
		8F 676.72
		9F 642.52
		10F 642.52
		11F 642.52
		12F 642.52
		13F 642.52
		14F 650.00
B1F 1,622.58		
B2F 2,408.51		
B3F 2,486.29		
	延	21,601.47

- 5 - 評価の対象となった権利の種類、登記簿上の権利者

<評価の対象となった権利の種類>

土地： 所有権 [占有者： 所有者]

建物： 所有権（一部分賃貸あり） [占有者： 所有者、一部分テナント]

<登記簿上の所有者>

(2004年 8月23日現在)

土地

東京都 WW 区 XXX 町 Y 丁目 10 番地 12

所有者 株式会社 ABC ホテル

建物

東京都 WW 区 XXX 町 Y 丁目 10 番地 12

所有者 株式会社 ABC ホテル

-6- 実査日及び評価を行なった年月日

2004年 8月 23日 (実査日)

2004年 9月 15日 (行なった日)

-7- 評価の条件

1. 「自用の建物及びその敷地（一部分賃貸あり）」の評価

対象不動産は一部にテナントが入居した自用の建物及びその敷地で、ホテルとして使用されている。本件評価ではこの現況を前提として評価を行う。

2. 本件評価は金融機関が不良債権の担保の処分方法を検討するためのもので、その方法の一つとしてホテルを営業譲渡する場合の価格を求めるものである。

3. 採用する評価数量は、土地、建物ともに登記数量に拠るものとする。

4. 対象不動産には抵当権が設定されているが、本件評価においては、物件売買時に抵当権抹消を行うことを前提に評価を行う。また、テナントは営業譲渡と共に引継がれることを前提として評価を行う。

5. 現時点においては、ホテルの売買市場は深刻な不況下にある。本件評価は、あくまでも現時点（2004年）の市況を前提としたものである。

6. これまでの土地の利用実績から考えて、土壤汚染の可能性は低い。ここでは土壤汚染はないものとして評価を行う（本件評価書は土壤汚染が発見された場合の責任は負わないものとする）。

-8- 評価の目的及び条件と価格の種類との関連

本件評価の依頼目的は担保評価の参考のためで、価格の種類は不良債権の担保不動

産を処分することを前提とした正常価格である。

- 9 - 評価書の使用者及び開示範囲

本件評価書は評価依頼者による使用のみを前提としたものである。

- 10 - 縁故または特別の利害関係の有無

下記の関係において、縁故、資本関係、特別な利害関係は存在しない。

- ・ 評価者及び鑑定業者と、対象資産。
- ・ 評価者及び鑑定業者と、評価依頼者。
- ・ 評価者及び鑑定業者と、評価書の開示・提出先。

本件評価に伴う報酬は成功報酬ではない。

本件評価は、独立した立場で客観的に行われたものである。

## - 1 1 - 評価額決定の理由の要旨

### 1. 不動産の価格形成に影響を与える一般的要因

#### <経済などの要因>

日本経済はバブル崩壊後低迷が続き、これに対して日本銀行は低金利政策を、また政府も公共投資や住宅政策等様々な景気浮揚策を講じてきたが、現段階においても、我が国経済は全体として、なお厳しい状況を脱していない。

しかし、株価が底をうったことなど明るさも見えてきており、2004年6月の内閣府月例経済報告では「世界経済が回復し、国内企業部門が改善していることから、日本の景気回復が続くと見込まれる」としている。

#### <地価動向>

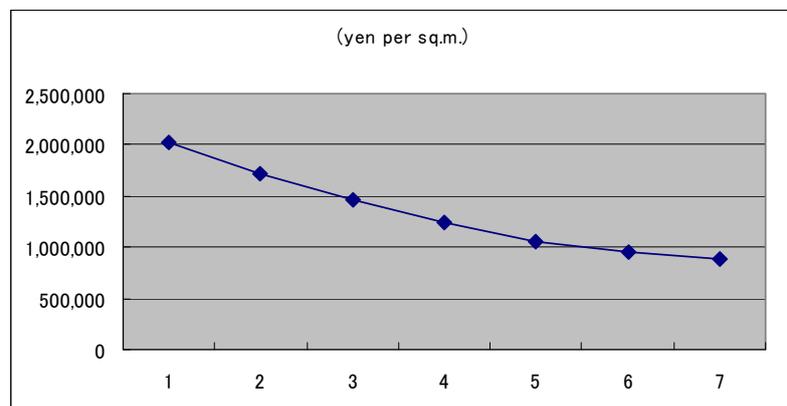
不動産の取引市場においては、1980年代後半～1991年前後にかけてのバブル経済が崩壊した後、低迷する経済情勢により需要は伸び悩み、取引は一部好条件のものを除き全般的には低調な状況が続いている。

国土交通省がまとめた2004年の地価公示価格（2004年1月1日現在の価格）により2003年1月以降一年間の全国の地価状況を概観すると、全国平均で前年比△6.2%の下落で、13年連続して下落した。三大都市圏では都市部を中心に下げ止まり傾向も見られ下げ幅は住宅地・商業地ともに前年より縮小したが、地方圏では下げ幅が拡大し下落傾向に歯止めがかからない状況が続いている。

東京都においては住宅地は△3.1%の下落（前年△4.1%）、商業地は△2.7%の下落（前年△3.9%）となっている。住宅地では千代田区が上昇に転じたほか、港区・渋谷区で上昇率が拡大、大半の市区で下落率が縮小したが、墨田区・青梅市などでは下落率が拡大した。商業地では上昇地点が昨年の39ヶ所から50ヶ所に増加、横這い地点も52ヶ所から69ヶ所に増えた。

#### <付近の公示価格の推移>

year	yen/sq.m.
1998	2,018,000
1999	1,715,000
2000	1,458,000
2001	1,239,000
2002	1,053,000
2003	948,000
2004	886,000



### <マンション市場の動向>

全国不動産情報センター(MRC)集計による、2003年の首都圏(茨城含む)マンションの平均販売単価は、対2002年比で+6.5%の上昇となっている。

東京都は、区部+6.6%の上昇、三多摩△0.4%の下落となっている。神奈川県は全体で±0.0%の横這い、埼玉県は全体で△1.1%の下落、千葉県は全体で+2.1%の上昇となっている。

## 2. 対象不動産の位置及び交通機関

### 最寄鉄道駅

J R XXXX 線 XXXX 駅

### 最寄鉄道駅からの方位と距離(道路距離)

北西方 約 250m

## 3. 近隣地域の概況

### (1) 範囲

対象不動産の存するXXX町Y丁目10番地の街区の範囲内と判定した。

### (2) 地域的特性と動向

#### <街路条件>

幅員約25mの舗装都道が標準的で、系統・連続性は良好である。

#### <接近条件>

最寄鉄道駅への接近性	良好
最寄商店街への接近性	良好
公共公益施設への接近性	普通

#### <環境条件>

本ホテルの他に中高層店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域。

#### <標準的使用>

幅員： 約25mの都道に接面

地積： 150㎡～300㎡

用途： 店舗・事務所 (但し比較の尺度としての標準的使用)

<将来の動向>

当分の間、現状と大差なく推移の見込み

4. 対象不動産の概況、及び行政上の規制等

対象地の概況は次のとおりである。

(1) 接面街路概況

<区分>

三方路地

<状況>

方位	幅員	舗装	種別	道路からの高低差
北西側	約 6 m	有	区道	ほぼ等高
北東側	約 2.5 m	有	都道	ほぼ等高
南西側	約 6 m	有	区道	ほぼ等高

(2) 画地の状況

<地勢> 平坦

<形状> 長方形に近いやや不整形

(3) 供給処理施設の整備状況

<上水道> 整備済

<下水道> 公共下水道・整備済

<都市ガス> 整備済

(4) 現在の利用状況

ホテルの敷地

対象建物の概況は次のとおりである。

<建築時期>

1990年11月頃新築

<使用資材・施工の程度>

ホテルとして中品等

<現在の利用状況>

ホテルとして利用

<維持管理状況>

普通

<減価の程度>

経過年数に比して相応だが、今後大規模修繕が必要な時期に入ってくる。

<施設/設備>

客室： 205 室

飲食： 日本料理店 1、中華料理店 1、西洋料理店 1、喫茶飲食 2

会議室： 大会議室 2、中小会議室 10

スポーツ： プール 1

駐車場： 75 台

エレベータ： 4 基

その他：

ショッピングモール 1、ビジネスセンター 1、写真室 1、理容美容室 1、生花店 1

対象不動産に係る行政上の規制は次のとおりである。

<都市計画区域の指定>

有 (市街化区域)

<地域指定>

範囲： 対象地内全域

内容： 用途地域等... 商業地域

(建ぺい率 80%、容積率 700%... \*)

防火地域

\*.. 前面道路の幅員による制限 無

(建築基準法 52 条 2 項)

<その他>

- ・ XX 区宅地開発並びに中高層建築物等の建設に関する指導要綱
- ・ XX 区中高層建築物の建築に関する紛争の予防と調整に関する条例
- ・ XX 区みどりの保護条例
- ・ XX 区福祉環境整備要綱
- ・ 東京における自然保護と回復に関する条例
- ・ その他 (建築基準法・消防法・東京都建築安全条例..等)

5. 最有効使用の判定

<更地としての最有効使用>

近隣地域・周辺地域の標準的画地規模で考えた場合の最有効使用は中高層の店舗・事務所ビルの敷地と考える。

しかし対象地は XXXX 駅周辺の商業地域内では例外的な広面積の土地である。現市

況下においては大規模面積を有効利用しうる産業（デパート・スーパー・ホテル等）の多くが深刻な不況下にある。XXXX 駅周辺の商業基盤から考えた場合、大規模商業需要を見込むことは容易でない。

現経済情勢下において、通常の使用能力を有し、対象地に最も高い価格を提示できる需要は、現下においても好調を維持している中高層共同住宅の敷地（店舗事務所付）としての需要であると考え（但し、長期的視点で考えた場合、商業的利用が可能と考える）。

#### <複合不動産としての最有効使用>

ホテル施設が整っている現状に鑑み、複合不動産としての最有効使用は経営力のある運営主体によるホテルとしての使用であると判定した。

## 6. ホテル売買市場について

### (1) 余暇関連サービス業の経営動向

自由時間デザイン協会が発表した「レジャー白書」では、余暇関連サービス業の経営動向の厳しい実態が浮き彫りとなった。大半の業種が、客数の減少、テコ入れのための価格の引き下げ、売り上げの減少、採算の悪化といったデフレスパイラルから抜け出せずにいる。

余暇関連産業 17 業種を対象に、利用客数、売上げ、収支バランス、客単価などの動向を調査した結果、利用客数は、フィットネスクラブ、旅行業の 2 業種で増加したが、それ以外では減少傾向が続いた。

### (2) ホテルの売買の可能性

現在、日本のホテル経営は深刻な不況下にある。その要因として第 1 に構造変化、即ち不況下における宴会部門の大幅な減収、お金をかけない「地味婚」の定着等をあげることができる。第 2 に過大投資、即ちバブル期にホテル建設が進み供給過剰状態が生じたこと、また多額の借入金負担・豪華施設維持のため損益分岐点が高くなっていること等をあげることができる。その他、運営不振型、再投資断念型、立地変化型、金融機関主導型撤退等のケースが見られる。各社とも人件費、物件費の削減等により対処しているものの限界になりつつある。

こうした中、ホテルの経営破綻、廃業が相次いでいる。対処法は、関連企業・金融機関による支援、同業者による経営肩代わり、老朽化による取壊し、民事再生、営業譲渡、競売、売却交渉継続中、処理未定等様々である。（Sheet-8 参照）

しかし競売では大幅な安値でも買手がつかない。また任意売却による場合でも、築

10年未満の物件でも積算価格の半値いけばいい方である。(Sheet-7 参照)

ホテルの売却を考える場合、まず、その売却可能性が問題となる。数年前までは、国内投資家にホテルを売却することは容易でなかった。また外資による買収が話題となっていたが、日本のホテル会計が国際標準と異なり経営計画をたてにくいこと、不動産価格の認識に大幅な乖離があること等が障害だった。

今日に到り(2001~2004年)ようやくホテル売買市場が整備されてきた。サービス、SPC、Jリート(不動産投資信託)等の制度が機能するようになり、従来との比較でホテルの売却可能性は高まってきた感がある。

### (3) ホテルの売買価格

日本では戦後右肩上がりの経済が続きホテル産業の不況に関する経験が乏しかったが、米国では経済の安定成長期を長く経てきておりホテルの歴史も長い。過去に好況・不況の波を繰返した中でホテル売買市場が形成され、収益還元法(DCF法)を重視した価格が市場で認知されている。その考え方(収益還元法)に基づくと、収益を生まないホテルの価値はゼロである。

また、建物が老朽化していれば取壊最有効として更地価格以下の評価額にもなりうる。収益力が弱い場合、構造転換して店舗・事務所等とした方が、改築費を勘案しても評価額が高くなる場合もありうる。(現在の不況下の日本では、大都市圏では建物を取壊してマンション用地として売却した方が回収額が高くなる場合も多い。マンション用地の需要は堅調に推移しており、売却も容易である)。

一方、上記に関連して、本件評価では次の点が問題となる。

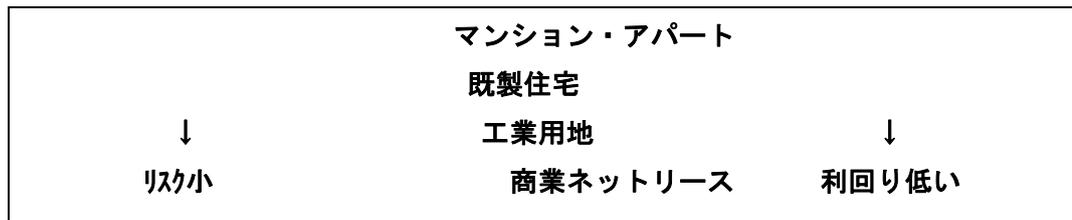
#### (i) 収益性について

収益還元法(DCF法)は、対象不動産が生み出すであろう将来のキャッシュフローを予測し、これを適切な利回りで現在価値に割り戻して対象不動産の収益価格を求めるものであり、キャッシュフローの予測内容により価格の変動が大きい。

#### (ii) 利回りについて

米国では、ホテルへの投資は非常にハイリスクな不動産投資であると考えられている。

リスク大 ↑	生の土地 ホテル・モーター 倉庫センター ショッピングセンター オフィスビル	利回り高い ↑
-----------	--	------------



その理由は、…ホテルは第三者の参入障壁が少ないこと（近隣にライバルが参入すると収益は激減する）、またホテル経営は景気の影響を直接受けること（建設ラッシュと破綻ラッシュの波を繰返してきた）、…等の認識が定着しているためである。

このため、現在、外資による日本におけるホテル買収の投資利回りは最低でも 10% 以上とされている。これを前提としたホテルの収益価格は、原価法による積算価格を大幅に下回る。

#### (4) 構造転換の可能性

対象不動産は XXXX 駅周辺では異例な広面積の土地・大規模建築物であり、商業基盤から考えた場合、現下の不況下でこれだけの店舗・事務所需要を見込むことは容易ではない。また建物の構造が個性的で、かつ、一般の店舗・事務所とするには下層部が豪華すぎる。対象建物をホテル以外の用途に構造転換することは現実的な対応ではないと思われる。

### 7. 評価方式の適用及び評価額の決定

本件評価においては、原価法、取引事例比較法、収益還元法を採用し、概略下記手順にもとづき試算価格を求めた。

#### 7-1. 原価法の適用

##### (1) 更地価格の査定

###### (i) 取引事例比較法の適用

対象地の所在する近隣地域または同一需給圏内の類似地域における対象地と類似の不動産に係る多数の取引事例を収集し、そのうちから適切な事例を選択してこれらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を施して規範性あるものとした後、対象地との間において、地域要因及び個別的要因を比較検討して求めた諸価格を比較考量し、比準価格を@612,000円/㎡と求めた（Sheet-1 参照）。

(ii) 開発法の適用

対象地上に分譲マンションを建設、分譲することを想定し、分譲売上より建物建築費、分譲経費等を差し引くことにより、収支採算上の価格を@674,000円/㎡と求めた (Sheet-2 参照)。

(iii) 更地価格

以上により、比準価格と開発法による価格の2つの試算価格を求めたが両者の間には開差が認められる。そこで手順の各段階にわたって、客観的・批判的に再吟味するとともに、適用した方式及び採用した資料の特徴に応じた斟酌を加え、更には地価公示法にもとづく公示価格等との関連性にも留意した。

近隣地域ではオフィスビルの市況が悪化しており、これを反映して比準価格が低くなったものと思われる。これに対し対象地はマンション用地として良好な環境を有していること、また近年のマンション立地の都心化に伴い需要が強いため、開発法による試算価格が高くなったものと思われる。

しかし、対象地の現状はホテル用地であるため、更地の評価額については比準価格を重視し、¥1,894,500,000.- (@612,000円/㎡) と査定した。

$$3,095.60 \text{ m}^2 \times 612,000 \text{ 円/㎡} \doteq 1,894,500,000.-$$

(2) 建物の再調達原価

対象建物の使用資材、施工の程度等についてそれぞれ分析検討し、更には、近時における建築費の動向をも併せて考慮、対象建物の再調達原価を、……………  
¥5,897,200,000.- (@273,000円/㎡) と求めた。

$$21,601.47 \text{ m}^2 \times 273,000 \text{ 円/㎡} \doteq 5,897,200,000.-$$

(3) 「一棟の建物及びその敷地」の再調達原価

以上、(1)で求めた更地価格と(2)で求めた建物再調達原価を加算して「一棟の建物及びその敷地」の再調達原価を¥7,791,700,000.-と求めた。

(4) 減価修正及び積算価格

対象不動産に認められる物理的、機能的、経済的要因にもとづく減価相当額を、耐用年数による方法と観察減価法とを併用して求め、この額を上記の土地建物一体としての再調達原価から控除して、「一棟の建物及びその敷地」の積算価格を、……

$$\text{¥}5,394,900,000.- \text{ (諸費用控除前)}$$

$$\text{¥}4,686,500,000.- \text{ (諸費用控除後) と求めた。}$$

## <算出過程>

### (耐用年数による方法)

建物減価額の査定 (定額法・残価率0を採用)

躯体部分 ¥5,897,200,000.- × 0.65 × (14.0年/37年) ≒ ¥1,450,400,000.-

設備部分 ¥5,897,200,000.- × 0.35 × (14.0年/15年) ≒ ¥946,400,000.-

計 ¥2,396,800,000.-

### (観察減価法)

観察減価法は、対象建物の構成部分について実態を調査することにより減価額を直接求める方法であり、対象建物について自然的老朽化、破損、損傷等（物理的要因）、設備の不足、設計、間取りの旧式化等（機能的要因）、建物自体の市場性等（経済的要因）について検討するものである。

ホテル産業は現在深刻な不況下にあり、経済的要因に基づく市場性減価が大きく発生する。しかし、ここでは、取引事例の比較が、事例となったホテルの取引価格と取引時点における市場性減価修正前・諸費用控除前の積算価格とを比較しているため、市場性減価は敢えて積算価格に反映させないこととした。

### (土地の市場性の検討)

対象土地について現況の利用状況を分析したが、経済が回復すれば対象地は最有効使用の状態に復帰する可能性が高いと考えられるものの、現在の深刻な不況下ではホテルの敷地としての利用が対象地の最有効使用とは判定できない。

しかし、ここでは、取引価格と積算価格の比較との整合性を保つため、この減価を積算価格に反映させないこととした。

### (積算価格の査定)

対象不動産の再調達原価から、上記の減価額を控除し、対象不動産の積算価格を次のとおり査定した。なお査定額は収益価格との比較を行うため諸費用・保証金控除前のものと控除後のものを求めた。

#### (諸費用・保証金控除前 積算価格)

¥7,791,700,000 - ¥2,396,800,000 ≒ ¥5,394,900,000.-

#### (諸費用・保証金)

購入者 印紙税 .. ¥360,000.-

購入者 仲介手数料 .. ¥170,000,000.- (費用・保証金控除前価格で算出)



### 7-3. 収益還元法の適用

対象不動産に係る収入、支出、資本的支出等を分析し、対象不動産が将来生み出すであろうキャッシュフローを予測し、これを適切な利回りで現在価値に割り戻し、対象不動産の収益価格（DCF法）を査定した。

なお、将来時点のキャッシュフローの見込みは、今後の経済情勢の推移、他のホテルの経営動向により大きく影響を受ける。従って、ここでは、将来予測に当たって、次の2通りのシナリオを採用することとした（諸費用・保証金控除後の価格）。

シナリオ(a)・ 2001年度実績レベルの数値が継続する場合

諸費用・保証金控除前 ￥2, 821, 700, 000. - (Sheet-3 参照)

諸費用・保証金控除後 ￥2, 133, 000, 000. - (Sheet-3 参照)

シナリオ(b)・ 事業再建計画の数値を採用した場合

諸費用・保証金控除前 ￥3, 098, 700, 000. - (Sheet-4 参照)

諸費用・保証金控除後 ￥2, 393, 300, 000. - (Sheet-4 参照)

### 7-4. 試算価格の調整及び評価額の決定

以上により、

積算価格	..	¥ 5, 394, 900, 000. - (諸費用・保証金控除前)
		¥ 4, 535, 000, 000. - (諸費用・保証金控除後)
比準価格	..	処分事例の価格は積算価格を大幅に下回っている。
収益価格(a)	..	¥ 2, 821, 700, 000. - (諸費用・保証金控除前)
		¥ 2, 133, 000, 000. - (諸費用・保証金控除後)
収益価格(b)	..	¥ 3, 098, 700, 000. - (諸費用・保証金控除前)
		¥ 2, 393, 300, 000. - (諸費用・保証金控除後)

の試算価格を求めたが、各試算価格には乖離が生じた。

ホテルのように汎用性に欠ける特殊用途の事業用不動産は、現下の市況では積算価格を大幅に下回る処分価格で売買が行われている。これは、収益性を重視した取引が行われているためである。

費用性から見た価格（積算価格）は売主サイドから見た「売り希望価格」とはなりえても、現在の不況下では、買主サイドが不動産を取得した後に経営が成り立つ価格を大きく上回る。売主は経営が破綻し、物件を売却しなければならない事情を持っている。買主サイドから見て合理性を持つ価格は収益性から見た価格（収益価格）である。価格は収益価格を重視したレベルで決まる。

一方、収益価格は処分が近づいた時点で価格を求める場合には規範性が高いが、買い手サイドの譲受後の経営見通しが強く反映されるため、キャッシュフロー予測の相違に伴い評価額が変動する。

シナリオ(a)は、2003年度実績レベルの数値が継続する場合を前提としたものである。シナリオ(b)は、市場分析、経営分析作業を重ね、新たな提携先企業の獲得、経費削減策の導入が確実となったうえで作成された事業再建計画を前提としたもので、信頼性が高い。

取引事例比較法の直接の適用は行えなかったが、取引水準の比較は説得力がある。その結論は収益還元法により求められた結論に近い。

本件評価は金融機関が不良債権の担保の処分方法を検討するためのもので、その一方法としてホテルをホテルとして営業譲渡する場合の価格を求めるものである。

上記の状況を総合的に勘案のうえ、本件評価においてはシナリオ(b)に基づく収益価格を重視することとし、対象不動産の評価額を¥ 2, 393, 300, 000. - (諸費用・保証金控除後)と査定した。

なお、土地とその他消費税課税対象資産の価格の内訳は、ここでは上記評価額に積

算価格の土地価格割合を乗じたものを土地の価格とし、残りをその他資産の価格とすることとして次のとおり求めた。

土地  $¥2,393,300,000 \times 35.1\% \cong ¥840,000,000.-$

その他資産  $¥2,393,300,000 \times 64.9\% \cong ¥1,553,300,000.-$

(注)

現時点においてホテル売買市場は深刻な不況下にある。本鑑定評価は、あくまでも現時点の市況を前提としたものである。今後、市況が好転した場合には評価額が大きく変化する可能性もあるため注意が必要である。

以 上

## 比準価格の試算・公示価格等からの検討

取引事例比較法	符号	所在地	種別・地積・取引日		取引価格 (A)	事情補正 (B)	時点修正 (C)	標準化補正 (D)	地域要因の比較(E)	A×B×C×D×E	標準価格	個別的要因の比較	比(規)準価格				
			種別	地積	取引日	円/m <sup>2</sup>								円/m <sup>2</sup>	円/m <sup>2</sup>		
取引事例比較法	A	北区XXX町二丁目	種別	宅地	円/m <sup>2</sup> 1,011,123	100	88	100	100	円/m <sup>2</sup> 711,831	円/m <sup>2</sup> 704,000	87 100 ⑪	円/m <sup>2</sup> 612,000				
			地積	92.39m <sup>2</sup>		100	100	100	125								
			取引日	2002/12/11				①	②								
取引事例比較法	B	北区XXX町二丁目	種別	宅地	円/m <sup>2</sup> 509,145	100	94	100	100	円/m <sup>2</sup> 718,613	円/m <sup>2</sup> 704,000	87 100 ⑪	円/m <sup>2</sup> 612,000				
			地積	100.77m <sup>2</sup>		90	100	100	74								
			取引日	2003/11/06				③	④								
取引事例比較法	C	北区XXX町五丁目	種別	宅地	円/m <sup>2</sup> 397,980	100	97	100	100	円/m <sup>2</sup> 680,848	円/m <sup>2</sup> 704,000	87 100 ⑪	円/m <sup>2</sup> 612,000				
			地積	254.29m <sup>2</sup>		100	100	105	54								
			取引日	2004/05/07				⑤	⑥								
公示基準地	α	公示北5-X 北区XXX町五丁目 51番14	種別	宅地	円/m <sup>2</sup> 886,000	-	95	100	100	-	-	87 100 ⑪	円/m <sup>2</sup> 551,000				
			地積	117m <sup>2</sup>			100	100	100					133			
公示基準地	β	同上	種別		円/m <sup>2</sup>	-	95	100	100	-	-	87 100 ⑪	円/m <sup>2</sup> 0				
			地積				100	100	100					100			
公示基準地	β	同上	時点	2004/01/01	円/m <sup>2</sup>	-	100	100	100	-	-	87 100 ⑪	円/m <sup>2</sup> 0				
			時点	2004/01/01			100	100	100					100			
補正率・格差率等の補正説明	符号	個別的要因の内訳およびその標準化補正							地域要因の内訳							摘 要	
		街路条件	接近条件	環境条件	行政的条件	画地条件	その他	計	街路条件	接近条件	環境条件	行政的条件	その他	計			
	A	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	*1	*4 繁華性+20
		100	100	100	100	100	100	100	100	100	125	100	100	125	*2	*5	
	B	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	*1	*3 駅接近性Δ1	
		100	100	100	100	100	100	100	88	99	95	90	100	74	*2 系統幅員Δ12	*5 容積率Δ10	
	C	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	*1 三方路+5	*4 繁華性Δ20	
		100	100	100	100	105	100	105	86	95	80	83	100	54	*2 系統幅員Δ14	*5 容積率Δ17	
	α	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	*1 三方路+5	*4 繁華性+35	
		100	100	100	100	100	100	100	95	100	140	100	100	133	*2 系統幅員Δ5	*5	
β	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	*3			
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100				
対象地	100	100	100	100	87	100	87	摘 要									
	100	100	100	100	100	100	100	*1 地積Δ20 三方路+7									

時点修正率      2002年01月01日    ~    2002年12月31日    Δ 10.0%  
                          2003年01月01日    ~    2003年12月31日    Δ 6.5%  
                          2004年01月01日    ~    2004年09月30日    Δ 4.9%

# 開発法による試算(マンション分譲想定)

Sheet-2

## 1. 想定概要

開 発 面 積	3,095.60 m <sup>2</sup>
販 売 対 象 面 積	3,095.60 m <sup>2</sup>
構 造 ・ 用 途	SRC造・16F2B・店舗付共同住宅
総 延 床 面 積	24,000.00 m <sup>2</sup>
販 売 面 積	18,500.00 m <sup>2</sup>
計 画 戸 数	250 戸
一 戸 平 均 専 有 面 積	74.00 m <sup>2</sup>
建 築 単 価 (延床面積)	210,000 円/m <sup>2</sup>
販 売 単 価 (専有面積)	495,000 円/m <sup>2</sup>

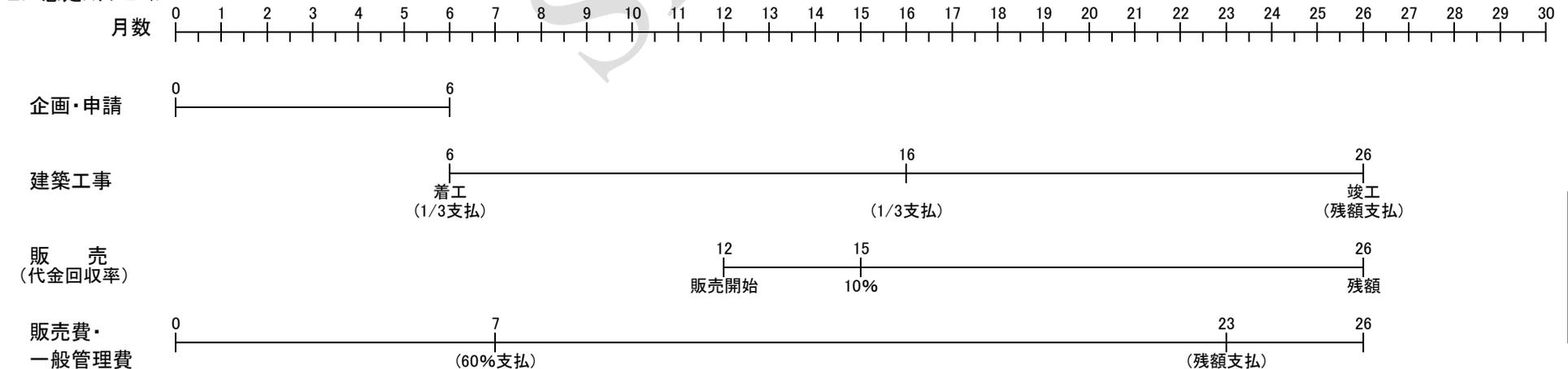
### 備 考

- (\*1) 販売総額 9,157,500 千円
- (\*2) 建築工事費総額(設計費・整地費・供給処理施設整備費を含む) 5,040,000 千円
- (\*3) 販売費・一般管理費総額 販売総額の 10%と査定
- (\*4) 投下資本利益率 年率 12%と査定

## 3. 複利現価算定表

項目(割合)		金額	割引期間	複利現価率(*4)	金額
収 入	収 入 10%	915,750 千円	15ヶ月	0.8679160	794,794 千円
	" 0%	0 千円	0ヶ月	1.0000000	0 千円
	" 残額	8,241,750 千円	26ヶ月	0.7822780	6,447,340 千円
計		(*1) 9,157,500 千円			(a) 7,242,134 千円
支 出	建築工事費 1/3	1,680,000 千円	6ヶ月	0.9449110	1,587,450 千円
	" 1/3	1,680,000 千円	16ヶ月	0.8597570	1,444,392 千円
	" 残額	1,680,000 千円	26ヶ月	0.7822780	1,314,227 千円
	小 計	(*2) 5,040,000 千円			4,346,069 千円
出	販売費管理費 60%	549,450 千円	7ヶ月	0.9360290	514,301 千円
	" 残額	366,300 千円	23ヶ月	0.8047580	294,783 千円
	小 計	(*3) 915,750 千円			809,084 千円
計		5,955,750 千円			(b) 5,155,153 千円
土地価格 (a) - (b) =		2,086,981,000 円		( 674,000 円/m <sup>2</sup> )	

## 2. 想定スケジュール



■ 収益価格試算表 (DCF法)

Sheet-3

(2003年度実績レベルの数値が継続する場合)

単位 (円)

項目	価格時点	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	10年後売却時	
収入													
婚礼売上		759,370,000	759,370,000	759,370,000	759,370,000	759,370,000	759,370,000	759,370,000	759,370,000	759,370,000	759,370,000		
宴会売上		967,554,000	967,554,000	967,554,000	967,554,000	967,554,000	967,554,000	967,554,000	967,554,000	967,554,000	967,554,000		
宿泊売上		393,963,000	393,963,000	393,963,000	393,963,000	393,963,000	393,963,000	393,963,000	393,963,000	393,963,000	393,963,000		
レストラン売上		409,080,000	409,080,000	409,080,000	409,080,000	409,080,000	409,080,000	409,080,000	409,080,000	409,080,000	409,080,000		
駐車場収入		15,914,000	15,914,000	15,914,000	15,914,000	15,914,000	15,914,000	15,914,000	15,914,000	15,914,000	15,914,000		
家賃収入		34,840,000	34,840,000	34,840,000	34,840,000	34,840,000	34,840,000	34,840,000	34,840,000	34,840,000	34,840,000		
雑収入		11,197,000	11,197,000	11,197,000	11,197,000	11,197,000	11,197,000	11,197,000	11,197,000	11,197,000	11,197,000		
その他収入		643,000	643,000	643,000	643,000	643,000	643,000	643,000	643,000	643,000	643,000		
保証金収入	250,500,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
小計	250,500,000	2,592,561,000	2,592,561,000	2,592,561,000	2,592,561,000	2,592,561,000	2,592,561,000	2,592,561,000	2,592,561,000	2,592,561,000	2,592,561,000		
支出													
売上原価		727,940,000	727,940,000	727,940,000	727,940,000	727,940,000	727,940,000	727,940,000	727,940,000	727,940,000	727,940,000		
人件費		843,489,000	843,489,000	843,489,000	843,489,000	843,489,000	843,489,000	843,489,000	843,489,000	843,489,000	843,489,000		
事業費		87,924,000	87,924,000	87,924,000	87,924,000	87,924,000	87,924,000	87,924,000	87,924,000	87,924,000	87,924,000		
事務費		74,570,000	74,570,000	74,570,000	74,570,000	74,570,000	74,570,000	74,570,000	74,570,000	74,570,000	74,570,000		
管理保全費		327,736,000	327,736,000	327,736,000	327,736,000	327,736,000	327,736,000	327,736,000	327,736,000	327,736,000	327,736,000		
器材費		70,594,000	70,594,000	70,594,000	70,594,000	70,594,000	70,594,000	70,594,000	70,594,000	70,594,000	70,594,000		
公租公課		52,321,000	52,321,000	52,321,000	52,321,000	52,321,000	52,321,000	52,321,000	52,321,000	52,321,000	52,321,000		
資本的支出		250,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000		
保証料		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
その他支出		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
保証金支出		0	0	0	0	0	0	0	0	0	250,500,000		
小計	0	2,434,574,000	2,284,574,000	2,284,574,000	2,284,574,000	2,284,574,000	2,284,574,000	2,284,574,000	2,284,574,000	2,284,574,000	2,535,074,000		
CF	250,500,000	157,987,000	307,987,000	307,987,000	307,987,000	307,987,000	307,987,000	307,987,000	307,987,000	307,987,000	57,487,000	292,987,000	
CFの現価	250,500,000	143,624,545	254,534,711	231,395,192	210,359,265	191,235,696	173,850,632	158,046,029	143,678,209	130,616,553	22,163,727		
CFの現価の総和	1,910,004,559											転売価格	2,364,649,246
転売価格の現価	911,674,649												
収益価格	2,821,700,000 (CFの現価の総和+転売価格の現価)												
購入者諸費用	-438,250,000	基本利率 10.0% (経営に属する純収益勘案後の利回り)											
保証金引継ぎ額	-250,500,000	変動率 0.0%											
収益価格(売買価格)	2,133,000,000	転売時危険率 2.0%											

■ 収益価格試算表 (DCF法)

Sheet-4

(事業再建計画の2005年～の数値を採用した場合の概算)

単位 (円)

項目	価格時点	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	10年後売却時	
収入													
婚礼売上		800,000,000	775,000,000	750,000,000	725,000,000	700,000,000	700,000,000	700,000,000	700,000,000	700,000,000	700,000,000		
宴会売上		960,000,000	910,000,000	860,000,000	860,000,000	860,000,000	860,000,000	860,000,000	860,000,000	860,000,000	860,000,000		
宿泊売上		450,000,000	430,000,000	410,000,000	410,000,000	410,000,000	410,000,000	410,000,000	410,000,000	410,000,000	410,000,000		
レストラン売上		400,000,000	400,000,000	400,000,000	400,000,000	400,000,000	400,000,000	400,000,000	400,000,000	400,000,000	400,000,000		
駐車場収入他		16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000		
家賃収入		35,000,000	35,000,000	35,000,000	35,000,000	35,000,000	35,000,000	35,000,000	35,000,000	35,000,000	35,000,000		
雑収入		11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000		
その他収入		500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000		
保証金収入	250,500,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
小計	250,500,000	2,672,500,000	2,577,500,000	2,482,500,000	2,457,500,000	2,432,500,000	2,432,500,000	2,432,500,000	2,432,500,000	2,432,500,000	2,432,500,000		
支出													
売上原価		801,098,901	776,064,560	751,030,220	725,995,879	700,961,538	700,961,538	700,961,538	700,961,538	700,961,538	700,961,538		
人件費		778,000,000	760,000,000	754,000,000	752,000,000	750,000,000	750,000,000	750,000,000	750,000,000	750,000,000	750,000,000		
事業費		85,000,000	77,000,000	72,000,000	72,000,000	72,000,000	72,000,000	72,000,000	72,000,000	72,000,000	72,000,000		
事務費		61,000,000	59,000,000	57,000,000	57,000,000	57,000,000	57,000,000	57,000,000	57,000,000	57,000,000	57,000,000		
管理保全費		320,000,000	309,000,000	309,000,000	309,000,000	309,000,000	309,000,000	309,000,000	309,000,000	309,000,000	309,000,000		
器材費		67,000,000	66,000,000	66,000,000	66,000,000	66,000,000	66,000,000	66,000,000	66,000,000	66,000,000	66,000,000		
公租公課		52,000,000	52,000,000	52,000,000	52,000,000	52,000,000	52,000,000	52,000,000	52,000,000	52,000,000	52,000,000		
資本的支出		250,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000		
保証料		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
その他支出		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
保証金支出		0	0	0	0	0	0	0	0	0	250,500,000		
小計	0	2,414,098,901	2,199,064,560	2,161,030,220	2,133,995,879	2,106,961,538	2,106,961,538	2,106,961,538	2,106,961,538	2,106,961,538	2,357,461,538		
CF	250,500,000	258,401,099	378,435,440	321,469,780	323,504,121	325,538,462	325,538,462	325,538,462	325,538,462	325,538,462	75,038,462	310,538,462	
CFの現価	250,500,000	234,910,090	312,756,562	241,525,004	220,957,667	202,133,772	183,757,975	167,052,704	151,866,095	138,060,086	28,930,575		
CFの現価の総和	2,132,450,531											転売価格	2,506,304,167
転売価格の現価	966,288,753												
収益価格	3,098,700,000 (CFの現価の総和+転売価格の現価)												
購入者諸費用	-454,898,000	基本利率										10.0% (経営に属する純収益勘案後の利回り)	
保証金引継ぎ額	-250,500,000	変動率										0.0%	
収益価格(売買価格)	2,393,300,000	転売時危険率										2.0%	

**貸借対照表・損益計算書・キャッシュフローの推移**

サンプルのため記載を省略した。

## 償却資産明細書

(注・経営悪化のため減価償却未計上あり)						(単位.. 円)
セクション	品物	取得日	耐用年数	経過年数	取得価格	2003/03/31 期末帳簿価格
建物	鉄骨鉄筋コンクリート造地下3階地上13階建	1991/12	47.0	11.0		4,583,291,027
構築物	庭園	1991/12	20.0	11.0		4,750,616
構築物	舗装道路	1991/12	10.0	11.0		513,310
構築物	テレビ電波障害設備	1997/11	10.0	5.0		3,969,751
構築物	JR北XX駅看板製作取付工事	1999/04	10.0	4.0		1,107,520
構築物	JRYY駅フェンス看製作取付工事	1999/07	10.0	3.0		2,198,507
設備	受変電設備	1991/12	15.0	11.0		17,073,748
設備	発電設備	1991/12	15.0	11.0		10,256,163
設備	蓄電池設備	1991/12	6.0	11.0		1,044,854
設備	電気設備	1991/12	15.0	11.0		135,896,955
設備	給排水・衛生設備	1991/12	15.0	11.0		120,436,769
設備	ガス設備	1991/12	15.0	11.0		24,428,366
設備	空調設備	1991/12	15.0	11.0		270,050,734
設備	エレベーター	1991/12	17.0	11.0		78,560,371
設備	エスカレーター	1991/12	15.0	11.0		21,142,706
設備	エスカレーター手摺取付工事	1992/05	15.0	10.0		2,035,611
設備	エスカレーター手摺笠木取付工事	1992/08	15.0	10.0		238,563
設備	消火排煙災害報知設備	1991/12	8.0	11.0		16,335,086
設備	立体駐車場設備	1991/12	15.0	11.0		44,447,132
設備	立体駐車場チェーンガード	1997/02	15.0	6.0		1,647,360
設備	中央ITV設備	1991/12	18.0	11.0		7,108,569
設備	放送設備	1991/12	6.0	11.0		2,400,550
設備	購買事務室	1993/01	10.0	10.0		260,000
設備	暖房排水除外設備	1991/12	15.0	11.0		3,624,090
設備	ダムウェーター	1991/12	17.0	11.0		834,675
設備	インターホン設備	1991/12	6.0	11.0		243,022
設備	客室表示設備	1991/12	15.0	11.0		2,444,395
設備	ペーシング設備	1991/12	15.0	11.0		1,478,324
設備	店舗用テント	1991/12	3.0	11.0		48,742
7F客室	ジュウタン取替工事(廊下)	1996/05	3.0	6.0		136,711
12F客室	ジュウタン取替工事(廊下)	1996/05	3.0	6.0		136,711
2F大宴会場	スクリーン装置	1991/12	5.0	11.0		410,496
5.6F宴会場	スクリーン装置	1991/12	5.0	11.0		218,830
5.6Fロビー	カーペット貼替	1996/08	3.0	6.0		949,880
洋食2	ハットン昇降装置	1991/12	17.0	11.0		2,756,340
洋食2	シャンテリア	1991/12	15.0	11.0		835,725
洋食2	カーテン取替工事	1996/07	3.0	6.0		105,280
1F階段	シャンテリア	1991/12	15.0	11.0		228,374
1Fロビーフロント	シャンテリア	1991/12	15.0	11.0		1,661,896
1Fロビー玄関	シャンテリア	1991/12	15.0	11.0		701,125
1Fロビー	ジュウタン取替工事	1996/07	3.0	6.0		160,000
1F	ロールスクリーン工事	1997/02	15.0	6.0		4,118,400
2F大宴会場	シャンテリア	1991/12	15.0	11.0		5,739,474
2F大宴会場	スライティングウォール補修	1997/01	3.0	6.0		20,000
5F宴会場	スライティングウォール補修	1991/12	15.0	11.0		1,464,328
6F宴会場	スライティングウォール補修	1991/12	15.0	11.0		1,577,373
6F宴会場	電動カーテン	1991/12	15.0	11.0		682,145
交換室	電話交換機	1991/12	10.0	11.0		1,995,000
B3	冷凍冷蔵庫	1991/12	26.0	11.0		3,794,296
B3和食	冷蔵庫	1991/12	26.0	11.0		1,935,122
B3中華	冷凍冷蔵庫	1991/12	26.0	11.0		2,630,298
B3洋食	冷凍冷蔵庫	1991/12	26.0	11.0		4,379,939
2Fハントリー	冷凍室	1991/12	26.0	11.0		1,440,023
6F屋上	冷却水設備	1991/12	15.0	11.0		3,919,458
6F屋上	外壁アルミパネル取付補強	1997/01	3.0	6.0		35,000
B3和食	厨房間切	1991/12	3.0	11.0		31,105

(注・経営悪化のため減価償却未計上あり)							(単位.. 円)
セクション	品物	取得日	耐用年数	経過年数	取得価格	2003/03/31 期末帳簿価格	
B3和食	サイン追加工事	1991/12	3.0	11.0		132,931	
B3和食	海水冷却器フェンス	1991/12	10.0	11.0		21,107	
B1和食	和食レストラン設備追加	1991/12	15.0	11.0		141,290	
B3洋食	厨房設備追加工事	1991/12	15.0	11.0		25,032	
B3和食	厨房設備追加工事	1991/12	15.0	11.0		29,331	
B3和食	クロスフィルター洗浄流し	1991/12	15.0	11.0		141,738	
B3和食	車路官制信号灯	1991/12	15.0	11.0		89,962	
電話交換機	パーティション	1992/03	3.0	11.0		20,732	
2F大宴会場	特殊照明	1991/12	15.0	11.0		10,345,969	
3F宴会場	特殊照明設備	1991/12	15.0	11.0		2,760,510	
3F宴会場	ジュタン取替工事	1995/08	3.0	7.0		336,000	
5F宴会場	クロス貼替工事	1996/06	3.0	6.0		157,000	
5F宴会場	クロス貼替工事	1996/08	3.0	6.0		68,472	
6F宴会場	特殊照明設備	1991/12	15.0	11.0		2,226,212	
6F宴会場	照明器具増設その他工事	1992/04	15.0	11.0		109,084	
6F宴会場	ジュタン取替工事	1995/08	3.0	7.0		273,000	
6Fロビー	クロス貼替工事	1996/05	3.0	6.0		36,400	
6F宴会場	クロス貼替工事	1996/06	3.0	6.0		80,000	
2F大宴会場	音響設備	1991/12	15.0	11.0		12,496,234	
2F大宴会場	改修工事(ワイヤレスマイク設備)	1995/08	15.0	7.0		3,370,328	
5F宴会場	音響設備	1991/12	15.0	11.0		2,289,229	
6F宴会場	音響設備	1991/12	15.0	11.0		1,268,866	
宴会場	ビデオ設備	1991/12	6.0	11.0		2,743,828	
宴会場	同時通訳設備	1991/12	6.0	11.0		13,954	
2F小宴会場	クロス貼替工事(壁・天井)	1996/11	3.0	6.0		86,924	
2F大宴会場	可動間仕切	1991/12	15.0	11.0		22,642,986	
2Fホワイエ	可動間仕切	1991/12	15.0	11.0		10,064,383	
2F控室	可動間仕切	1991/12	15.0	11.0		197,269	
5F宴会場	可動間仕切	1991/12	15.0	11.0		1,763,995	
日本料理	厨房設備	1991/12	15.0	11.0		565,389	
日本料理	パーティション	1991/12	3.0	11.0		241,204	
中国料理	厨房設備	1991/12	15.0	11.0		1,043,573	
中国料理	パーティション	1991/12	3.0	11.0		44,760	
西洋料理	厨房設備	1991/12	15.0	11.0		799,589	
西洋料理	パーティション	1991/12	3.0	11.0		62,877	
2Fハンナリー	厨房設備	1991/12	15.0	11.0		327,876	
2Fハンナリー	冷房設備	1995/07	15.0	7.0		1,633,120	
5Fハンナリー	厨房設備	1991/12	15.0	11.0		36,564	
6Fハンナリー	厨房設備	1991/12	15.0	11.0		301,023	
6Fハンナリー	厨房設備	1991/12	15.0	11.0		49,529	
6Fハンナリー	改修工事(ハンナリー内)	1995/07	15.0	7.0		7,385,024	
中華2	設備造作	1991/12	15.0	11.0		13,713,109	
中華3	設備造作	1991/12	15.0	11.0		8,594,265	
中華3	ジュタン取替工事	1994/11	3.0	8.0		155,000	
B1ゴールデンルーム	改修工事	1996/09	15.0	6.0		13,206,620	
B1ゴールデンルーム	音響設備	1996/11	15.0	6.0		398,188	
B1ゴールデンルーム	音響設備	1996/11	15.0	6.0		446,237	
1F洋食2	厨房設備	1991/12	15.0	11.0		254,071	
1F洋食2	厨房設備	1991/12	15.0	11.0		37,540	
バーカリー	設備造作	1991/12	15.0	11.0		7,333,756	
14F喫茶2	厨房設備	1991/12	15.0	11.0		484,234	
14F喫茶2	ジュタン取替工事	1995/05	3.0	7.0		258,100	
喫茶2	カーテン取替工事	1996/05	3.0	6.0		189,000	
喫茶2	ミラー貼替工事	1996/05	3.0	6.0		48,530	
喫茶2	クロス設置 カウンター	1996/08	3.0	6.0		46,800	
雑貨店	設備造作	1991/12	15.0	11.0		978,467	
B2従業員食堂	厨房設備	1991/12	15.0	11.0		258,022	
B2	組合事務所設置(仮眠室改修)	1992/06	15.0	10.0		342,992	
B2	仮眠室間切り新設工事	1997/01	15.0	6.0		314,300	
B2	仮眠室間切り工事	1997/01	15.0	6.0		616,028	

(注・経営悪化のため減価償却未計上あり)							(単位.. 円)
セクション	品物	取得日	耐用年数	経過年数	取得価格	2003/03/31 期末帳簿価格	
B2	改修工事(総務・経理事務室)	1994/11	15.0	8.0		1,071,990	
B2	防災設備(事務室 女子更衣室)	1997/01	15.0	6.0		722,890	
3F	改修工事(営業総合受付事務室)	1993/04	15.0	10.0		1,567,926	
3F	スプリンクラー取付工事裏動線	1995/07	8.0	7.0		449,222	
2F	改修工事 ロッカー室	1993/04	15.0	10.0		371,378	
2F 3F	シュータン取付工事	1994/08	3.0	8.0		1,919,000	
2F 3F	看板取付工事(西側壁面)	1997/04	10.0	6.0		721,528	
B3和食	魚焼機入替工事	1997/04	10.0	6.0		1,058,000	
洋食2	冷房増設工事	1997/05	13.0	5.0		1,357,284	
6F宴会場	空調吹出口チャンパー交換工事	1997/05	15.0	5.0		1,361,955	
喫茶2	カーテン工事	1997/05	3.0	5.0		76,500	
非常階段	カーペット敷替工事	1997/05	3.0	5.0		78,023	
14F廊下	カーペット敷替工事	1997/05	3.0	5.0		47,380	
3Fチャペル	防音工事	1997/06	10.0	5.0		522,500	
4F屋上	プレハブ物置工事	1997/06	15.0	5.0		307,145	
B3	排水処理(汚泥濃縮設備)	1997/06	15.0	5.0		10,129,250	
ホテル	ヘルテスク工事	1997/06	5.0	5.0		35,100	
喫茶3	カーペット敷替工事	1997/07	3.0	5.0		64,800	
2F大宴会場	内装工事	1997/08	3.0	5.0		338,760	
3F事務所	防音壁工事	1997/08	10.0	5.0		700,700	
2F大宴会場	スライディングオール改修工事	1997/08	3.0	5.0		559,000	
3F控室	空調機増設工事	1997/08	15.0	5.0		3,084,810	
3F事務所	空調機増設工事	1997/08	15.0	5.0		2,374,972	
3F事務所	看板取付工事(正面玄関壁面)	1997/08	10.0	5.0		1,862,000	
洋食2	シュータン工事	1997/08	3.0	5.0		199,820	
2F大宴会場	壁紙張替工事	1997/08	3.0	5.0		3,355,684	
5F6F宴会場	改修工事(ワイヤレス設備)	1997/08	15.0	5.0		2,321,900	
洋食2	厨房排水配管工事	1997/12	15.0	5.0		1,248,211	
14F	クロス張替工事(廊下通路壁)	1998/05	3.0	4.0		47,700	
中華3	内装工事	1998/05	15.0	4.0		2,690,210	
B3	空調設備及び換気設備工事	1998/05	15.0	4.0		4,070,713	
1F洋食2	空調設備工事	1998/05	15.0	4.0		2,619,415	
1F運転手控室	エアコン取付工事	1998/05	15.0	4.0		233,534	
14F	改修工事(エレベーターホール)	1998/05	3.0	4.0		25,296	
喫茶2	改修工事	1998/05	10.0	4.0		454,419	
14F	改修工事(廊下)	1998/05	3.0	4.0		46,872	
2F宴会場	クロス張替工事(ホール)	1998/06	3.0	4.0		262,047	
1F	クロス張替工事(ホールピラー)	1998/06	3.0	4.0		88,524	
B3	電気室変圧器増設工事	1998/06	15.0	4.0		5,489,330	
1F~4F	クロス張替工事(吹き抜け部分)	1998/07	3.0	4.0		108,441	
7F12F客室	クロス張替工事(廊下壁)	1998/08	3.0	4.0		340,680	
3F	クロス張替工事(ホール通路便所)	1998/08	3.0	4.0		133,799	
6F客室	クロス張替工事(廊下天井)	1998/08	3.0	4.0		47,728	
3F	クロス張替工事(衣装室前廊下天井)	1998/08	3.0	4.0		22,440	
3F	カーペット張替工事(廊下)	1998/08	3.0	4.0		383,400	
3F	改修工事(チャペル神殿)	1998/08	15.0	4.0		36,255,648	
中華2	内装工事	1998/08	15.0	4.0		9,757,800	
2F宴会場	ビデオプロジェクター改修工事	1998/08	15.0	4.0		4,698,200	
2F宴会場	改修工事(吊物設備)	1998/08	15.0	4.0		4,192,240	
3F	カーペット張替工事(ホール)	1998/08	3.0	4.0		65,340	
14F厨房	ウォーマーテーブル取替工事	1998/08	15.0	4.0		483,582	
3F	ホールスライディング工事	1998/11	3.0	4.0		110,000	
3F天空の間	クロス張替工事(天井壁)	1998/11	3.0	4.0		54,854	
3F控室	内装工事	1998/11	3.0	4.0		50,000	
3F控室	カーペット張替工事	1998/11	3.0	4.0		143,640	
2F海洋の間	改装工事	1998/12	3.0	4.0		300,786	
2F海洋の間	カーペット張替工事	1998/12	3.0	4.0		56,168	
B3	ビル管理システムCRTモニター交換工事	1999/01	15.0	4.0		1,070,899	
非常階段	クロス張替工事 天井 壁	1999/04	3.0	4.0		120,215	
5F	クロス貼替工事(ホールピラー 天井)	1999/04	3.0	4.0		124,553	

(注・経営悪化のため減価償却未計上あり)							(単位.. 円)
セクション	品物	取得日	耐用年数	経過年数	取得価格	2003/03/31 期末帳簿価格	
1F	受電盤内UGS開閉器取付工事	1999/04	15.0	4.0		1,799,752	
7F~10F	クロス貼替工事(客室天井壁)	1999/05	3.0	3.0		393,866	
洋食2	アルカリイオン整水器取付工事	1999/05	5.0	3.0		47,200	
中華3	アルカリイオン整水器取付工事	1999/05	5.0	3.0		197,650	
中華2	厨房内蒸器取替工事	1999/05	5.0	3.0		126,378	
11F~14F	クロス貼替工事(客室天井壁)	1999/05	3.0	3.0		340,152	
5F	クロス貼替工事(宴会場)	1999/06	3.0	3.0		164,000	
洋食2	ロールカーテン設置工事	1999/06	3.0	3.0		68,640	
1F~3F	改修工事(客用男女トイレ)	1999/08	15.0	3.0		23,399,280	
3F	改修工事(通路)	2000/04	10.0	3.0		701,092	
3F	クロス貼替工事(廊下)	2000/04	3.0	3.0		15,894	
3F	廊下壁面新設工事	2000/04	10.0	3.0		1,065,800	
3F	ドレーン配管工事	2000/04	10.0	3.0		153,300	
3F	カーペット補修工事	2000/04	3.0	3.0		15,516	
B3F	機械室貯水槽設置工事	2000/04	15.0	3.0		2,673,528	
7F~14F	クロス貼替工事(客室天井壁)	2000/05	3.0	2.0		1,328,178	
6F~14F	カーペット貼替工事(客室)	2000/05	3.0	2.0		2,382,451	
2F3F	案内板(控室前)	2000/05	15.0	2.0		486,957	
1F	入口照明器具工事	2000/05	15.0	2.0		1,636,965	
ホテル	配線取付工事(弱電 強電)	2000/05	10.0	2.0		118,738	
B3F	湧水 排水ポンプ取替工事	2000/07	15.0	2.0		424,017	
1Fロビー	空調設備新設工事	2000/08	12.0	2.0		13,564,752	
B2F	改修工事(更衣室 控室)	2000/08	3.0	2.0		532,120	
3F宴会場	クロス貼替工事(天井 壁)	2000/08	3.0	2.0		281,363	
14F屋上	全熱交換器修理工事	2000/09	15.0	2.0		3,796,777	
中国料理	厨房内蒸器取替工事	2000/12	5.0	2.0		232,000	
B3F	多管式貫流ホィー工事	2001/03	15.0	2.0		7,756,917	
B3F	受変電室電池交換工事	2001/04	6.0	2.0		2,327,740	
2F宴会場	アルカリイオン整水器取付工事	2001/04	5.0	2.0		309,760	
5Fパントリー	アルカリイオン整水器取付工事	2001/04	5.0	2.0		304,000	
6F	改修工事(ロビー及び和室)	2001/04	15.0	2.0		5,297,652	
1F	洋食2他照明配線改修工事	2001/08	15.0	1.0		853,248	
B1F	消防設備(電気設備改修工事)	2001/08	15.0	1.0		2,239,942	
B3F	多管式電流ホィー工事	2001/06	15.0	1.0		7,888,375	
B1F中華3	厨房改修工事	2001/08	15.0	1.0		1,603,780	
B1F	中華3改修トイレ新設工事	2001/08	15.0	1.0		35,139,000	
洋食2	洋食2改修工事	2001/08	15.0	1.0		4,734,755	
1F	改修工事(ロビー廻り)	2001/09	15.0	1.0		6,205,758	
洋食2	電源増設工事	2001/11	6.0	1.0		390,234	
2F	宴会場腰貼工事	2001/11	3.0	1.0		512,935	
2F	宴会場腰貼工事	2001/12	3.0	1.0		622,039	
購買	拡張工事 事務所	2001/12	15.0	1.0		1,068,128	
B2F	事務所間切り工事	2002/04	15.0	1.0		721,102	
洋食2	改修工事(ブリストラップ)	2002/04	15.0	1.0		2,210,410	
3F	改修工事(ロビー)	2002/04	15.0	1.0		4,740,248	
3F	チャペル門柱工事	2002/04	15.0	1.0		803,085	
3F	屋上屋根取付工事	2002/05	15.0	0.0		236,388	
6F宴会場	空調設備工事	2002/05	15.0	0.0		7,672,657	
5F宴会場	空調設備工事	2002/05	15.0	0.0		8,077,588	
1F	スプリンクラー設置工事 搬入口	2002/05	15.0	0.0		1,560,158	
6F宴会場	内装改修工事	2002/05	15.0	0.0		4,936,340	
3F	改修工事(婚礼打合せ室)	2002/06	15.0	0.0		1,503,920	
B2F	排気設備改修工事	2002/07	15.0	0.0		334,408	
B2F	パッケージ空調機更新工事	2002/07	15.0	0.0		525,498	
B2F	消防設備改修工事	2002/07	15.0	0.0		210,199	
B2F	改修工事(各室)	2002/07	15.0	0.0		2,866,350	
2F	内装工事(大宴会場ロビー)	2002/09	15.0	0.0		25,092,502	
6F	内装工事(エレベーター前)	2002/09	15.0	0.0		1,105,326	
2F	内装工事(控室)	2002/09	15.0	0.0		2,667,272	
中国料理	改修工事(ダクト)	2002/09	15.0	0.0		1,834,165	

(注・経営悪化のため減価償却未計上あり)		(単位.. 円)				
セクション	品物	取得日	耐用年数	経過年数	取得価格	2003/03/31 期末帳簿価格
14F	厨房内空調機交換工事	2002/09	15.0	0.0		371,660
洋食2	改修工事	2002/11	15.0	0.0		6,667,785
3F	改修工事(営業事務所)	2002/12	15.0	0.0		480,298
1F	シューター取替工事(回転ドア内)	2002/11	3.0	0.0		440,407
2F宴会場	内装工事	2003/01	15.0	0.0		1,531,855
5F	改修工事(木霊の間ロビー)	2003/01	15.0	0.0		685,665
1F	樹木工事(道路入口)	2003/01	15.0	0.0		491,590
洋食2	ガスフライヤー更新工事	2003/01	15.0	0.0		172,402
洋食2	看板(スタンド)工事正面用	2003/01	15.0	0.0		380,268
5F	内装工事(木霊の間ロビー)	2003/01	15.0	0.0		4,236,145
2F	内装工事(ロビー)	2003/01	15.0	0.0		1,970,300
喫茶2	内装工事	2003/01	15.0	0.0		2,951,392
中華3	蒸し器取替工事	2003/02	15.0	0.0		396,040
1F	人工樹木(正面玄関)	2003/03	15.0	0.0		298,515
1F	花与前外部テント改修工事	2003/03	15.0	0.0		294,535
1F	人工樹木(ロビー)	2003/03	15.0	0.0		646,783
喫茶2	天井照明工事	2003/03	15.0	0.0		988,085
	合 計					5,869,787,568

# ホテル売買事例・競売事例

Sheet-7

ホテルS 売買								
所在地		倒産したホテルを外資(ホテルグループ)が買取った。	土地面積		土地単価		土地価格	A.積算価格
取引年月日			建物面積		建物単価		建物価格	B.取引価格
築年数			建物概要				その他	B/A (%)
RRホテル								
所在地		赤字が続き、外資系投資会社に売却。	土地面積		土地単価		土地価格	A.積算価格
取引年月日			建物面積		建物単価		建物価格	B.取引価格
築年数			建物概要		客室500室		その他	B/A (%)
Dホテル								
所在地		立地判断ミス。築14年で取壊。マンション素地として売却。	土地面積		土地単価		土地価格	A.積算価格
取引年月日			建物面積		建物単価		建物価格	B.取引価格
築年数			建物概要				その他	B/A (%)
ホテルEC								
所在地		ブライダル業者が買取った。	土地面積		土地単価		土地価格	A.積算価格
取引年月日			建物面積		建物単価		建物価格	B.取引価格
築年数			建物概要				その他	B/A (%)
OTホテル								
所在地		競売1回目 買受人なし	土地面積		土地単価		土地価格	A.積算価格
開札年月日			建物面積		建物単価		建物価格	B.最低売却価格
築年数			建物概要				その他	B/A (%)
所在地		ホテル取壊し 向かいの病院が 薬局用地で購入	土地面積		土地単価		土地価格	A.積算価格
開札年月日			建物面積		建物単価		建物価格	B.取引価格
築年数			建物概要				その他	B/A (%)
ホテルTA本館								
所在地		競売1回目 買受人なし	土地面積		土地単価		土地価格	A.積算価格
開札年月日			建物面積		建物単価		建物価格	B.最低売却価格
築年数			建物概要				その他	B/A (%)
開札年月日		競売2回目 買受人なし	土地面積		土地単価		土地価格	A.積算価格
築年数			建物面積		建物単価		建物価格	B.最低売却価格
			建物概要		客室119室		その他	B/A (%)
開札年月日		競売3回目 競売中	土地面積		土地単価		土地価格	A.積算価格
築年数			建物面積		建物単価		建物価格	B.最低売却価格
			建物概要		客室119室		その他	B/A (%)
ホテルTA新館								
所在地		競売1回目 買受人なし	土地面積		土地単価		土地価格	A.積算価格
開札年月日			建物面積		建物単価		建物価格	B.最低売却価格
築年数			建物概要				その他	B/A (%)
開札年月日		競売2回目 買受人なし	土地面積		土地単価		土地価格	A.積算価格
築年数			建物面積		建物単価		建物価格	B.最低売却価格
			建物概要		客室119室		その他	B/A (%)
開札年月日		競売3回目 競売中	土地面積		土地単価		土地価格	A.積算価格
築年数			建物面積		建物単価		建物価格	B.最低売却価格
			建物概要		客室119室		その他	B/A (%)

ホテルSF									
所在地		競売1回目	借地面積		借地単価		土地価格		A.積算価格
開札年月日		買受人なし	建物面積		建物単価		建物価格		B.最低売却価格
築年数			建物概要				その他		B/A (%)
開札年月日		競売2回目	借地面積		借地単価		土地価格		A.積算価格
開札年月日		買受人なし	建物面積		建物単価		建物価格		B.最低売却価格
築年数			建物概要				その他		B/A (%)
所在地		競売3回目	借地面積		借地単価		土地価格		A.積算価格
開札年月日		売却 その後取消	建物面積		建物単価		建物価格		B.最低売却価格
築年数		11(ヶ)3612	建物概要				その他		B/A (%)
									C.落札価格
									C/A (%)
この落札は取消となり、再度、同一最低売却価格で12/4競売。									
所在地		競売3回目	借地面積		借地単価		土地価格		A.積算価格
開札年月日		売却	建物面積		建物単価		建物価格		B.最低売却価格
築年数		11(ヶ)3612	建物概要				その他		B/A (%)
									C.落札価格
									C/A (%)
上段落札は取消となり、再度、同一最低売却価格で12/18競落。									
ホテルOCS									
所在地		競売1回目	土地面積		土地単価		土地価格		A.積算価格
開札年月日		買受人なし	建物面積		建物単価		建物価格		B.最低売却価格
築年数			建物概要				その他		B/A (%)
開札年月日		競売2回目	土地面積		土地単価		土地価格		A.積算価格
開札年月日		買受人なし	建物面積		建物単価		建物価格		B.最低売却価格
築年数			建物概要				その他		B/A (%)
開札年月日		競売3回目	土地面積		土地単価		土地価格		A.積算価格
開札年月日		買受人なし	建物面積		建物単価		建物価格		B.最低売却価格
築年数			建物概要				その他		B/A (%)
開札年月日		競売4回目	土地面積		土地単価		土地価格		A.積算価格
開札年月日			建物面積		建物単価		建物価格		B.最低売却価格
築年数			建物概要				その他		B/A (%)
ホテルFKK									
所在地		競売1回目	土地面積		土地単価		土地価格		A.積算価格
開札年月日		買受人なし	建物面積		建物単価		建物価格		B.最低売却価格
築年数			建物概要				その他		B/A (%)
開札年月日		競売2回目	土地面積		土地単価		土地価格		A.積算価格
開札年月日		売却	建物面積		建物単価		建物価格		B.最低売却価格
築年数			建物概要				その他		B/A (%)
									C.落札価格
									C/A (%)
SPホテル									
所在地		競売1回目	土地面積		土地単価		土地価格		A.積算価格
開札年月日		買受人なし	建物面積		建物単価		建物価格		B.最低売却価格
築年数			建物概要				その他		B/A (%)
開札年月日		競売2回目	土地面積		土地単価		土地価格		A.積算価格
開札年月日		買受人なし	建物面積		建物単価		建物価格		B.最低売却価格
築年数			建物概要				その他		B/A (%)
開札年月日		競売3回目	土地面積		土地単価		土地価格		A.積算価格
開札年月日		買受人なし	建物面積		建物単価		建物価格		B.最低売却価格
築年数			建物概要				その他		B/A (%)

注..上表中の積算価格は公示価格レベルの土地価格に建物価格を合計し、通常の評価により求めたものです。  
最低売却価格鑑定評価書中の積算価格とは異なりますので、ご注意ください。

広域地図、住宅地図、公図、建物図面、写真

サンプルであるため  
広域地図、住宅地図、公図、建物図面、写真の記載を省略した。