

*** 御中

**旅館デューディリジェンス報告書

2006/××/××

REAL Quality Co.,Ltd.

旅館概要

1.全体

| | | | |
|---------|---------------|------------|------|
| 旅館名 | *** | 所有会社 | *** |
| 住所 | 地番 *** | 経営会社 | *** |
| | 住居表示 | 運営会社 | **** |
| 開業日 | NA | 温泉地名 | *** |
| 新增改築年月日 | 新築年月日: 増築年月日: | 旅館タイプ | 小旅館 |
| 階層 | 2F | 旅館チェーングループ | NA |
| 主な改装 | ヒアリングによると、*** | | |

2.アクセス

| | | | | |
|------|------------|------------|-------------|----------|
| アクセス | 路線 | JR**線 | 高速道 | **自動車道 |
| | 駅 | **駅 | インターチェンジ | **インター |
| | 駅からの方角 | 南西 | ICからの距離(Km) | 20 |
| | 駅からの距離(km) | 16 | ICからの時間(分) | 40 |
| | 駅からの距離(分) | 車で30分程度 | 空港 | **空港 |
| | バス・タクシー等 | タクシーで30分程度 | 空港からの距離(km) | 60 |
| | シャトルバス等 | 無 | 空港からの距離(分) | 1時間30分程度 |

3.施設概要

| | |
|------|----------|
| 旅館概況 | 対象旅館は... |
|------|----------|

客室

| タイプ | 広さ | 部屋数 | 客室内 | |
|-------|----------|-----|------|---------|
| | | | 客室風呂 | トイレ |
| 和室 2階 | 6畳+縁側 | 5 | 露天風呂 | ウォシュレット |
| 和室 2階 | 6畳+縁側 | 10 | 無 | ウォシュレット |
| 和室 1階 | 8畳和室+4畳 | 5 | 露天風呂 | ウォシュレット |
| 和室 1階 | 6畳和室+4畳 | 5 | 無 | ウォシュレット |
| モダン和室 | 8畳和室+土間 | 1 | 無 | ウォシュレット |
| 洋室 | 10畳 2ベッド | 1 | 無 | ウォシュレット |
| | 合計客室数 | 27 | | |
| | 収容人数 | 81 | | |

風呂

| 名称 | 形態 | 人数 | コメント |
|------|------|---------|------------|
| **の湯 | 大浴場 | 10名-20名 | 岩切風呂 |
| **の湯 | 家族風呂 | 2-4名 | |
| **の湯 | 家族風呂 | 2-4名 | |
| **の湯 | 家族風呂 | 2-4名 | 川や対岸の山の眺望 |
| **の湯 | 家族風呂 | 2-4名 | 川や対岸の農地の眺望 |
| 足湯 | 足湯 | | 中庭の眺望 |

施設概要コメント

| |
|-------|
| 客室 |
| 宴会場 |
| 風呂・源泉 |
| 食事処 |
| その他 |

4.留意事項・特記事項

| |
|--|
| |
|--|

会議・宴会施設

| 名称 | 面積(m ²) | 室数 | 収容人数 | |
|------|---------------------|----|------|-----|
| | | | 最大 | 最小 |
| *** | 35 | | 24名 | 12名 |
| **** | 35 | | 24名 | 12名 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| 合計 | 70 | 0 | 48名 | 24名 |

その他施設

| 名称 | 業態 | 席数 | コメント |
|-----|----|-------|------|
| 食事処 | | 6宅12席 | |
| 駐車場 | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

不動産概要

1.土地関係

| 所在住所 | *** | 地目 | 宅地及び山林 | | |
|--------|--------|-----------|-----------|------|---------|
| 総筆数 | 17 | 総面積 | 3,400.00㎡ | | |
| 地番 | 所有面積 | 地目 | 所有者 | コメント | |
| 旅館敷地 | ***番1 | 200.00㎡ | 宅地 | *** | **年追加取得 |
| | ***番2 | 200.00㎡ | 宅地 | *** | |
| | ***番3 | 200.00㎡ | 鉱泉地 | *** | |
| | ***番4 | 200.00㎡ | 宅地 | *** | |
| | ***番5 | 200.00㎡ | 宅地 | *** | |
| | ***番6 | 200.00㎡ | 宅地 | *** | **年追加取得 |
| | ***番7 | 200.00㎡ | 宅地 | *** | **年追加取得 |
| | ***番8 | 200.00㎡ | 宅地 | *** | **年追加取得 |
| | ***番9 | 200.00㎡ | 雑種地 | *** | **年追加取得 |
| | ***番10 | 200.00㎡ | 雑種地 | *** | **年追加取得 |
| | ***番11 | 200.00㎡ | 雑種地 | *** | |
| 旅館部分合計 | | 2,200.00㎡ | | | |
| 山林 | **番21 | 200.00㎡ | 山林 | *** | |
| | **番22 | 200.00㎡ | 山林 | *** | |
| | **番23 | 200.00㎡ | 山林 | *** | |
| | **番24 | 200.00㎡ | 山林 | *** | |
| | **番25 | 200.00㎡ | 山林 | *** | |
| | **番26 | 200.00㎡ | 山林 | *** | |
| 山林部分合計 | | 1,200.00㎡ | | | |
| 合計 | | 3,400.00㎡ | | | |

※緑色のセルは抵当権の設定が無い。

| | 所有者 | 借地面積 | 持分(%) | 契約内容 |
|--------|------|------|-------|------|
| 借地権 | 無 | | | |
| 帰属不明部分 | 特に無し | | | |

2.公法上の規制等

| | | | |
|---------|----------------------|------------|--------------|
| 権利関係 | ***が所有し、旅館の運営を行っている。 | | |
| 都市計画 | 都市計画区域外 | 接面状況 | 一方路 |
| 用途地域 | - | 接面道路 | 北側*m町道 (**線) |
| 容積率 | - | | |
| 建蔽率 | - | | |
| 高度地区 | - | 土壌汚染 | |
| 日影規制 | - | 埋蔵文化財包蔵地指定 | 無 |
| 防火地域 | - | 地区計画等 | 無 |
| その他特記事項 | *** | | |

3.建物関係

| | 家屋番号 | 種類 | 所有者 | 床面積 | 構造 | 建築年月日・コメント |
|-------|-------|----|------|---------|------------------|---------------------------------|
| 主たる建物 | ***番1 | 旅館 | *** | 200.00㎡ | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | ***年*月*日新築 ***年*月増築 現況旅館部分 |
| 付属建物 | 符号1 | 浴場 | *** | 20.00㎡ | 木造杉皮葺平屋建 | ***年*月*日新築 ***年*月増築 現況家族風呂部分 |
| | 符号2 | 浴場 | *** | 20.00㎡ | 木造杉皮葺平屋建 | ***年*月*日新築 ***年*月増築 現況家族風呂部分 |
| 未登記建物 | | | **** | 20.00㎡ | 木造附属家・他合成樹脂葺平家建 | 固定資産税課税明細により判明 |
| コメント | | | | | | |

建物全体の賃貸借状況

| 賃借人 | 契約面積 | 月額賃料 | 賃貸開始時期 | 摘要 |
|-----|------|------|--------|----|
| 無 | | | | |

建物内の賃貸借状況(テナント)

| テナント名 | 契約面積 | 月額賃料 | 賃貸開始時期 | 摘要 |
|-------|------|------|--------|----|
| 無 | | | | |

運営概要

1.料金体系

調査時点における1泊2食 1名あたり料金

| | 客室タイプ | 1部屋2名宿泊 | | 1部屋4名宿泊 | | コメント |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|
| | | 平日 | 休前日 | 平日 | 休前日 | |
| 調査時点料金 | 露天風呂付和室 | 20,000円 | 25,000円 | 16,000円 | 20,000円 | 料理は●● |
| | 和室 | 15,000円 | 18,000円 | 13,000円 | 16,000円 | 料理は●● |
| | 和洋室 | 14,000円 | 17,000円 | 12,000円 | 15,000円 | 料理は●● |

インターネットエージェント料金 1泊2食 1名あたり料金

| | 客室タイプ | じゃらん | | 楽天トラベル | | 平日 | 休前日 |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|----|-----|
| | | 平日 | 休前日 | 平日 | 休前日 | | |
| 調査時点料金 | 露天風呂付和室 | 20,000円 | 25,000円 | 16,000円 | 20,000円 | | |
| | 和室 | 15,000円 | 18,000円 | 13,000円 | 16,000円 | | |
| | 和洋室 | 14,000円 | 17,000円 | 12,000円 | 15,000円 | | |
| | コメント | | | | | | |

2.客室 設備・アメニティチェック

| 設備 | チェック | コメント |
|-----------|------|------|
| テレビ | | |
| 電話 | | |
| インターネット接続 | | |
| ソファ | | |
| ベッド | | |
| 冷蔵庫 | | |
| 金庫 | | |
| ホット等 | | |
| ドライヤー | | |
| スポンプレッサー | | |
| 電気スタンド | | |
| アイロン | | |
| ウォシュレット | | |
| ユニットバス | | |
| 洗面 | | |
| 有料放送 | | |

| アメニティ | チェック | コメント |
|----------|------|------|
| シャンプー | | |
| リンス | | |
| ボディソープ | | |
| 石鹸 | | |
| 歯ブラシ | | |
| ハジヤマ | | |
| スリッパ | | |
| タオル | | |
| カミソリ | | |
| クシ | | |
| ヘアリキット | | |
| 綿棒 | | |
| シャンプーハット | | |
| 髪留め | | |
| 化粧水・乳液 | | |

3.インターネット評判

| 書き込み総数 | 50 | じゃらんネット、楽天トラベル | |
|-----------------|-----------|----------------|---|
| 1. 肯定的意見 | 件数 | 割合* | 具体的意見 |
| 客室 | 5 | 10.0% | 客室からの眺望が良い |
| 風呂 | 15 | 30.0% | 隠れ家的な静けさが良い、貸切でのんびりできる、24時間源泉かけ流しで良い |
| 食事 | 15 | 30.0% | ボリュームがありおいしい、食材を上手に調理している |
| 接客・サービス | 10 | 20.0% | 仲居・女将の対応が良い、従業員が家庭的で良い、細やかな気配りができている |
| 清潔感(清掃面) | 5 | 10.0% | |
| 価格 | 0 | 0.0% | |
| *各意見／書き込み総数 | | | |
| 2. 否定的意見 | 件数 | 割合* | 具体的意見 |
| 客室 | 5 | 10.0% | かび臭いにおいがする、便座が冷たい |
| 風呂 | 15 | 30.0% | 冬にお風呂がぬるい、他の客が使用中で入れない、風呂に入れるかどうか行かないと分からない 何度行っても入れなかった |
| 食事 | 15 | 30.0% | 量が多い、地鶏ばかりで飽きる、好き嫌いが出るメニューが多かった、子供が食べれないものが多い |
| 接客・サービス | 10 | 20.0% | 食事の時間が待たされた、夕食後せかされた |
| 清潔感(清掃面) | 5 | 10.0% | トイレの清掃が行き届いていない、お風呂のカゴにホコリ |
| 価格 | 0 | 0.0% | 他の雑誌料金の方が安かった |
| *各意見／書き込み総数 | | | |

競合ホテル分析

1.競合ホテル概要 (競合度の高い順)

| | 温泉地 | アクセス | | 客室数 | 収用人員 | 客室構成 (客室露天風呂等) | コメント |
|------|------|--------|----|-----|------|-------------------|------|
| | | 最寄IC | 時間 | | | | |
| *** | 山川温泉 | **インター | 40 | 30 | 60 | 和室30部屋 | |
| 〇〇旅館 | ×温泉 | **インター | 40 | 30 | 60 | 和室30部屋 | |
| 〇〇旅館 | ×温泉 | **インター | 40 | 30 | 60 | 和室30部屋 | |
| 〇〇旅館 | ×温泉 | **インター | 40 | 30 | 60 | 和室30部屋 | |
| 〇〇旅館 | ×温泉 | **インター | 40 | 30 | 60 | 和室30部屋 | |
| 〇〇旅館 | ×温泉 | **インター | 40 | 30 | 60 | 和室30部屋 | |
| 〇〇旅館 | ×温泉 | **インター | 40 | 30 | 60 | 和室30部屋 | |

| | 温泉 | | | | インターネットエージェント | | | | コメント |
|------|-----|------|-----|------|---------------|----|-----|-----|------|
| | 大浴場 | 家族風呂 | その他 | 湯 | じゃらん | 楽天 | JTB | その他 | |
| *** | - | 5 | 足湯 | 源泉掛流 | ○ | ○ | | | |
| 〇〇旅館 | 2 | 2 | | 源泉掛流 | ○ | ○ | | | |
| 〇〇旅館 | 2 | - | | 源泉掛流 | | | | | |
| 〇〇旅館 | 4 | 4 | | 源泉掛流 | | | | | |
| 〇〇旅館 | 6 | | | 源泉掛流 | ○ | ○ | | | |
| 〇〇旅館 | 2 | - | | 源泉掛流 | | | | | |
| 〇〇旅館 | 4 | 4 | | 源泉掛流 | | | | | |

| | 平日料金(円)* | | 休日料金(円)* | | じゃらんnet評点 | | | | | | | |
|-------|----------|--------|----------|--------|-----------|-----|-------|-------|-----|-----|-----|-----|
| | 最高 | 最低 | 最高 | 最低 | 部屋 | 風呂 | 料理(朝) | 料理(夕) | 接客 | 清潔感 | 価格 | 総合 |
| *** | 20,000 | 15,000 | 25,000 | 20,000 | 4.0 | 4.5 | 4.0 | 3.0 | 4.0 | 4.0 | 4.2 | 3.8 |
| 〇〇旅館 | 20,000 | 15,000 | 25,000 | 20,000 | 4.0 | 4.5 | 4.0 | 3.0 | 4.0 | 4.0 | 4.2 | 3.8 |
| 〇〇旅館 | 20,000 | 15,000 | 25,000 | 20,000 | 4.0 | 4.5 | 4.0 | 3.0 | 4.0 | 4.0 | 4.2 | 3.8 |
| 〇〇旅館 | 20,000 | 15,000 | 25,000 | 20,000 | 4.0 | 4.5 | 4.0 | 3.0 | 4.0 | 4.0 | 4.2 | 3.8 |
| 〇〇旅館 | 20,000 | 15,000 | 25,000 | 20,000 | 4.0 | 4.5 | 4.0 | 3.0 | 4.0 | 4.0 | 4.2 | 3.8 |
| 〇〇旅館 | 20,000 | 15,000 | 25,000 | 20,000 | 4.0 | 4.5 | 4.0 | 3.0 | 4.0 | 4.0 | 4.2 | 3.8 |
| 〇〇旅館 | 20,000 | 15,000 | 25,000 | 20,000 | 4.0 | 4.5 | 4.0 | 3.0 | 4.0 | 4.0 | 4.2 | 3.8 |
| 合計・平均 | 20,000 | 15,000 | 25,000 | 20,000 | 4.0 | 4.5 | 4.0 | 3.0 | 4.0 | 4.0 | 4.2 | 3.8 |

*自社HP(もしくはエージェントサイト)に記載されている1泊2食(2名宿泊時)の1名料金。調査時点における価格

競合度査定

| | 競合度 |
|------|-------|
| *** | - |
| 〇〇旅館 | 非常に高い |
| 〇〇旅館 | 非常に高い |
| 〇〇旅館 | 高い |
| 〇〇旅館 | 高い |
| 〇〇旅館 | 普通 |
| 〇〇旅館 | 普通 |

コメント

原価法 積算価格の査定

1.土地

路線価

| 年度 | 金額 | 円/㎡ | 円/坪 |
|------|----|-----|-----|
| 2006 | | | |

固定資産税評価額

| | 金額 | 円/㎡ | 円/坪 |
|------|----|-----|-----|
| 旅館部分 | | 0 | 0 |
| 山林部分 | | 0 | 0 |

簿価

| | 金額 | 円/㎡ | 円/坪 |
|------|----|-----|-----|
| 旅館部分 | | 0 | 0 |
| 山林部分 | | 0 | 0 |

地価公示・地価調査

| 番号 | 年度 | 金額 | 面積(㎡) | 円/㎡ | 円/坪 | 住所 | 用途地域 |
|----|----|----|-------|---------|-----|----|------|
| | | | | | | | |
| | | | 変動率 | #DIV/0! | | | |

取引価格

| | 住所 | 交通 | 面積(㎡) | 金額 | 円/㎡ | 容積率 | 道路 | 取引日 | 備考 |
|---|----|----|--------------------|-----------|-----------------|---------|----|------------|----------------------|
| | | | 面積(坪) | | 円/坪 | | | | |
| 1 | | | 1,000.00 302.50 | 5,000,000 | 5,000 16,529 | 都市計画区域外 | 6 | 2005/1/10 | 町役場に近い住宅地 個人間売買 |
| 2 | | | 1,000.00 302.50 | 5,000,000 | 5,000 16,529 | 都市計画区域外 | 6 | 2005/11/18 | 住宅地内の個人間売買 不整形地 |
| 3 | | | 1,000.00 302.50 | 5,000,000 | 5,000 16,529 | 都市計画区域外 | 10 | 2005/3/28 | 国道沿いの住商混在地域 個人間売買 |
| 4 | | | 1,000.00 302.50 | 5,000,000 | 5,000 16,529 | 都市計画区域外 | 4 | 2003/2/14 | 北里小学校近くの農家集落 |
| | | | | | 5,000 16,529 | | | | |

コメント

- ・業者ヒアリングによると、対象旅館周辺の相場としては15,000円/坪程度と認識されており・・・
- ・当温泉地における旅館の取引は・・・

| | 面積 | 標準価格 (円/㎡) | 標準価格 (円/坪) | 調整率 | 土地価格 | コメント |
|------|-----------|---------------|---------------|------|-----------|------|
| 旅館部分 | 2,200.00㎡ | 5,000 | | -50% | 5,500,000 | |
| 山林部分 | 1,200.00㎡ | 100 | | 0% | 120,000 | |
| 合計 | 3,400.00㎡ | 1,653 | 5464.2684 | | 5,620,000 | |

2.建物

| | 面積 | 標準価格 (円/㎡) | 標準価格 (円/坪) | 残存率 | 建物価格 | 経年減価率 | 観察減価率 市場性減価 | コメント |
|----|---------|---------------|---------------|-------|------------|---------|----------------|------|
| | 500.00㎡ | 140,000 | 462,810 | 32.3% | 22,633,333 | -47.7% | -20.0% | |
| | 20.00㎡ | 100,000 | 330,579 | 25.0% | 500,000 | -55.0% | -20.0% | |
| | 20.00㎡ | 100,000 | 330,579 | 50.0% | 1,000,000 | -30.0% | -20.0% | |
| | 40.00㎡ | 140,000 | 462,810 | 2.4% | 134,400 | -77.6% | -20.0% | |
| | | | | 0.0% | 0 | -100.0% | | |
| 合計 | | | | | 24,267,733 | | | |

3.積算価格

| | |
|------|----------|
| 土地価格 | 5,620千円 |
| 建物価格 | 24,268千円 |
| 積算価格 | 29,888千円 |

| | 2005年3月期 | | 2006年3月期 | | コメント | ベンチマーク | | |
|------------------------|----------|---------|----------|---------|---------------------------------|---|----------|---------|
| 【宿泊部門】 | | | | | | | | |
| 部屋数 | | | | | | ベンチマークは国際観光旅館連盟の国際観光旅館営業状況等統計調査より。 小旅館:30室以下 | | |
| 収入人員 | | | | | | | | |
| 販売可能客室数 | | | | | | | | |
| 販売可能定員数 | | | | | | | | |
| 年間客数 | | | | | | 全国小旅館 | × 地方旅館平均 | × 地方小旅館 |
| 定員稼働率 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | 11,101人 | 43,358人 | 28.7% |
| 客単価 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | 28.9% | 36.4% | |
| 年間販売客室数 | | | | | | 17,860円 | 12,251円 | |
| 客室稼働率 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | 61.3% | 56.6% | |
| ADR (宿泊売上を販売客室数で除したもの) | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | 48,222円 | 33,078円 | |
| Rev PAR | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | 29,560円 | 18,722円 | |
| Double Occupancy | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | 2.7 | 2.7 | |
| 宿泊 月部屋売上 | 0千円 | | 0千円 | | | 16,523千円 | 44,266千円 | |
| 1室あたり総売上 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | 11,400千円 | 9,410千円 | 6,170千円 |
| 1室あたり宿泊売上 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | 8,370千円 | 6,570千円 | 4,550千円 |
| 【単価分析】 客1名あたり | | | | | | | | |
| 食事・飲料単価 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | 1,521円 | 1,285円 | |
| 売店単価 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | ベンチマーク比低い。売店部門における付加サービスの提供を要検討 | 868円 | 1,218円 | |
| 【費用分析】 | | | | | | | | |
| 売上原価 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | 客単価 | 客単価 | 客単価 |
| 清掃費 | | | | | | 5,635円 | 4,441円 | 3,624円 |
| リネン費 | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | ほぼベンチマーク水準 | 314円 | 241円 | |
| 客用消耗品費 | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | ベンチマーク比低いが、下記費用に混在している可能性大 | 566円 | 394円 | |
| 備品消耗品費 | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | ベンチマーク比高い。上記に入れるべき費用が混在している可能性大 | 391円 | 219円 | |
| 広告宣伝費 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | 368円 | 190円 | |
| 売上高 | | 対売上高 | | 対売上高 | | | | |
| 宿泊売上 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | 全国小旅館 | × 地方旅館平均 | × 地方小旅館 |
| 食事・飲料売上 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | 食事飲料売上の比率がベンチマーク比低い。原因は… | 対売上高 | 対売上高 | 対売上高 |
| 売店売上 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | 売店売上の比率がベンチマーク比低い。 | 73.4% | 69.8% | |
| その他 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | 17.6% | 17.2% | |
| 決算修正 | | | | | | 3.6% | 6.9% | |
| | | | | | | 5.4% | 6.1% | |
| | | | | | | ※食事・飲料売上には日帰りも含む | | |
| 総売上高 | 0 | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | | | | |
| 売上高増加率 | | | | | | | | |
| 売上原価 | | 部門別原価率 | 対売上高 | 部門別原価率 | 対売上高 | | | |
| 商品仕入 | | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | | 部門別原価率 | | |
| 料理材料仕入 | | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | | 67.4% | 68.0% | 72.1% |
| 飲料仕入 | | | | | | 20.7% | 20.4% | 24.1% |
| | | | | | | 34.5% | 34.0% | 36.3% |
| 売上原価計 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | 対象の売上原価率はベンチマーク比低い。原因は… | 23.2% | 25.3% | 26.7% |
| | | | | | | 料理材料費/総売上 | | |
| | | | | | | 17.5% | 16.1% | 20.5% |
| 売上総利益 | 0 | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | | 76.8% | 74.7% | 73.3% |
| 運営費用 | | 対売上高 | | 対売上高 | | | | |
| 人件費 | 0 | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | | 全国小旅館 | × 地方旅館平均 | × 地方小旅館 |
| (人件費内訳) 役員報酬 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | 対売上高 | 対売上高 | 対売上高 |
| 従業員給与 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | 37.2% | 32.5% | 42.8% |
| 雑給 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | | |
| 退職金 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | | |
| 賞与 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | | |
| 法定福利費 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | | |
| 福利厚生費 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | | |
| 外注費 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | | |
| ①変動費的項目 | | 対宿泊売上 | | 対宿泊売上 | | | | |
| 支払手数料 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | 4.9% | 7.6% | 4.5% |
| 清掃費 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | | |
| リネン費 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | 1.3% | 1.4% | 1.3% |
| 客用消耗品費(アメニティ等) | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | 2.3% | 2.2% | 2.3% |
| 備品消耗品費 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | 1.6% | 1.3% | 1.5% |
| 消耗品費その他 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | | |
| ②固定費的項目 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | ベンチマーク比高位。原因は… | 5.8% | 4.2% | 8.1% |
| 水道光熱費 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | ベンチマーク比高位。原因は… | | | |
| 広告宣伝費 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | 1.5% | 1.1% | 1.1% |
| 修繕費 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | 2.8% | 2.2% | 2.4% |
| 通信費 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | 0.8% | 0.5% | 0.8% |
| 事務用品費 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | | |
| 接待交際費 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | 0.5% | 0.5% | 0.2% |
| 管理諸費 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | | |
| 旅費交通費 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | | |
| 保守管理料 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | 0.7% | 0.7% | 0.5% |
| 販売促進費 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | | |
| 新聞図書費 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | | |
| 諸会費 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | | |
| 車輛費 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | | |
| 雑費 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | | |
| その他 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | ※黄色セル全ての合計 | | |
| | | | | | | 8.8% | 8.6% | 6.8% |
| 運営費計 | 0 | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | | 68.0% | 62.8% | 72.2% |
| GOP | 0 | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | | 8.8% | 11.9% | 1.1% |
| 固定費用 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | | |
| リース料 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | | |
| 保険料 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | | |
| 租税公課 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | | |
| 借地借家料 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | 2.1% | 1.2% | 1.9% |
| 固定費計 | 0 | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | | 2.1% | 1.2% | 1.9% |
| 減価償却費 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | | |
| 営業利益 | 0 | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | | -0.5% | 3.5% | -6.7% |
| キャッシュフロー | | | | | | | | |
| ネットオペレーティング・インカム | 0 | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | | 6.8% | 10.7% | -0.8% |
| 設備投資費用 | 10,395 | | | | | | | |
| 設備投資積立金 | | | | | | | | |
| ネット・キャッシュフロー | -10,395 | | 0 | | | | | |

| | 2005年3月期 | | 2006年3月期 | | As is シナリオ | | Upside シナリオ | | コメント |
|------------------------|----------|---------|----------|---------|------------|---------|-------------|---------|--|
| 【宿泊部門】 | | | | | | | | | |
| 部屋数 | | | | | | | | | |
| 収用人員 | | | | | | | | | |
| 販売可能客室数 | | | | | | | | | |
| 販売可能定員数 | | | | | | | | | |
| 年間客数 | | | | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | 【Asisシナリオ】 |
| 定員稼働率 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | 【Upsieシナリオ】 |
| 客単価 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | |
| 年間販売客室数 | | | | | 0 | | 0 | | |
| 客室稼働率 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | |
| ADR (宿泊売上を販売客室数で除したもの) | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | |
| Rev PAR | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | |
| Double Occupancy | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | |
| 宿泊 月部屋売上 | 0千円 | | 0千円 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | |
| 1室あたり総売上 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | |
| 1室あたり宿泊売上 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | |
| 【単価分析】 客1名あたり | | | | | | | | | |
| 食事・飲料単価 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | |
| 売店単価 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | Aiisは06/3期と同水準。Upsideは施策により単価アップを想 |
| 【費用分析】 | | | | | | | | | |
| 売上原価 | 客単価 | 客室単価 | 客単価 | 客室単価 | 客単価 | 客室単価 | 客単価 | 客室単価 | |
| 清掃費 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | | | | |
| リネン費 | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | |
| 客用消耗品費 | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | |
| 備品消耗品費 | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | |
| 広告宣伝費 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | | | | |
| 売上高 | | | | | | | | | |
| 対売上高 | | | | | | | | | |
| 宿泊売上 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | |
| 食事・飲料売上 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | |
| 売店売上 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | |
| その他 | | | | | | | | | |
| 決算修正 | | | | | | | | | |
| 総売上高 | 0 | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | |
| 売上高増減率 | | | | | | | | | |
| 売上原価 | | | | | | | | | |
| 商品仕入 | 部門別原価率 | 対売上高 | 部門別原価率 | 対売上高 | 部門別原価率 | 対売上高 | 部門別原価率 | 対売上高 | |
| 料理材料仕入 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | |
| 飲料仕入 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | |
| 売上原価計 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | |
| 売上総利益 | 0 | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | |
| 運営費用 | | | | | | | | | |
| 対売上高 | | | | | | | | | |
| 人件費 | 0 | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | |
| (人件費内訳) 役員報酬 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | |
| 従業員給与 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | 06/3期比10%程度増 客数の増加は雑給にて対応。06/3期の販売客室数変動。 |
| 雑給 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | |
| 退職金 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | |
| 賞与 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | |
| 法定福利費 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | |
| 福利厚生費 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | 従業員給与に連動 |
| 外注費 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | 従業員給与に連動 |
| ①変動費の項目 | 対宿泊売上 | | 対宿泊売上 | | 対宿泊売上 | | 対宿泊売上 | | |
| 支払手数料 | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | Asis : 06/3期nの対宿泊売上割合と同水準 (じゃらん依存) |
| 清掃費 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | |
| リネン費 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | |
| 客用消耗品費(アメニティ等) | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | 単価×客数 |
| 備品消耗品費 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | 単価×客数 |
| 消耗品費その他 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | 06/3期水準 修繕費にて計上 |
| ②固定費の項目 | | | | | | | | | |
| 水道光熱費 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | 0 | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | 06/3期水準 |
| 広告宣伝費 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | 0 | #DIV/0! | | #DIV/0! | Asis : 06/3期と同水準 (じゃらん依存) Upside : 06/3期からじゃらん広告費を削減 ペンチマーク等より売上の3%程度を見込む。 |
| 修繕費 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | | #DIV/0! | | #DIV/0! | 2期平均 |
| 通信費 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | 2期平均 |
| 事務用品費 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | 2期平均 |
| 接待交際費 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | 2期平均 |
| 管理諸費 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | |
| 旅費交通費 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | 05/6期水準 |
| 保守管理料 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | 06/3期水準 |
| 販売促進費 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | |
| 新聞図書費 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | |
| 諸会費 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | 2期平均 |
| 車輛費 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | 2期平均 |
| 雑費 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | 0 | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | 06/3期水準 |
| その他 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | 2期平均 |
| 運営費計 | 0 | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | |
| GOP | 0 | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | |
| 固定費用 | | | | | | | | | |
| リース料 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | 0 | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | 06/3期水準 |
| 保険料 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | 0 | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | 06/3期水準 |
| 租税公課 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | 0 | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | 06/3期 |
| 借地借家料 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | 0 | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | 06/3期水準 |
| 固定費計 | 0 | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | |
| 減価償却費 | #DIV/0! | | #DIV/0! | | 0 | #DIV/0! | 3,099 | #DIV/0! | |
| 営業利益 | 0 | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | |
| キャッシュフロー | | | | | | | | | |
| ネットオペレーティング・インカム | 0 | #DIV/0! | 0 | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | |
| 設備投資費用 | 10,395 | | | | | | | | |
| 設備投資積立金 | | | | | #DIV/0! | 2.0% | #DIV/0! | 2.0% | 積立金の中から恒常的な設備投資を行うものと想定。 |
| ネット・キャッシュ・フロー | -10,395 | | 0 | | #DIV/0! | | #DIV/0! | | |

収益価格

| | As isシナリオ | Upsideシナリオ | コメント |
|----------|-----------|------------|------|
| Cap Rate | 12.0% | 12.0% | |
| 収益価格 | #DIV/0! | #DIV/0! | |
| 初期投資費用 | 0千円 | 0千円 | |
| 収益価格 | #DIV/0! | #DIV/0! | |