

D55 : アートホテル上越

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成30年2月7日			
取得予定価格	2,772百万円			
鑑定評価額	2,800百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	新潟県上越市本町五丁目182番2、183番1、183番2、183番3、183番4、183番5他14筆(注1)		
	(住居表示)	新潟県上越市本町五丁目1番11号		
交通条件	えちごトキめき鉄道妙高はねうまライン「高田」駅から徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権(注1)	用途地域	商業地域
	地積	3,321.81㎡ (注1)	建ぺい率/容積率	80%/500%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	7,563.60㎡	建築時期	平成5年11月11日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成18年10月2日(至)平成40年2月6日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成29年12月31日)				
テナントの総数	1	客室数	198室	
賃貸可能面積	7,563.60㎡		(うちS106・T43・D49・O0)	
賃貸面積	7,563.60㎡	敷金等	700千円	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	19,833千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社エイチエル・インベストメンツ(注2)			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成30年2月7日から平成40年2月6日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額120.1百万円(1月:月額0百万円/2月:月額7.0百万円/3月:月額6.2百万円/4月:月額17.7百万円/5月:月額7.5百万円/6月:月額10.0百万円/7月:月額10.0百万円/8月:月額14.8百万円/9月:月額14.8百万円/10月:月額18.4百万円/11月:月額13.7百万円/12月:月額0百万円)にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします(注3)。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	700千円			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成30年1月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	2,404,800千円	
長期修繕費(今後12年間)	366,300千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成30年1月	
予想最大損失率(PML)	13.3%			
地域特性等				
「アートホテル上越」は、えちごトキめき鉄道妙高はねうまライン「高田」駅徒歩約4分に位置しており、北陸新幹線「上越妙高」駅から「高田」駅までは妙高はねうまライン利用で約8分でアクセスできます。上越市は新潟県第3位の人口を有する都市であり、上越地方の基幹都市としての機能に加え、日本三大夜桜の一つとして知られる高田公園を始め、上杉謙信ゆかりの地としての史跡や古い町並み・旧家等の観光名所が存在しており、ビジネス、レジャー両面での需要が見込まれます。				
特記事項				
対象不動産の土地の一部について、都市計画道路(五分一高田新田線)の計画が決定されています。 隣接地との境界の一部について、書面による境界確定がなされていません。 本物件の土地のうち、各駐車場の一部(約115㎡)に歩道等が整備されており、一般の通行の用に供されています(上越市との間で使用				

貸借契約を締結している部分を含みます。)

(注1) その他駐車場用地(6筆、合計591.7㎡)の借地権を取得します。なお、本投資法人の負担する地代(年間約6百万円)はオペレーターが支払うため、テナントにおけるホテル営業のGOPは当該地代相当額が控除された金額となります。

(注2) MHMとホテル営業に係る運営委託契約を締結し、ホテル運営を委託しています。

(注3) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D55 : アートホテル上越

収支状況等			
運用期間	平成28年1月1日～ 平成28年12月31日 (注)	平成29年1月1日～ 平成29年12月31日	
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))	58,409千円	234,625千円	
a. 借地料	—	—	
b. 公租公課	4,071千円	16,269千円	
c. 損害保険料	96千円	386千円	
d. 信託報酬	200千円	800千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	54,040千円	217,168千円	
(参考)	(1) 売上高	242,744千円	933,182千円
	客室収入	91,056千円	408,035千円
	その他収入	151,688千円	525,146千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	184,334千円	698,557千円
	ADR	6,956円	7,552円
	RevPAR	4,999円	5,646円
	客室稼働率	71.9%	74.8%
	GOP比率	24.1%	25.3%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	100.0% / 0.0% / 0.0%	100.0% / 0.0% / 0.0%
	海外売上比率	1.5%	3.2%

(注) 平成28年9月30日以前はリブランド前であり、現在のオペレーターによるデータが存在しないため、平成28年10月1日から12月31日までのデータを記載しています。

D55 : アートホテル上越

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額（正常価格）	2,800百万円
価格時点	平成30年1月1日

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	227,375千円	予定賃貸借契約等を前提として、過年度のホテル事業収支及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に、中長期的な観点から求めた賃料を査定の上貸室賃料収入及び共益費収入を計上
(b) 共益費収入	-	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	-	
(e) その他収入	-	
①潜在総収益 = [(a)+(b)+(c)+(d)+(e)]	227,375千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [①-(f)-(g)]	227,375千円	
(h) 維持管理費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(i) 水道光熱費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(j) 修繕費	9,600千円	類似不動産の費用水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮し、建物再調達原価の0.35%相当額を計上
(k) プロパティ・マネジメントフィー	-	
(l) テナント募集費用等	-	
(m) 公租公課	14,898千円	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置及び改装工事の内容を勘案して税額を計上
(n) 損害保険料	386千円	見積額を妥当として計上
(o) その他費用	227千円	
③運営費用 = [(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)]	25,112千円	
④運営純収益 (NOI) = [②-③]	202,263千円	
(p) 一時金の運用益	7千円	
(q) 資本的支出	24,000千円	類似不動産における資本的支出の水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上、建物再調達原価の0.8%相当額を計上
(r) FF&Eリザーブ	14,235千円	類似不動産におけるFF&Eリザーブの水準や修繕・更新計画等を参考に査定
⑤純収益 (NCF) = [④+(p)-(q)-(r)]	164,035千円	
⑥還元利回り	5.8%	近隣地域または同一受給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案したうえで査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤÷⑥]	2,830,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り ④運営純収益 ÷ ⑦収益価格	7.2%	
(2) DCF法	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	1,210,000千円	
(a) 売却価格	2,860,000千円	
(b) 売却費用	57,200千円	売却価格の2.0%として査定【1M未満切り捨てかどうか確認】
(c) 復帰価格 = [(a)-(b)]	2,802,800千円	
②復帰価格現在価値	1,580,000千円	
③割引率	5.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
④最終還元利回り	6.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来の予測不確実性を総合的に勘案の上査定
⑤DCF法による収益価格=[①+②]	2,790,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	2,800,000千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	910,000千円	
(ii) 建物価格	1,710,000千円	
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	60,000千円	
(iv) 原価法による積算価格 = [(i)+(ii)+(iii)]	2,680,000千円	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあ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、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。