

D56 : アートホテル弘前シティ

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	2,723百万円			
鑑定評価額	2,750百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	青森県弘前市大字大町一丁目1番2、1番6、1番7、2番1		
	(住居表示)	住居表示は未実施です。		
交通条件	JR奥羽本線、弘南鉄道弘南線「弘前」駅徒歩1分			
土地	所有形態	所有権(共有持分含む)(注1)	用途地域	商業地域
	地積	3,195.86㎡ (敷地全体)(注1)	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	区分所有権	用途	ホテル/店舗
	延床面積	14,806.73㎡ (注2)	建築時期	平成元年8月18日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
	リノベーション時期	-平成20年3月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成26年9月30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	2	客室数	134室 (うちT54・D52・O28)	
賃貸可能面積	14,826.30㎡	敷金等	54,324千円	
賃貸面積	14,826.30㎡	賃貸事業収入(月額)	17,934千円	
稼働率	100.0%			
主要賃貸借契約の概要(ホテル)				
テナント	弘前ホテル・マネジメント合同会社(注3)			
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122.4百万円(1月:月額0百万円/2月:月額3.5百万円/3月:月額5.2百万円/4月:月額23.0百万円/5月:月額13.2百万円/6月:月額7.6百万円/7月:月額7.9百万円/8月:月額25.6百万円/9月:月額11.8百万円/10月:月額15.8百万円/11月:月額8.6百万円/12月:月額3.5百万円))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4)。			
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	54,324千円			
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	6,232,100千円	
長期修繕費(今後12年間)	356,601千円			
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)	2.8%			
地域特性等				
「アートホテル弘前シティ」は青森県第3位の人口を有する弘前市に所在し、JR奥羽本線、弘南鉄道弘南線「弘前」駅前(徒歩1分)に位置する好立地物件です。弘前市は津軽地方の中心都市としての一定のビジネス需要が見込まれるとともに、桜の名所で知られる弘前公園、弘前城跡を始めとする歴史的遺産や世界遺産に登録される白神山地等、豊かな観光資源に恵まれる他、弘前ねぶたまつり等の有名なイベントが開催されており、国内外からの安定的なレジャー需要が見込まれます。				
特記事項				
本物件に係る区分所有者間の管理規約において、区分所有者がその区分所有権の全部又は一部を第三者に譲渡しようとする場合は、事前に他の区分所有者に通知するものとし、各区分所有者は第三者に優先して譲受けを申し出ることができることとされています。				

本物件の土地のうち、北西側の一部（約13㎡）に歩道が整備されており、一般の通行の用に供されています。

- (注1) 本物件の敷地は4筆からなり、本投資法人は、うち3筆については所有権を、1筆については所有権の共有持分（持分割合1000000分の817568）を取得します。なお、「地積」欄には4筆の登記上の敷地面積の合計を記載しています。
- (注2) 本投資法人が取得する専有部分における登記上の面積を記載しています。なお、一棟全体の延床面積は17,953.43㎡です。本投資法人が取得する専有部分の面積が本物件建物の専有部分全体の面積に占める割合は、約98.95%です。
- (注3) 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4) 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。

D56 : アートホテル弘前シティ

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))	157,848千円	230,254千円	
a. 借地料	—	—	
b. 公租公課	21,253千円	32,091千円	
c. 損害保険料	257千円	945千円	
d. 信託報酬	533千円	800千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	135,803千円	196,418千円	
(参考)	(1) 売上高	741,707千円	1,088,097千円
	客室収入	231,992千円	341,389千円
	その他収入	509,715千円	746,707千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	583,858千円	857,842千円
	ADR	8,890円	8,993円
	RevPAR	4,730円	6,980円
	客室稼働率	53.2%	77.6%
	GOP比率	21.3%	21.2%
	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	—	5.1%

(注) 平成28年4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5月1日から12月31日までのデータを記載しています。

D56 : アートホテル弘前シティ

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）	2,750百万円
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	240,467千円	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 在総収益 = [(a)+(b)+(c)+(d)+(e)]	240,467千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
② 運営収益 = [①-(f)-(g)]	240,467千円	
(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	12,360千円	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	28,825千円	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	945千円	見積額を妥当として計上
(o) その他費用	240千円	
③ 運営費用 = [(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)]	42,371千円	
③ 営純収益 (NOI) = [②-③]	198,095千円	
(p) 一時金の運用益	543千円	
(q) 資本的支出	24,720千円	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	11,502千円	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
④ 収益 (NCF) = [④+(p)-(q)-(r)]	162,416千円	
⑥ 還元利回り	5.9%	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]	2,750,000千円	
(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	1,200,000千円	
(a) 売却価格	2,830,000千円	
(b) 売却費用	56,600千円	売却価格の2.0%として査定
(c) 復帰価格 = [(a)-(b)]	2,773,400千円	
② 復帰価格現在価値	1,550,000千円	
③ 割引率	6.0%	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	6.1%	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
⑤ DCF法による収益価格 = [①+②]	2,750,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	2,750,000千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	380,000千円	
(ii) 建物価格	2,210,000千円	
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	20,000千円	
(iv) 原価法による積算価格 = [(i)+(ii)+(iii)]	2,610,000千円	

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。