

D61 : ホテルマイステイズプレミア札幌パーク

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	2018年8月2日			
取得予定価格	16,731百万円			
鑑定評価額	16,900百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	札幌市中央区南九条西二丁目5番8他26筆		
	(住居表示)	札幌市中央区南九条西二丁目2番10号		
交通条件	札幌市営地下鉄南北線「中島公園」駅から徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	3,451.54㎡	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	21,670.64㎡ ^(注1)	建築時期	1998年3月23日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付26階建 ^(注2)		
	リノベーション時期	2017年11月～2018年4月		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)2005年3月25日(至)2028年8月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(2018年5月31日)				
テナントの総数	1	客室数	419室	
賃貸可能面積	21,670.64㎡		(うちT283室・D112室・O24室)	
賃貸面積	21,670.64㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	54,302千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2018年8月2日から2028年8月31日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額444.9百万円(1月:月額22.9百万円/2月:月額45.1百万円/3月:月額12.5百万円/4月:月額0百万円/5月:月額30.9百万円/6月:月額60.7百万円/7月:月額75.8百万円/8月:月額79.5百万円/9月:月額52.1百万円/10月:月額29.8百万円/11月:月額10.3百万円/12月:月額25.3百万円)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	-			
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	株式会社東京建築検査機構	レポート日付	2018年6月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	6,751,000千円	
長期修繕費(今後12年間)	215,010千円			
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	2018年5月	
予想最大損失率(PML)	1.5%			
地域特性等				
対象不動産は、札幌市の中心部に位置し、札幌市営地下鉄南北線「中島公園」駅から徒歩3分とアクセスも良好な立地に位置する、2018年4月にリノベーションが完了した、種類が豊富な客室タイプと天然温泉大浴場等の充実した施設を完備するフルサービスホテルです。「中島公園」駅は「札幌」駅から約5分、新千歳空港からも「札幌」駅経由で約40分と良好なアクセス環境にあり、ビジネス・レジャーに最適な立地です。安定したビジネス需要が見込まれるほか、中島公園や豊平川など周辺環境も良好で、大通公園、サッポロビール園、すすきのエリア及び札幌市時計台をはじめとする国内外からの旅行者に人気の観光スポットへのアクセスも優れることから、レジャー需要の取り込みも可能です。				
特記事項				
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。				

(注1) この他、附属建物として駐車場棟(91.83㎡)があります。

(注2) 登記簿上の記載に基づいて記載していますが、検査済証(建築物)に記載の建築物の構造は鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造となっており、更正登記を行う予定です。

(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。