

D64：ホテルマイステイズ札幌アスペン

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	2019年7月19日			
取得予定価格	15,543百万円			
鑑定評価額	15,700百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	北海道札幌市北区北八条西四丁目5番1他7筆		
	(住居表示)	住居表示は未実施です。		
交通条件	J R函館本線「札幌」駅徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	2,551.69㎡	建蔽率/容積率	80%/700%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	15,313.17㎡ ^(注1)	建築時期	1995年12月8日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建		
	リノベーション時期	2017年3月～2017年6月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)2016年12月9日(至)2029年7月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(2019年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	305室	
賃貸可能面積	15,313.17㎡		(うちS12室・T205室・D68室・O20室)	
賃貸面積	15,313.17㎡	敷金等	14,270千円	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	37,959千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	札幌アスペンホテル株式会社			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2019年7月19日から2029年7月31日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額453.5百万円(1月:月額29.9百万円/2月:月額54.6百万円/3月:月額25.7百万円/4月:月額19.4百万円/5月:月額29.9百万円/6月:月額44.6百万円/7月:月額54.4百万円/8月:月額60.7百万円/9月:月額46.8百万円/10月:月額30.7百万円/11月:月額25.3百万円/12月:月額31.5百万円)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2) 。			
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	14,270千円			
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	2019年5月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	5,722,200千円	
長期修繕費(今後12年間)	477,340千円			
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	2019年5月	
予想最大損失率(PML)	2.8%			
地域特性等				
対象不動産は、北海道最大の交通拠点であるJ R函館本線「札幌」駅北口から徒歩4分、札幌市営地下鉄南北線・東豊線「さっぽろ」駅から徒歩7分に位置する、会議・宴会機能を有するフルサービス型ホテルです。J R「札幌」駅から、J R「新千歳空港」駅まで快速で37分、「小樽」駅まで快速で32分と、各地へのアクセスが良好です。さっぽろ雪まつりの会場として知られる大通公園や北海道随一の繁華街であるすすきのエリア、サッポロビール園、札幌時計台及びモエレ沼公園等の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にも優れ、ビジネス利用に加え、市内の観光にも優れた利便性を誇ります。ダブルルーム(16㎡～25㎡)とツインルーム(22㎡～50㎡)を標準とした全305室の客室構成で、さらに3名・4名での宿泊も可能な客室も20室と豊富なルームタイプを有し、ビジネス・レジャー双方の様々な顧客ニーズにマッチする客室構成といえます。近接する北海道大学の有名なボブラ並木をシンボルマークとして、随所に木のぬくもりが感じられる内装を有しています。加えて、大小複数の宴会場・会議室を備えており、北海道大学に関連した需要獲得が期待されます。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(注1) このほか、附属建物として駐車場棟(43.55㎡)があります。

(注2) 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。