

D65：アートホテル石垣島

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	9,731百万円			
鑑定評価額	9,830百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	沖縄県石垣市字大川西真地554番2他4筆		
	(住居表示)	住居表示は未実施です。		
交通条件	新石垣空港から車で25分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域/第一種住居地域
	地積	16,670.32㎡	建蔽率/容積率	60%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	17,247.54㎡ ^(注1)	建築時期	1984年1月20日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	リノベーション時期	2016年10月～2017年5月		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)2015年12月11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	245室	
賃貸可能面積	17,247.54㎡		(うちT222室・D1室・O22室)	
賃貸面積	17,247.54㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	45,690千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社琉球ホテルリゾート八重山			
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329.4百万円(1月:月額10.7百万円/2月:月額11.0百万円/3月:月額25.7百万円/4月:月額26.0百万円/5月:月額17.3百万円/6月:月額19.2百万円/7月:月額53.3百万円/8月:月額83.6百万円/9月:月額34.7百万円/10月:月額23.8百万円/11月:月額14.3百万円/12月:月額9.8百万円)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	-			
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)	340千円	再調達価格	6,295,000千円	
長期修繕費(今後12年間)	670,180千円			
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)	2.2%			
地域特性等				
対象不動産は、新石垣空港から車で25分、石垣港離島ターミナルから車で5分の立地にあり、リゾートとして人気の高い沖縄県石垣島での観光の拠点に適したフルサービス型ホテルです。観光客をメインターゲットとしながらも地域のコミュニティ・ホテルとしての機能も有しています。対象不動産は、アーバンリゾートをコンセプトに、客室、共用部の全館リノベーションが2017年5月に完了し、大浴場完備、フォースルームも備え、ファミリーからカップルに加え、ビジネス利用の顧客ニーズも満たす客室構成です。2019年3月にリノベーションが完了した屋外プールのほか、スパ、宴会場、石垣牛を楽しめる3つのレストラン、最上階には島内を見渡す美しい夜景が楽しめるバーも備えています。ビーチ及び大規模な屋外プールを有する「フサキビーチリゾート ホテル&ヴィラズ」へシャトルバスを運行し、レジャーを目的とした利用者への訴求力を高めています。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(注1) このほか、附属建物として倉庫・事務所・機械室(245.34㎡)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。