

D66：ホテルマイステイズ富士山 展望温泉

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	9,405百万円			
鑑定評価額	9,500百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	山梨県富士吉田市新倉字出口2654番他15筆		
	(住居表示)	住居表示は未実施です。		
交通条件	富士急行線「富士急ハイランド」駅徒歩5分、中央自動車道河口湖ICから車で10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	地域指定外
	地積	4,281.05㎡	建蔽率/容積率	70%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	5,498.49㎡	建築時期	2016年11月4日
	構造・階数	鉄骨造陸屋根7階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)2016年11月30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	159室	
賃貸可能面積	5,498.49㎡		(うちT120室・D24室・O15室)	
賃貸面積	5,498.49㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	75,728千円	
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	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302.6百万円(1月:月額13.3百万円/2月:月額13.5百万円/3月:月額28.1百万円/4月:月額33.3百万円/5月:月額25.0百万円/6月:月額15.7百万円/7月:月額28.9百万円/8月:月額49.2百万円/9月:月額23.0百万円/10月:月額24.2百万円/11月:月額26.0百万円/12月:月額22.4百万円)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1) 。			
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)	-	再調達価格	1,775,900千円	
長期修繕費(今後12年間)	73,122千円			
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)	5.2%			
地域特性等				
対象不動産は、マイステイズブランド初のリゾートタイプホテルとして2016年12月に開業した、富士急行線「富士急ハイランド」駅から徒歩5分に位置する温泉付のリゾートタイプホテルです。JR「新宿」駅から最寄りの「富士急ハイランド」駅までは約2時間20分、高速バスであれば新宿駅バスターミナルより「河口湖」駅まで約1時間45分(「河口湖」駅から「富士急ハイランド」駅は電車で約3分)と、都心部からの良好なアクセスに恵まれた立地特性を有します。対象不動産は世界文化遺産の富士山を望み、半数以上の客室や最上階にある天然温泉の展望大浴場から富士山の眺めを楽しむことができます。また国内有数のテーマパークである富士急ハイランドまで徒歩5分であり、同施設への来場者の需要獲得において有利な立地です。客室はツインルーム(120室)をメインに、トリプルルーム、フォースルームも備え、ファミリー層にも対応した客室構成で、多様な顧客ニーズに応えることが期待できます。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(注1) 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。