

D67：ホテルソニア小樽

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	5,930百万円			
鑑定評価額	5,990百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	北海道小樽市色内一丁目209番他8筆		
	(住居表示)	北海道小樽市色内一丁目4番20号		
交通条件	J R函館本線「小樽」駅徒歩9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	2,604.45㎡	建蔽率/容積率	60%/300%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	6,509.41㎡	建築時期	1992年4月5日 1998年3月14日 2018年11月27日
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建、鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建、鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	リノベーション時期	2016年12月～2017年5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8月19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	149室	
賃貸可能面積	6,509.41㎡		(うちT143室・D2室・O4室)	
賃貸面積	6,509.41㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	9,369千円	
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180.9百万円(1月:月額5.3百万円/2月:月額18.1百万円/3月:月額0百万円/4月:月額0百万円/5月:月額15.1百万円/6月:月額18.9百万円/7月:月額34.6百万円/8月:月額40.8百万円/9月:月額18.1百万円/10月:月額11.8百万円/11月:月額3.3百万円/12月:月額14.9百万円)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	2,259,200千円	
長期修繕費(今後12年間)	285,312千円			
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)	3.6%			
地域特性等				
対象不動産は、J R函館本線「小樽」駅から徒歩9分、小樽の街の中心地に位置し、小樽運河沿いの美しい街並みに調和する外観が印象的なリゾートタイプホテルです。小樽は道内有数の観光地であり、J R「札幌」駅から快速で32分、J R「新千歳空港」駅から快速で約75分とアクセスも良く、レジャーに最適なエリアに立地しています。情緒ある街並みと、海産物、ガラス工芸品、オルゴール等で知られ、国内外からの観光需要が期待できます。歴史的な町並みが残る市街地の観光に加え、おたる水族館、ニッカウキスキー余市蒸留所、近隣の山々や、スキーリゾート、積丹半島など、国内外の旅行客に人気の観光スポットへもアクセスがよく、今後もレジャー需要の増加が期待されます。全部屋が20㎡を超えるゆとりある客室であり、ツインルームを中心に運河を望む部屋も多数あります。2017年5月に全室リノベーションを完了し、2018年12月には最上階に天然温泉大浴場を完備した新築棟をオープンし、客室も55室増室しています。				
特記事項				
<ul style="list-style-type: none"> 対象不動産の土地の一部(約78.51㎡)が、歴史的価値のある建物の保存のための利用に供されています。 対象不動産の土地は、セットバック部分(建築基準法第42条第2項により道路としてみなされる部分)(約12.12㎡)を含みます。 対象不動産の土地の一部(約9㎡)について、都市計画道路(本通線)の計画が決定されています。 				

(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。