

## D68：ホテルマイステイズ金沢キャッスル

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	5,682百万円			
鑑定評価額	5,740百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	石川県金沢市此花町393番他6筆		
	(住居表示)	石川県金沢市此花町10番17号		
交通条件	J R北陸新幹線他「金沢」駅徒歩6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業/近隣商業地域
	地積	1,951.82㎡	建蔽率/容積率	80%/339.61%
建物	所有形態	所有権	用途	旅館・店舗・事務所
	延床面積	5,931.84㎡ <sup>(注1)</sup>	建築時期	1982年6月29日 1991年2月22日 1997年1月23日
	構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建、鉄骨造陸屋根7階建、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
	リノベーション時期	2015年11月～2016年3月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)2015年7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	206室	
賃貸可能面積	5,931.84㎡		(うちT128室・D49室・O29室)	
賃貸面積	5,931.84㎡	敷金等	2,000千円	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	42,494千円	
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185.5百万円(1月:月額4.8百万円/2月:月額9.5百万円/3月:月額13.2百万円/4月:月額19.6百万円/5月:月額18.0百万円/6月:月額11.4百万円/7月:月額11.3百万円/8月:月額25.0百万円/9月:月額20.4百万円/10月:月額20.0百万円/11月:月額23.0百万円/12月:月額9.3百万円)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 <sup>(注2)</sup> 。			
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	2,000千円			
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	2,105,800千円	
長期修繕費(今後12年間)	229,122千円			
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)	10.1%			
地域特性等				
対象不動産は、金沢市の玄関口として機能するJ R北陸新幹線他「金沢」駅兼六園口から徒歩6分と駅至近の便利なロケーションにある宿泊特化型ホテルです。2015年3月に北陸新幹線(長野-金沢間)が開業し、東京-金沢間の所要時間が約2時間30分と従前より約1時間20分短縮され、金沢市では、北陸地方の基幹都市としてのビジネス需要に加え、金沢21世紀美術館、金沢城、兼六園、ひがし茶屋街、近江町市場といった多数の観光スポットが所在することでレジャー需要が活性化しています。対象不動産も、金沢21世紀美術館、金沢城、兼六園といった豊富な観光スポットを擁するエリアに立地しています。対象不動産は、2016年3月のリブランドを契機とした全館リノベーションの完了により、現代的な内装デザインを実現しました。また、29室のトリプルルームを有する等、多様な客層に適した客室の提供が可能である上、宿泊者専用の大浴場も完備しています。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(注1) このほか、附属建物としてポンプ室・物置(11.63㎡)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。