

D69：アートホテル新潟駅前

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	5,524百万円			
鑑定評価額	5,580百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	新潟県新潟市中央区笹口一丁目1番		
	(住居表示)	住居表示は未実施です。		
交通条件	J R上越新幹線他「新潟」駅直結			
土地	所有形態	所有権（共有持分） ^(注1)	用途地域	商業地域
	地積	4,631.67m ² ^(注1)	建蔽率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	区分所有権	用途	ホテル
	延床面積	10,403.01m ² ^(注2)	建築時期	1985年4月25日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		
	リノベーション時期	2007年5月～2007年8月		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)2015年4月1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	304室	
賃貸可能面積	10,403.01m ²		(うちS204室・T83室・D17室)	
賃貸面積	10,403.01m ²	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	40,265千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	新潟ホテル・マネジメント合同会社			
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221.9百万円(1月:月額11.8百万円/2月:月額14.1百万円/3月:月額20.7百万円/4月:月額17.8百万円/5月:月額19.0百万円/6月:月額19.3百万円/7月:月額21.0百万円/8月:月額26.6百万円/9月:月額17.8百万円/10月:月額21.4百万円/11月:月額18.2百万円/12月:月額14.2百万円)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3) 。			
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 ^(注4)	5,494,393千円	
長期修繕費(今後12年間)	688,072千円			
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)	9.7%			
地域特性等				
対象不動産は、2016年10月にアートホテルとしてリブランドオープンしたホテルであり、J R上越新幹線他「新潟」駅南口に連絡通路等を通じて直結する優れたロケーションに位置し、「新潟」駅は上越新幹線の終点であり、北陸・信越エリアの基幹都市である新潟市の玄関口として機能しています。「東京」駅からは上越新幹線を利用して約1時間40分でアクセスが可能であり、国内外の観光客やビジネス客の双方に便利なエリアに立地しています。シングルルーム、ツインルーム中心の客室に加え、最大600名超を収容可能な宴会場を含む複数の宴会場を備えたフルサービス型ホテルであり、会議、研修、学会、展示会等に関連したビジネス利用の取り込みが期待できます。また、新潟県は米どころ・酒どころとして定評を得ており、日本海の恵みである海産物とあわせてグルメを満喫できるとともに、上杉謙信の歴史情緒あふれる史跡・旧跡巡りや佐渡島渡航の拠点、豪農の館や広大な田園風景・棚田といった日本の原風景を有するエリアとしてレジャー需要の取り込みも見込まれます。				
特記事項				
<ul style="list-style-type: none"> 本物件に係る区分所有者間の管理規約において、区分所有者がその区分所有権を譲渡する場合は予め管理者に届け出なければならず、他の区分所有者は第三者に優先して譲受けの交渉ができるとされています。 隣接地との境界の一部について、書面による境界確定がなされていません。 				

(注1) 本物件の敷地は1筆からなり、本投資法人は、所有権の共有持分(持分割合100億分の18億9173万6672)を取得します。なお、「地積」

欄には一棟の建物全体に係る地積を記載しています。

- (注2) 本物件は区分所有物件であり、本投資法人による取得予定の専有部分の面積を記載しています。なお、一棟の建物全体の延床面積は27,874.87㎡です。本投資法人が取得する専有部分の面積が本物件建物の専有部分全体の面積に占める割合は、約46.5%です。
- (注3) 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。
- (注4) 本物件建物全体の再調達価格に本投資法人の持分比率を乗じて算出しています。