

D70：ホテルマイステイズ名古屋錦

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	5,197百万円			
鑑定評価額	5,250百万円			
鑑定機関	J L L 森井鑑定株式会社			
所在地	(地番)	愛知県名古屋市中区錦三丁目821番他3筆		
	(住居表示)	愛知県名古屋市中区錦三丁目8番21号		
交通条件	名古屋市営地下鉄東山線・名城線「栄」駅徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	561.72㎡	建蔽率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	6,077.99㎡	建築時期	1974年3月23日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付12階建		
	リノベーション時期	2017年5月～2018年7月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自) 2017年3月29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	169室	
賃貸可能面積	6,077.99㎡		(うちT67室・D100室・O2室)	
賃貸面積	6,077.99㎡	敷金等	11,409千円	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	29,965千円	
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140.3百万円(1月:月額8.3百万円/2月:月額7.8百万円/3月:月額11.9百万円/4月:月額14.7百万円/5月:月額13.2百万円/6月:月額9.0百万円/7月:月額10.6百万円/8月:月額14.2百万円/9月:月額13.2百万円/10月:月額12.4百万円/11月:月額13.8百万円/12月:月額11.2百万円)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	11,409千円			
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4月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	1,914,100千円	
長期修繕費(今後12年間)	92,609千円			
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4月	
予想最大損失率(PML)	8.4%			
地域特性等				
対象不動産は、2018年7月にマイステイズブランドのホテルとしてリブランドオープンした、名古屋市営地下鉄東山線・名城線「栄」駅より徒歩4分に位置する宿泊特化型ホテルです。客室は、リブランド時に、ダブルルームを中心に、ツインルーム、トリプルルームなど全169室をリノベーションし、機能的かつ清潔感のある内装となっています。周辺は商業繁華性が高く、複数の地下鉄路線にアクセスが可能であることから、ビジネス客を中心に底堅い需要が見込まれます。また、名古屋を代表する繁華街、栄/錦の中心に位置し、観光名所である名古屋テレビ塔や繁華街まで徒歩圏内、名古屋城まで車で10分と好立地なホテルであることから、観光客の需要も見込まれます。				
特記事項				
<ul style="list-style-type: none"> 対象不動産は、建蔽率規制及び容積率規制が定められる前に建築確認の申請がなされているため、建蔽率及び容積率の点で既存不適格の状態にあります。 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) 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。