

D71：ホテルノルド小樽

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	4,296百万円			
鑑定評価額	4,340百万円			
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205番1他5筆		
	(住居表示)	北海道小樽市色内一丁目4番16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/借地権	用途地域	準工業地域
	地積	1,944.77㎡	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	6,047.43㎡	建築時期	1996年3月19日
	構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根7階建		
	リノベーション時期	2016年11月～2017年4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3月18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	98室	
賃貸可能面積	6,047.43㎡		(うちT77室・D14室・O7室)	
賃貸面積	6,047.43㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	10,169千円	
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154.2百万円(1月:月額8.7百万円/2月:月額12.4百万円/3月:月額0百万円/4月:月額0百万円/5月:月額12.7百万円/6月:月額17.0百万円/7月:月額28.5百万円/8月:月額37.7百万円/9月:月額13.5百万円/10月:月額10.4百万円/11月:月額3.9百万円/12月:月額9.4百万円)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)	100千円	再調達価格	2,368,700千円	
長期修繕費(今後12年間)	338,256千円			
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)	4.4%			
地域特性等				
対象不動産は、J R函館本線「小樽」駅より徒歩9分、歴史ある小樽の街の中心地に位置するリゾートタイプホテルです。ホテル外観は大理石でできており、ヨーロッパ調のエレガントな雰囲気が眼下の小樽運河と調和しています。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分の位置にあり各地からアクセスも良く、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、国内外の旅行者に人気の観光スポットへのアクセスも良好であり、今後もレジャー需要の増加が期待されます。対象不動産の宿泊者は、追加料金を支払うことによりホテルソニア小樽の天然温泉大浴場を利用可能です。				
特記事項				
<ul style="list-style-type: none"> 対象不動産の土地の一部は、一般社団法人からの借地であり、建物の譲渡に伴う借地権譲渡、借地権への担保権の設定又は借地の第三者への転貸に際し土地所有者である一般社団法人の承諾が必要となります。 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7.74㎡)を含みます。 対象不動産の隅切り部分(約16㎡)が都市計画道路の計画地に含まれています。当該計画道路は整備済みですが、当該隅切り部分が収用された場合、容積率超過により、既存不適格になる可能性があります。 隣接地との境界(借地部分)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。