

## D72：ホテルマイステイズ鹿児島天文館

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	3,445百万円			
鑑定評価額	3,480百万円			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社			
所在地	(地番)	鹿児島県鹿児島市山之口町2番7他3筆		
	(住居表示)	鹿児島県鹿児島市山之口町2番7号		
交通条件	鹿児島市電「高見馬場」駅徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	1,407.04㎡	建蔽率/容積率	80%/500%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	7,659.55㎡	建築時期	1990年9月14日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		
	リノベーション時期	2018年1月～2018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)2017年10月31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) <sup>(注1)</sup>				
テナントの総数	2	客室数	196室	
賃貸可能面積	7,659.55㎡		(うちT24室・D168室・O4室)	
賃貸面積	7,659.55㎡	敷金等	9,500千円	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	21,454千円	
賃貸借契約の概要 <sup>(注1)</sup>				
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117.8百万円(1月:月額4.8百万円/2月:月額6.7百万円/3月:月額10.9百万円/4月:月額9.6百万円/5月:月額11.8百万円/6月:月額7.6百万円/7月:月額7.4百万円/8月:月額14.2百万円/9月:月額8.4百万円/10月:月額14.1百万円/11月:月額13.0百万円/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	9,500千円			
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	2,324,800千円	
長期修繕費(今後12年間)	347,353千円			
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)	8.8%			
地域特性等				
対象不動産は、2018年3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、6つの宴会場とリニューアルしたばかりのレストランを備えるフルサービス型ホテルです。鹿児島県を代表する繁華街である天文館に位置し、JR鹿児島本線「鹿児島中央」駅から鹿児島市電で約12分の「高見馬場」駅から徒歩3分に立地し、観光にもビジネスにも便利な立地です。桜島、いおワールドかごしま水族館、仙巖園(通称磯庭園)をはじめとする国内外からの旅行者に人気の観光スポットへのアクセスも優れることから、レジャー利用を中心とした需要が見込まれます。また、2018年に全館リノベーションが完了し、セミダブル/ツイン/ダブル/トリプル/クイーンルームの客室構成となっています。				
特記事項				
・対象不動産は、鹿児島市における建築物に付置する駐車施設に関する条例制定前に建築されたため、駐車場附置義務の点で既存不適格の状態にあります。				

(注1) 対象不動産のホテル部分と店舗部分を別のテナントに賃貸していますが、店舗部分のテナントからの賃貸事業収入が対象不動産全体の賃貸事業収入に占める割合は小さいため、賃貸借契約の概要の賃貸事業収入については、ホテル部分のテナントとの賃貸借契約に基づくもののみを記載しています。

(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。