

D73：アートホテル旭川

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	3,197百万円			
鑑定評価額	3,230百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	北海道旭川市七条通六丁目29番2		
	(住居表示)	住居表示は未実施です。		
交通条件	JR函館本線・宗谷本線「旭川」駅徒歩15分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	4,284.18㎡	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	25,131.84㎡	建築時期	1987年10月26日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付15階建		
	リノベーション時期	2017年12月～2018年1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10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	265室	
賃貸可能面積	25,131.84㎡		(うちT214室・D8室・O43室)	
賃貸面積	25,131.84㎡	敷金等	600千円	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	2,784千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社アートホテルズ旭川			
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161.9百万円(1月:月額5.2百万円/2月:月額9.8百万円/3月:月額4.3百万円/4月:月額0百万円/5月:月額1.2百万円/6月:月額21.7百万円/7月:月額49.3百万円/8月:月額43.9百万円/9月:月額12.9百万円/10月:月額7.2百万円/11月:月額0百万円/12月:月額6.4百万円)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	600千円			
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	9,142,000千円	
長期修繕費(今後12年間)	670,458千円			
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)	1.5%			
地域特性等				
対象不動産は、JR函館本線・宗谷本線「旭川」駅から車で5分の好立地で、ツイン/トリプル/クイーン/キングルーム、和室と豊富なルームタイプを揃え、結婚式場、宴会場、サウナ&スパを備えたフルサービス型ホテルです。30年以上の営業実績を有し、地域のコミュニティ・ホテルとして確固たる地位を築いている一方、一定の競争力を維持するため随時リニューアルを実施しています。旭川市内を一望できる最上階のビューフェスタイルレストラン「ミノリ」は北海道の地産品を用いた料理で高い評価を得ています。その他、北海道産の原料、食材にこだわったブラスリーヤや和食処などの豊富なレストランのラインアップを有しています。旭川市は北海道のほぼ中央に位置し、札幌に次ぐ道内第2位の人口(約34万人)を擁する北海道の中核都市であり、周辺には人気の観光スポットである旭山動物園や層雲峡があり、冬には旭川冬まつりが開催されるなど、観光需要が期待できます。				
特記事項				
<ul style="list-style-type: none"> 対象物件は、旭川市建築物における駐車施設の附置等に関する条例改正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。 対象不動産の土地の一部(約32㎡)について、都市計画道路(6・7条間仲通2号線)の計画が決定されています。 				

(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。