

D74：ホテルマイステイズ松山

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	3,098百万円			
鑑定評価額	3,130百万円			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社			
所在地	(地番)	愛媛県松山市大手町一丁目10番10		
	(住居表示)	住居表示は未実施です。		
交通条件	J R予讃線「松山」駅徒歩10分、伊予鉄「松山市」駅徒歩9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	1,744.08㎡	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	8,274.37㎡ ^(注1)	建築時期	2000年7月28日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
	リノベーション時期	2018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)2005年12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	162室	
賃貸可能面積	8,274.37㎡		(うちT39室・D118室・O5室)	
賃貸面積	8,274.37㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	20,472千円	
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126.0百万円(1月:月額4.5百万円/2月:月額7.3百万円/3月:月額17.6百万円/4月:月額11.2百万円/5月:月額11.8百万円/6月:月額4.2百万円/7月:月額12.1百万円/8月:月額13.7百万円/9月:月額8.5百万円/10月:月額10.2百万円/11月:月額14.5百万円/12月:月額10.4百万円)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2) 。			
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	3,004,000千円	
長期修繕費(今後12年間)	323,662千円			
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)	4.9%			
地域特性等				
対象不動産は、四国初のマイステイズブランドのホテルとして2017年7月にリブランドオープンした、J R予讃線「松山」駅より徒歩10分という松山市中心の好立地に位置し、宴会場を併設するフルサービス型ホテルです。また、松山空港よりバスで約17分、松山観光港よりバスで約25分、伊予鉄「松山市」駅より徒歩9分と、交通アクセスに恵まれた立地特性を有しています。松山市中心部に位置するためビジネス利用に便利ことから安定したビジネス需要が見込まれることに加え、日本最古の温泉といわれる道後温泉まで路面電車で20分と観光の利便性も高く、レジャー需要も十分に見込まれます。対象不動産は松山城の麓に位置し、客室からお堀と路面電車の往來を眺めることができ、中には松山城が一望できる客室もあります。16.25㎡のダブルルームから77.04㎡のスイートルームまで計162室を擁し、ビジネス・レジャー双方の顧客ニーズを満たす客室構成となっています。また、2018年7月までに宴会場と上層階の客室を、同年11月にレストランをリノベーション済みです。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(注1) このほか、附属建物として駐車場棟(42.78㎡)があります。

(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。