

## D75：ホテルマイステイズ札幌すすきの

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	3,059百万円			
鑑定評価額	3,090百万円			
鑑定機関	J L L 森井鑑定株式会社			
所在地	(地番)	北海道札幌市中央区南七条西五丁目1番6他1筆		
	(住居表示)	住居表示は未実施です。		
交通条件	札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	745.14㎡	建蔽率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	区分所有権	用途	旅館/店舗/事務所/居宅 <sup>(注2)</sup>
	延床面積	2,853.26㎡ <sup>(注1)</sup>	建築時期	1981年5月29日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根11階建		
	リノベーション時期	2018年4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6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	104室	
賃貸可能面積	2,853.26㎡		(うちT64室・D31室・O9室)	
賃貸面積	2,853.26㎡	敷金等	931千円	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	5,740千円	
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87.1百万円(1月:月額3.4百万円/2月:月額10.6百万円/3月:月額0百万円/4月:月額2.2百万円/5月:月額6.3百万円/6月:月額8.8百万円/7月:月額15.8百万円/8月:月額15.6百万円/9月:月額7.6百万円/10月:月額7.0百万円/11月:月額3.8百万円/12月:月額6.0百万円)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3)</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	931千円			
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	916,200千円	
長期修繕費(今後12年間)	98,681千円			
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)	5.8%			
地域特性等				
対象不動産は、札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅から徒歩7分、札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅から徒歩10分に立地し、繁華街として有名なすすきのの中心部へのアクセスも良好な利便性の高い宿泊特化型ホテルです。最寄りの札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅は札幌市営地下鉄南北線「さっぽろ」駅から約3分、新千歳空港からもJR「札幌」駅経由で約40分と良好なアクセス環境にあり、ビジネス・レジャーに最適な立地です。立地の良さから安定したビジネス利用に加え、国内外からのレジャー需要の増加が期待されます。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ており、ダブル/ツインルームを中心に全104室をリノベーションしています。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(注1) 本物件は区分所有物件ですが、建物に係る全ての区分所有権を取得する予定であり、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

(注2) 本投資法人による取得時に登記上の建物の種類を「ホテル」に変更する予定です。

(注3) 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。