

## D76：ホテルマイステイズ札幌中島公園

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	2,118百万円			
鑑定評価額	2,140百万円			
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十四条西一丁目1番3他3筆		
	(住居表示)	北海道札幌市中央区南十四条西一丁目1番20号		
交通条件	札幌市営地下鉄南北線「幌平橋」駅徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	1,421.30㎡	建蔽率/容積率	80%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	5,473.41㎡	建築時期	1991年2月5日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	リノベーション時期	2016年1月～2016年5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30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	86室	
賃貸可能面積	5,473.41㎡		(うちT31室・D40室・O15室)	
賃貸面積	5,473.41㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	3,379千円	
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71.7百万円(1月:月額3.8百万円/2月:月額8.6百万円/3月:月額0百万円/4月:月額0百万円/5月:月額5.5百万円/6月:月額7.9百万円/7月:月額12.6百万円/8月:月額15.1百万円/9月:月額7.5百万円/10月:月額3.6百万円/11月:月額3.4百万円/12月:月額3.7百万円)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)	510千円	再調達価格	2,280,800千円	
長期修繕費(今後12年間)	137,733千円			
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)	4.3%			
地域特性等				
対象不動産は、札幌市営地下鉄南北線「幌平橋」駅より徒歩4分とアクセス良好な、中島公園至近に所在するデザイン性の高いフルサービス型ホテルです。最寄りの札幌市営地下鉄南北線「幌平橋」駅は同「さっぽろ」駅から約6分、新千歳空港からもJR「札幌」駅経由で約50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。2016年5月に全館リノベーションが完了しており、現代的な内装デザインとコンクリート打ち放しの重厚な外観が融合したホテルです。客室の窓の外には「日本の都市公園100選(注2)」にも選定されている中島公園の自然美が広がっており、近隣の緑豊かな中島公園は、都市部のホテルには珍しい閑静な憩いの場をもたらしています。客室構成は、ダブルルーム(14㎡)とツインルーム(21㎡)を標準とした全86室であり、全室リニューアル工事が実施されており、ビジネスからレジャー利用まで対応できる客室ラインアップとなっています。対象不動産が所在する札幌中島公園エリアは、繁華街であるすすきのエリア、札幌市時計台、大通公園、サッポロビール園等、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にも優れることから、ビジネスのみならず、レジャー需要も見込まれます。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(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。

(注2) 「日本の都市公園100選」とは、1989年に一般社団法人日本公園緑地協会によって選ばれた都市公園百選をいいます。また、「都市公園」とは、都市内に存在し、地域の住民に緑や憩いの場を提供することを目的に運営されている公園をいいます。