

## D77：ホテルマイステイズ札幌中島公園別館

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	1,584百万円			
鑑定評価額	1,600百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	北海道札幌市中央区南十一条西一丁目1番19他1筆		
	(住居表示)	北海道札幌市中央区南十一条西一丁目4番3号		
交通条件	札幌市営地下鉄南北線「中島公園」駅徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	437.71㎡	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	1,775.21㎡	建築時期	1991年9月11日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	リノベーション時期	2017年3月～2017年6月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)2016年11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	80室	
賃貸可能面積	1,775.21㎡		(うちT11室・D69室)	
賃貸面積	1,775.21㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	2,244千円	
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50.0百万円(1月:月額1.1百万円/2月:月額6.3百万円/3月:月額0百万円/4月:月額0百万円/5月:月額3.9百万円/6月:月額7.1百万円/7月:月額9.2百万円/8月:月額9.7百万円/9月:月額6.2百万円/10月:月額2.6百万円/11月:月額2.0百万円/12月:月額1.9百万円)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1)</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	-			
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	743,300千円	
長期修繕費(今後12年間)	75,818千円			
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)	4.7%			
地域特性等				
対象不動産は、札幌市の中心部に位置し、札幌市営地下鉄南北線「中島公園」駅から徒歩7分と、ビジネス・観光に便利な立地にある宿泊特化型ホテルです。同「中島公園」駅は札幌市営地下鉄南北線「さっぽろ」駅から約5分、新千歳空港からも「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。札幌市の中心部に位置することから、安定したビジネス需要が見込まれるほか、中島公園や豊平川など周辺環境も良好であり、特に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。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、レジャー需要も見込まれます。2017年6月に全館リノベーションが完了し、明るく現代的なデザインで、機能美を追求した白を基調としたシンプルな客室は、心地よい空間を提供しています。				
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。