

D80：ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館

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	1,168百万円			
鑑定評価額	1,180百万円			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社			
所在地	(地番)	鹿児島県鹿児島市呉服町1番17		
	(住居表示)	鹿児島県鹿児島市呉服町1番20号		
交通条件	鹿児島市電「天文館通」駅徒歩2分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	483.23㎡	建蔽率/容積率	100%/700%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル・立体駐車場
	延床面積	2,047.70㎡	建築時期	1985年2月15日
	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	リノベーション時期	2018年2月～2018年4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10月31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	73室	
賃貸可能面積	2,047.70㎡		(うちT11室・D62室)	
賃貸面積	2,047.70㎡	敷金等	750千円	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	6,038千円	
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39.8百万円(1月:月額2.8百万円/2月:月額2.4百万円/3月:月額3.4百万円/4月:月額2.7百万円/5月:月額4.7百万円/6月:月額2.6百万円/7月:月額3.0百万円/8月:月額4.6百万円/9月:月額3.4百万円/10月:月額4.2百万円/11月:月額4.1百万円/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 ^(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	750千円			
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)	260千円	再調達価格	818,800千円	
長期修繕費(今後12年間)	106,029千円			
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)	9.1%			
地域特性等				
対象不動産は、2018年3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た、鹿児島県を代表する繁華街である天文館の中心に位置し、JR鹿児島本線「鹿児島中央」駅から鹿児島市電で約14分の「天文館通」駅から徒歩2分に位置する宿泊特化型ホテルです。西郷隆盛銅像、鶴丸城跡、天璋院篤姫像など周辺散策ができ、桜島、いおワールドかごしま水族館、仙巖園(通称磯庭園)をはじめとする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も優れることから、レジャー需要が見込まれます。2018年4月にリノベーションを完了し、同エリアに所在する「ホテルマイステイズ鹿児島天文館」の別館として小規模ながら高稼働率を維持しています。全室リニューアルが施された客室は、セミダブル/ダブル/クイーン/ツインルームで構成されており、居住性の高い仕様となっています。				
特記事項				
・隣接地との境界の一部について、書面による境界確定がなされていません。				

(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。