

## D81：ホテルマイステイズ名寄

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	957百万円			
鑑定評価額	967百万円			
鑑定機関	J L L 森井鑑定株式会社			
所在地	(地番)	北海道名寄市西三条南五丁目11番他1筆		
	(住居表示)	住居表示は未実施です。		
交通条件	J R 宗谷本線「名寄」駅徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	1,031.40㎡	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	1,985.27㎡ <sup>(注1)</sup>	建築時期	2014年11月6日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	リノベーション時期	-		
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	70室	
賃貸可能面積	1,985.27㎡		(うちT7室・D62室・O1室)	
賃貸面積	1,985.27㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入 (月額)	3,255千円	
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36.4百万円 (1月:月額3.0百万円/2月:月額3.6百万円/3月:月額3.2百万円/4月:月額0百万円/5月:月額2.8百万円/6月:月額3.6百万円/7月:月額4.6百万円/8月:月額4.9百万円/9月:月額3.6百万円/10月:月額3.2百万円/11月:月額2.3百万円/12月:月額1.6百万円) 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2)</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	544,000千円	
長期修繕費 (今後12年間)	31,705千円			
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)	2.6%			
地域特性等				
対象不動産は、J R 宗谷本線「名寄」駅から徒歩10分という立地にあり、道北圏一円エリアのビジネス・観光の拠点に適した宿泊特化型ホテルです。2014年竣工と比較的新しく、2017年9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清潔感のあるホテルであり、大浴場を有し、ビジネス客を中心に高い支持を得ています。名寄市は旭川市より北へ80kmに位置し、道北圏一円エリアのビジネス・観光の拠点エリアであり、また、冬には「シルキースノー」と呼ばれる雪質でのスキー、夏には市内を取り囲んで広がるひまわり畑が有名であることから、ビジネス・観光客両方の底強い需要が見込まれます。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(注1) このほか、附属建物として物置 (2.00㎡) 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。