

D57 : ホテルマイステイズ大分

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	平成30年2月7日			
取得予定価格	1,604百万円			
鑑定評価額	1,620百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	大分県大分市荷揚町1番		
	(住居表示)	大分県大分市荷揚町一丁目32番		
交通条件	JR日豊本線「大分」駅から徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	537.96㎡	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル/店舗
	延床面積	3,254.69㎡(注1)	建築時期	平成19年7月20日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成19年8月31日(至)平成40年2月6日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成29年12月31日)				
テナントの総数	1	客室数	145室	
賃貸可能面積	3,254.69㎡		(うちS0・T22・D123)	
賃貸面積	3,254.69㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	10,382千円	
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	平成30年2月7日から平成40年2月6日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額60.9百万円(1~3月:月額4.9百万円/4~6月:月額4.3百万円/7~9月:月額4.9百万円/10~12月:月額6.2百万円)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2)。			
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	平成30年1月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	1,211,000千円	
長期修繕費(今後12年間)	99,849千円			
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	平成29年7月	
予想最大損失率(PML)	8.7%			
地域特性等				
「ホテルマイステイズ大分」は、JR日豊本線「大分」駅徒歩8分に位置しています。周辺は大分市役所等官公庁の他、金融機関等の各種企業が集積する大分市の中心エリアであり、ビジネス客の底堅い需要が見込まれます。また、大分城や高崎山といった観光スポットに加え、別府温泉などの有名な温泉地にも近接し、「日本一のおんせん県」として国内外からの観光客誘致に力を入れており、今後のレジャー需要の拡大が期待されます。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(注1) このほか、附属建物として駐車場棟(38.68㎡)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。

D57 : ホテルマイステイズ大分

収支状況等			
運用期間	平成28年1月1日～ 平成28年12月31日 (注)	平成29年1月1日～ 平成29年12月31日	
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))	41,294千円	118,105千円	
a. 借地料	—	—	
b. 公租公課	1,995千円	8,665千円	
c. 損害保険料	48千円	193千円	
d. 信託報酬	200千円	800千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	39,050千円	108,446千円	
(参考)	(1) 売上高	65,937千円	300,836千円
	客室収入	59,116千円	269,773千円
	その他収入	6,821千円	31,063千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	24,642千円	182,731千円
	ADR	5,907円	5,898円
	RevPAR	5,033円	5,097円
	客室稼働率	85.2%	86.4%
	GOP比率	62.6%	39.3%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	100.0% / 0.0% / 0.0%	100.0% / 0.0% / 0.0%
	海外売上比率	13.5%	21.1%

(注) 平成28年10月11日以前はリブランド前であり、現在のオペレーターによるデータが存在しないため、平成28年10月12日から12月31日までのデータを記載しています。

D57 : ホテルマイステイズ大分

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額（正常価格）	1,620百万円
価格時点	平成30年1月1日

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	118,399千円	予定賃貸借契約等を前提として、過年度のホテル事業収支及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に、中長期的な観点から求めた賃料を査定の上貸室賃料収入及び共益費収入を計上
(b) 共益費収入	-	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	-	
(e) その他収入	-	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	118,399千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	118,399千円	
(h) 維持管理費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(i) 水道光熱費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(j) 修繕費	2,420千円	類似不動産の費用水準及びE Rにおける修繕更新費の年平均額等を考慮し、建物再調達原価の0.35%相当額を計上
(k) プロパティ・マネジメントフィー	-	
(l) テナント募集費用等	-	
(m) 公租公課	7,979千円	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置及び改装工事の内容を勘案して税額を計上
(n) 損害保険料	193千円	見積額を妥当として計上
(o) その他費用	118千円	
③運営費用 = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	10,710千円	
④運営純収益 (NOI) = [② - ③]	107,689千円	
(p) 一時金の運用益	-	
(q) 資本的支出	6,050千円	類似不動産における資本的支出の水準及びE Rにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上、建物再調達原価の0.8%相当額を計上
(r) F F & E リザーブ	7,719千円	類似不動産におけるF F & E リザーブの水準や修繕・更新計画等を参考に査定
⑤純収益 (NCF) = [④ + (p) - (q) - (r)]	93,919千円	
⑥還元利回り	5.7%	近隣地域または同一受給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案したうえで査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	1,650,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	6.5%	
(2) DCF法	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	688,000千円	

(a) 売却価格	1,660,000千円	
(b) 売却費用	33,200千円	売却価格の2.0%として査定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	1,626,800千円	
②復帰価格現在価値	926,000千円	
③割引率	5.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定
④最終還元利回り	5.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来の予測不確実性を総合的に勘案のうえ査定
⑤DCF法による収益価格=[①+②]	1,610,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	1,620,000千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	440,000千円	
(ii) 建物価格	1,080,000千円	
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	30,000千円	
(iv) 原価法による積算価格 = [(i)+(ii)+(iii)]	1,550,000千円	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。