

不動産のデジタル証券～草津温泉 湯宿季の庭・お宿木の葉～（譲渡制限付）資産の譲渡に関するお知らせ

不動産のデジタル証券～草津温泉 湯宿季の庭・お宿木の葉～（譲渡制限付）（以下「本信託」といいます。）のアセット・マネージャーである三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（以下「アセット・マネージャー」といいます。）は、本信託の裏付資産である「湯宿季の庭・お宿木の葉」（以下「本物件」といいます。）の不動産信託受益権（以下「本件不動産受益権」といいます。）について、以下のとおり譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定し、かかる決定に基づき本信託の受託者が本日受益権譲渡契約を締結しましたので、お知らせいたします。

1. 本譲渡の概要

- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| (1) 物件名称 | : 湯宿 季の庭・お宿 木の葉 |
| (2) 譲渡予定資産 | : 不動産信託受益権 |
| (3) 譲渡予定価格(注1) | : 4,700百万円 |
| (4) 想定帳簿価額(注2) | : 4,142百万円 |
| (5) 譲渡予定価格と想定帳簿価額の差額 | : 557百万円 |
| | : (3)-(4)(注3) |
| (6) 譲渡先 | : 非開示（利害関係人に該当しない先） |
| (7) 媒介の有無 | : 有 |
| (8) 売買契約締結予定日 | : 2024年10月31日 |
| (9) 譲渡予定日 | : 2024年11月29日 |
| (10) 信託終了予定日 | : 2025年1月28日 |
| (11) 譲渡代金の使途 | : 本信託の借入金の返済及び一般受益権の受益者への配当 |
| (12) 決済方法 | : 譲渡時一括決済 |

(注1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます（金額については単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。）。

(注2) 譲渡予定日における想定帳簿価額を記載しています。

(注3) 譲渡予定価格と想定帳簿価額との差額として算出された参考数値であり、売却損益とは異なります。

2. 本譲渡の理由

本信託の信託計算期間である2023年1月期から2026年7月期（2022年3月29日から2026年7月31日）までの間に、アセット・マネージャーが知る限りにおいて、本受益者（本信託の一般受益権を有する者をいいます。）の利益最大化に資すると判断する売却機会を得た場合には、当該信託計算期間において本件不動産受益権の全部を早期売却する場合がある旨の売却方針を定めています。

本物件は、テナントとの間で定期建物賃貸借契約が締結されているため安定的な収益を上げており、不動産市況も順調に推移していることから、2024年7月期に入り、アセット・マネージャーは、売却活動を開始しました。

その結果、本件不動産受益権の帳簿価額及び鑑定評価額を大きく上回る価格提示があったことから、本物件を早期売却することが本受益者の収益の最大化となると判断し、アセット・マネージャーは、本件不動産受益権の売却を決定しました。

3. 譲渡予定資産の内容

本信託は、信託設定日に、主として不動産管理処分信託の受益権及び金銭の管理及び処分を目的に設定されました。本資料の日付現在における本件不動産受益権は、以下のとおりです。

(イ) 投資対象不動産

(本資料の日付現在)

物件 名称	湯宿 季の庭・お宿 木の葉	アセットタイプ	旅館
投資対象不動産の概要			
不動産管理処分信託設定年月日	2022年3月29日	投資対象不動産に対する権利の種類	信託受益権
鑑定評価額 (価格時点)	4,480百万円 (2024年7月31日)	不動産管理処分信託契約の概要	信託受託者
			三菱UFJ信託銀行株式会社
		信託期間満了日	2032年3月31日
アクセス	「草津温泉バスターミナル」送迎バス約15分		
所在地（住居表示）	群馬県吾妻郡草津町大字草津字白根464番214		
土地	地番	群馬県吾妻郡草津町大字草津字白根464番214	建築物
	建築時期	2010年6月25日	
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	鉄筋コンクリート・木・鉄骨造アルミニウム板・かわらぶき渡廊下付6階建
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	用途
	敷地面積	23,298.00㎡	延床面積
	所有形態	所有権	7,896.65㎡
		所有権	所有権
		客室数	111室
特記事項			
投資対象不動産から約5km西には草津白根山が所在しており、草津白根山火山ハザードマップによると、投資対象不動産は、草津白根山の火山活動により火山灰が5cm以上降り積もるおそれのある区域に所在しています。			

賃貸借の概要				
総賃貸可能面積	7,896.65㎡	稼働率	2023年1月末日時点	100%
			2023年7月末日時点	100%
			2024年1月末日時点	100%
			2024年7月末時点	100%
テナント	株式会社共立メンテナンス（注）	テナント数	1	
年間賃料	非開示	敷金・保証金	非開示	
賃貸借期間	2017年3月30日～2047年3月29日（30年間）	期間満了時の更新	期間満了により終了し、更新されないものとします。	
契約形態	定期建物賃貸借契約			
中途解約	賃貸借期間開始日である2017年3月30日から288か月間（24年間）の中途解約の拘束期間が設定されており、賃借人が当該拘束期間満了前に契約を中途解約する場合、賃貸借期間開始日から解約日までの経過月数分を拘束期間288か月間（24年間）より減算した残期間に係る賃料相当の違約金を支払い、又は当該違約金支払いに代えて代替テナントを斡旋し、地位承継の実施につき賃貸人の承諾を得るべき旨が定められています。			
違約金	上記「中途解約」記載の違約金の他、賃借人につき解除事由が発生したことによって契約が解除された場合、賃借人は解除日の翌日から賃貸借期間満了日までの残存賃貸借期間に相当する賃料相当額に12か月分の賃料相当額を加算した規定損害金を支払うこととされています。			

（注）テナントにおける客室稼働率、RevPAR（1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計（Revenue Per Available Room））、ADR（平均客室販売単価（Average Daily Rate））等の運営実績については、テナントより開示の承諾を得られていないため、開示していません。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	4,480百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2024年7月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,480	
直接還元法による価格	4,510	
運営収益	非開示 (注)	
潜在総収益 (a) ～ (d) 計		
(a) 共益費込貸室賃料収入		
(b) 水道光熱費収入		
(c) 駐車場収入		
(d) その他収入		
空室等損失等		
運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	201	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出		
純収益	202	
還元利回り	4.5%	割引率に織り込まれていない純収益変動予測を加味し、類似不動産の利回り事例を参考に査定
DCF法による価格	4,450	
割引率	4.3%	金融商品の利回りを基にした積上法等により旅館施設のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回り (CR) を基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	2,370	
土地比率	22.3%	
建物比率	77.7%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
(注) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に本受益者の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部項目を除き、非開示としています。	

なお、上記の各記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

(イ) 「所在地（住居表示）」について

所在地（住居表示）は、投資対象不動産の住居表示を記載しています。

(ロ) 「土地」について

- ・ 「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・ 「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。
- ・ 「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・ 「所有形態」は、投資対象不動産（土地）に関して不動産管理処分信託の信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。

(ハ) 「建物」について

- ・ 「建築時期」は、登記簿上の新築時点を記載しています。
- ・ 「構造」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- ・ 「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
- ・ 「所有形態」は、投資対象不動産（建物）に関して不動産管理処分信託の信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。
- ・ 「客室数」は、宿泊用途として使用可能な客室の数を記載しています。

(ニ) 「特記事項」について

「特記事項」の記載については、原則として、当期末時点の情報をもとに、投資対象不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

(ホ) 「賃貸借の概要」について

- ・ 「賃貸借の概要」は、不動産管理処分信託の信託受託者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、投資対象不動産について、特に記載のない限り当期末時点において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。
- ・ 「総賃貸可能面積」は、当期末時点における投資対象不動産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。なお、原則として、貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。
- ・ 「稼働率」は、記載の日付時点における投資対象不動産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「テナント数」は、当期末時点における投資対象不動産に係る各賃貸借契約（同日時点で入居済みのものに限りです。）に基づき、投資対象不動産のテナント数を記載しています。ただし、駐車場、倉庫等付帯部分のテナント数は含みません。
- ・ 「年間賃料」は、固定賃料（ただし、後述のとおり5年毎に金利変動分の賃料調整が行われます。）ですが、その具体的な金額はテナントより開示の承諾を得られていないため、「非開示」と記載しています。なお、賃貸借契約上、賃貸借期間開始日から満5年、満10年、満15年、満20年、満25年を経過した日の翌日から長期プライムレートと基準レートを比較のうえ、一定の基準に従い賃料を増減改定する旨が合意されています。
- ・ 「敷金・保証金」は、テナントより開示の承諾を得られていないため、「非開示」と記載しています。

(ヘ) 「不動産鑑定評価書の概要」について

「不動産鑑定評価書の概要」は、受託者が、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人 日本不動産研究所に本件不動産受益権の鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

なお、不動産鑑定評価を行った一般財団法人 日本不動産研究所と受託者及びアセット・マネージャーとの間には、特別の利害関係はありません。

金額は、特段の記載がない限り百万円未満を切り捨てて記載しています。また、割合で記載される数値は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

4. 譲渡先の概要

譲渡先より名称等の開示について了承を得られていないため非開示としています。なお、本信託及び本信託の関係会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

5. 譲渡の日程

本譲渡決定日	2024年10月29日
売買契約締結日	2024年10月31日
売買代金決済日及び譲渡日	2024年11月29日

6. 運用状況の見通し

本譲渡における譲渡予定価格と想定帳簿価額との差額は557百万円となり、本譲渡に係るその他費用等を考慮しても、不動産等売却益が発生する見込みです。また、本譲渡に伴い、本信託は終了する見込みです。