

D26：ホテルマイステイズ上野入谷口

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	(地番)	東京都台東区東上野五丁目61番		
	(住居表示)	東京都台東区東上野五丁目5番13号		
交通条件	東京メトロ銀座線「稲荷町」駅 徒歩3分			
取得年月日	平成27年7月16日		収支状況等 (単位：千円)	
取得価格	3,821百万円		事業期間	平成28年7月1日～平成28年12月31日
土地	所有形態	借地権	賃貸事業収入①	98,762
	用途地域	商業地域	賃料収入	98,762
	地積	402.21㎡	その他収入	-
	建蔽率/容積率	80%/600%		
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	24,595
	用途	ホテル	維持管理費(借地利)	2,455
	業態	宿泊特化型	公租公課	1,248
	延床面積	2,247.92㎡	損害保険料	80
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	減価償却費③	20,403
	建築時期	昭和60年11月	その他費用(信託報酬等)	407
	リノベーション時期	平成26年1月～3月	賃貸事業損益(①-②)	74,167
NOI(①-②+③)			94,571	
地域特性等				
対象不動産は、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩約3分、JR山手線・東京メトロ日比谷線「上野」駅から徒歩約5分、京成線「京成上野」駅から徒歩約13分に位置する宿泊特化型ホテルです。上野駅から秋葉原駅へ3分、東京駅へ7分と主要ビジネスエリアへのアクセスも良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。客室仕様は、ミニキッチン、冷蔵庫、電子レンジ等備えており、ダブルルーム・ツインルームの割合が約8割と、インバウンドを中心に幅広く宿泊ニーズに対応しています。外国人旅行者に人気の秋葉原へのアクセスが良いことから、今後の更なるレジャー需要も見込まれます。				
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。 本物件は、借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡又は信託受益権の譲渡に際し、土地所有者の承諾又は承諾料の支払が必要となります。				

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27年7月16日から平成37年7月15日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額117百万円(1月～6月：月額9.5百万円、7月～12月：月額10.1百万円))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(注)。
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いたしません。
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	賃貸借期間中は改定不可
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	なし

参考情報(平成28年7月1日～平成28年12月31日)		
ホテル売上高(千円)		171,524
客室収入	客室収入	168,698
	その他客室以外の収入	2,826
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		72,761
ADR(円)		9,964
RevPAR(円)		9,452
GOP(千円)		98,762
GOP比率		57.6%
客室稼働率		94.9%
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	100%
	ウィークリー(7～29泊)	0%
	マンスリー(30泊～)	0%

(注) 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テナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計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。