

D25：ホテルマイステイズ亀戸P1

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)	東京都江東区亀戸六丁目32番8他1筆		
	(住居表示)	東京都江東区亀戸六丁目32番1号		
交通条件	JR総武線、東武亀戸線「亀戸」駅 徒歩5分、都営新宿線「西大島」駅 徒歩10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	5,594百万円		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	所有権	賃貸事業収入①	186,026
	用途地域	準工業地域	賃料収入	186,026
	地積	1,615.30㎡	その他収入	-
	建蔽率/容積率	60%/300%	賃貸事業費用②	40,435
建物	所有形態	所有権	維持管理費(借地料)	-
	用途	ホテル	公租公課	6,390
	業態	宿泊特化型	損害保険料	162
	延床面積	4,349.67㎡	減価償却費③	33,476
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建	その他費用(信託報酬等)	406
	建築時期	平成3年3月	賃貸事業損益(①-②)	145,590
	リノベーション時期	平成24年1月～3月	NOI(①-②+③)	179,067
地域特性等				
対象不動産は、JR総武線、東武亀戸線「亀戸」駅徒歩約5分、都営新宿線「西大島」駅徒歩約10分と3線2駅利用可能な場所に位置する宿泊特化型ホテルです。亀戸駅からは秋葉原へ8分、東京駅へ11分と主要ビジネスエリアへ至近であることに加え、平成24年にオープンした東京スカイツリーへのアクセスも良好と、ビジネス、レジャー両方に最適な立地です。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、短期だけでなく中長期の利用者まで幅広く対応しています。				
特記事項				
なし				

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178百万円(1月～6月：月額14.9百万円、7月～12月：月額14.8百万円))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)。
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)		292,352
	客室収入	273,773
	その他客室以外の収入	18,579
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		106,326
ADR(円)		6,341
RevPAR(円)		5,615
GOP(千円)		186,026
GOP比率		63.6%
客室稼働率		88.5%
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	57.6%
	ウィークリー(7～29泊)	12.3%
	マンスリー(30泊～)	30.1%

(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。