

D13：ホテルマイステイズ上野稲荷町

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)	東京都台東区松が谷一丁目68番2			
	(住居表示)	東京都台東区松が谷一丁目5番7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26年7月17日		収支状況等 (単位：千円)		
取得価格	1,331百万円		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	51,818	
	用途地域	商業地域		賃料収入	51,818
	地積	294.35㎡		その他収入	-
	建蔽率/容積率	80%/600%、80%/500%			
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	14,719	
	用途	ホテル	維持管理費(借地料)	-	
	業態	宿泊特化型	公租公課	1,474	
	延床面積	1,150.76㎡	損害保険料	40	
	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地下1階付9階建	減価償却費③	12,696	
	建築時期	昭和61年12月	その他費用(信託報酬等)	507	
	リノベーション時期	平成24年11月～12月	賃貸事業損益(①-②)	37,099	
		NOI(①-②+③)	49,795		
地域特性等					
対象不動産は、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から徒歩約3分に位置するビジネスホテルです。対象不動産は上野駅も徒歩圏内であり、東京の主要各地へのアクセスが良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。					
特記事項					
本物件の土地は、私道負担部分及びセットバック部分(建築基準法第42条第2項により道路としてみなされる部分)(約78㎡)を含みます。					

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26年7月17日から平成36年7月16日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額42百万円(1月～6月：月額3.60百万円/7月～12月：月額3.52百万円))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)		97,716
	客室収入	96,552
	その他客室以外の収入	1,163
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		45,897
ADR(円)		7,938
RevPAR(円)		7,288
GOP(千円)		51,818
GOP比率		53%
客室稼働率		91.8%
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	94.7%
	ウィークリー(7～29泊)	4.5%
	マンスリー(30泊～)	0.8%

(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。