

D11：ホテルマイステイズ福岡天神南

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)	福岡県福岡市中央区春吉三丁目9号25番ほか6筆	
	(住居表示)	福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号	
交通条件	福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅 徒歩5分、西鉄天神大牟田線「西鉄福岡（天神）」駅 徒歩9分、福岡市営地下鉄空港線「天神」駅 徒歩11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	1,570百万円		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① 137,361 賃料収入 137,361 その他収入 -
	用途地域	商業地域	
	地積	899.15㎡	
	建蔽率/容積率	80%/400%	
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用② 19,548
	用途	ホテル	維持管理費（借地料） -
	業態	宿泊特化型	公租公課 5,076
	延床面積	3,412.71㎡	損害保険料 90
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	減価償却費③ 13,876
	建築時期	平成20年2月	その他費用（信託報酬等） 505
	リノベーション時期	-	賃貸事業損益（①-②） 117,812 NO I（①-②+③） 131,688
地域特性等			
対象不動産は、福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅 徒歩約5分、西鉄天神大牟田線「西鉄福岡（天神）」駅 徒歩約9分、福岡市営地下鉄空港線「天神」駅 徒歩約11分という立地に位置するビジネスホテルです。また、市営地下鉄空港線にて「博多」駅へ乗車5分、「福岡空港」へ徒歩9分と各地域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。また「キャナルシティ博多」「ヤフードーム」「アクロス福岡」「マリンメッセ福岡」「太宰府天満宮」等への人気観光スポットへも至近であり、福岡市内のビジネス拠点である「天神」からも徒歩圏内であることから交通利便性に優れています。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			
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57百万円（1月～6月：月額4.76百万円／7月～12月：月額4.81百万円））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）		263,210
	客室収入	259,865
	その他客室以外の収入	3,344
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		125,849
ADR（円）		8,515
RevPAR（円）		7,979
GOP（千円）		137,361
GOP比率		52.2%
客室稼働率		93.7%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

(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。