

D10：ホテルマイステイズ日暮里

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)	東京都荒川区東日暮里五丁目43番21ほか1筆		
	(住居表示)	東京都荒川区東日暮里五丁目43番7号		
交通条件	J R 山手線・京浜東北線・常磐線、京成電鉄本線「日暮里」駅 徒歩4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	1,898百万円		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	65,615
	用途地域	商業地域	賃料収入	65,615
	地積	254.09㎡	その他収入	-
	建蔽率/容積率	80%/700%	賃貸事業費用②	17,313
建物	用途	ホテル	維持管理費(借地料)	-
	業態	宿泊特化型	公租公課	1,764
	延床面積	1,719.29㎡	損害保険料	57
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	減価償却費③	14,986
	建築時期	昭和62年4月	その他費用(信託報酬等)	505
	リノベーション時期	平成23年2月～3月	賃貸事業損益(①-②)	48,301
			NOI(①-②+③)	63,287
地域特性等				
対象不動産は、J R 線、京成電鉄本線、日暮里・舎人ライナー線「日暮里」駅から徒歩約4分に位置するビジネスホテルです。また、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				
本物件は、東京都駐車場条例改正前に建築されたため、駐車場附置義務の点で既存不適格の状態にあります。				

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60百万円(1月～6月：月額5.05百万円/7月～12月：月額4.95百万円))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	賃貸借期間内は改定不可
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)		122,373
	客室収入	121,359
	その他客室以外の収入	1,013
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		56,757
ADR(円)		7,766
RevPAR(円)		7,092
GOP(千円)		65,615
GOP比率		53.6%
客室稼働率		91.3%
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。