

D03：ホテルマイステイズ京都四条

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)	京都府京都市下京区四条通油小路東入傘鉦町52番ほか3筆			
	(住居表示)	京都府京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉦町52			
交通条件	京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅 徒歩7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	6,024百万円		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	367,441	
	用途地域	商業地域		賃料収入	367,441
	地積	1,021.70㎡		その他収入	-
	建蔽率/容積率	80%/700%			
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	59,770	
	用途	ホテル	維持管理費(借地料)	-	
	業態	宿泊特化型	公租公課	10,432	
	延床面積	7,241.51㎡	損害保険料	274	
	構造・階数	鉄骨造陸屋根14階建	減価償却費③	48,547	
	建築時期	平成20年1月	その他費用(信託報酬等)	515	
	リノベーション時期	-	賃貸事業損益(①-②)	307,670	
		NOI(①-②+③)	356,218		
地域特性等					
対象不動産は、市営地下鉄烏丸線「四条」駅徒歩約7分、阪急京都線「阪急烏丸」駅徒歩約6分、京福嵐山線「四条大宮」駅徒歩約7分という立地に位置するビジネスホテルです。市営地下鉄烏丸線にて「京都」駅へ4分、リムジンバスにて「大阪国際空港(伊丹空港)」へ55分、JR特急はるかにて「関西空港」へ75分と各地域へのアクセスが良好です。また「二条城」「清水寺」「金閣寺」等への人気観光スポットへも至近であり、京都市内のビジネス拠点である「四条烏丸」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。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。また、平成22年より3期連続で「ミシュランガイド」に掲載されました。京都では唯一宿泊特化型ホテルでの掲載となります。					
特記事項					
本物件は、現行の高度地区規制の限度が定められる前に建築確認の申請がなされているため、建物の高度の点で既存不適格の状態にあります。 本物件の土地は、道路提供部分(建築基準法第42条第1項第5号により道路としてみなされる部分)(約10.4㎡)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190百万円(1月～6月：月額14.89百万円/7月～12月：月額16.85百万円))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)	586,945	
客室収入	572,494	
その他客室以外の収入	14,450	
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)	219,503	
ADR(円)	15,443	
RevPAR(円)	13,890	
GOP(千円)	367,441	
GOP比率	62.6%	
客室稼働率	89.9%	
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。