

D45：ホテルマイステイズ福岡天神

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天神三丁目90番他4筆		
	(住居表示)	福岡県福岡市中央区天神三丁目5番7号		
交通条件	福岡市営地下鉄空港線「天神」駅 徒歩4分、西鉄天神大牟田線「西鉄福岡(天神)」駅 徒歩7分、福岡市地下鉄七隈線「天神南」駅 徒歩11分			
取得年月日	平成28年3月31日		収支状況等	(単位：千円)
取得価格	8,059百万円		事業期間	平成29年1月1日～平成29年6月30日
土地	所有形態	所有権	貸貸事業収入①	192,325
	用途地域	商業地域	賃料収入(固定賃料)	88,200
	地積	1,243.44㎡	賃料収入(変動賃料)	104,125
	建蔽率/容積率	80%/400%	その他収入	-
建物	所有形態	所有権	貸貸事業費用②	46,122
	用途	ホテル	維持管理費(借地料)	-
	業態	宿泊特化型	公租公課	3,518
	延床面積	5,083.06㎡	損害保険料	106
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	減価償却費③	42,092
	建築時期	平成20年8月	その他費用(信託報酬等)	405
	リノベーション時期	-	貸貸事業損益(①-②)	146,202
		NOI(①-②+③)	188,294	
地域特性等				
<p>対象不動産は、市営地下鉄空港線「天神」駅から徒歩約4分、西鉄天神大牟田線「天神」駅から徒歩約7分に位置する平成20年竣工の築浅の宿泊特化型ホテルです。市営地下鉄空港線にて「博多」駅へ乗車6分、「福岡空港」駅へ乗車11分と各地へアクセスが良好でビジネス・レジャー両方に最適な立地であり、国内外旅行者の需要も見込まれます。また「キャナルシティ博多」「ヤフオクドーム」「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のアクセスも至近であり福岡市内の交通利便性に優れています。客室仕様は、全室ダブルルーム以上と幅広い宿泊客へ対応可能であり、ビジネス利用・レジャー利用双方の幅広いニーズに対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。</p>				
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28年3月31日～平成38年3月30日
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額201百万円(1月～6月：月額14.7百万円/7月～12月：月額18.8百万円))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ないため開示しません。
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29年1月1日～平成29年6月30日)		
ホテル売上高		327,098
	客室収入	318,691
	その他客室以外の収入	8,406
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)		134,772
ADR		8,403
RevPAR		8,114
GOP		192,325
GOP比率		58.8%
客室稼働率		96.6%
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GOPから固定賃料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。