

D44：ホテルエピナール那須

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)	栃木県那須郡那須町大字高久丙海道上1番10他59筆	
	(住居表示)	那須郡那須町では、住居表示は実施されておりません	
交通条件	J R東北新幹線「那須塩原」駅 17.2km (車31分)、東北自動車道那須I.C 6.5km (車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	20,981百万円		事業期間
土地	所有形態	所有権/借地権	平成29年1月1日～平成29年6月30日
	用途地域	地域指定外	賃貸事業収入①
	地積	126,403.51㎡	賃料収入 (固定賃料)
	建蔽率/容積率	60%/200%	賃料収入 (変動賃料)
建物	所有形態	所有権	その他収入
	用途	ホテル	賃貸事業費用②
	業態	リゾート型	維持管理費 (借地料)
	延床面積	36,308.50㎡	公租公課
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建、鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	損害保険料
	建築時期	平成4年2月 平成7年6月	減価償却費③
	リノベーション時期	平成26年4月～平成26年6月、平成27年1月～平成27年4月、平成29年1月～7月	その他費用 (信託報酬等)
			賃貸事業損益 (①-②)
NOI (①-②+③)			
地域特性等			
<p>対象不動産は、東北自動車道那須ICから車で約11分、「東京」駅から新幹線及び無料送迎バスを利用して約1時間40分に位置するリゾートホテルです。客室は全て2名定員以上で構成されており、家族で一年中いつでも楽しめるレジャー施設や温泉施設・宴会場・婚礼施設・リラクゼーションサロン等を有する他アクティビティ (ゴルフ、テニス、カヤック、乗馬、トレッキング、スキー等) も充実しておりファミリー・シニア層の需要が見込まれます。</p> <p>また、旅の計画から予約までをサポートする旅行サイト「トリップアドバイザー」より「エクセレンス認証」(トリップアドバイザーの口コミで継続して5段階中4以上の総合評価を得ていることなどの一定の条件を満たす宿泊施設に与えられる認証)を受賞するなど宿泊客の人気も高く、今後の更なるレジャー需要の増加が期待されます。</p>			
特記事項			
<p>対象土地の一部は借地であり、対象建物の一部は借家です。当該借地及び借家対象建物の各所有者との間の賃貸借契約により、かかる借地権又は借家権の譲渡、信託受益権の譲渡、当該借地又は借家対象建物の転貸等に際し、当該各所有者の承諾が必要とされています。</p> <p>隣接地との境界の一部について、書面による境界画定がなされていません。</p> <p>対象土地の一部は共有地です。</p> <p>対象土地の一部 (3,371㎡及び地番404番100、404番125等 (面積不詳)) については、私道に関する負担があります。</p> <p>近隣地権者と定めた「メイブルの森工事規定」による開発制限があります。</p>			

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント
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771百万円 (1月～3月：月額10百万円、4月～6月：月額54百万円、7月～9月：月額153百万円、10月～12月：月額40百万円)) 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	2,681,693	
客室収入	860,334	
その他客室以外の収入	1,821,358	
ホテル費用 (上記「賃貸事業費用②」は含みません)	2,132,523	
ADR	20,262	
RevPAR	15,504	
GOP	549,169	
GOP比率	20.5%	
客室稼働率	76.5%	
宿泊形態	デイリー (1～6泊)	-
	ウィークリー (7～29泊)	-
	マンスリー (30泊～)	-

(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。