

## D37：スーパーホテルJR上野入谷口

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	三菱UFJ信託銀行株式会社
所在地	(地番)	東京都台東区上野七丁目64番5他1筆		
	(住居表示)	東京都台東区上野七丁目9番14号		
交通条件	JR山手線・京浜東北線他「上野」駅 徒歩4分			
取得年月日	平成27年8月28日		収支状況等 (単位：千円)	
取得価格	1,130百万円		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	賃貸事業収入①	27,275
	用途地域	商業地域	賃料収入(固定賃料)	27,275
	地積	178.49㎡	賃料収入(変動賃料)	-
	建蔽率/容積率	80%/700%		
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	9,994
	業態	宿泊特化型	維持管理費(借地料)	1,070
	延床面積	1,279.16㎡	公租公課	2,141
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	損害保険料	27
	建築時期	平成18年3月	減価償却費③	6,346
	リノベーション時期	-	その他費用(信託報酬等)	408
		賃貸事業損益(①-②)	17,281	
		NOI(①-②+③)	23,627	
地域特性等				
対象不動産は、JR線「上野」駅入谷口より徒歩約4分、東京メトロ日比谷線・銀座線「上野」駅より徒歩約5分に位置する宿泊特化型ホテルです。「秋葉原」駅へ電車で3分、「東京」駅へ電車で7分と、主要ビジネスエリアへの交通利便性に優れています。また、周辺に上野動物園やアメ横など観光客に人気のあるスポットが位置することに加え、東京スカイツリーや東京ディズニーリゾートへのアクセスも良好です。さらに、羽田空港へは電車で33分、成田空港へは京成電鉄スカイライナーを利用すれば46分と、外国人旅行者等にも利用しやすいロケーションにあるため、ビジネス及びレジャーに最適な立地です。また、ホテル・オペレーターである株式会社スーパーホテルは、有機野菜を使用した無料朝食の提供や宿泊客が自分に合った枕を選べるサービスの提供など、健康に配慮した運営を行っており、宿泊客から高い評価を得ています。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社スーパーホテル
契約形態	固定賃料型
契約期間	平成18年4月25日から平成38年4月24日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額54百万円(1月～12月：月額4.5百万円))
管理業務委託手数料	なし
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	借主は貸主に対して6か月前の予告に加え契約経過期間に応じて一定の違約金を支払うものとする。
その他特記事項	修繕費相当額として貸主は借主に毎月128,479円を支払う。

参考情報(平成29年1月1日～平成29年6月30日) (注)		
ホテル売上高(千円)		-
	客室収入	-
	その他客室以外の収入	-
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		
ADR(円)		-
RevPAR(円)		-
GOP(千円)		-
GOP比率		-
客室稼働率		-
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) 本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示としています。また、賃貸借契約に基づき『固定賃料』を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。