

## D26：ホテルマイステイズ上野入谷口

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	三井住友信託銀行株式会社	
所在地	(地番)	東京都台東区東上野五丁目61番			
	(住居表示)	東京都台東区東上野五丁目5番13号			
交通条件	東京メトロ銀座線「稲荷町」駅 徒歩3分				
取得年月日	平成27年7月16日		収支状況等 (単位：千円)		
取得価格	3,821百万円		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	借地権	賃貸事業収入①	95,315	
	用途地域	商業地域		賃料収入(固定賃料)	57,000
	地積	402.21㎡		賃料収入(変動賃料)	38,315
	建蔽率/容積率	80%/600%		その他収入	-
建物	用途	ホテル	賃貸事業費用②	24,734	
	業態	宿泊特化型	維持管理費(借地料)	2,455	
	延床面積	2,247.92㎡	公租公課	1,236	
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	損害保険料	65	
	建築時期	昭和60年11月	減価償却費③	20,569	
	リノベーション時期	平成26年1月～3月	その他費用(信託報酬等)	408	
			賃貸事業損益(①-②)	70,581	
NOI(①-②+③)			91,150		
地域特性等					
対象不動産は、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩約3分、JR山手線・東京メトロ日比谷線「上野」駅から徒歩約5分、京成線「京成上野」駅から徒歩約13分に位置する宿泊特化型ホテルです。上野駅から秋葉原駅へ3分、東京駅へ7分と主要ビジネスエリアへのアクセスも良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。客室仕様は、ミニキッチン、冷蔵庫、電子レンジ等備えており、ダブルルーム・ツインルームの割合が約8割と、インバウンドを中心に幅広く宿泊ニーズに対応しています。外国人旅行者に人気の秋葉原へのアクセスが良い点から、今後の更なるレジャー需要も見込まれます。					
特記事項					
隣接地との境界の一部について、書面による境界確定がなされていません。 本物件は、借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡又は信託受益権の譲渡に際し、土地所有者の承諾又は承諾料の支払が必要となります。					

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27年7月16日から平成37年7月15日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額117百万円(1月～6月：月額9.5百万円、7月～12月：月額10.1百万円))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(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(千円)		173,017
	客室収入	170,126
	その他客室以外の収入	2,891
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		77,702
ADR(円)		10,293
RevPAR(円)		9,690
GOP(千円)		95,315
GOP比率		55.1%
客室稼働率		94.1%
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。