

D25：ホテルマイステイズ亀戸P1

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)	東京都江東区亀戸六丁目32番8他1筆		
	(住居表示)	東京都江東区亀戸六丁目32番1号		
交通条件	JR総武線、東武亀戸線「亀戸」駅 徒歩5分、都営新宿線「西大島」駅 徒歩10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	5,594百万円		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	174,873
	用途地域	準工業地域	賃料収入(固定賃料)	89,400
	地積	1,615.30㎡	賃料収入(変動賃料)	85,473
	建蔽率/容積率	60%/300%	その他収入	-
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	40,436
	用途	ホテル	維持管理費(借地料)	-
	業態	宿泊特化型	公租公課	6,382
	延床面積	4,338.47㎡	損害保険料	130
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建	減価償却費③	33,519
	建築時期	平成3年3月	その他費用(信託報酬等)	404
	リノベーション時期	平成24年1月～3月	賃貸事業損益(①-②)	134,436
		NOI(①-②+③)	167,955	
地域特性等				
対象不動産は、JR総武線、東武亀戸線「亀戸」駅徒歩約5分、都営新宿線「西大島」駅徒歩約10分と3線2駅利用可能な場所に位置する宿泊特化型ホテルです。亀戸駅からは秋葉原へ8分、東京駅へ11分と主要ビジネスエリアへ至近であることに加え、平成24年にオープンした東京スカイツリーへのアクセスも良好と、ビジネス、レジャー両方に最適な立地です。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、短期だけでなく中長期の利用者まで幅広く対応しています。				
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178百万円(1月～6月：月額14.9百万円、7月～12月：月額14.8百万円))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(千円)	275,795	
客室収入	257,045	
その他客室以外の収入	18,749	
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)	100,921	
ADR(円)	6,243	
RevPAR(円)	5,359	
GOP(千円)	174,873	
GOP比率	63.4%	
客室稼働率	85.8%	
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	49.7%
	ウィークリー(7～29泊)	13.4%
	マンスリー(30泊～)	37.0%

(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。