

D13：ホテルマイステイズ上野稲荷町

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)	東京都台東区松が谷一丁目68番2		
	(住居表示)	東京都台東区松が谷一丁目5番7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26年7月17日		収支状況等 (単位：千円)	
取得価格	1,331百万円		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	55,096
	用途地域	商業地域	賃料収入(固定賃料)	21,600
	地積	294.35㎡	賃料収入(変動賃料)	33,496
	建蔽率/容積率	80%/600%、80%/500%	その他収入	-
建物	用途	ホテル	賃貸事業費用②	13,048
	業態	宿泊特化型	維持管理費(借地料)	-
	延床面積	1,150.76㎡	公租公課	1,472
	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地下1階付9階建	損害保険料	33
	建築時期	昭和61年12月	減価償却費③	11,037
	リノベーション時期	平成24年11月～12月	その他費用(信託報酬等)	505
			賃貸事業損益(①-②)	42,048
		NOI(①-②+③)	53,085	
地域特性等				
対象不動産は、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から徒歩約3分に位置するビジネスホテルです。対象不動産は上野駅も徒歩圏内であり、東京の主要各地へのアクセスが良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
本物件の土地は、私道負担部分及びセットバック部分(建築基準法第42条第2項により道路としてみなされる部分)(約78㎡)を含みません。				

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26年7月17日から平成36年7月16日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額42百万円(1月～6月：月額3.60百万円/7月～12月：月額3.52百万円))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(千円)	98,246	
客室収入	96,413	
その他客室以外の収入	1,833	
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)	43,149	
ADR(円)	8,036	
RevPAR(円)	7,398	
GOP(千円)	55,096	
GOP比率	56.1%	
客室稼働率	92.1%	
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	87.0%
	ウィークリー(7～29泊)	9.4%
	マンスリー(30泊～)	3.6%

(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。