

D60 : ホテルマイステイズプレミア赤坂

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	2018年8月2日			
取得予定価格	20,691百万円			
鑑定評価額	20,900百万円			
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所			
所在地	(地番)	東京都港区赤坂二丁目1767番他3筆		
	(住居表示)	東京都港区赤坂二丁目17番54号		
交通条件	東京メトロ千代田線「赤坂」駅から徒歩4分、東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	2,024.64㎡	建ぺい率/容積率	80%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	8,620.69㎡	建築時期	2016年6月17日
	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付き12階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)2003年11月26日(至)2028年8月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(2018年5月31日)				
テナントの総数	1	客室数	327室	
賃貸可能面積	8,620.69㎡		(うちT37室・D262室・O28室)	
賃貸面積	8,620.69㎡	敷金等	4,328千円	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	72,875千円	
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	2018年8月2日から2028年8月31日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額432.5百万円(1月:月額24.5百万円/2月:月額34.7百万円/3月:月額40.0百万円/4月:月額52.0百万円/5月:月額36.8百万円/6月:月額29.2百万円/7月:月額33.0百万円/8月:月額30.3百万円/9月:月額31.3百万円/10月:月額42.6百万円/11月:月額41.5百万円/12月:月額36.6百万円)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1)。			
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。			
敷金・保証金	4,328千円			
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	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	2018年6月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	2,588,500千円	
長期修繕費(今後12年間)	149,089千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	2018年6月	
予想最大損失率(PML)	3.8%			
地域特性等				
対象不動産は、都内主要駅の1つである東京メトロ千代田線「赤坂」駅から徒歩4分の位置にある、2016年7月開業のスタイリッシュな宿泊特化型ホテルです。東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅からも徒歩7分の位置にあり、「東京」駅や「新宿」駅から10分～15分程度、羽田空港から45分程度、成田空港から1時間30分程度と、交通アクセスに優れた立地特性を有します。また、東京を散策するのに便利なロケーションであり、六本木ヒルズ、東京ミッドタウン、赤坂のレストランや商業施設の近くに立地しており、東京都心部に位置するため安定したビジネス需要が見込まれるとともに、各方面へのアクセス性に優れることから、東京観光等の拠点としてレジャー需要も十分に取り込み可能です。このように、本物件は観光客、ビジネス客の双方に便利なエリアに立地しています。ダブル(15.6㎡～17.1㎡)とツイン(23.1㎡)を標準とした全327室の客室構成で、全室2名利用も可能なことから、ビジネス・レジャー双方の様々な顧客ニーズにマッチする客室構成といえます。また、Pepperがリモートコンシェルジュとしてゲストをおもてなします。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(注1) 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。