

D62 : ホテルマイステイズ上野イースト

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	5,286百万円			
鑑定評価額	5,340百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	東京都台東区東上野五丁目59番6他1筆		
	(住居表示)	東京都台東区東上野五丁目5番6号		
交通条件	東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から徒歩2分、JR山手線・京浜東北線他「上野」駅から徒歩9分			
土地	所有形態	所有権・借地権 ^(注1)	用途地域	商業地域
	地積	856.48㎡ ^(注1)	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	4,396.02㎡	建築時期	1991年9月26日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	リノベーション時期	2015年12月～2016年5月		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)2005年9月22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	150室	
賃貸可能面積	4,396.02㎡		(うちT12室・D135室・O3室)	
賃貸面積	4,396.02㎡	敷金等	1,045千円	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	22,551千円	
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138.7百万円(1月:月額7.9百万円/2月:月額10.1百万円/3月:月額14.0百万円/4月:月額17.8百万円/5月:月額11.4百万円/6月:月額8.5百万円/7月:月額11.2百万円/8月:月額10.4百万円/9月:月額9.5百万円/10月:月額13.8百万円/11月:月額12.7百万円/12月:月額11.4百万円)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2) 。			
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	1,045千円			
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	1,509,300千円	
長期修繕費(今後12年間)	202,710千円			
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)	6.7%			
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2分、JR「上野」駅から徒歩9分の位置に所在する宿泊特化型ホテルです。JR山手線他「上野」駅も利用可能であり、「東京」駅から18分程度、「新宿」駅から20分程度、東京国際空港(羽田空港)から50分程度、成田空港から1時間10分程度と、両空港へのアクセスに優れています。2016年5月に全館リノベーションを完了しており、2016年にトリップアドバイザーでエクセレンス認証(Certificate of Excellence) ^(注3) を受賞しています。上野動物園や東京国立博物館、国立科学博物館、国立西洋美術館、東京都美術館などが所在する上野恩賜公園やアメヤ横丁などの人気観光スポットへのアクセスも良好であり、また、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、各方面へのアクセス性に優れることから、観光拠点としてのレジャー需要も十分に取り込み可能です。11㎡のダブルから28㎡のトリプルまで計150室を擁し、全室2名利用が可能な客室構成は、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構成といえます。				
特記事項				
本物件の土地は、一部は宗教法人からの借地であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡に際し、土地所有者の承諾又は承諾料の支払が必要となります。				

(注1) 本物件の敷地は2筆からなり、本投資法人は、うち1筆については所有権を取得し、1筆については借地です。なお、「地積」欄には2筆の登記上の敷地面積の合計を記載しています。

(注2) 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。

(注3) 「エクセレンス認証」は、トリップアドバイザーのホームページの記載によれば、12か月間に旅行者がトリップアドバイザーに投稿した

口コミの質、件数及び時期に加え、施設の営業年数や人気ランキングの順位を考慮した、トリップアドバイザー独自のアルゴリズムを使用して決定されます。受賞するには、トリップアドバイザーのバブル評価で、5段階中4以上の総合評価を維持しており、最低限の口コミ数を獲得しているほか、トリップアドバイザーへの掲載期間が12か月以上である必要があると説明されています。なお、「トリップアドバイザー」とは、TripAdvisor, Inc. (米国NASDAQ市場上場の米国法人) のグループ会社が運営する旅行に関する口コミのインターネット上のサイトです。