

## D79 : MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前

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	2019年7月19日			
取得予定価格	1,287百万円			
鑑定評価額	1,300百万円			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社			
所在地	(地番)	東京都台東区蔵前二丁目1番3		
	(住居表示)	東京都台東区蔵前二丁目6番7号		
交通条件	都営地下鉄浅草線「蔵前」駅徒歩1分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	302.38㎡	建蔽率/容積率	80%/700%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	2,156.70㎡	建築時期	1991年9月18日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	リノベーション時期	2015年11月～2016年5月 <sup>(注1)</sup>		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)2015年7月31日(至)2029年7月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(2019年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	161室	
賃貸可能面積	2,156.70㎡		(S161室)	
賃貸面積	2,156.70㎡	敷金等	300千円	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	9,027千円	
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	2019年7月19日から2029年7月31日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額40.3百万円(1月:月額1.6百万円/2月:月額1.3百万円/3月:月額4.9百万円/4月:月額4.8百万円/5月:月額4.1百万円/6月:月額2.3百万円/7月:月額2.8百万円/8月:月額3.4百万円/9月:月額3.5百万円/10月:月額3.9百万円/11月:月額4.2百万円/12月:月額3.5百万円)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 <sup>(注2)</sup> 。			
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	300千円			
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	2019年5月	
早期修繕費(1年以内)	1,020千円	再調達価格	716,000千円	
長期修繕費(今後12年間)	51,365千円			
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	2019年5月	
予想最大損失率(PML)	9.3%			
地域特性等				
対象不動産は、都営地下鉄浅草線「蔵前」駅から徒歩1分、都営地下鉄大江戸線「蔵前」駅から徒歩4分と複数路線へのアクセスに優れる、宿泊特化型ホテルに分類される「キューブ」型宿泊施設(簡易宿所)です。東京都内の著名な歴史的地域であり、都内を訪れる観光客に最も人気の高い地域の1つである浅草から至近の好立地です。東京スカイツリーや浅草寺をはじめとする国内外からの旅行者に人気の観光スポットへのアクセスにも優れることから、レジャー需要の取り込みが見込まれます。2016年6月にオフィスビルからホテル(簡易宿所)にコンバージョンし、「キューブ」と呼ばれる空間で区切られたカプセルホテル型としてオープンしました。キューブは2段構造で、ベッドの下に十分な収納スペースを設置し、その他、テレビ、折り畳み式テーブル、セーフティボックス、コンセント、USB充電ポート等を完備しています。宿泊客のコミュニティスペースとなるロビーラウンジも備えており、外国人のバックパッカーや国内のビジネス客等幅広い客層から支持を得ています。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(注1) コンバージョン(用途転換)工事を実施していた期間を記載しています。

(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。