

D36：スーパーホテル東京・JR立川北口

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
	三菱UFJ信託銀行株式会社		
所在地	(地番)	東京都立川市曙町二丁目244番2	
	(住居表示)	東京都立川市曙町二丁目21番9号	
交通条件	JR中央線・青梅線・南武線「立川」駅 徒歩6分		
取得年月日	平成27年8月28日		収支状況等 (単位：千円)
取得価格	1,170百万円		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	
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①
	地積	379.63㎡	賃料収入(固定賃料)
	建蔽率/容積率	80%/600%	賃料収入(変動賃料)
			31,787
			31,787
			-
建物	所有形態	所有権	その他収入
	用途	ホテル	賃貸事業費用②
	業態	宿泊特化型	維持管理費(借地料)
	延床面積	1,832.97㎡	公租公課
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	損害保険料
	建築時期	平成19年11月	減価償却費③
			その他費用(信託報酬等)
	リノベーション時期	-	賃貸事業損益(①-②)
		NOI(①-②+③)	
			8,482
			39
			408
			18,644
			27,127
地域特性等			
対象不動産は、JR線「立川」駅北口より徒歩約6分、多摩都市モノレール「立川北」駅より徒歩約7分に位置する宿泊特化型ホテルです。「立川」駅は多摩地区の主要なターミナル駅であり、JR各線、多摩都市モノレールの利用により多摩地区各所へのアクセスが良好なことに加えて、駅周辺には大型商業施設が立ち並んでおり、ビジネス及びレジャーに最適な立地です。また、ホテル・オペレーターである株式会社スーパーホテルは、炭酸泉浴「うたたねの湯」の設置や有機野菜を使用した無料朝食の提供、宿泊客が自分に合った枕を選べるサービスの提供など、健康に配慮した運営を行っており、宿泊客から高い評価を得ています。多摩地区各所へのアクセスの良さからビジネス利用を中心に安定的な需要が期待できます。			
特記事項			
北側前面道路の市道認定に伴い、対象土地の一部につき立川市より寄付の要請を受ける可能性があります。			

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社スーパーホテル
契約形態	固定賃料型
契約期間	平成19年12月6日から平成39年12月5日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額63百万円(1月～12月：月額5.2百万円))
管理業務委託手数料	なし
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	借主は貸主に対して6か月前の予告に加え契約経過期間に応じて一定の違約金を支払うものとする。
その他特記事項	修繕費相当額として貸主は借主に毎月181,875円を支払う。

参考情報(平成29年1月1日～平成29年6月30日) (注)	
ホテル売上高(千円)	-
客室収入	-
その他客室以外の収入	-
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)	-
ADR(円)	-
RevPAR(円)	-
GOP(千円)	-
GOP比率	-
客室稼働率	-
宿泊形態	デイリー(1～6泊)
	ウィークリー(7～29泊)
	マンスリー(30泊～)
	-
	-
	-

(注) 本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示としています。また、賃貸借契約に基づき『固定賃料』を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。