

D31：ホテルマイステイズ宇都宮

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	みずほ信託銀行株式会社
所在地	(地番)	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目4番1		
	(住居表示)	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目4番1号		
交通条件	J R東北新幹線・東北本線・日光線他「宇都宮」駅 徒歩4分			
取得年月日	平成27年7月16日		収支状況等	(単位：千円)
取得価格	1,237百万円		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	89,478
	用途地域	商業地域	賃料収入(固定賃料)	37,800
	地積	1,430.78㎡	賃料収入(変動賃料)	51,678
	建蔽率/容積率	80%/600%	その他収入	-
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	32,200
	用途	ホテル	維持管理費(借地料)	-
	業態	フルサービス型	公租公課	13,727
	延床面積	11,660.10㎡	損害保険料	239
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根・垂鉛メッキ鋼板 葺地下2階付12階建	減価償却費③	17,818
	建築時期	平成2年1月	その他費用(信託報酬等)	415
	リノベーション時期	平成25年11月～平成26年1月	賃貸事業損益(①-②)	57,277
		NOI(①-②+③)	75,096	
地域特性等				
対象不動産は、J R「宇都宮」駅徒歩約4分に位置する婚礼宴会施設を有した総合ホテルです。客室仕様は、ダブルルーム・ツインルームの割合が9割で、婚礼施設、バンケット、会議室、フィットネスジムなどの付帯設備を有しています。周辺には宇都宮工業団地、清原工業団地等がありビジネス客の安定的な需要が見込めるほか、世界遺産登録された日光の社寺への中継地点ともなることから、レジャー需要も見込まれます。				
特記事項				
なし				

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27年7月16日から平成37年7月15日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額81百万円(1月～6月：月額6.3百万円、7月～12月：月額7.2百万円))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(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)	257,813	
客室収入	145,865	
その他客室以外の収入	111,948	
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)	168,335	
ADR(円)	7,148	
RevPAR(円)	6,947	
GOP(千円)	89,478	
GOP比率	34.7%	
客室稼働率	97.2%	
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	100.0%
	ウィークリー(7～29泊)	0.0%
	マンスリー(30泊～)	0.0%

(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。