

D11：ホテルマイステイズ福岡天神南

| 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 | 三井住友信託銀行株式会社 |
| 所在地 | (地番) | 福岡県福岡市中央区春吉三丁目9号25番他 6 筆 | | |
| | (住居表示) | 福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号 | | |
| 交通条件 | 福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅 徒歩 5 分、西鉄天神大牟田線「西鉄福岡（天神）」駅 徒歩 9 分、福岡市営地下鉄空港線「天神」駅 徒歩11分 | | | |
| 取得年月日 | 平成26年 7 月17日 | | 収支状況等 (単位：千円) | |
| 取得価格 | 1,570百万円 | | 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 | 貸貸事業収入① | 133,097 |
| | 用途地域 | 商業地域 | 賃料収入（固定賃料） | 28,560 |
| | 地積 | 899.15㎡ | 賃料収入（変動賃料） | 104,537 |
| | 建蔽率/容積率 | 80%/400% | その他収入 | - |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 貸貸事業費用② | 19,763 |
| | 用途 | ホテル | 維持管理費（借地料） | - |
| | 業態 | 宿泊特化型 | 公租公課 | 5,078 |
| | 延床面積 | 3,412.71㎡ | 損害保険料 | 73 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建 | 減価償却費③ | 14,105 |
| | 建築時期 | 平成20年 2 月 | その他費用（信託報酬等） | 506 |
| | リノベーション時期 | - | 貸貸事業損益（①-②） | 113,333 |
| | | NOI（①-②+③） | 127,439 | |
| 地域特性等 | | | | |
| 対象不動産は、福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅 徒歩約 5 分、西鉄天神大牟田線「西鉄福岡（天神）」駅 徒歩約 9 分、福岡市営地下鉄空港線「天神」駅 徒歩約11分という立地に位置するビジネスホテルです。また、市営地下鉄空港線にて「博多」駅へ乗車 5 分、「福岡空港」へ徒歩 9 分と各地域へのアクセスが良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。また「キャナルシティ博多」「ヤフードーム」「アクロス福岡」「マリメッセ福岡」「太宰府天満宮」等への人気観光スポットへも至近であり、福岡市内のビジネス拠点である「天神」からも徒歩圏内である事から交通利便性に優れています。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。 | | | | |
| 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26年7月17日から平成36年 7 月16日まで |
| 賃貸借による賃料設定 | 固定賃料（年額57百万円（1月～6月：月額4.76百万円／7月～12月：月額4.81百万円））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）。 |
| 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） | | 258,093 |
| | 客室収入 | 253,405 |
| | その他客室以外の収入 | 4,687 |
| ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円） | | 124,995 |
| ADR（円） | | 8,283 |
| RevPAR（円） | | 7,910 |
| GOP（千円） | | 133,097 |
| GOP比率 | | 51.6% |
| 客室稼働率 | | 95.5% |
| 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。