

D10：ホテルマイステイズ日暮里

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)	東京都荒川区東日暮里五丁目43番2他1筆		
	(住居表示)	東京都荒川区東日暮里五丁目43番7号		
交通条件	J R山手線・京浜東北線・常磐線、京成電鉄本線「日暮里」駅 徒歩4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	1,898百万円		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	59,954
	用途地域	商業地域	賃料収入(固定賃料)	30,300
	地積	254.09㎡	賃料収入(変動賃料)	29,654
	建蔽率/容積率	80%/700%	その他収入	-
建物	用途	ホテル	賃貸事業費用②	17,441
	業態	宿泊特化型	維持管理費(借地料)	-
	延床面積	1,719.29㎡	公租公課	1,760
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建	損害保険料	47
	建築時期	昭和62年4月	減価償却費③	15,127
	リノベーション時期	平成23年2月～3月	その他費用(信託報酬等)	506
			賃貸事業損益(①-②)	42,512
		NOI(①-②+③)	57,639	
地域特性等				
対象不動産は、J R線、京成電鉄本線、日暮里・舎人ライナー線「日暮里」駅から徒歩約4分に位置するビジネスホテルです。また、上野駅も徒歩圏内であり、東京の主要各地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。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				
本物件は、東京都駐車場条例改正前に建築されたため、駐車場附置義務の点で既存不適格の状態にあります。				

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60百万円(1月～6月：月額5.05百万円/7月～12月：月額4.95百万円))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)	111,698	
客室収入	110,126	
その他客室以外の収入	1,572	
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)	51,744	
ADR(円)	7,386	
RevPAR(円)	6,542	
GOP(千円)	59,954	
GOP比率	53.7%	
客室稼働率	88.6%	
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	93.3%
	ウィークリー(7～29泊)	2.8%
	マンスリー(30泊～)	3.9%

(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。