

## D02：ホテルマイステイズ浅草

特定資産及び不動産の概要				
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)	東京都墨田区本所一丁目7番2他3筆		
	(住居表示)	東京都墨田区本所一丁目21番11号		
交通条件	都営大江戸線「蔵前」駅 徒歩7分、都営浅草線「蔵前」駅 徒歩9分、東京メトロ銀座線、都営地下鉄浅草線、東武伊勢崎線「浅草」駅12分			
取得年月日	平成26年5月23日		収支状況等	(単位：千円)
取得価格	2,584百万円		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	116,739
	用途地域	商業地域 近隣商業地域		
	地積	827.53㎡	賃料収入(固定賃料)	37,500
	建蔽率/容積率	80%/500%、80%/300% 80%/400%、80%/400%	賃料収入(変動賃料)	79,239
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	20,535
	業態	宿泊特化型	維持管理費(借地料)	-
	延床面積	3,327.38㎡	公租公課	3,871
	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	80
	建築時期	平成2年1月	減価償却費③	16,066
	リノベーション 時期	平成24年11月～12月	その他費用(信託報酬等)	517
			賃貸事業損益(①-②)	96,204
NOI(①-②+③)			112,270	
地域特性等				
対象不動産は、都営大江戸線「蔵前」駅より徒歩約7分、都営浅草線「蔵前」駅より徒歩約9分に位置し、JR総武線两国駅や東京メトロ銀座線・東武伊勢崎線浅草駅も徒歩圏内にある好立地のビジネスホテルです。また、東京の主要観光地である浅草に所在し、東京スカイツリー(1.8km)、浅草寺(1.4km)、両国国技館、江戸博物館(1.0km)などの観光名所への近接性に優れています。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5月23日から平成36年5月22日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額75百万円(1月～12月：月額6.25百万円))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)		212,585
	客室収入	206,310
	その他客室以外の収入	6,274
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		95,845
ADR(円)		7,539
RevPAR(円)		7,124
GOP(千円)		116,739
GOP比率		54.9%
客室稼働率		94.5%
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	92.7%
	ウィークリー(7～29泊)	3.6%
	マンスリー(30泊～)	3.7%

(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。