

D43：ホテルマイステイズ五反田駅前

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)	東京都品川区西五反田二丁目6番1	
	(住居表示)	東京都品川区西五反田二丁目6番8号	
交通条件	J R山手線、都営浅草線「五反田」駅 徒歩2分、東急池上線「五反田」駅 徒歩3分		
取得年月日	平成28年3月31日		収支状況等 (単位：千円)
取得価格	24,674百万円		平成28年7月1日～ 平成28年12月31日
土地	所有形態	所有権（共有持分含む）/ 地上権	事業期間
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①
	地積	1,630.40㎡	賃料収入
	建蔽率/容積率	80%/800%、80%/700%	その他収入
建物	所有形態	所有権/区分所有権	賃貸事業費用②
	用途	ホテル	維持管理費（借地料）
	業態	宿泊特化型	公租公課
	延床面積	11,893.00㎡	損害保険料
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付14階建 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付14階建	減価償却費③
	建築時期	昭和59年8月 昭和49年3月	その他費用（信託報酬等）
	リノベーション時期	平成27年3月～平成27年11月	賃貸事業損益（①－②）
			NOI（①－②＋③） （注1）
地域特性等			
対象不動産は、J R山手線、都営浅草線「五反田」駅から徒歩約2分、東急池上線「五反田」駅から徒歩約3分に位置する宿泊特化型ホテルです。「五反田」駅から「東京」駅・「新宿」駅へ15分と主要ビジネスエリアへ至近であることに加え、新幹線停車駅・主要ターミナルである「品川」駅から2駅及び「羽田空港国際線ビル」駅へ約40分とアクセスも良好でビジネス・レジャー両方に最適な立地です。客室は平成27年11月に全館リノベーションを実施しており、スタイリッシュでモダンな仕様となっています。外国人旅行者に人気の池袋・新宿及び秋葉原・浅草へのアクセスが良いことから、今後更なる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28年3月31日～平成38年3月30日
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額484.2百万円（1月～6月：月額39百万円/7月～12月：月額41.7百万円））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いたしません。
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28年7月1日～平成28年12月31日）		
ホテル売上高	673,480	
客室収入	607,374	
その他客室以外の収入	66,105	
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）	277,845	
ADR	10,323	
RevPAR	9,913	
GOP	395,634	
GOP比率	58.7%	
客室稼働率	96%	
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テナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計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。