

## D38：ホテルマイステイズ心斎橋

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)	大阪市中央区西心斎橋一丁目24番		
	(住居表示)	大阪市中央区西心斎橋一丁目9番30号		
交通条件	大阪市営地下鉄御堂筋線「心斎橋」駅 徒歩2分、大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅 徒歩3分			
取得年月日	平成28年1月22日		収支状況等 (単位：千円)	
取得価格	3,160百万円		事業期間	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	賃貸事業収入①	90,819
	用途地域	商業地域	賃料収入	90,819
	地積	413.96㎡	その他収入	-
	建蔽率/容積率	80%/500%	賃貸事業費用②	19,313
建物	所有形態	所有権	維持管理費(借地料)	-
	用途	ホテル	公租公課	-
	業態	宿泊特化型	損害保険料	53
	延床面積	1,942.01㎡	減価償却費③	18,852
	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建	その他費用(信託報酬等)	406
	建築時期	昭和59年9月	賃貸事業損益(①-②)	71,506
	リノベーション時期	平成27年1月～平成27年3月	NOI(①-②+③) (注1)	90,359
地域特性等				
対象不動産は、大阪市営地下鉄御堂筋線「心斎橋」駅徒歩約2分、同四つ橋線「四ツ橋」駅徒歩約4分に位置する宿泊特化型ホテルです。また、「心斎橋」駅から御堂筋線にて東海道・山陽新幹線の「新大阪」駅へ13分、同線にて「梅田(大阪)」駅へ7分、南海特急ラピートで「関西国際空港」駅へ約1時間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。周辺には、心斎橋筋商店街や大型家電量販店等が所在し、レジャー需要が高く、また外国人観光客に人気のエリアです。平成27年4月に全面改装し、「フレックスティン」から「マイステイズ」へブランドを変更しています。				
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1月22日から平成38年1月21日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額85.2百万円(1月～6月:月額6.2百万円、7月～12月:月額8百万円))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	賃貸借期間中は改定不可
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(千円)		151,930
	客室収入	145,878
	その他客室以外の収入	6,052
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		61,110
ADR(円)		15,226
RevPAR(円)		14,682
GOP(千円)		90,819
GOP比率		59.8%
客室稼働率		96.4%
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。