

D46：ホテルマイステイズ浜松町

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)	東京都港区浜松町一丁目101番6他1筆		
	(住居表示)	東京都港区浜松町一丁目18番14号		
交通条件	都営浅草線・大江戸線「大門」駅 徒歩2分、J R山手線・京浜東北線「浜松町」駅 徒歩6分、都営三田線「御成門」駅 徒歩7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	7,959百万円		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	115,208
	用途地域	商業地域	賃料収入	115,208
	地積	273.86㎡	その他収入	-
	建蔽率/容積率	80%/700%	賃貸事業費用②	27,938
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	68
	延床面積	1,951.90㎡	減価償却費③	27,464
	構造・階数	鉄骨造陸屋根14階建	その他費用(信託報酬等)	404
	建築時期	平成20年10月	賃貸事業損益(①-②)	87,270
	リノベーション時期	-	NOI(①-②+③) (注1)	114,734
地域特性等				
<p>対象不動産は、平成20年竣工の築浅ホテルです。対象不動産は、J R山手線「浜松町」駅、東京モノレール「モノレール浜松町」駅より徒歩約6分、都営浅草線、都営大江戸線「大門」駅より徒歩約2分に位置する宿泊特化型ホテルです。対象不動産は都心立地のホテルであり、汐留等のオフィスエリア(全日空、電通、富士通、ソフトバンク等の大手企業本社)に近接していることに加え、「浜松町」駅から「東京」駅へ6分、「品川」駅へ5分と主要ビジネスエリアへのアクセスも良好であるとともに、「モノレール浜松町」駅から「羽田空港国際線ビル」駅へも19分とアクセスが良好で、ビジネス・レジャー両方に最適な立地です。客室仕様は、全室ダブルルームとビジネス利用・レジャー利用双方の幅広いニーズに対応しています。また、外国人旅行者に人気の秋葉原・浅草等へのアクセスが良い点から今後の更なるレジャー需要も見込まれ、年間を通じて安定した需要が見込まれます。東京モノレールの東京駅への延伸計画が検討されている他、「浜松町」駅及び近隣オフィス開発プロジェクトが進行中であり、今後の需要の継続も見込まれます。</p>				
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164.4百万円(月額13.7百万円))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		204,805
	客室収入	203,737
	その他客室以外の収入	1,067
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)		89,597
ADR		11,030
RevPAR		10,545
GOP		115,208
GOP比率		56.3%
客室稼働率		95.6%
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。