

D28：ホテルビスタ清水

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)	静岡県静岡市清水区真砂町101番2			
	(住居表示)	静岡県静岡市清水区真砂町1番23号			
交通条件	JR東海道本線「清水」駅徒歩3分				
取得年月日	平成27年7月16日		収支状況等	(単位：千円)	
取得価格	2,198百万円		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	83,319	
	用途地域	商業地域		賃料収入	83,319
	地積	999.17㎡		その他収入	-
	建蔽率/容積率	80%/400%			
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	24,773	
	用途	ホテル	維持管理費(借地料)	480	
	業態	宿泊特化型	公租公課	2,055	
	延床面積	3,559.81㎡	損害保険料	87	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	減価償却費③	21,747	
	建築時期	平成19年1月	その他費用(信託報酬等)	404	
	リノベーション時期	-	賃貸事業損益(①-②)	58,545	
		NOI(①-②+③)	80,293		
地域特性等					
対象不動産は、JR「清水」駅より徒歩約3分に位置する宿泊特化型ホテルです。駅前の商業地に立地しており、日本でも有数の水揚げ量を誇る清水港に隣接しています。清水港の近隣及び東名高速道路清水インター周辺には水産加工物や精密機器等の工場群があり、ビジネス客の底堅い需要があります。加えて、サッカーを中心としたスポーツ団体による、安定した宿泊需要が存在しています。また、富士山の世界遺産登録によって、外国人観光客を含めたレジャー需要の増加が見込まれます。					
特記事項					
なし					

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社ビスタ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4月25日から平成31年3月31日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額79百万円(1月～6月：月額6.1百万円、7月～12月：月額7.2百万円))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(千円)	173,455	
客室収入	160,654	
その他客室以外の収入	12,801	
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)	91,256	
ADR(円)	6,743	
RevPAR(円)	5,732	
GOP(千円)	82,199	
GOP比率	47.4%	
客室稼働率	85.1%	
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	-
	ウィークリー(7～29泊)	-
	マンスリー(30泊～)	-

(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。