

D24：ホテルマイステイズ羽田

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	新生信託銀行株式会社
所在地	(地番)	東京都大田区羽田五丁目1番1		
	(住居表示)	東京都大田区羽田五丁目1番13号		
交通条件	京浜急行空港線「穴守稲荷」駅 徒歩4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	7,801百万円		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	178,271
	用途地域	商業地域、準工業地域		賃料収入
	地積	2,226.95㎡	その他収入	4
	建蔽率/容積率	80%/400%、60%/300%、60%/200%		
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	67,937
	用途	ホテル	維持管理費(借地料)	-
	業態	宿泊特化型	公租公課	8,162
	延床面積	5,400.16㎡	損害保険料	194
	構造・階数	鉄骨造陸屋根5階建	減価償却費③	59,171
	建築時期	平成13年4月	その他費用(信託報酬等)	410
	リノベーション時期	平成25年11月～平成26年8月	賃貸事業損益(①-②)	110,334
		NOI(①-②+③)	169,505	
地域特性等				
対象不動産は、京浜急行「穴守稲荷」駅徒歩約4分、東京モノレール「天空橋」駅徒歩約10分に位置する宿泊特化型ホテルです。羽田空港国際線ターミナル駅へ3分、国内線ターミナル駅へ6分、品川駅へ20分とアクセスも良好で、羽田空港間の無料シャトルバスもあり、ビジネス・レジャー両方に最適な立地です。客室は、21㎡～22㎡のダブルルームを中心に全室が18㎡以上の広さを有し、幅広いニーズに対応しております。また、2～5階には、ライブラリーやフィットネスジムなどの付帯設備を有しています。エアポートホテルとして、羽田空港利用者の宿泊需要に支えられており、今後の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27年7月16日から平成37年7月15日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額200百万円(1月～6月：月額15.3百万円、7月～12月：月額18.1百万円))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)	350,649	
客室収入	342,308	
その他客室以外の収入	8,340	
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)	172,382	
ADR(円)	11,078	
RevPAR(円)	10,692	
GOP(千円)	178,267	
GOP比率	50.8%	
客室稼働率	96.5%	
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。