

D22：ホテルネッツ函館

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)	北海道函館市本町91番2ほか2筆	
	(住居表示)	北海道函館市本町26番17号	
交通条件	函館市電「五稜郭公園前」駅 徒歩1分、JR函館本線「函館」駅 2.8km(車10分)、函館空港 7.2km(車15分)		
取得年月日	平成27年2月6日		収支状況等 (単位：千円)
取得価格	2,792百万円		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
	用途地域	商業地域	160,872
	地積	1,843.03㎡	賃料収入
	建蔽率/容積率	80%/600%、80%/400%	160,872
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②
	用途	ホテル	47,624
	業態	宿泊特化型	維持管理費(借地料)
	延床面積	7,961.26㎡	公租公課
	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	15,493
	建築時期	平成20年2月	損害保険料
	リノベーション時期	—	164
			減価償却費③
		31,457	
		その他費用(信託報酬等)	
		508	
		賃貸事業損益(①-②)	
		113,248	
		NOI(①-②+③)	
		144,706	
地域特性等			
対象不動産は、市電「五稜郭公園前」駅から徒歩約1分、JR「函館」駅から車で10分、函館空港より車で15分にある函館中心部五稜郭地区に位置するビジネスホテルです。平成28年3月には北海道新幹線が函館まで開通し、道南の拠点として、レジャー及びビジネスに最適な立地です。宿泊客からは、清潔で快適な客室や充実したアメニティ等のハード面に加え、スタッフの対応の良さといったソフト面においても、高い評価を得ています。レストランにおいては、新鮮な魚介類や北海道産の野菜など、地元食材をふんだんに使った食事が好評です。北海道新幹線開通により東京・函館間が最速4時間10分で結ばれ、交通利便性が大幅に向上しました。			
特記事項			
なし			

賃貸借契約の概要	
テナント	Hakodate Hospitality 合同会社(注1)
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	平成27年2月6日から平成37年2月5日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額96百万円(1月～3月：月額4百万円、4月～6月：8百万円、7月～9月：16百万円、10月～12月：4百万円))に株式会社ネッツマネジメ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2)。
管理業務委託手数料	開示につきオペレーター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)	312,961	
客室収入	286,882	
	その他客室以外の収入	
26,079		
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)	152,089	
ADR(円)	8,873	
RevPAR(円)	7,719	
GOP(千円)	160,872	
GOP比率	51.4%	
客室稼働率	87.0%	
宿泊形態(注3)	デイリー(1～6泊)	-
	ウィークリー(7～29泊)	-
	マンスリー(30泊～)	-

(注1) Hakodate Hospitality合同会社は、建物所有者である三井住友信託銀行株式会社から本物件を一括で賃借し、ホテル部分について株式会社ネッツマネジメントと運営委託契約を締結し、その他の部分をサブテナントに転貸しています。

(注2) 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。

(注3) 宿泊形態の比率については、宿泊日数による区分データが存在しないことから、記載していません。