

D21：アパホテル横浜関内

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)	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目38番ほか4筆		
	(住居表示)	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号		
交通条件	横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅 徒歩1分、JR横浜線・根岸線「関内」駅 徒歩4分、みなとみらい線「馬車道」駅 徒歩5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	8,350百万円		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(注1)	234,973
	用途地域	商業地域	賃料収入	234,973
	地積	831.88㎡	その他収入	-
	建蔽率/容積率	100%/800%、80%/700%	賃貸事業費用②	88,657
建物	所有形態	所有権	維持管理費(借地料)	-
	用途	ホテル・駐車場・ボンベ室	公租公課	11,856
	業態	宿泊特化型	損害保険料	260
	延床面積	6,568.51㎡	減価償却費③	76,035
	構造・階数	鉄骨造陸屋根14階建	その他費用(信託報酬等)	505
	建築時期	平成17年4月	賃貸事業損益(①-②)	146,316
	リノベーション時期	-	NOI(①-②+③)	222,351
地域特性等				
対象不動産は、横浜市営地下鉄「関内」駅徒歩約1分、JR「関内」駅徒歩約4分に位置するビジネスホテルです。関内駅前には横浜市役所等行政機関が存しており、対象不動産からはみなとみらい地区へも徒歩圏である他、周辺には横浜中華街・横浜スタジアム・山下公園も存しています。客室はシングルタイプを中心に451室を有しています。シングルタイプの客室は9㎡と効率的なつくりとなっています。対象不動産は人工温泉大浴場・サウナ・露天風呂を備えており、宿泊客から評価を得ていることから、ビジネス・レジャー双方の宿泊需要が見込まれます。				
特記事項				
対象不動産は第7種高度地区に存在しており、建物の高さについて既存不適合となっています。				

賃貸借契約の概要	
テナント	アパホテル株式会社
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	平成20年12月5日から平成40年12月4日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額425百万円(1月～12月：月額35.42百万円))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1)。
管理業務委託手数料	なし
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)	632,350	
客室収入	605,134	
	その他客室以外の収入	
その他客室以外の収入	27,215	
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)	397,376	
ADR(円)	7,802	
RevPAR(円)	7,363	
GOP(千円)	234,973	
GOP比率	65.3%	
客室稼働率	94.4%	
宿泊形態(注2)	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) 当物件では、賃貸借契約に基づき『固定賃料プラス変動賃料の合計』を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。

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GOPが基準額(112.5百万円)を超えた場合にGOP(消費税込)の5パーセント相当額とします。ただし、年間のGOP(消費税込)が450百万円を下回る場合は変動賃料は0円となります。

(注2) 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。