

D08：ホテルマイステイズ堺筋本町

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)	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目13番1ほか1筆		
	(住居表示)	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目4番8号		
交通条件	大阪市営地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅 徒歩7分、大阪市営地下鉄堺筋線「北浜」駅 徒歩7分			
取得年月日	平成26年7月17日		収支状況等 (単位：千円)	
取得価格	2,514百万円		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① 201,529	
	用途地域	商業地域		
	地積	736.23㎡		賃料収入 201,529
	建蔽率/容積率	80%/600%		その他収入 -
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用② 26,676	
	用途	ホテル	維持管理費(借地料) -	
	業態	宿泊特化型	公租公課 6,399	
	延床面積	4,188.83㎡	損害保険料 113	
	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 19,655	
	建築時期	平成20年7月	その他費用(信託報酬等) 507	
	リノベーション時期	-	賃貸事業損益(①-②) 174,853	
			NOI(①-②+③) 194,509	
地域特性等				
対象不動産は、市営地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅徒歩約7分、同線「北浜」駅徒歩約7分、市営地下鉄御堂筋線「本町」駅「淀屋橋」駅徒歩約12分、京阪本線「北浜」駅徒歩約9分という立地に位置するビジネスホテルです。また、「本町」駅から市営地下鉄御堂筋線にて東海道・山陽新幹線駅の「新大阪」駅へ12分、同線にて「梅田(大阪)」駅へ5分、南海特急ラピートで「関西国際空港」へ約1時間と各地域へのアクセスが良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。周辺は、製薬会社が集まる道修町や金融街として知られる北浜、総合商社が集中している本町というビジネス街にあり、また、人気観光スポットの「大阪城公園」「通天閣」「道頓堀」「海遊館」「ユニバーサルスタジオジャパン」などへも至近であることから交通利便性に優れています。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
本物件の土地は、道路後退部分(建築基準法第42条第1項第5号により道路としてみなされる部分)(約38㎡)を含みます。				

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26年7月17日から平成36年7月16日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額88百万円(1月～6月:月額7.34百万円/7月～12月:月額7.39百万円))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)	343,038	
客室収入	336,731	
その他客室以外の収入	6,307	
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)	141,508	
ADR(円)	10,553	
RevPAR(円)	9,632	
GOP(千円)	201,529	
GOP比率	58.7%	
客室稼働率	91.3%	
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。