

D06：ホテルビスタプレミオ堂島

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	みずほ信託銀行株式会社
所在地	(地番)	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目7番1ほか1筆		
	(住居表示)	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目4番1号		
交通条件	JR東西線「北新地」駅 徒歩3分、大阪市営地下鉄四つ橋線「西梅田」駅 徒歩3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	3,845百万円		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	転借地権/所有権	賃貸事業収入①	215,896
	用途地域	商業地域	賃料収入	215,224
	地積	1,767.16㎡	その他収入	672
	建蔽率/容積率	80%/600%	賃貸事業費用②	60,485
建物	所有形態	所有権	維持管理費(借地料)	8,208
	用途	ホテル	公租公課	11,716
	業態	宿泊特化型	損害保険料	240
	延床面積	9,445.32㎡	減価償却費③	39,807
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付9階建	その他費用(信託報酬等)	512
	建築時期	平成2年8月	賃貸事業損益(①-②)	155,410
	リノベーション時期	—	NOI(①-②+③)	195,218
地域特性等				
対象不動産は、JR東西線「北新地」駅より徒歩約3分に位置するビジネスホテルです。JR「大阪」駅より徒歩約10分、地下鉄御堂筋線「梅田」駅より徒歩約10分、地下鉄四つ橋線「西梅田」駅より徒歩約3分と好立地と、周辺企業へのビジネスのみならず大阪北エリアへのレジャーにも最適な立地となります。レストランにおいては、厳選された食材を使用した和の朝食を提供し、24時間オープンコンビニエンスストアやバー、レストランなどの各種テナントが入居し、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				
本物件は、転借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡に際し土地所有者の承諾が必要となります。また、信託受益権の譲渡においても、将来の借地権の譲渡につき、あらかじめ土地所有者の承諾が必要となります。本物件の土地のうち、東側前面道路及び南側前面道路に接する部分(約185㎡)は、歩道等に整備されており、一般の通行の用に供されています。				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社エムジーエイチ・マスターリース(注1)
契約形態	固定賃料、変動賃料プラスパス・スルー賃料型
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94百万円(1月～12月:月額7.88百万円))に株式会社ビスタホテル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及びサブテナントからテナントが受領するパススルー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)		375,322
	客室収入	295,988
	その他客室以外の収入	79,334
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		160,098
ADR(円)		12,554
RevPAR(円)		11,409
GOP(千円)		215,224
GOP比率		57.3%
客室稼働率		90.9%
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) 株式会社エムジーエイチ・マスターリースは、建物所有者であるみずほ信託銀行株式会社から本物件を一括で賃借し、3階の一部から9階について株式会社ビスタホテルマネジメントと運営委託契約を締結し、地下2階から3階の一部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株式会社ビスタホテルマネジメ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。