

D05：ホテルマイステイズ舞浜

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)	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目187番			
	(住居表示)	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目5番1号			
交通条件	J R京葉線・武蔵野線「舞浜」駅 徒歩12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	4,870百万円		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	183,694	
	用途地域	準工業地域		賃料収入	183,694
	地積	1,322.00㎡		その他収入	-
	建蔽率/容積率	70%/200%			
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	39,180	
	用途	ホテル	維持管理費(借地料)	-	
	業態	宿泊特化型	公租公課	3,195	
	延床面積	2,456.36㎡	損害保険料	88	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	減価償却費③	35,386	
	建築時期	平成17年6月	その他費用(信託報酬等)	510	
	リノベーション時期	-	賃貸事業損益(①-②)	144,513	
			NOI(①-②+③)	179,899	
地域特性等					
対象不動産は、J R京葉線「舞浜」駅徒歩約12分という立地に位置するリゾートホテルです。「東京ディズニーランド」へは徒歩15分、「東京ディズニーシー」へは徒歩6分と至近であり、最も重要なターゲットとして位置づけられます。また、近隣施設の「鉄鋼団地」や「浦安マリーナ」「浦安市斎場」等の利用者による宿泊も閑散期におけるターゲットとなります。東京ディズニーリゾートとホテルを結ぶ無料シャトルバスを朝夜運航しており、レジャー利用を中心に、年間を通じて安定した需要が見込まれます。					
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141百万円(1月～6月：月額11.02百万円/7月～12月：月額12.56百万円))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)		306,349
	客室収入	295,271
	その他客室以外の収入	11,078
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		122,655
ADR(円)		19,193
RevPAR(円)		17,830
GOP(千円)		183,694
GOP比率		60%
客室稼働率		92.9%
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。