

D01：ホテルマイステイズ神田

特定資産及び不動産の概要					
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)	東京都千代田区岩本町一丁目45番1			
	(住居表示)	東京都千代田区岩本町一丁目2番2号			
交通条件	J R総武線快速「新日本橋」駅 徒歩4分、J R山手線・中央線・京浜東北線、東京メトロ銀座線「神田」駅 徒歩6分				
取得年月日	平成26年5月23日		収支状況等 (単位：千円)		
取得価格	2,851百万円		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	95,222	
	用途地域	商業地域		賃料収入	95,222
	地積	348.12㎡		その他収入	-
	建蔽率/容積率	80%/800%、80%/600%			
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	28,088	
	用途	ホテル	維持管理費(借地料)	-	
	業態	宿泊特化型	公租公課	4,417	
	延床面積	2,585.72㎡	損害保険料	76	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	減価償却費③	23,082	
	建築時期	平成17年12月	その他費用(信託報酬等)	511	
	リノベーション時期	-	賃貸事業損益(①-②)	67,133	
		NOI(①-②+③)	90,216		
地域特性等					
対象不動産は、J R山手線より徒歩約4分、東京メトロ銀座線「神田」駅より徒歩約6分に位置するビジネスホテルです。また、J R総武線「新日本橋」駅、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅も徒歩圏内であり、東京の主要各地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。周辺は繊維関連の卸問屋等を中心としたオフィス街で、駅前には飲食店や商店街が連なり、コンビニエンスストアも至近で宿泊者の利便性に優れています。平成28年8月に全館リノベーションを実施し、客室定員を1名から2名に変更しており、客室構成・仕様はビジネスからレジャーまで幅広い客層に対応しています。					
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5月23日から平成36年5月22日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額72百万円(1月～12月：月額6百万円))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)		176,631
	客室収入	175,816
	その他客室以外の収入	814
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		81,409
ADR(円)		8,874
RevPAR(円)		7,584
GOP(千円)		95,222
GOP比率		53.9%
客室稼働率		85.5%
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。