

D49：ホテルマイステイズプレミア浜松町

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)	東京都港区浜松町1丁目7番4他13筆		
	(住居表示)	東京都港区浜松町1丁目8番5号		
交通条件	J R山手線・京浜東北線、東京モノレール「浜松町」駅、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅 徒歩5分			
取得年月日	平成29年5月29日		収支状況等 (単位：千円)	
取得価格	8,000百万円		事業期間	平成29年5月29日～平成29年6月30日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入①	50,800
	用途地域	商業地域	賃料収入(固定賃料)	18,987
	地積	1,070.53㎡	賃料収入(変動賃料)	31,791
	建蔽率/容積率	80%/600%	その他収入	21
建物	用途	ホテル・居宅	賃貸事業費用②	4,070
	業態	宿泊特化型	維持管理費(借地料)	-
	延床面積	6,151.93㎡	公租公課	-
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付11階建	損害保険料	13
	建築時期	平成6年6月	減価償却費③	3,981
	リノベーション時期	平成28年8月～平成28年11月	その他費用(信託報酬等)	75
			賃貸事業損益(①-②)	46,730
NOI(①-②+③) (注1)			50,711	
地域特性等				
対象不動産は、J R山手線・京浜東北線、東京モノレール「浜松町」駅、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅 徒歩5分に位置する宿泊特化型ホテルです。「浜松町」駅から「東京」駅へ6分、「大門」駅から「新宿」駅へ17分と都内主要地へのアクセスが良好であることに加え、「羽田空港国際線ビル」駅から東京モノレールで13分と利便性の高い立地です。客室は全室がシティホテル並みの28㎡を超える客室面積を有しており、訪日外国人需要及び国内レジャー需要の取り込みにより更なる収益の増加が見込まれます。また、「港区開発事業に係る定住促進指導要綱」に基づく付置義務住宅として、延床面積の10%相当分のサービスアパートメント(全14室)を設置しており、ビジネスでの長期滞在者の需要にも対応が可能です。				
特記事項				
隣接地との境界の一部について、書面による境界確定がなされていません。				

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29年5月29日～平成39年5月28日
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額214.8百万円(月額17.9百万円))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2)。
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29年5月29日～平成29年6月30日)		
ホテル売上高(千円)		58,272
	客室収入	53,100
	その他客室以外の収入	5,171
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		7,493
ADR(円)		15,641
RevPAR(円)		13,409
GOP(千円)(注1)		50,778
GOP比率(注1)		87.1%
客室稼働率		85.7%
宿泊形態(注3)	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1) ホテル費用は、賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル物件についてはその取得後1カ月間についてホテル費用を控除せずにGOPが算出される期間が発生することとなります。したがって、取得日を含む事業期間におけるGOP、NOI及びGOP比率は通常の場合に比べて高くなります。

(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GOPから固定賃料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) 宿泊形態の比率については日割りによるデータ集計を行っていないため、平成29年5月1日から平成29年6月30日までの数値を記載しています。