

D47：ホテルマイステイズプレミア金沢

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)	石川県金沢市広岡二丁目1301番2他4筆		
	(住居表示)	石川県金沢市広岡二丁目13番1号		
交通条件	J R北陸新幹線・北陸本線「金沢」駅 徒歩6分			
取得年月日	平成28年6月15日		収支状況等 (単位：千円)	
取得価格	13,761百万円		事業期間	平成29年1月1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	285,925
	用途地域	商業地域	賃料収入(固定賃料)	145,800
	地積	2,191.67㎡	賃料収入(変動賃料)	140,125
	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	118,952
	用途	ホテル・事務所	維持管理費(借地料)	-
	業態	宿泊特化型	公租公課	6,617
	延床面積	13,121.00㎡	損害保険料	250
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建	減価償却費③	111,677
	建築時期	平成26年10月	その他費用(信託報酬等)	406
	リノベーション時期	-	賃貸事業損益(①-②)	166,973
			NOI(①-②+③)	278,651
地域特性等				
<p>対象不動産は、J R北陸新幹線「金沢」駅徒歩約6分に位置する宿泊特化型ホテルです。金沢市は兼六園をはじめ多数の観光資源を有する歴史ある都市であり、平成27年3月の北陸新幹線の開業に伴い首都圏からのアクセスが飛躍的に向上したことから国内及び外国人旅行者が増加しておりレジャーを中心に今後も宿泊需要の伸びが期待されています。また、北陸地方のビジネス拠点として出張者による安定的な宿泊需要も見込まれます。対象不動産は平成26年10月竣工と築浅であり、全室シティホテル並みの30㎡を超える客室面積を有しており、フィットネスルームを備えるなど設備面でも優位性を持っており、レジャー需要の取り込みより更なる収益の増加が見込まれます。</p>				
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28年6月15日から平成38年6月14日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額365百万円(1月～3月：月額19.5百万円、4月～6月：月額29百万円、7月～9月38.9百万円、10月～12月：34.3百万円))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ないため開示しません。
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1月1日～平成29年6月30日)		
ホテル売上高		497,709
	客室収入	428,279
	その他客室以外の収入	69,429
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)		211,783
ADR		10,896
RevPAR		9,697
GOP		285,925
GOP比率		57.4%
客室稼働率		89.0%
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。