

D46：ホテルマイステイズ浜松町

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)	東京都港区浜松町一丁目101番6他1筆				
	(住居表示)	東京都港区浜松町一丁目18番14号				
交通条件	都営浅草線・大江戸線「大門」駅 徒歩2分、JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅 徒歩6分、都営三田線「御成門」駅 徒歩7分					
取得年月日	平成28年3月31日		収支状況等 (単位：千円)			
取得価格	7,959百万円		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	114,650		
	用途地域	商業地域				
	地積	273.86㎡			賃料収入(固定賃料)	82,200
	建蔽率/容積率	80%/700%			賃料収入(変動賃料)	32,450
建物	所有形態	所有権	その他収入	-		
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	31,488		
	業態	宿泊特化型	維持管理費(借地料)	-		
	延床面積	1,951.90㎡	公租公課	3,305		
	構造・階数	鉄骨造陸屋根14階建	損害保険料	57		
	建築時期	平成20年10月	減価償却費③	27,720		
	リノベーション時期	-	その他費用(信託報酬等)	404		
賃貸事業損益(①-②)			83,161			
		NOI(①-②+③)	110,882			
地域特性等						
<p>対象不動産は、平成20年竣工の築浅ホテルです。対象不動産は、JR山手線「浜松町」駅、東京モノレール「モノレール浜松町」駅より徒歩約6分、都営浅草線、都営大江戸線「大門」駅より徒歩約2分に位置する宿泊特化型ホテルです。対象不動産は都心立地のホテルであり、汐留等のオフィスエリア(全日空、電通、富士通、ソフトバンク等の大手企業本社)に近接していることに加え、「浜松町」駅から「東京」駅へ6分、「品川」駅へ5分と主要ビジネスエリアへのアクセスも良好であるとともに、「モノレール浜松町」駅から「羽田空港国際線ビル」駅へも19分とアクセスが良好で、ビジネス・レジャー両方に最適な立地です。客室仕様は、全室ダブルルームとビジネス利用・レジャー利用双方の幅広いニーズに対応しています。また、外国人旅行者に人気の秋葉原・浅草等へのアクセスが良い点から今後の更なるレジャー需要も見込まれ、年間を通じて安定した需要が見込まれます。東京モノレールの東京駅への延伸計画が検討されている他、「浜松町」駅及び近隣オフィス開発プロジェクトが進行中であり、今後の需要の継続も見込まれます。</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3月31日～平成38年3月30日
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額164.4百万円(月額13.7百万円))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		201,253
	客室収入	199,701
	その他客室以外の収入	1,551
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)		86,602
ADR		11,138
RevPAR		10,508
GOP		114,650
GOP比率		57.0%
客室稼働率		94.3%
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。