

D43：ホテルマイステイズ五反田駅前

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)	東京都品川区西五反田二丁目6番1他3筆		
	(住居表示)	東京都品川区西五反田二丁目6番8号		
交通条件	J R山手線、都営浅草線「五反田」駅 徒歩2分、東急池上線「五反田」駅 徒歩3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	24,674百万円		平成29年1月1日～	
土地	所有形態	所有権(共有持分含む) / 地上権(敷地権割合約47.04%)	事業期間	平成29年6月30日
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	408,173
	地積	1,630.40㎡(敷地全体)(注1)	賃料収入(固定賃料)	234,000
	建蔽率/容積率	80%/800%、80%/700%	賃料収入(変動賃料)	173,194
建物	所有形態	所有権/区分所有権(注2)	その他収入	978
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	47,012
	業態	宿泊特化型	維持管理費(借地料)	1,987
	延床面積	11,893.00㎡(建物全体)(注2)	公租公課	7,823
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建	損害保険料	281
	建築時期	昭和59年8月 昭和49年3月	減価償却費③	36,512
	リノベーション時期	平成27年3月～平成27年11月	その他費用(信託報酬等)	407
		賃貸事業損益(①-②)	361,161	
		NOI(①-②+③)	397,673	
地域特性等				
対象不動産は、J R山手線、都営浅草線「五反田」駅から徒歩約2分、東急池上線「五反田」駅から徒歩約3分に位置する宿泊特化型ホテルです。「五反田」駅から「東京」駅・「新宿」駅へ15分と主要ビジネスエリアへ至近であることに加え、新幹線停車駅・主要ターミナルである「品川」駅から2駅及び「羽田空港国際線ビル」駅へ約40分とアクセスも良好でビジネス・レジャー両方に最適な立地です。客室は平成27年11月に全館リノベーションを実施しており、スタイリッシュでモダンな仕様となっています。外国人旅行者に人気の池袋・新宿及び秋葉原・浅草へのアクセスが良い点から、今後更なるレジャー需要も見込まれます。				
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484.2百万円(1月～6月：月額39百万円/7月～12月：月額41.7百万円))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3)。
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		676,537
	客室収入	609,275
	その他客室以外の収入	67,262
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)		269,342
ADR		10,603
RevPAR		10,109
GOP		407,194
GOP比率		60.2%
客室稼働率		95.3%
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1) 本物件の敷地は4筆からなっており、土地の「地積」欄には、4筆の敷地面積の合計を記載しています。本投資法人は、4筆のうち2筆について所有権の共有持分(持分割約73.62%)を保有しています。また、4筆のうち3筆(本投資法人は、かかる3筆のうち1筆については所有権を、2筆については、上記のとおり、所有権の共有持分を保有しています。)について保有する区分所有権に対応する敷地権としての地上権の準共有持分を保有しており、当該敷地権の割合は約47.04%です。

(注2) 本物件は、本館と新館の2棟で構成されており、本投資法人は、本館の全部についての所有権並びに新館の地下1階から3階の一部及び4階から9階の全部についての区分所有権を保有しています。建物の「延床面積」欄には、2棟の建物全体の延床面積を記載しています。

(注3) 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。