

D38：ホテルマイステイズ心斎橋

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)	大阪市中央区西心斎橋一丁目24番		
	(住居表示)	大阪市中央区西心斎橋一丁目9番30号		
交通条件	大阪市営地下鉄御堂筋線「心斎橋」駅 徒歩2分、大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅 徒歩3分			
取得年月日	平成28年1月22日		収支状況等 (単位：千円)	
取得価格	3,160百万円		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	82,484
	用途地域	商業地域	賃料収入(固定賃料)	37,200
	地積	413.96㎡	賃料収入(変動賃料)	45,284
	建蔽率/容積率	80%/500%	その他収入	-
建物	用途	ホテル	賃貸事業費用②	20,941
	業態	宿泊特化型	維持管理費(借地料)	-
	延床面積	1,942.01㎡	公租公課	1,436
	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建	損害保険料	43
	建築時期	昭和59年9月	減価償却費③	19,052
	リノベーション時期	平成27年1月～平成27年3月	その他費用(信託報酬等)	409
			賃貸事業損益(①-②)	61,543
			NOI(①-②+③) (注1)	80,595
地域特性等				
<p>対象不動産は、大阪市営地下鉄御堂筋線「心斎橋」駅徒歩約2分、同四つ橋線「四ツ橋」駅徒歩約4分に位置する宿泊特化型ホテルです。</p> <p>また、「心斎橋」駅から御堂筋線にて東海道・山陽新幹線の「新大阪」駅へ13分、同線にて「梅田(大阪)」駅へ7分、南海特急ラピートで「関西国際空港」駅へ約1時間と各地域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。周辺には、心斎橋筋商店街や大型家電量販店等が所在し、レジャー需要が高く、また外国人観光客に人気のエリアです。平成27年4月に全面改装し、「フレックスステイイン」から「マイステイズ」へブランドを変更しています。</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1月22日から平成38年1月21日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額85.2百万円(1月～6月：月額6.2百万円、7月～12月：月額8百万円))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(千円)		136,848
	客室収入	130,546
	その他客室以外の収入	6,301
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		54,363
ADR(円)		13,845
RevPAR(円)		13,357
GOP(千円)		82,484
GOP比率		60.3%
客室稼働率		96.5%
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。