

D28：ホテルビスタ清水

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)	静岡県静岡市清水区真砂町101番2		
	(住居表示)	静岡県静岡市清水区真砂町1番23号		
交通条件	J R東海道本線「清水」駅徒歩3分			
取得年月日	平成27年7月16日		収支状況等	(単位：千円)
取得価格	2,198百万円		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	76,066
	用途地域	商業地域	賃料収入(固定賃料)	36,600
	地積	999.17㎡	賃料収入(変動賃料)	39,462
	建蔽率/容積率	80%/400%	その他収入	4
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	29,108
	用途	ホテル	維持管理費(借地料)	635
	業態	宿泊特化型	公租公課	6,165
	延床面積	3,559.81㎡	損害保険料	69
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	減価償却費③	21,829
	建築時期	平成19年1月	その他費用(信託報酬等)	409
	リノベーション時期	—	賃貸事業損益(①-②)	46,958
			NOI(①-②+③)	68,787
地域特性等				
対象不動産は、J R「清水」駅より徒歩約3分に位置する宿泊特化型ホテルです。駅前の商業地に立地しており、日本でも有数の水揚げ量を誇る清水港に隣接しています。清水港の近隣及び東名高速道路清水インター周辺には水産加工物や精密機器等の工場群があり、ビジネス客の底堅い需要があります。加えて、サッカーを中心としたスポーツ団体による、安定した宿泊需要が存在しています。また、富士山の世界遺産登録によって、外国人観光客を含めたレジャー需要の増加が見込まれます。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社ビスタ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26年4月25日から平成31年3月31日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額79百万円(1月～6月：月額6.1百万円、7月～12月：月額7.2百万円))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)	161,989	
客室収入	150,375	
その他客室以外の収入	11,614	
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)	86,562	
ADR(円)	6,691	
RevPAR(円)	5,466	
GOP(千円)	75,426	
GOP比率	46.6%	
客室稼働率	81.7%	
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	-
	ウィークリー(7～29泊)	-
	マンスリー(30泊～)	-

(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。