

D24：ホテルマイステイズ羽田

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	新生信託銀行株式会社
所在地	(地番)	東京都大田区羽田五丁目1番1		
	(住居表示)	東京都大田区羽田五丁目1番13号		
交通条件	京浜急行空港線「穴守稲荷」駅 徒歩4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	7,801百万円		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	182,340
	用途地域	商業地域、準工業地域	賃料収入(固定賃料)	91,800
	地積	2,226.95㎡	賃料収入(変動賃料)	90,540
	建蔽率/容積率	80%/400%、60%/300%、60%/200%		
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	67,941
	業態	宿泊特化型	維持管理費(借地料)	-
	延床面積	5,400.16㎡	公租公課	8,127
	構造・階数	鉄骨造陸屋根5階建	損害保険料	160
	建築時期	平成13年4月	減価償却費③	59,245
	リノベーション時期	平成25年11月～平成26年8月	その他費用(信託報酬等)	408
		賃貸事業損益(①-②)	114,399	
		NOI(①-②+③)	173,644	
地域特性等				
対象不動産は、京浜急行「穴守稲荷」駅徒歩約4分、東京モノレール「天空橋」駅徒歩約10分に位置する宿泊特化型ホテルです。羽田空港国際線ターミナル駅へ3分、国内線ターミナル駅へ6分、品川駅へ20分とアクセスも良好で、羽田空港間の無料シャトルバスもあり、ビジネス・レジャー両方に最適な立地です。客室は、21㎡～22㎡のダブルルームを中心に全室が18㎡以上の広さを有し、幅広いニーズに対応しております。また、2～5階には、ライブラリーやフィットネスジムなどの付帯設備を有しています。エアポートホテルとして、羽田空港利用者の宿泊需要に支えられており、今後の更なるレジャー需要も見込まれます。				
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27年7月16日から平成37年7月15日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額200百万円(1月～6月：月額15.3百万円、7月～12月：月額18.1百万円))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)	349,405	
客室収入	338,855	
その他客室以外の収入	10,549	
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)	167,064	
ADR(円)	11,205	
RevPAR(円)	10,759	
GOP(千円)	182,340	
GOP比率	52.2%	
客室稼働率	96.0%	
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。