

D09：ホテルマイステイズ横浜

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	みずほ信託銀行株式会社
所在地	(地番)	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目79番1他3筆		
	(住居表示)	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番		
交通条件	京浜急行本線「黄金町」駅 徒歩1分、横浜市営地下鉄ブルーライン「阪東橋」駅 徒歩3分			
取得年月日	平成26年7月17日		収支状況等 (単位：千円)	
取得価格	2,119百万円		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	108,321
	用途地域	商業地域	賃料収入(固定賃料)	41,220
	地積	845.77㎡	賃料収入(変動賃料)	67,101
	建蔽率/容積率	80%/400%		
建物	所有形態	所有権	その他収入	-
	用途	旅館	賃貸事業費用②	29,367
	業態	宿泊特化型	維持管理費(借地料)	-
	延床面積	7,379.43㎡	公租公課	4,477
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付12階建	損害保険料	137
	建築時期	昭和49年10月	減価償却費③	24,236
	リノベーション時期	平成18年6月～11月	その他費用(信託報酬等)	515
			賃貸事業損益(①-②)	78,954
			NOI(①-②+③)	103,190
地域特性等				
対象不動産は、京浜急行本線「黄金町」駅徒歩約1分、横浜市営地下鉄ブルーライン「阪東橋」駅徒歩約3分に位置するビジネスホテルです。また、京浜急行にて「横浜」駅へ6分、横浜市営地下鉄にて「関内」駅へ4分、また新幹線発着駅でもある「新横浜」駅へも20分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。また「みなとみらい」「山下公園」「中華街」等への観光スポットへも比較的近く、交通利便性に優れています。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならず、豊富な部屋タイプからインバウンド団体と、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
本物件は、現行の容積率規制及び駐車場附置義務規制が定められる前に建築確認の申請がなされているため、容積及び駐車場附置義務の点で既存不適格の状態にあります。				

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26年7月17日から平成36年7月16日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額83百万円(1月～6月：月額6.87百万円/7月～12月：月額6.99百万円))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)		234,776
	客室収入	223,270
	その他客室以外の収入	11,505
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		126,454
ADR(円)		7,709
RevPAR(円)		6,492
GOP(千円)		108,321
GOP比率		46.1%
客室稼働率		84.2%
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。