

D08：ホテルマイステイズ堺筋本町

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)	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目13番1他1筆		
	(住居表示)	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目4番8号		
交通条件	大阪市営地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅 徒歩7分、大阪市営地下鉄堺筋線「北浜」駅 徒歩7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	2,514百万円		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	161,661
	用途地域	商業地域	賃料収入(固定賃料)	44,040
	地積	736.23㎡	賃料収入(変動賃料)	117,621
	建蔽率/容積率	80%/600%	その他収入	-
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	27,280
	用途	ホテル	維持管理費(借地料)	-
	業態	宿泊特化型	公租公課	6,399
	延床面積	4,188.83㎡	損害保険料	94
	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	20,277
	建築時期	平成20年7月	その他費用(信託報酬等)	508
	リノベーション時期	—	賃貸事業損益(①-②)	134,381
		NOI(①-②+③)	154,658	
地域特性等				
<p>対象不動産は、市営地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅徒歩約7分、同線「北浜」駅徒歩約7分、市営地下鉄御堂筋線「本町」駅「淀屋橋」駅徒歩約12分、京阪本線「北浜」駅徒歩約9分という立地に位置するビジネスホテルです。また、「本町」駅から市営地下鉄御堂筋線にて東海道・山陽新幹線駅の「新大阪」駅へ12分、同線にて「梅田(大阪)」駅へ5分、南海特急ラピートで「関西国際空港」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。周辺は、製薬会社が集まる道修町や金融街として知られる北浜、総合商社が集中している本町というビジネス街にあり、また、人気観光スポットの「大阪城公園」「通天閣」「道頓堀」「海遊館」「ユニバーサルスタジオジャパン」などへも至近である事から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レジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
本物件の土地は、道路後退部分(建築基準法第42条第1項第5号により道路としてみなされる部分)(約38㎡)を含みます。				

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88百万円(1月～6月：月額7.34百万円/7月～12月：月額7.39百万円))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)	客室収入	293,049
	その他客室以外の収入	287,417
		5,632
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		131,387
ADR(円)		9,345
RevPAR(円)		8,358
GOP(千円)		161,661
GOP比率		55.2%
客室稼働率		89.4%
宿泊形態	デイレイ(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。