

D04：マイステイズ新浦安コンファレンスセンター

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)	千葉県浦安市明海二丁目1番1他1筆		
	(住居表示)	千葉県浦安市明海二丁目1番4号		
交通条件	J R京葉線・武蔵野線「新浦安」駅 徒歩15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	4,930百万円		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	175,921
	用途地域	第2種住居地域	賃料収入(固定賃料)	66,960
	地積	3,287.50㎡	賃料収入(変動賃料)	108,961
	建蔽率/容積率	60%/200%	その他収入	-
建物	用途	研修所	賃貸事業費用②	50,598
	業態	宿泊特化型	維持管理費(借地料)	-
	延床面積	6,232.30㎡	公租公課	8,161
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	損害保険料	139
	建築時期	平成21年3月	減価償却費③	41,790
	リノベーション時期	-	その他費用(信託報酬等)	507
			賃貸事業損益(①-②)	125,323
		NOI(①-②+③)	167,113	
地域特性等				
対象不動産は、J R東京駅から乗車20分、J R京葉線「新浦安」駅より徒歩約15分の立地で、千葉県浦安市の新町地域に所在する多目的会議室を兼ね備えたビジネスホテルです。周辺環境は、シンボルロードの街路樹や白を基調にした高層の住宅街が立体的にデザインされたアーバンリゾート風の街並みに、明海大学のキャンパスやサッカーグラウンドが配置され、閑静でありながら躍動的なイメージも残る環境で、肅清と活気の両方が求められる若手を対象にした企業の宿泊研修に最も適した立地です。また、国内を代表するテーマパーク「東京ディズニーリゾート」へ隣接するエリアでもあり、アクセスも良好であることから、宿泊研修の誘致のほかに、東京ディズニーリゾート来園者の宿泊需要も主要ターゲットとして位置づけ、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
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149百万円(1月～6月：月額11.16百万円/7月～12月：月額13.78百万円))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)	332,199	
客室収入	285,385	
その他客室以外の収入	46,814	
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)	156,277	
ADR(円)	9,888	
RevPAR(円)	9,010	
GOP(千円)	175,921	
GOP比率	53.0%	
客室稼働率	91.1%	
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。