

D01：ホテルマイステイズ神田

特定資産及び不動産の概要						
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)	東京都千代田区岩本町一丁目45番1				
	(住居表示)	東京都千代田区岩本町一丁目2番2号				
交通条件	J R総武線快速「新日本橋」駅 徒歩4分、J R山手線・中央線・京浜東北線、東京メトロ銀座線「神田」駅 徒歩6分					
取得年月日	平成26年5月23日		収支状況等 (単位：千円)			
取得価格	2,851百万円		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	105,509		
	用途地域	商業地域				
	地積	348.12㎡			賃料収入(固定賃料)	36,000
	建蔽率/容積率	80%/800%、80%/600%			賃料収入(変動賃料)	69,509
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	28,826		
	業態	宿泊特化型	維持管理費(借地利)	-		
	延床面積	2,585.72㎡	公租公課	4,708		
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	損害保険料	62		
	建築時期	平成17年12月	減価償却費③	23,546		
	リノベーション時期	平成28年5月～8月	その他費用(信託報酬等)	509		
賃貸事業損益(①-②)			76,683			
NOI(①-②+③)			100,229			
地域特性等						
対象不動産は、J R山手線より徒歩約4分、東京メトロ銀座線「神田」駅より徒歩約6分に位置するビジネスホテルです。また、J R総武線「新日本橋」駅、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅も徒歩圏内であり、東京の主要各地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。周辺は繊維関連の卸問屋等を中心としたオフィス街で、駅前には飲食店や商店街が連なり、コンビニエンスストアも至近で宿泊者の利便性に優れています。平成28年8月に全館リノベーションを実施し、客室定員を1名から2名に変更しており、客室構成・仕様はビジネスからレジャーまで幅広い客層に対応しています。						
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5月23日から平成36年5月22日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額72百万円(1月～12月：月額6百万円))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)		199,251
	客室収入	197,214
	その他客室以外の収入	2,036
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		93,741
ADR(円)		9,190
RevPAR(円)		8,647
GOP(千円)		105,509
GOP比率		53.0%
客室稼働率		94.1%
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	97.6%
	ウィークリー(7～29泊)	0.0%
	マンスリー(30泊～)	2.4%

(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。