

D54 : ホテルマイステイズ横浜関内

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成30年2月7日			
取得予定価格	5,326百万円			
鑑定評価額	5,380百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	神奈川県横浜市中区尾上町五丁目65番他3筆		
	(住居表示)	住居表示は未実施です。		
交通条件	横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅徒歩1分、JR根岸線「関内」駅徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	519.32㎡	建ぺい率/容積率	80%/800%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	4,501.18㎡	建築時期	平成28年8月13日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成28年10月28日(至)平成40年2月6日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成29年12月31日)				
テナントの総数	1	客室数	165室 (うちT40・D125)	
賃貸可能面積	4,501.18㎡			
賃貸面積	4,501.18㎡	敷金等	1,679千円	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	22,014千円	
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30年2月7日から平成40年2月6日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額151.5百万円(1~3月:月額11.0百万円/4~6月:月額12.5百万円/7~9月:月額13.7百万円/10~12月:月額13.3百万円)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。			
敷金・保証金	1,679千円			
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	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成30年1月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	1,472,700千円	
長期修繕費(今後12年間)	55,071千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成30年1月	
予想最大損失率(PML)	10.2%			
地域特性等				
<p>「ホテルマイステイズ横浜関内」は、横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅より徒歩約1分、JR根岸線「関内」駅より徒歩約4分に位置しています。関内エリアは、神奈川県庁、横浜市府所等の官公庁や、事務所ビル、飲食店舗等のビルが立ち並ぶ横浜市の商業中心地であり、安定したビジネス需要が見込まれるとともに、県立歴史博物館を始めとした歴史的建造物、赤レンガ倉庫、山下公園、横浜中華街などへの観光の拠点となることから、観光利用時の滞在先としての利便性に優れ、国内のみならず海外からも底堅いレジャー需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
本物件の土地は、セットバック部分(建築基準法第42条第2項により道路としてみなされる部分)(約0.65㎡)を含みます。				

(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。

D54 : ホテルマイステイズ横浜関内

収支状況等			
運用期間	平成28年1月1日～ 平成28年12月31日 (注)	平成29年1月1日～ 平成29年12月31日	
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))	71,886千円	271,474千円	
a. 借地料	36千円	141千円	
b. 公租公課	1,031千円	18,285千円	
c. 損害保険料	62千円	251千円	
d. 信託報酬	142千円	800千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	70,613千円	251,996千円	
(参考)	(1) 売上高	117,503千円	524,723千円
	客室収入	114,209千円	511,011千円
	その他収入	3,294千円	13,712千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	45,617千円	253,249千円
	ADR	8,889円	9,069円
	RevPAR	8,545円	8,485円
	客室稼働率	96.1%	93.6%
	GOP比率	61.2%	51.7%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	100.0% / 0.0% / 0.0%	100.0% / 0.0% / 0.0%
	海外売上比率	11.0%	24.8%

(注) 平成28年10月11日以前はデータが存在しないため、平成28年10月12日から12月31日のデータを記載しています。

D54 : ホテルマイステイズ横浜関内

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額（正常価格）	5,380百万円
価格時点	平成30年1月1日

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	279,677千円	予定賃貸借契約等を前提として、過年度のホテル事業収支及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に、中長期的な観点から求めた賃料を査定の上貸室賃料収入及び共益費収入を計上
(b) 共益費収入	-	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	-	
(e) その他収入	-	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	279,677千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	279,677千円	
(h) 維持管理費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(i) 水道光熱費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(j) 修繕費	1,470千円	類似不動産の費用水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮し、建物再調達原価の0.35%相当額を計上
(k) プロパティ・マネジメントフィー	-	
(l) テナント募集費用等	-	
(m) 公租公課	18,285千円	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置及び改装工事の内容を勘案して税額を計上
(n) 損害保険料	251千円	見積額を妥当として計上
(o) その他費用	279千円	
③運営費用 = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	20,286千円	
④運営純収益 (NOI) = [② - ③]	259,391千円	
(p) 一時金の運用益	16千円	
(q) 資本的支出	2,940千円	類似不動産における資本的支出の水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上、建物再調達原価の0.8%相当額を計上
(r) FF&Eリザーブ	10,833千円	類似不動産におけるFF&Eリザーブの水準や修繕・更新計画等を参考に査定
⑤純収益 (NCF) = [④ + (p) - (q) - (r)]	245,634千円	
⑥還元利回り	4.5%	近隣地域または同一受給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案したうえで査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	5,460,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り ④運営純収益 ÷ ⑦収益価格	4.8%	
(2) DCF法	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	1,950,000千円	
(a) 売却価格	5,420,000千円	
(b) 売却費用	108,000千円	売却価格の2.0%として査定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	5,312,000千円	
②復帰価格現在価値	3,390,000千円	
③割引率	4.6%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
④最終還元利回り	4.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来の予測不確実性を総合的に勘案の上査定
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	5,340,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	5,380,000千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	3,030,000千円	
(ii) 建物価格	2,140,000千円	
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	170,000千円	
(iv) 原価法による積算価格 = [(i) + (ii) + (iii)]	5,340,000千円	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項

収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。