

D29：スーパーホテル新橋・烏森口

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)	東京都港区新橋五丁目112番7		
	(住居表示)	東京都港区新橋五丁目16番4号		
交通条件	JR山手線ほか、東京メトロ銀座線、都営浅草線、東京臨海新交通臨海線（通称：ゆりかもめ）「新橋」駅徒歩5分			
取得年月日	平成27年7月16日		収支状況等（単位：千円）	
取得価格	1,624百万円		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	39,426
	用途地域	商業地域		
	地積	234.96㎡	賃料収入（固定賃料）	39,426
	建蔽率/容積率	80%/600%	賃料収入（変動賃料）	-
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	8,965
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	706
	延床面積	1,403.89㎡	公租公課	3,103
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付14階建	損害保険料	29
	建築時期	平成20年2月	減価償却費③	4,717
	リノベーション時期	-	その他費用（信託報酬等）	407
		賃貸事業損益（①-②）	30,461	
		NOI（①-②+③）	35,179	
地域特性等				
対象不動産は、JR線、東京メトロ銀座線、都営浅草線、東京臨海新交通臨海線「新橋」駅から徒歩約5分に位置する宿泊特化型ホテルです。ビジネスエリアである新橋に立地している他、「新橋」駅から「東京」駅へ3分と主要ビジネスエリアへ至近であることに加え、「浅草」駅へ13分と、ビジネス、レジャー両方に最適な立地で年間を通じて安定した需要があります。宿泊客が自分にあった枕を選べたり、有機野菜を使用した朝食を提供したりと宿泊客の健康を考慮した運営を行っていることに加え、環境省認定の「エコ・ファースト」企業に選定されるなど環境に配慮した運営を行っており、宿泊客から高い評価を得ています。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社スーパーホテル
契約形態	固定賃料型
契約期間	平成20年3月28日から平成40年3月27日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額78百万円（1月～12月：月額6.5百万円）
管理業務委託手数料	なし
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	やむを得ない理由により中途解約する場合は、貸主からは6か月の予告で、借主からは6か月前の予告に加え契約経過期間に応じて一定の違約金を支払うものとする。
その他特記事項	修繕費相当額として貸主は借主に毎月117,083円を支払う。

参考情報（平成29年1月1日～平成29年6月30日）（注）		
ホテル売上高（千円）		-
	客室収入	-
	その他客室以外の収入	-
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		-
ADR（円）		-
RevPAR（円）		-
GOP（千円）		-
GOP比率		-
客室稼働率		-
宿泊形態（注1）	デイリー（1～6泊）	-
	ウィークリー（7～29泊）	-
	マンスリー（30泊～）	-

（注） 本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示としています。また、賃貸借契約に基づき『固定賃料』を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。