

D21：アパホテル横浜関内

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)	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目38番他4筆				
	(住居表示)	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号				
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横浜線・根岸線「関内」駅 徒歩4分、みなとみらい線「馬車道」駅 徒歩5分					
取得年月日	平成27年2月6日		収支状況等 (単位：千円)			
取得価格	8,350百万円		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(注1)	230,016		
	用途地域	商業地域				
	地積	831.88㎡			賃料収入(固定賃料)	212,500
	建蔽率/容積率	100%/800%、80%/700%			賃料収入(変動賃料)	17,516
建物	所有形態	所有権	その他収入	-		
	用途	ホテル・駐車場・ボンベ室	賃貸事業費用②	88,581		
	業態	宿泊特化型	維持管理費(借地料)	-		
	延床面積	6,462.48㎡	公租公課	11,825		
	構造・階数	鉄骨造陸屋根14階建	損害保険料	213		
	建築時期	平成17年4月	減価償却費③	76,039		
	リノベーション時期	-	その他費用(信託報酬等)	503		
			賃貸事業損益(①-②)	141,434		
		NOI(①-②+③)	217,473			
地域特性等						
対象不動産は、横浜市営地下鉄「関内」駅徒歩約1分、JR「関内」駅徒歩約4分に位置するビジネスホテルです。関内駅前には横浜市役所等行政機関が存しており、対象不動産からはみなとみらい地区へも徒歩圏である他、周辺には横浜中華街・横浜スタジアム・山下公園も存しています。客室はシングルタイプを中心に451室を有しています。シングルタイプの客室は9㎡と効率的なつくりとなっています。対象不動産は人工温泉大浴場・サウナ・露天風呂を備えており、宿泊客から評価を得ていることから、ビジネス・レジャー双方の宿泊需要が見込まれます。						
特記事項						
対象不動産は第7種高度地区に存在しており、建物の高さについて既存不適格となっています。						

賃貸借契約の概要	
テナント	アパホテル株式会社
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	平成20年12月5日から平成40年12月4日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額425百万円(1月～12月：月額35.42百万円))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1)。
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	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)		548,366
	客室収入	529,760
	その他客室以外の収入	18,606
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		317,470
ADR(円)		7,037
RevPAR(円)		6,490
GOP(千円)		230,896
GOP比率		61.6%
客室稼働率		92.2%
宿泊形態(注2)	デイリー(1～6泊)	-
	ウィークリー(7～29泊)	-
	マンスリー(30泊～)	-

(注1) 当物件では、賃貸借契約に基づき『固定賃料プラス変動賃料の合計』を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。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が基準額(112.5百万円)を超えた場合にGOP(消費税込)の5パーセント相当額とします。ただし、年間のGOP(消費税込)が450百万円を下回る場合は変動賃料は0円となります。

(注2) 宿泊形態の比率については、宿泊日数による区分データが存在しないことから、記載していません。