

D17：ホテルマイステイズ大手前

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)	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目21番		
	(住居表示)	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目3番2号		
交通条件	大阪市営地下鉄谷町線・中央線「谷町四丁目」駅 徒歩4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	1,192百万円		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 (敷地権持分約96.70%)	事業期間	
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	124,567
	地積	667.83㎡	賃料収入 (固定賃料)	19,860
	建蔽率/容積率	80%/800%	賃料収入 (変動賃料)	104,707
建物	所有形態	所有権	その他収入	-
	用途	共同住宅・店舗・車庫、居宅	賃貸事業費用②	13,147
	業態	宿泊特化型	維持管理費 (借地料)	-
	延床面積	4,956.66㎡	公租公課	3,608
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	損害保険料	83
	建築時期	昭和61年12月	減価償却費③	8,950
	リノベーション時期	平成24年12月～平成25年1月	その他費用 (信託報酬等)	504
		賃貸事業損益 (①-②)	111,420	
		NOI (①-②+③)	120,370	
地域特性等				
対象不動産は、大阪市営地下鉄谷町線・中央線「谷町4丁目」駅より徒歩約4分に位置するビジネスホテルです。「東梅田」駅へ7分、なんばへ15分、ユニバーサルスタジオ・海遊館へ25分と、ビジネス、買い物、レジャーと多彩な目的で利用可能な立地です。周辺環境はビジネスビルや賃貸マンションが立ち並ぶ閑静な住宅街で住環境として良好と言えます。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
本物件は、一棟の建物のうちの2個の専有部分からなる区分所有建物及びその敷地です。				

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48百万円 (1月～6月：月額3.31百万円 / 7月～12月：月額4.69百万円)) 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)		213,855
	客室収入	210,500
	その他客室以外の収入	3,354
ホテル費用 (上記「賃貸事業費用②」は含みません) (千円)		89,288
ADR (円)		11,391
RevPAR (円)		10,573
GOP (千円)		124,567
GOP比率		58.2%
客室稼働率		92.8%
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。