

D07：ホテルマイステイズ名古屋栄

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)	愛知県名古屋市中区東桜二丁目2307番1他3筆				
	(住居表示)	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号				
交通条件	名古屋市営地下鉄名城線・東山線「栄」駅 徒歩7分、名古屋市営地下鉄東山線ほか「新栄町」駅 徒歩7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	2,958百万円		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	借地権/所有権	賃貸事業収入①	188,852		
	用途地域	商業地域				
	地積	1,142.41㎡			賃料収入(固定賃料)	65,700
	建蔽率/容積率	80%/800%			賃料収入(変動賃料)	123,152
建物	所有形態	所有権	その他収入	-		
	用途	ホテル・店舗	賃貸事業費用②	69,107		
	業態	宿泊特化型	維持管理費(借地料)	17,163		
	延床面積	9,064.71㎡	公租公課	4,592		
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付16階建	損害保険料	167		
	建築時期	昭和54年11月	減価償却費③	46,673		
	リノベーション時期	平成25年4月～6月	その他費用(信託報酬等)	510		
賃貸事業損益(①-②)			119,744			
NOI(①-②+③)			166,418			
地域特性等						
対象不動産は、地下鉄名城線・東山線「栄」駅徒歩約7分に位置するビジネスホテルです。また、名古屋市最大の繁華街であり、地下鉄東山線にて「名古屋」駅へ6分、中部国際空港へは電車で50分とビジネス、レジャーに最適な立地です。レストランにおいては、名古屋名物を取り入れた和洋約40種類の日替わりバイキング朝食が好評であり、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、借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡に際し土地所有者の承諾が必要となります。借地部分の一部は境界確認不明です。 本物件は、名古屋市景観計画に定める広小路・大津通都市景観形成地区に存しているため、建物外壁から道路境界線までの距離制限、駐車場出入口の位置等の点で既存不適格の状態にあります。						

賃貸借契約の概要	
テナント	有限会社名古屋ホテル・マネージメント(注1)
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133百万円(1月～6月：月額10.95百万円/7月～12月：月額11.35百万円))に株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメ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2)。
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)	358,918	
客室収入	338,146	
	その他客室以外の収入 20,771	
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)	170,066	
ADR(円)	7,309	
RevPAR(円)	6,919	
GOP(千円)	188,852	
GOP比率	52.6%	
客室稼働率	94.7%	
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1) 有限会社名古屋ホテル・マネージメントは、建物所有者である三井住友信託銀行株式会社から本物件を一括で賃借し、株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメントと業務委託契約を締結しホテルの運営を委託しています。

(注2) 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。