

D05：ホテルマイステイズ舞浜

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)	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目187番		
	(住居表示)	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目5番1号		
交通条件	J R京葉線・武蔵野線「舞浜」駅 徒歩12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	4,870百万円		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	134,694
	用途地域	準工業地域	賃料収入(固定賃料)	66,120
	地積	1,322.00㎡	賃料収入(変動賃料)	68,574
	建蔽率/容積率	70%/200%		
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	39,563
	業態	宿泊特化型	維持管理費(借地料)	-
	延床面積	2,456.36㎡	公租公課	3,194
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	損害保険料	73
	建築時期	平成17年6月	減価償却費③	35,784
	リノベーション時期	—	その他費用(信託報酬等)	510
		賃貸事業損益(①-②)	95,131	
		NOI(①-②+③)	130,916	
地域特性等				
対象不動産は、J R京葉線「舞浜」駅徒歩約12分という立地に位置するリゾートホテルです。「東京ディズニーランド」へは徒歩15分、「東京ディズニーシー」へは徒歩6分と至近であり、最も重要なターゲットとして位置づけられます。また、近隣施設の「鉄鋼団地」や「浦安マリーナ」「浦安市斎場」等の利用者による宿泊も閑散期におけるターゲットとなります。東京ディズニーリゾートとホテルを結ぶ無料シャトルバスを朝夜運航しており、レジャー利用を中心に、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

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141百万円(1月～6月：月額11.02百万円/7月～12月：月額12.56百万円))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)		244,811
	客室収入	234,324
	その他客室以外の収入	10,487
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		110,117
ADR(円)		15,894
RevPAR(円)		14,385
GOP(千円)		134,694
GOP比率		55.0%
客室稼働率		90.5%
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。