

D34：フレックステイイン川崎小川町

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)	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9			
	(住居表示)	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9号			
交通条件	J R 東海道線・京浜東北線・南武線「川崎」駅 徒歩8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	906百万円		事業期間	平成28年7月1日～平成28年12月31日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入①	28,421	
	用途地域	商業地域		賃料収入	28,421
	地積	319.56㎡		その他収入	-
	建蔽率/容積率	80%/800%			
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	7,138	
	用途	ホテル	維持管理費(借地料)	-	
	業態	宿泊特化型	公租公課	961	
	延床面積	725.60㎡	損害保険料	25	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	減価償却費③	5,746	
	建築時期	平成元年4月	その他費用(信託報酬等)	405	
	リノベーション時期	平成26年2月～3月	賃貸事業損益(①-②)	21,282	
		NOI(①-②+③)	27,028		
地域特性等					
対象不動産は、J R 線「川崎」駅から徒歩約8分、京浜急行線「京急川崎」駅から徒歩約12分に位置する宿泊特化型ホテルです。「川崎」駅から「横浜」駅へ7分、「品川」駅へ17分と主要ビジネスエリアへのアクセスも良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。客室仕様は、ミニキッチン、冷蔵庫、電子レンジ等備えており、短期だけでなく中長期の利用者まで幅広く対応しています。京浜工業地帯や周辺の大規模工場へもアクセスが良い点から、年間を通じて安定した需要が見込まれます。					
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27年7月16日から平成37年7月15日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額300万円(1月～6月：月額2.5百万円、7月～12月：月額2.6百万円))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(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いたしません。
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28年7月1日～平成28年12月31日)		
ホテル売上高(千円)		51,834
	客室収入	48,252
	その他客室以外の収入	3,581
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		23,413
ADR(円)		4,877
RevPAR(円)		4,230
GOP(千円)		28,421
GOP比率		54.8%
客室稼働率		86.7%
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	29.6%
	ウィークリー(7～29泊)	33.1%
	マンスリー(30泊～)	37.3%

- (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テナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計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。