

D32：フレックステイイン川崎貝塚

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貝塚一丁目13番2				
	(住居表示)	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番2号				
交通条件	J R 東海道線・京浜東北線・南武線「川崎」駅 徒歩11分、京浜急行本線「京急川崎」駅 徒歩14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	980百万円		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	借地権	賃貸事業収入①	32,535		
	用途地域	商業地域、近隣商業地域				
	地積	785.94㎡			賃料収入	32,535
	建蔽率/容積率	80%/500% 80%/300%			その他収入	-
建物	所有形態	区分所有権	賃貸事業費用②	11,807		
	用途	ホテル	維持管理費(借地料)	889		
	業態	宿泊特化型	公租公課	817		
	延床面積	1,190.57㎡	損害保険料	36		
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建	減価償却費③	9,655		
	建築時期	平成2年4月	その他費用(信託報酬等)	408		
	リノベーション時期	平成26年1月～3月	賃貸事業損益(①-②)	20,728		
		NOI(①-②+③)	30,383			
地域特性等						
対象不動産は、J R 線「川崎」駅から徒歩約11分、京浜急行線「京急川崎」駅から徒歩約14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。						
特記事項						
隣接地との境界の一部について、書面による境界確定がなされていません。 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。						

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37百万円(1月～12月：月額3.1百万円))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)		57,137
	客室収入	53,665
	その他客室以外の収入	3,471
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		24,601
ADR(円)		5,640
RevPAR(円)		4,557
GOP(千円)		32,535
GOP比率		56.9%
客室稼働率		80.8%
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	32.7%
	ウィークリー(7～29泊)	28.7%
	マンスリー(30泊～)	38.6%

(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。