

D30：フレックステイイン東十条

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)	東京都北区中十条二丁目25番6他1筆				
	(住居表示)	東京都北区中十条二丁目10番2号				
交通条件	J R京浜東北線「東十条」駅徒歩1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	1,277百万円		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	40,126		
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域				
	地積	826.31㎡			賃料収入	40,126
	建蔽率/容積率	80%/300% 60%/200%			その他収入	-
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	7,915		
	用途	ホテル	維持管理費(借地料)	-		
	業態	宿泊特化型	公租公課	1,945		
	延床面積	1,714.53㎡	損害保険料	46		
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	減価償却費③	5,517		
	建築時期	昭和61年6月	その他費用(信託報酬等)	405		
	リノベーション時期	平成25年3月	賃貸事業損益(①-②)	32,210		
			NOI(①-②+③)	37,727		
地域特性等						
<p>対象不動産は、J R京浜東北線「東十条」駅より徒歩約1分、J R埼京線「十条」駅より徒歩約8分に位置する宿泊特化型ホテルです。「東十条」駅からは「東京」駅へ21分、「十条」駅からは「池袋」駅へ6分、「新宿」駅へ12分と主要ターミナル駅へのアクセスも良く、交通利便性に優れています。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。外国人旅行者に人気の池袋、新宿及び成田空港へのアクセスの拠点となる上野駅へのアクセスが良好であることから、今後の更なるレジャー需要が見込まれます。</p>						
特記事項						
<p>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。 本件建物建築後の都市計画決定に伴い、本物件土地にはホテル用途の建物を建築することができないこととなっており、既存不適格となっています。</p>						

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44百万円(1月～12月：月額3.7百万円))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)		83,183
	客室収入	82,408
	その他客室以外の収入	775
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		43,057
ADR(円)		5,768
RevPAR(円)		5,089
GOP(千円)		40,126
GOP比率		48.2%
客室稼働率		88.2%
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。