

D23：フレックステイイン白金

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)	東京都港区白金五丁目150番1ほか1筆	
	(住居表示)	東京都港区白金五丁目10番15号	
交通条件	東京メトロ日比谷線「広尾」駅 徒歩11分、東京メトロ南北線・都営三田線「白金高輪」駅 徒歩13分		
取得年月日	平成27年2月6日	収支状況等	(単位：千円)
取得価格	2,119百万円		事業期間
土地	所有形態	所有権	平成28年7月1日～平成28年12月31日
	用途地域	近隣商業地域、準工業地域	賃貸事業収入①
	地積	528.73㎡	賃料収入
	建蔽率/容積率	60%/300%、80%/400%	その他収入
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②
	用途	ホテル	維持管理費(借地料)
	業態	宿泊特化型	公租公課
	延床面積	1,754.06㎡	損害保険料
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建	減価償却費③
	建築時期	昭和59年12月	その他費用(信託報酬等)
	リノベーション時期	平成25年3月	賃貸事業損益(①-②)
		NOI(①-②+③)	
地域特性等			
対象不動産は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅徒歩約11分の場所に位置するビジネスホテルです。都営バス利用によりJR「田町」駅、「恵比寿」駅及び「渋谷」駅にもアクセス可能であり、渋谷や六本木といった人気スポットにも極めて近い距離に位置しているため、ビジネスのみならずレジャーにおいても需要があります。また、客室構成・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。法人契約比率は36.7%と高く、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27年2月6日から平成37年2月5日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額57百万円(1月～6月：月額4.5百万円、7月～12月：5百万円))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)		92,877
	客室収入	89,738
	その他客室以外の収入	3,139
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		38,432
ADR(円)		7,035
RevPAR(円)		5,806
GOP(千円)		54,444
GOP比率		58.6%
客室稼働率		82.5%
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	63.3%
	ウィークリー(7～29泊)	20.5%
	マンスリー(30泊～)	16.1%

(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。