

D20：フレックステイイン中延P2

| 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) | 東京都品川区二葉四丁目1422番6ほか2筆 | | | |
| | (住居表示) | 東京都品川区二葉四丁目27番8号 | | | |
| 交通条件 | 東急大井町線、都営浅草線「中延」駅 徒歩5分、JR横須賀線「西大井」駅 徒歩8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 | 283百万円 | | 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 | 11,371 | |
| | 用途地域 | 準工業地域 | | 賃料収入 | 11,371 |
| | 地積 | 213.00㎡ | | その他収入 | - |
| | 建蔽率/容積率 | 60%/200% | | | |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業費用② | 2,758 | |
| | 用途 | 事務所 | 維持管理費(借地料) | - | |
| | 業態 | 宿泊特化型 | 公租公課 | 528 | |
| | 延床面積 | 391.49㎡ | 損害保険料 | 12 | |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建 | 減価償却費③ | 1,710 | |
| | 建築時期 | 平成元年3月 | その他費用(信託報酬等) | 506 | |
| | リノベーション時期 | - | 賃貸事業損益(①-②) | 8,613 | |
| | | | NOI(①-②+③) | 10,323 | |
| 地域特性等 | | | | | |
| 対象不動産は、東急大井町線・都営地下鉄浅草線「中延」駅徒歩約5分、JR横須賀線「西大井」駅徒歩約8分と3線3駅利用可能な場所に位置するビジネスホテルです。浅草線「中延」駅からはJR「五反田」駅乗換えて渋谷駅まで11分、横須賀線「西大井」駅からは「東京」駅へ13分、「横浜」駅へ16分と交通利便性に優れております。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、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9百万円(1月～12月：月額0.82百万円))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) | | 20,897 |
| | 客室収入 | 20,311 |
| | その他客室以外の収入 | 586 |
| ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円) | | 9,526 |
| ADR(円) | | 5,531 |
| RevPAR(円) | | 5,018 |
| GOP(千円) | | 11,371 |
| GOP比率 | | 54.4% |
| 客室稼働率 | | 90.7% |
| 宿泊形態 | デイリー(1～6泊) | 76.8% |
| | ウィークリー(7～29泊) | 12.1% |
| | マンスリー(30泊～) | 11.0% |

(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。