

D19：フレックステイイン中延 P 1

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5ほか1筆			
	(住居表示)	東京都品川区二葉四丁目27番12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	589百万円		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	21,653	
	用途地域	準工業地域		賃料収入	21,653
	地積	395.33㎡		その他収入	-
	建蔽率/容積率	60%/200%		賃貸事業費用②	5,417
建物	所有形態	所有権	維持管理費(借地料)	-	
	用途	共同住宅	公租公課	954	
	業態	宿泊特化型	損害保険料	21	
	延床面積	770.56㎡	減価償却費③	3,935	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	その他費用(信託報酬等)	505	
	建築時期	昭和61年9月	賃貸事業損益(①-②)	16,235	
	リノベーション時期	-	NOI(①-②+③)	20,171	
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					
本物件と東側隣接地との間に、隣接地利用者も利用できる通路があります。					

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17百万円(1月～6月：月額1.47百万円/7月～12月：月額1.48百万円))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)		39,254
	客室収入	38,767
	その他客室以外の収入	486
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		17,601
ADR(円)		6,234
RevPAR(円)		5,402
GOP(千円)		21,653
GOP比率		55.2%
客室稼働率		86.7%
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	84.2%
	ウィークリー(7～29泊)	11.6%
	マンスリー(30泊～)	4.2%

(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。