

D18：フレックステイイン清澄白河

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)	東京都江東区常盤一丁目12番4ほか13筆			
	(住居表示)	東京都江東区常盤一丁目12番16号			
交通条件	都営大江戸線、東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅 徒歩5分、都営大江戸線・新宿線「森下」駅 徒歩5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	749百万円		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	39,669	
	用途地域	準工業地域		賃料収入	39,669
	地積	870.77㎡		その他収入	-
	建蔽率/容積率	60%/300%		賃貸事業費用②	11,549
建物	用途	ホテル・駐車場	維持管理費(借地料)	-	
	業態	宿泊特化型	公租公課	3,394	
	延床面積	2,673.64㎡	損害保険料	68	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建	減価償却費③	7,581	
	建築時期	平成4年5月	その他費用(信託報酬等)	505	
	リノベーション時期	-	賃貸事業損益(①-②)	28,120	
			NOI(①-②+③)	35,701	
地域特性等					
対象不動産は、都営大江戸線・東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅徒歩約5分、都営大江戸線・新宿線「森下」駅徒歩約5分の場所に位置するビジネスホテルです。都心へのアクセスは大手町へ6分、汐留まで8分、渋谷まで21分と交通利便性に優れており、東京ディズニーランドへも車で40分と観光にも利用しやすいロケーションにあります。周辺には商店街やスーパーが徒歩圏内にあり、長期滞在に伴う生活必需品の購入も容易な環境に位置しています。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32百万円(1月～6月：月額2.72百万円/7月～12月：月額2.71百万円))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)		73,095
	客室収入	66,416
	その他客室以外の収入	6,678
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		33,425
ADR(円)		7,673
RevPAR(円)		6,563
GOP(千円)		39,669
GOP比率		54.3%
客室稼働率		85.5%
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	95.6%
	ウィークリー(7～29泊)	0.6%
	マンスリー(30泊～)	3.8%

(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。