

D15：フレックステイイン常盤台

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)	東京都板橋区常盤台一丁目52番3ほか1筆		
	(住居表示)	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号		
交通条件	東武東上線「ときわ台」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	1,242百万円		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	60,368
	用途地域	近隣商業地域 第1種中高層住居専用地域	賃料収入	60,368
	地積	1,200.61㎡	その他収入	-
	建蔽率/容積率	80%/300%、60%/200%	賃貸事業費用②	11,378
建物	所有形態	所有権	維持管理費(借地料)	-
	用途	ホテル	公租公課	3,414
	業態	宿泊特化型	損害保険料	71
	延床面積	2,539.75㎡	減価償却費③	7,387
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建	その他費用(信託報酬等)	505
	建築時期	平成元年12月	賃貸事業損益(①-②)	48,989
	リノベーション時期	平成25年3月	NOI(①-②+③)	56,377
地域特性等				
<p>対象不動産は、東武東上線「ときわ台」駅から徒歩約5分に位置するビジネスホテルです。都心へのアクセスは池袋へ10分、新宿へ15分、渋谷へ25分と交通利便性に優れています。周辺には「常盤台銀座」「東武ストア」などの商業施設や、公共施設・医療施設・金融機関なども徒歩圏内に控え、都市生活を快適に過ごせる環境が整っており、住宅街は田園調布をモデルにしていることから、木々の多い閑静な街並みとなっています。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。</p>				
特記事項				
<p>本物件の建物は、「板橋区環状7号線沿道地区計画」の決定日以前に着工されたため、同計画の制限に適合していない既存不適格事項が存する可能性があります。</p> <p>本物件は、東京都駐車場条例改正前に建築されたため、駐車場附置義務の点で既存不適格の状態にあります。</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48百万円(1月～6月：月額4.09百万円/7月～12月：月額4百万円))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)		104,295
	客室収入	98,277
	その他客室以外の収入	6,017
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		43,926
ADR(円)		5,419
RevPAR(円)		4,140
GOP(千円)		60,368
GOP比率		57.9%
客室稼働率		76.4%
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	47.2%
	ウィークリー(7～29泊)	35.1%
	マンスリー(30泊～)	17.7%

(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。