

D16：フレックステイイン巣鴨

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)	東京都豊島区巣鴨三丁目1109番10ほか18筆		
	(住居表示)	東京都豊島区巣鴨三丁目6番16号		
交通条件	都営三田線「巣鴨」駅 徒歩4分、J R 山手線「巣鴨」駅 徒歩7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	1,192百万円		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	54,852
	用途地域	近隣商業地域 第1種住居地域	賃料収入	54,852
	地積	683.47㎡	その他収入	-
	建蔽率/容積率	80%/400%、60%/400%	賃貸事業費用②	14,384
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	2,871
	業態	宿泊特化型	損害保険料	58
	延床面積	2,089.86㎡	減価償却費③	10,949
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建	その他費用(信託報酬等)	505
	建築時期	平成4年1月	賃貸事業損益(①-②)	40,467
	リノベーション時期	平成25年3月	NOI(①-②+③)	51,416
地域特性等				
<p>対象不動産は、J R 山手線・都営三田線「巣鴨」駅から徒歩約4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5分、都営地下鉄三田線で大手町12分と交通利便性に優れています。周辺には店舗数約180を数える専門店が軒を連ねる「巣鴨地藏通り商店街」が至近距離であり、観光地として「とげぬき地藏尊」で有名な高岩寺まで徒歩3分、桜の名所として知られる「染井霊園」も「とげぬき地藏尊」から徒歩1分に位置しています。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。</p>				
特記事項				
<p>本物件の土地は、私道負担部分及びセットバック部分(建築基準法第42条第2項により道路としてみなされる部分)(約65.69㎡)を含みます。 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45百万円(1月～6月：月額3.83百万円/7月～12月：月額3.67百万円))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	賃貸借期間中は改定不可
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)	93,553	
客室収入	87,904	
その他客室以外の収入	5,648	
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)	38,701	
ADR(円)	5,850	
RevPAR(円)	4,594	
GOP(千円)	54,852	
GOP比率	58.6%	
客室稼働率	78.5%	
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	46.8%
	ウィークリー(7～29泊)	24.9%
	マンスリー(30泊～)	28.2%

(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。