

D14：フレックステイイン品川

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)	東京都品川区北品川一丁目16番15ほか1筆		
	(住居表示)	東京都品川区北品川一丁目22番19号		
交通条件	京浜急行線「北品川」駅 徒歩2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	50,600
	用途地域	近隣商業地域 第1種住居地域	賃料収入	50,600
	地積	441.71㎡	その他収入	-
	建蔽率/容積率	80%/400%、60%/300%	賃貸事業費用②	8,794
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	1,663
	業態	宿泊特化型	損害保険料	33
	延床面積	1,134.52㎡	減価償却費③	6,591
	構造・階数	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺4階建	その他費用(信託報酬等)	506
	建築時期	昭和61年10月	賃貸事業損益(①-②)	41,805
	リノベーション時期	平成23年11月～12月	NOI(①-②+③)	48,397
地域特性等				
対象不動産は、京浜急行線「北品川」駅徒歩約2分、JR「品川」駅徒歩約10分に位置するビジネスホテルです。品川駅は東海道線、山手線、京浜東北線、横須賀線等のJR各線や京浜急行線に接続するターミナル駅であり都内各所へのアクセスに優れています。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39百万円(1月～6月：月額3.31百万円/7月～12月：月額3.29百万円))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)	91,545	
客室収入	91,006	
その他客室以外の収入	538	
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)	40,945	
ADR(円)	9,280	
RevPAR(円)	8,993	
GOP(千円)	50,600	
GOP比率	55.3%	
客室稼働率	96.9%	
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	100.0%
	ウィークリー(7～29泊)	0.0%
	マンスリー(30泊～)	0.0%

(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。