

D12：フレックステイイン飯田橋

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)	東京都新宿区新小川町104番1ほか5筆		
	(住居表示)	東京都新宿区新小川町3番26号		
交通条件	J R中央線・総武線「飯田橋」駅 徒歩7分、都営大江戸線ほか「飯田橋」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	1,381百万円		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	52,029
	用途地域	準工業地域	賃料収入	52,029
	地積	898.62㎡	その他収入	-
	建蔽率/容積率	60%/300%	賃貸事業費用②	14,903
建物	所有形態	所有権	維持管理費(借地料)	-
	用途	ホテル・店舗	公租公課	4,504
	業態	宿泊特化型	損害保険料	78
	延床面積	2,953.38㎡	減価償却費③	9,813
	構造・階数	鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付7階建	その他費用(信託報酬等)	507
	建築時期	平成2年12月	賃貸事業損益(①-②)	37,125
	リノベーション時期	-	NOI(①-②+③)	46,939
地域特性等				
対象不動産は、J R・東京メトロ有楽町線・都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅から徒歩約7分の場所に位置するビジネスホテルです。また、新宿や後樂園・東京ドームに行くにも抜群のアクセスであり、ビジネスや観光、受験、通院等全てに便利な立地であり、観光地として歴史と文化に彩られた街「神楽坂」に隣接しており、飲食やショッピングにも適しています。物件周辺はビジネス街で、またコンビニエンスストアや各商店が徒歩圏内にあり、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53百万円(1月～6月：月額4.45百万円/7月～12月：月額4.46百万円))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)		103,384
	客室収入	95,686
	その他客室以外の収入	7,697
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		51,354
ADR(円)		9,833
RevPAR(円)		8,814
GOP(千円)		52,029
GOP比率		50.3%
客室稼働率		89.6%
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。