

D35：フレックステイイン江古田

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)	東京都練馬区栄町8番20他4筆		
	(住居表示)	東京都練馬区栄町8番6号		
交通条件	西武池袋線「江古田」駅 徒歩4分			
取得年月日	平成27年8月28日		収支状況等 (単位：千円)	
取得価格	5,069百万円		事業期間	平成29年1月1日～平成29年6月30日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入①	115,682
	用途地域	商業地域	賃料収入(固定賃料)	60,780
	地積	761.18㎡	賃料収入(変動賃料)	54,902
	建蔽率/容積率	80%/500%	その他収入	-
建物	用途	ホテル	賃貸事業費用②	37,290
	業態	宿泊特化型	維持管理費(借地料)	-
	延床面積	3,932.93㎡	公租公課	4,679
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	損害保険料	83
	建築時期	平成元年1月	減価償却費③	32,123
	リノベーション時期	平成25年1月～平成25年3月	その他費用(信託報酬等)	404
			賃貸事業損益(①-②)	78,391
		NOI(①-②+③)	110,515	
地域特性等				
対象不動産は、西武池袋線「江古田」駅徒歩約4分、都営大江戸線「新江古田」駅徒歩約7分に位置する宿泊特化型ホテルです。「江古田」駅から「池袋」駅へ電車で7分、「新江古田」駅から「新宿」駅へ電車で16分と、主要ビジネスエリアへのアクセスも良好で、ビジネス及びレジャーに最適な立地です。客室仕様として、ミニキッチン、冷蔵庫、電子レンジ等を備えており、短期の利用者から中長期の利用者まで幅広い宿泊需要に対応可能です。				
特記事項				
対象土地の隣接地との境界の一部について、境界確認書が未取得です。				

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27年8月28日から平成37年8月27日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額122百万円(1月～6月：月額10.1百万円、7月～12月：月額10.2百万円))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(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ないため開示しません。
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29年1月1日～平成29年6月30日)		
ホテル売上高(千円)		184,803
	客室収入	172,703
	その他客室以外の収入	12,100
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		69,120
ADR(円)		5,307
RevPAR(円)		4,544
GOP(千円)		115,682
GOP比率		62.6%
客室稼働率		85.6%
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	37.9%
	ウィークリー(7～29泊)	22.6%
	マンスリー(30泊～)	39.4%

(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GOPから固定賃料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。