

## D34：フレックステイイン川崎小川町

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)	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9				
	(住居表示)	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9号				
交通条件	J R東海道線・京浜東北線・南武線「川崎」駅 徒歩8分					
取得年月日	平成27年7月16日		収支状況等	(単位：千円)		
取得価格	906百万円		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	25,877		
	用途地域	商業地域				
	地積	319.56㎡			賃料収入(固定賃料)	15,000
	建蔽率/容積率	80%/800%			賃料収入(変動賃料)	10,877
建物	所有形態	所有権	その他収入	-		
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	7,175		
	業態	宿泊特化型	維持管理費(借地料)	-		
	延床面積	725.60㎡	公租公課	964		
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	損害保険料	20		
	建築時期	平成元年4月	減価償却費③	5,785		
	リノベーション時期	平成26年2月～3月	その他費用(信託報酬等)	405		
			賃貸事業損益(①-②)	18,701		
			NOI(①-②+③)	24,486		
地域特性等						
対象不動産は、J R線「川崎」駅から徒歩約8分、京浜急行線「京急川崎」駅から徒歩約12分に位置する宿泊特化型ホテルです。「川崎」駅から「横浜」駅へ7分、「品川」駅へ17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、レジャーに最適な立地です。客室仕様は、ミニキッチン、冷蔵庫、電子レンジ等備えており、短期だけでなく中長期の利用者まで幅広く対応しています。京浜工業地帯や周辺の大規模工場へもアクセスが良い点から、年間を通じて安定した需要が見込まれます。						
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27年7月16日から平成37年7月15日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額300万円(1月～6月：月額2.5百万円、7月～12月：月額2.6百万円))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てい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)		48,508
	客室収入	45,548
	その他客室以外の収入	2,960
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		22,631
ADR(円)		4,983
RevPAR(円)		4,059
GOP(千円)		25,877
GOP比率		53.3%
客室稼働率		81.4%
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	39.0%
	ウィークリー(7～29泊)	29.8%
	マンスリー(30泊～)	31.1%

(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。