

D32：フレックスステイン川崎貝塚

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貝塚一丁目13番2	
	(住居表示)	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番2号	
交通条件	J R 東海道線・京浜東北線・南武線「川崎」駅 徒歩11分、京浜急行本線「京急川崎」駅 徒歩14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	980百万円		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	借地権	賃貸事業収入①
	用途地域	商業地域、近隣商業地域	32,054
	地積	785.94㎡	賃料収入(固定賃料)
			18,600
	建蔽率/容積率	80%/500% 80%/300%	賃料収入(変動賃料)
			13,454
建物	所有形態	区分所有権	その他収入
	用途	ホテル	賃貸事業費用②
	業態	宿泊特化型	維持管理費(借地料)
	延床面積	1,190.57㎡	公租公課
			820
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建	損害保険料
			29
建築時期	平成2年4月	減価償却費③	
		9,700	
	リノベーション時期	平成26年1月～3月	その他費用(信託報酬等)
			406
			賃貸事業損益(①-②)
			20,208
			NOI(①-②+③)
			29,908
地域特性等			
対象不動産は、J R 線「川崎」駅から徒歩約11分、京浜急行線「京急川崎」駅から徒歩約14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。			
特記事項			
隣接地との境界の一部について、書面による境界確定がなされていません。 本物件は、借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡に際し、土地所有者の承諾が必要となります。			

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37百万円(1月～12月：月額3.1百万円))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)	57,616	
客室収入	54,210	
その他客室以外の収入	3,405	
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)	25,562	
ADR(円)	5,406	
RevPAR(円)	4,680	
GOP(千円)	32,054	
GOP比率	55.6%	
客室稼働率	86.6%	
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	32.5%
	ウィークリー(7～29泊)	20.2%
	マンスリー(30泊～)	47.3%

(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。