

D19：フレックスステイイン中延P1

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)	東京都品川区二葉四丁目1422番5他1筆		
	(住居表示)	東京都品川区二葉四丁目27番12号		
交通条件	東急大井町線、都営浅草線「中延」駅 徒歩5分、JR横須賀線「西大井」駅 徒歩8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	589百万円		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	20,795
	用途地域	準工業地域	賃料収入(固定賃料)	8,820
	地積	395.33㎡	賃料収入(変動賃料)	11,975
	建蔽率/容積率	60%/200%		
建物	所有形態	所有権	その他収入	-
	用途	共同住宅	賃貸事業費用②	5,029
	業態	宿泊特化型	維持管理費(借地料)	-
	延床面積	770.56㎡	公租公課	953
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	損害保険料	17
	建築時期	昭和61年9月	減価償却費③	3,555
	リノベーション時期	-	その他費用(信託報酬等)	503
		賃貸事業損益(①-②)	15,765	
		NOI(①-②+③)	19,321	
地域特性等				
対象不動産は、東急大井町線・都営地下鉄浅草線「中延」駅徒歩約5分、JR横須賀線「西大井」駅徒歩約8分と3線3駅利用可能な場所に位置するビジネスホテルです。浅草線「中延」駅からはJR「五反田」駅乗換えて「渋谷」駅まで11分、横須賀線「西大井」駅からは「東京」駅へ13分、「横浜」駅へ16分と交通利便性に優れております。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				
本物件と東側隣接地との間に、隣接地利用も利用できる通路があります。				

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17百万円(1月～6月：月額1.47百万円/7月～12月：月額1.48百万円))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)	38,277	
客室収入	37,215	
その他客室以外の収入	1,061	
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)	17,482	
ADR(円)	6,011	
RevPAR(円)	5,272	
GOP(千円)	20,795	
GOP比率	54.3%	
客室稼働率	87.7%	
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	65.7%
	ウィークリー(7～29泊)	19.5%
	マンスリー(30泊～)	14.7%

(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。