

D18：フレックステイイン清澄白河

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)	東京都江東区常盤一丁目12番 4 他13筆		
	(住居表示)	東京都江東区常盤一丁目12番16号		
交通条件	都営大江戸線、東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅 徒歩5分、都営大江戸線・新宿線「森下」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	749百万円		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	40,634
	用途地域	準工業地域	賃料収入(固定賃料)	16,320
	地積	870.77㎡	賃料収入(変動賃料)	24,314
	建蔽率/容積率	60%/300%	その他収入	-
建物	用途	ホテル・駐車場	賃貸事業費用②	11,620
	業態	宿泊特化型	維持管理費(借地料)	-
	延床面積	2,673.64㎡	公租公課	3,390
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建	損害保険料	53
	建築時期	平成4年5月	減価償却費③	7,672
	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)	29,014
		NOI(①-②+③)	36,686	
地域特性等				
対象不動産は、都営大江戸線・東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅徒歩約5分、都営大江戸線・新宿線「森下」駅徒歩約5分の場所に位置するビジネスホテルです。都心へのアクセスは大手町へ6分、汐留まで8分、渋谷まで21分と交通利便性に優れており、東京ディズニーランドへも車で40分と観光にも利用しやすいロケーションにあります。周辺には商店街やスーパーが徒歩圏内にあり、長期滞在に伴う生活必需品の購入も容易な環境に位置しています。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				
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32百万円(1月～6月：月額2.72百万円/7月～12月：月額2.71百万円))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)		73,605
	客室収入	66,826
	その他客室以外の収入	6,778
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		32,970
ADR(円)		7,449
RevPAR(円)		6,713
GOP(千円)		40,634
GOP比率		55.2%
客室稼働率		90.1%
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	81.5%
	ウィークリー(7～29泊)	1.7%
	マンスリー(30泊～)	16.8%

(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。