

## D16：フレックステイイン巣鴨

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)	東京都豊島区巣鴨三丁目1109番10他18筆		
	(住居表示)	東京都豊島区巣鴨三丁目6番16号		
交通条件	都営三田線「巣鴨」駅 徒歩4分、JR山手線「巣鴨」駅 徒歩7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	1,192百万円		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	56,654
	用途地域	近隣商業地域 第1種住居地域	賃料収入(固定賃料)	22,980
	地積	683.47㎡	賃料収入(変動賃料)	33,674
	建蔽率/容積率	80%/400%、60%/400%	その他収入	-
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	14,428
	用途	ホテル	維持管理費(借地料)	-
	業態	宿泊特化型	公租公課	2,869
	延床面積	2,089.86㎡	損害保険料	46
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建	減価償却費③	11,006
	建築時期	平成4年1月	その他費用(信託報酬等)	505
	リノベーション時期	平成25年3月	賃貸事業損益(①-②)	42,226
		NOI(①-②+③)	53,233	
地域特性等				
対象不動産は、JR山手線・都営三田線「巣鴨」駅から徒歩約4分に位置するビジネスホテルです。都心へのアクセスは池袋へ5分、都営地下鉄三田線で大手町12分と交通利便性に優れています。周辺には店舗数約180を数える専門店が軒を連ねる「巣鴨地蔵通り商店街」が至近距離であり、観光地として「とげぬき地蔵尊」で有名な高岩寺まで徒歩3分、桜の名所として知られる「染井霊園」も「とげぬき地蔵尊」から徒歩1分に位置しています。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				
本物件の土地は、私道負担部分及びセットバック部分(建築基準法第42条第2項により道路としてみなされる部分)(約65.69㎡)を含みます。 本物件は、東京都駐車場条例改正前に建築されたため、駐車場附置義務の点で既存不適格の状態にあります。				

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45百万円(1月～6月：月額3.83百万円/7月～12月：月額3.67百万円))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)	95,115	
客室収入	89,691	
その他客室以外の収入	5,423	
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)	38,460	
ADR(円)	6,228	
RevPAR(円)	4,765	
GOP(千円)	56,654	
GOP比率	59.6%	
客室稼働率	76.5%	
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	45.4%
	ウィークリー(7～29泊)	17.8%
	マンスリー(30泊～)	36.8%

(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。