

## D14：フレックスステイイン品川

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)	東京都品川区北品川一丁目16番15他1筆				
	(住居表示)	東京都品川区北品川一丁目22番19号				
交通条件	京浜急行線「北品川」駅 徒歩2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	1,242百万円		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	47,795		
	用途地域	近隣商業地域 第1種住居地域				
	地積	441.71㎡			賃料収入(固定賃料)	19,860
	建蔽率/容積率	80%/400%、60%/300%			賃料収入(変動賃料)	27,935
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	8,248		
	業態	宿泊特化型	維持管理費(借地料)	-		
	延床面積	1,134.52㎡	公租公課	1,661		
	構造・階数	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺4階建	損害保険料	27		
	建築時期	昭和61年10月	減価償却費③	6,054		
	リノベーション時期	平成23年11月～12月	その他費用(信託報酬等)	504		
			賃貸事業損益(①-②)	39,547		
		NOI(①-②+③)	45,601			
地域特性等						
対象不動産は、京浜急行線「北品川」駅徒歩約2分、JR「品川」駅徒歩約10分に位置するビジネスホテルです。品川駅は東海道線、山手線、京浜東北線、横須賀線等のJR各線や京浜急行線に接続するターミナル駅であり都内各所へのアクセスに優れています。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39百万円(1月～6月：月額3.31百万円/7月～12月：月額3.29百万円))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)	88,407	
客室収入	87,512	
その他客室以外の収入	894	
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)	40,611	
ADR(円)	9,330	
RevPAR(円)	8,791	
GOP(千円)	47,795	
GOP比率	54.1%	
客室稼働率	94.2%	
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	100.0%
	ウィークリー(7～29泊)	0.0%
	マンスリー(30泊～)	0.0%

(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。