

D12：フレックスステイイン飯田橋

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)	東京都新宿区新小川町104番1他5筆		
	(住居表示)	東京都新宿区新小川町3番26号		
交通条件	JR中央線・総武線「飯田橋」駅 徒歩7分、都営大江戸線ほか「飯田橋」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	1,381百万円		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	50,702
	用途地域	準工業地域	賃料収入(固定賃料)	26,700
	地積	898.62㎡	賃料収入(変動賃料)	24,002
	建蔽率/容積率	60%/300%		
建物	所有形態	所有権	その他収入	-
	用途	ホテル・店舗	賃貸事業費用②	14,428
	業態	宿泊特化型	維持管理費(借地料)	-
	延床面積	2,953.38㎡	公租公課	4,501
	構造・階数	鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付7階建	損害保険料	62
	建築時期	平成2年12月	減価償却費③	9,355
	リノベーション時期	-	その他費用(信託報酬等)	508
		賃貸事業損益(①-②)	36,274	
		NOI(①-②+③)	45,630	
地域特性等				
対象不動産は、JR・東京メトロ有楽町線・都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅から徒歩約7分の場所に位置するビジネスホテルです。また、新宿や後樂園・東京ドームに行くにも抜群のアクセスであり、ビジネスや観光、受験、通院等全てに便利な立地であり、観光地として歴史と文化に彩られた街「神楽坂」に隣接しており、飲食やショッピングにも適しています。物件周辺はビジネス街で、またコンビニエンスストアや各商店が徒歩圏内にあり、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53百万円(1月～6月：月額4.45百万円/7月～12月：月額4.46百万円))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)		100,588
	客室収入	93,006
	その他客室以外の収入	7,581
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		49,885
ADR(円)		9,559
RevPAR(円)		8,709
GOP(千円)		50,702
GOP比率		50.4%
客室稼働率		91.1%
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	99.0%
	ウィークリー(7～29泊)	1.0%
	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。