

D78：フレックステイイン桜木町

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	2019年7月19日			
取得予定価格	1,425百万円			
鑑定評価額	1,440百万円			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社			
所在地	(地番)	神奈川県横浜市中区花咲町二丁目72番2他4筆		
	(住居表示)	住居表示は未実施です。		
交通条件	JR根岸線「桜木町」駅徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	402.28㎡	建蔽率/容積率	80%/400%
建物	所有形態	区分所有権	用途	ホテル
	延床面積	1,308.61㎡ ^(注1)	建築時期	1991年11月22日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	リノベーション時期	2016年7月～2016年9月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)2015年9月1日(至)2029年7月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(2019年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	70室	
賃貸可能面積	1,308.61㎡		(うちS14室・T1室・D55室)	
賃貸面積	1,308.61㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	8,405千円	
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	2019年7月19日から2029年7月31日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額40.8百万円(1月:月額2.1百万円/2月:月額2.9百万円/3月:月額4.2百万円/4月:月額3.9百万円/5月:月額3.7百万円/6月:月額3.7百万円/7月:月額3.1百万円/8月:月額4.4百万円/9月:月額2.6百万円/10月:月額3.8百万円/11月:月額3.3百万円/12月:月額3.1百万円)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2) 。			
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。			
敷金・保証金	-			
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	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	レポート日付	2019年5月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	471,100千円	
長期修繕費(今後12年間)	52,844千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	レポート日付	2019年5月	
予想最大損失率(PML)	12.6%			
地域特性等				
対象不動産は、JR根岸線「桜木町」駅西口から徒歩5分に位置する宿泊特化型ホテルです。JR根岸線「桜木町」駅のほか、横浜市営地下鉄ブルーライン「桜木町」駅や京急本線「日ノ出町」駅も利用可能であり、東京国際(羽田)空港や東京の主要駅へも1時間以内でアクセス可能な交通利便性を有する優れた立地です。横浜の商業の中心の一つである桜木町・関内エリアに位置するため安定したビジネス需要が見込まれ、また、パシフィコ横浜、横浜ランドマークタワー、赤レンガ倉庫等が位置する横浜みなとみらいエリアへのアクセスが良好であり、ビジネス・レジャー双方の需要獲得が期待できます。2016年9月にリノベーションが完了し、客室は10.3㎡～27.3㎡のシングル/セミダブル/ツインルームの計70室となり、全室に電子レンジを完備しています。1日当たりの宿泊料金を抑えた連泊、中長期滞在プランも実施しています。				
特記事項				
・対象不動産は、横浜市駐車場条例の改正前に建築されたため、駐車場設置義務の点で既存不適格の状態にあります。				

(注1) 本物件は区分所有物件ですが、建物に係る全ての区分所有権を取得する予定であり、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

(注2) 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。