

D41：コンフォートホテル燕三条

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	みずほ信託銀行株式会社
所在地	(地番)	新潟県三条市須頃二丁目115番1他1筆		
	(住居表示)	新潟県三条市須頃二丁目115号		
交通条件	J R 上越新幹線・弥彦線「燕三条」駅 徒歩3分			
取得年月日	平成28年1月22日		収支状況等 (単位：千円)	
取得価格	1,010百万円		事業期間	平成28年7月1日～平成28年12月31日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入①	34,949
	用途地域	商業地域	賃料収入	32,861
	地積	1,936.96㎡	その他収入	2,088
	建蔽率/容積率	80%/400%	賃貸事業費用②	11,444
建物	所有形態	所有権	維持管理費(借地料)	436
	用途	ホテル、店舗	公租公課	-
	業態	宿泊特化型	損害保険料	82
	延床面積	3,099.90㎡	減価償却費③	10,512
	構造・階数	鉄骨造陸屋根8階建	その他費用(信託報酬等)	413
	建築時期	平成19年6月	賃貸事業損益(①-②)	23,505
	リノベーション時期	-	NOI(①-②+③)	34,017
地域特性等				
対象不動産は、J R 線「燕三条」駅徒歩約3分に位置する宿泊特化型ホテルです。「燕三条」駅は、上越新幹線の停車駅であり、各地へのアクセスに優れています。対象不動産が所在する三条市は金物工業などの製造業が盛んであり、安定したビジネス需要が見込まれます。対象不動産は平成19年築と競合ホテルと比較して築年数が浅く、また、朝食を無料で提供している等の点で宿泊客から高い評価を得ています。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社グリーンズ
契約形態	固定賃料型
契約期間	平成19年7月1日から平成39年6月30日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額64百万円(1月～12月：月額5.3百万円))
管理業務委託手数料	-
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	3年毎に協議の上改定
中途解約について	借主は貸主に対して6か月前の予告に加え、契約経過期間に応じて一定の違約金を支払うものとします。
その他特記事項	なし

参考情報(平成28年7月1日～平成28年12月31日) (注)		
ホテル売上高(千円)		-
客室収入		-
その他客室以外の収入		-
ホテル費用(上記「賃貸事業費用②」は含みません)(千円)		-
ADR(円)		-
RevPAR(円)		-
GOP(千円)		-
GOP比率		-
客室稼働率		-
宿泊形態	デイリー(1～6泊)	-
	ウィークリー(7～29泊)	-
	マンスリー(30泊～)	-

(注) 本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。また、賃貸借契約に基づき『固定賃料』を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。