

D40：コンフォートホテル前橋

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	三菱UFJ信託銀行株式会社		
所在地	(地番)	群馬県前橋市表町二丁目18番5				
	(住居表示)	群馬県前橋市表町二丁目18番14号				
交通条件	JR両毛線「前橋」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	1,128百万円		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	借地権	賃貸事業収入①	43,811		
	用途地域	商業地域				
	地積	874.39㎡			賃料収入	43,811
	建蔽率/容積率	80%/600%			その他収入	-
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	24,735		
	用途	ホテル	維持管理費(借地料)	5,969		
	業態	宿泊特化型	公租公課	-		
	延床面積	3,660.96㎡	損害保険料	95		
	構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建	減価償却費③	18,257		
	建築時期	平成21年3月	その他費用(信託報酬等)	413		
	リノベーション時期	-	賃貸事業損益(①-②)	19,075		
		NOI(①-②+③)	37,333			
地域特性等						
対象不動産は、JR線「前橋」駅徒歩約3分に位置する宿泊特化型ホテルです。対象不動産が所在する前橋市は群馬県の中核都市であり、県庁所在地です。また、周辺には前橋一号工業団地等市内各所に17の工業団地が造成されており、ビジネス及び官公庁需要が見込まれます。対象不動産は平成21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						
<ul style="list-style-type: none"> 借地権の種類：一般定期借地権 目的：建物所有目的 地代：10百万円(月額844千円) 借地期間：平成19年6月3日から平成59年6月2日まで 本物件は借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権譲渡に際し、土地所有者の承諾が必要となります。						

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21年6月3日から平成41年6月2日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額75百万円(1月～12月：月額6.3百万円))
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	賃貸借期間内は改定不可
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。