

D39：コンフォートホテル黒崎

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)	福岡県北九州市八幡西区黒崎三丁目144番4他1筆			
	(住居表示)	福岡県北九州市八幡西区黒崎三丁目13番13号			
交通条件	J R 鹿児島本線「黒崎」駅 徒歩4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	1,148百万円		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	37,894	
	用途地域	商業地域		賃料収入	37,894
	地積	826.45㎡		その他収入	-
	建蔽率/容積率	80%/400%			
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	14,930	
	用途	ホテル	維持管理費(借地料)	900	
	業態	宿泊特化型	公租公課	-	
	延床面積	3,207.60㎡	損害保険料	68	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	減価償却費③	13,552	
	建築時期	平成21年2月	その他費用(信託報酬等)	409	
	リノベーション時期	-	賃貸事業損益(①-②)	22,963	
		NOI(①-②+③)	36,516		
地域特性等					
対象不動産は、J R 線「黒崎」駅徒歩約4分に位置する宿泊特化型ホテルです。周辺には四大工業地帯の一つである北九州工業地帯があり、安定したビジネス需要が見込まれます。また、官営八幡製鉄所の世界遺産登録により今後はレジャー客の増加が期待されます。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					
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21年6月30日から平成41年6月29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。