

A105：ロイヤルパークスタワー南千住

特定資産及び不動産の概要				
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)	東京都荒川区南千住四丁目346番48		
	(住居表示)	東京都荒川区南千住四丁目7番3号		
交通条件	東京メトロ日比谷線・JR常磐線・つくばエクスプレス線「南千住」駅徒歩5分			
取得年月日	平成29年3月14日		収支状況等 (単位：千円)	
取得価格	21,879百万円		事業期間	平成29年3月14日～ 平成29年6月30日
土地	所有形態	借地権	賃貸事業収入①	426,286
	用途地域	準工業地域		
	地積	8,738.44㎡	貸室賃料・共益費	398,766
	建蔽率/容積率	60%/200% (注1)	その他収入	27,519
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	260,401
	用途	共同住宅・老人ホーム(注2)、事務所	維持管理費	66,461
	延床面積	47,424.89㎡(注3)	公租公課	-
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付39階建	損害保険料	620
	建築時期	平成20年5月	減価償却費③	180,240
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント 会社	大和リビング株式会社(注4)		その他費用	13,079
			賃貸事業損益(①-②)	165,884
契約形態	パス・スルー型	NOI(①-②+③)		346,124
地域特性等				
<p>対象不動産は、「南千住」駅より徒歩5分に位置する39階建、住宅総戸数555戸のタワーマンションです。東京メトロ日比谷線、JR常磐線、つくばエクスプレス線の3路線が利用可能であり、ターミナル駅である「上野」駅や「秋葉原」駅へも乗り換えなくアクセスできます。</p> <p>対象不動産は、南千住駅前再開発プロジェクトの一環として大和ハウス工業株式会社により再開発され、近接する「LaLa テラス南千住」や「BiVi南千住」といった複合商業施設には、スーパーマーケットや飲食店、アパレルショップ、クリニック等があり、生活利便性に優れています。対象不動産は、建物内に隅田川を見渡すスカイラウンジ(パーティールーム)、温泉/サウナ、フィットネスジム、ゲストルーム、ライブラリールームなど、希少性の高い充実した共用施設を兼ね備えており、コンシェルジュサービスも備えています。</p> <p>住戸は、Studioタイプから4LDKまで多彩な間取りで構成されており、単身者からファミリー世帯まで幅広いニーズに対応できます。特に、Studio、1DK、1LDKが全体の51.7%(287戸/555戸)、2LDK(78.93㎡以下)が29.2%(162戸/555戸)を占めており、都心で勤務する単身者・少人数世帯を中心に、つくば方面への通勤者からも需要が見込まれます。</p>				
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：賃貸住宅経営の用に供する建物を所有するため使用するものとする。 地代：44百万円(月額3,706千円) 借地期間：平成16年6月1日から平成76年5月31日まで <p>対象不動産は借地物件であり、対象建物の譲渡又は信託受益権の譲渡、対象建物の賃借人による転賃の承諾等に際し、土地所有者の承諾が必要とされています。</p> <p>また、土地所有者との協定により、現テナントとのマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約の変更(賃料等の変動による変更を除きます。)、新たな定期建物賃貸借契約若しくはプロパティ・マネジメント契約の締結又は信託受益権への担保設定等には土地所有者の承諾が必要とされています。</p>				

(注1) 「南千住北部地区地区計画(W1街区)」に基づく容積認定を取得しているため、容積率の最高限度は500%となります。

(注2) 賃貸可能面積39,113.46㎡のうち、老人ホームへの賃貸面積は3,079.67㎡です。

(注3) この他、附属建物として駐車場棟(5,700.54㎡)があります。

(注4) 平成29年12月1日付でマスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社をグッドワークス株式会社に変更する予定です。