

A104：ロイヤルパークス新田

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)	東京都足立区新田三丁目19番39		
	(住居表示)	東京都足立区新田三丁目35番20号		
交通条件	東京メトロ南北線「王子神谷」駅徒歩19分			
取得年月日	平成28年3月31日		収支状況等 (単位：千円)	
取得価格	5,024百万円		事業期間	平成29年1月1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	214,749
	用途地域	第一種住居地域		
	地積	9,905.57㎡	貸室賃料・共益費	200,266
	建蔽率/容積率	60%/300%	その他収入	14,482
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	112,779
	用途	共同住宅・駐輪場・店舗・物置	維持管理費	34,556
	延床面積	18,368.19㎡(注1)	公租公課	7,087
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	損害保険料	386
	建築時期	平成19年6月	減価償却費③	70,022
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2)		その他費用	726
			賃貸事業損益(①-②)	101,970
契約形態	固定賃料(住居)及びバス・スルー型(店舗)	NOI(①-②+③)		171,992
地域特性等				
<p>対象不動産は、東京メトロ南北線「王子神谷」駅徒歩約19分、JR京浜東北線・東京メトロ南北線「王子」駅より都営バス「新田一丁目」行バス乗車約9分「ハートアイランド南」バス停下車徒歩約1分に位置しています。最寄のバス停からJR線「池袋」駅、「北千住」駅、「赤羽」駅を利用することで都心アクセスへの利便性は比較的良好(JR「東京」駅までは最寄駅から25分でアクセス可能)であり、人気のある住宅街です。</p> <p>対象不動産の存する地域は「新田地区地区計画」により整備された一団の住宅地域であり、地域内には公園なども併設されています。至近にはスーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストア、病院等の施設が徒歩5分圏内に所在しており、生活利便性及び居住快適性の点から良好な住環境が整備されています。</p> <p>対象不動産はワンルーム38.00㎡～38.44㎡(18戸)、1K38.00㎡(10戸)、1LDK53.06㎡～58.90㎡(60戸)、2LDK60.25㎡～97.82㎡(115戸)、3LDK74.18㎡～110.52㎡(40戸)と単身者からDINKS及びファミリー層までを対象とした多様なタイプの間取りで構成される住戸総数243戸の大型賃貸マンションとなります。</p> <p>また、対象不動産は、コンシェルジュを配置している等、各入居者への充実したサービスにより幅広い層の安定的な需要が見込めます。</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：48百万円(月額4百万円) 借地期間：平成17年8月31日から平成77年8月30日まで <p>対象不動産は借地物件であり、対象建物の譲渡に伴う借地権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>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) この他、附属建物として駐車場棟(2,912.96㎡)があります。

(注2) 平成29年7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しています。