

A102：リエトコート西大島

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	みずほ信託銀行株式会社		
所在地	(地番)	東京都江東区大島二丁目500番5他3筆				
	(住居表示)	東京都江東区大島二丁目41番14号				
交通条件	都営新宿線「西大島」駅徒歩1分					
取得年月日	平成27年7月16日		収支状況等 (単位：千円)			
取得価格	1,634百万円		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	所有権/借地権	賃貸事業収入①	48,437		
	用途地域	商業地域、準工業地域				
	地積	440.07㎡			貸室賃料・共益費	47,484
	建蔽率/容積率	80%/500% 60%/300%			その他収入	952
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	20,649		
	用途	共同住宅	維持管理費	4,312		
	延床面積	2,210.45㎡	公租公課	2,172		
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸 屋根14階建	損害保険料	55		
	建築時期	平成20年2月	減価償却費③	12,272		
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント 会社	三井ホームエステート株式会社		その他費用	1,836		
			賃貸事業損益 (①-②)	27,788		
契約形態	パス・スルー型	NOI (①-②+③)		40,060		
地域特性等						
<p>対象不動産は、東京都営地下鉄新宿線「西大島」駅徒歩約1分、JR総武本線「亀戸」駅徒歩約11分に位置しており、最寄駅からの近接性は良好です。周辺は事業所・マンション等が混在する地域であり、コンビニエンスストアや24時間営業のスーパーマーケット等の施設も近く、生活利便性は良好です。最寄りの「西大島」駅からは「神保町」駅へ13分、「大手町」駅へ12分、また「新宿」駅へ23分と都心のビジネスエリアへのアクセスに優れています。対象不動産は、専有面積20.64㎡～23.72㎡の1K合計91戸から構成される賃貸マンションです。主たる需要者層は、大手町・日本橋周辺のビジネスエリアへの通勤利便性を求める単身者で、立地の良さから安定的な需要が見込まれます。</p>						
特記事項						
<p>隣接地との境界の一部について、書面による境界確定がなされていません。 対象不動産の土地の一部について、都市計画道路（補助線街路116号線）計画が決定されています。収用予定地（約43.92㎡）が収用された場合、容積率超過により、既存不適格になる可能性があります。 本物件は、一部借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡又は信託受益権の譲渡に際し、土地所有者の承諾又は承諾料の支払が必要となります。</p>						