

## A75：スぺーシア恵比寿

| 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)                                     | 東京都渋谷区東三丁目14番6号他9筆       |               |                          |          |         |
|   | (住居表示)                                   | 東京都渋谷区東三丁目6番22号          |               |                          |          |         |
| 交通条件  | J R 山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩9分 |                          |               |                          |          |         |
| 取得年月日   | 平成22年2月1日                                |                          | 収支状況等 (単位：千円) |                          |          |         |
| 取得価格  | 7,010百万円                                 |                          | 事業期間          | 平成29年1月1日～<br>平成29年6月30日 |          |         |
| 土地  | 所有形態                                     | 所有権                      | 賃貸事業収入①       | 214,592                  |          |         |
|   | 用途地域                                     | 第二種中高層住居専用地域             |               |                          |          |         |
|   | 地積                                       | 2,707.01㎡                |               |                          | 貸室賃料・共益費 | 188,067 |
|   | 建蔽率/容積率                                  | 60%/300%                 |               |                          | その他収入    | 26,524  |
| 建物  | 所有形態                                     | 所有権                      | 賃貸事業費用②       | 67,490                   |          |         |
|   | 用途                                       | 共同住宅・事務所                 | 維持管理費         | 10,378                   |          |         |
|   | 延床面積                                     | 10,367.03㎡               | 公租公課          | 8,818                    |          |         |
|   | 構造・階数                                    | 鉄筋コンクリート造陸屋根<br>地下1階付8階建 | 損害保険料         | 171                      |          |         |
|   | 建築時期                                     | 平成15年2月                  | 減価償却費③        | 37,964                   |          |         |
| マスターリース会社/<br>プロパティ・マネジメント<br>会社  | パシフィック・ディベロップメントアンドマ<br>ネージメント株式会社       |                          | その他費用         | 10,158                   |          |         |
|   |  |                          | 賃貸事業損益 (①-②)  | 147,101                  |          |         |
| 契約形態  | パス・スルー型                                  |                          | NOI (①-②+③)   | 185,065                  |          |         |
| 地域特性等   |  |                          |               |                          |          |         |
| 対象不動産は、J R 線「恵比寿」駅から徒歩約9分に位置する高級マンションです。「恵比寿」駅は「渋谷」駅に隣接し、「新宿」駅、「池袋」駅、また「東京」駅等へのアクセスも良好であり、利便性に優れた立地といえます。恵比寿周辺は若者に人気が高く、また高級住宅地としても知られており、知名度、利便性を志向する単身者又は少人数世帯からの安定的な需要が見込まれます。 |  |                          |               |                          |          |         |
| 特記事項  |  |                          |               |                          |          |         |
| なし  |  |                          |               |                          |          |         |