

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28年7月1日～ 平成28年12月31日
土地	所有形態	所有権/借地権	賃貸事業収入①	48,105
	用途地域	商業地域、準工業地域	貸室賃料・共益費	47,324
	地積	440.07㎡	その他収入	780
	建蔽率/容積率	80%/500% 60%/300%	賃貸事業費用②	21,176
建物	所有形態	所有権	維持管理費	4,921
	用途	共同住宅	公租公課	2,177
	延床面積	2,210.45㎡	損害保険料	69
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸 屋根14階建	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		1,734
		賃貸事業損益(①-②)		26,929
契約形態	バス・スルー型	NOI(①-②+③)		39,201
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>				