

## A88：ルナコート江戸堀

| 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         | 三菱UFJ信託銀行株式会社             |          |        |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | (地番)                       | 大阪府大阪市西区江戸堀三丁目31番1   |               |                           |          |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | (住居表示)                     | 大阪府大阪市西区江戸堀三丁目4番11号  |               |                           |          |        |
| 交通条件                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 大阪市営地下鉄千日前線・中央線「阿波座」駅 徒歩5分 |                      |               |                           |          |        |
| 取得年月日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 平成24年9月28日                 |                      | 収支状況等 (単位：千円) |                           |          |        |
| 取得価格                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 525百万円                     |                      | 事業期間          | 平成28年7月1日～<br>平成28年12月31日 |          |        |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 所有形態                       | 所有権                  | 賃貸事業収入①       | 21,451                    |          |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 用途地域                       | 商業地域                 |               |                           |          |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 地積                         | 334.73㎡              |               |                           | 貸室賃料・共益費 | 20,541 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 建蔽率/容積率                    | 100%/400%            |               |                           | その他収入    | 909    |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 所有形態                       | 区分所有権                | 賃貸事業費用②       | 10,763                    |          |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 用途                         | 居宅、車庫、駐輪場            | 維持管理費         | 3,194                     |          |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 延床面積                       | 1,403.68㎡            | 公租公課          | 1,185                     |          |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 構造・階数                      | 鉄筋コンクリート造陸屋根<br>11階建 | 損害保険料         | 40                        |          |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 建築時期                       | 平成16年2月              | 減価償却費③        | 5,073                     |          |        |
| マスターリース会社/<br>プロパティ・マネジメント<br>会社                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | グッドワークス株式会社                |                      | その他費用         | 1,269                     |          |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                            |                      | 賃貸事業損益 (①-②)  | 10,687                    |          |        |
| 契約形態                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | バス・スルー型                    | NOI (①-②+③)          |               | 15,761                    |          |        |
| 地域特性等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |                      |               |                           |          |        |
| <p>対象不動産は、大阪市営地下鉄千日前線・中央線「阿波座」駅から徒歩約5分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。</p> <p>阿波座エリアは大阪市内有数の商業地である梅田エリア・難波エリアのちょうど中間地点に位置しており、両地区へは自転車での通勤も可能であるなど、生活利便性の面で優位性が認められます。周辺地域においては、近年、単身者向け賃貸用マンションのほかファミリー向け分譲マンションの建設も数多く見受けられます。</p> <p>対象不動産は、1K50戸から構成されている単身者向け賃貸マンションです。全戸南向きの配置となっています。交通利便性に優れているため、梅田、本町、心斎橋・難波等のビジネスエリアに通勤し、生活の利便性を求める単身者層（社宅利用を含みます。）からの需要が見込まれます。</p> |                            |                      |               |                           |          |        |
| 特記事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |                      |               |                           |          |        |
| なし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |                      |               |                           |          |        |

(注) 建物の所有形態は区分所有ですが、建物にかかる全ての区分所有権を取得しています。