

## A27：日神パレステージ東長崎

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)	東京都豊島区長崎五丁目27番1、27番2、27番6		
	(住居表示)	東京都豊島区長崎五丁目4番1号		
交通条件	西武池袋線「東長崎」駅 徒歩7分			
取得年月日	平成17年7月28日		収支状況等 (単位：千円)	
取得価格	1,229百万円		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	賃貸事業収入①	43,857
	用途地域	近隣商業地域、 第一種中高層住居専用地域		
	地積	911.56㎡	貸室賃料・共益費	39,804
	建蔽率/容積率	80%/400%、60%/200%	その他収入	4,052
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	25,912
	用途	共同住宅、店舗、車庫	維持管理費	6,561
	延床面積	3,780.59㎡	公租公課	2,688
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸 屋根地下1階付10階建	損害保険料	86
	建築時期	平成元年3月	減価償却費③	13,064
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント 会社	株式会社ベスト・プロパティ		その他費用	3,510
			賃貸事業損益 (①-②)	17,945
契約形態	バス・スルー型	NOI (①-②+③)		31,009
地域特性等				
対象不動産は西武線「東長崎」駅から北西方徒歩約7分に位置する店舗併設タイプのマンションです。東長崎駅からは都内有数の繁華街である池袋駅まで5分と利便性が高いことから幅広い需要が見込まれるうえ、対象不動産は単身向けのワンルームからファミリー向けの3DKまでバリエーションに富んだ間取りの居室を有していることから、多様なニーズに対応することができます。				
特記事項				
対象不動産北西側の都市計画道路（補助26号）は事業決定（平成26年3月24日関東地方整備局告示第93号）されており、拡幅事業は平成32年3月31日迄に完了する予定です。なお、対象不動産の土地の一部(235.80㎡)が本拡幅事業地に含まれます。				