

A106：ロイヤルパークスシーサー南千住

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)	東京都荒川区南千住三丁目192番6		
	(住居表示)	東京都荒川区南千住三丁目41番7号		
交通条件	東京メトロ日比谷線・JR常磐線・つくばエクスプレス線「南千住」駅徒歩10分			
取得年月日	平成29年3月14日		収支状況等 (単位：千円)	
取得価格	2,683百万円		事業期間	平成29年3月14日～ 平成29年6月30日
土地	所有形態	借地権	賃貸事業収入①	55,958
	用途地域	第一種住居地域		
	地積	3,570.00㎡	貸室賃料・共益費	52,009
	建蔽率/容積率	80%/200%	その他収入	3,949
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	33,056
	用途	共同住宅	維持管理費	9,371
	延床面積	7,248.10㎡(注1)	公租公課	-
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建	損害保険料	99
	建築時期	平成18年8月	減価償却費③	23,341
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント 会社	大和リビング株式会社(注2)		その他費用	244
			賃貸事業損益 (①-②)	22,901
契約形態	賃料保証型(注3)		NOI (①-②+③)	46,243
地域特性等				
<p>対象不動産は、東京メトロ日比谷線、JR常磐線、つくばエクスプレス線の3路線が利用可能な「南千住」駅より徒歩10分に位置しています。「南千住」駅周辺は昭和62年以降、大規模な再開発がなされており20～30階建て規模の超高層マンションや「LaLaテラス南千住」・「BiVi南千住」などの複合商業施設が建設・開業されています。また、保育園・幼稚園、小中学校、病院、警察、銀行、郵便局等の施設も整備され新興住宅市街地として賑わいを見せています。対象不動産は、専有面積40.23㎡～42.01㎡の1K、77.48㎡の1LDK、61.86㎡～88.28㎡の2LDK、121.90㎡～126.44㎡の3LDKの合計113戸から構成され、コンシェルジュによるフロントサービスを備えるハイグレードな賃貸住居物件として、周辺の物件と比較しても高い競争力を有します。対象不動産は大和ハウス工業株式会社の子会社である大和リビング株式会社との間で賃料保証型のマスターリース契約が締結されており、生活利便性の高さから単身者、DINKS及びファミリー層といった幅広い層からの安定的な需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<ul style="list-style-type: none"> ・借地権の種類：一般定期借地権 ・目的：賃貸住宅経営の用に供する建物を所有するため使用するものとする。 ・地代：23百万円(月額1,989千円) ・借地期間：平成17年4月1日から平成77年3月31日まで <p>対象不動産は借地物件であり、対象建物の譲渡に伴う借地権の譲渡又は信託受益権の譲渡、対象建物の賃借人による転賃の承諾等に際し、土地所有者の承諾が必要とされています。</p> <p>また、土地所有者との協定により、現テナントとのマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約の変更(賃料等の変動による変更を除きます。)、新たな定期建物賃貸借契約若しくはプロパティ・マネジメント契約の締結又は信託受益権への担保設定等には土地所有者の承諾が必要とされています。</p>				

(注1) この他、附属建物として駐車場棟(1,383.65㎡)があります。

(注2) 平成29年12月1日付でマスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社をグッドワークス株式会社に変更する予定です。

(注3) (注2)に記載の変更に伴い、契約形態を賃料保証型からパス・スルー型に変更する予定です。