

A103：ロイヤルパークス桃坂

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)	大阪府大阪市天王寺区筆ヶ崎町50番18		
	(住居表示)	大阪府大阪市天王寺区筆ヶ崎町5番38号		
交通条件	近鉄奈良線・大阪線、阪神なんば線「大阪上本町」駅徒歩8分			
取得年月日	平成28年1月22日		収支状況等 (単位：千円)	
取得価格	2,910百万円		事業期間	平成29年1月1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	140,320
	用途地域	第二種住居地域		
	地積	3,043.89㎡	貸室賃料・共益費	129,478
	建蔽率/容積率	80%/300%	その他収入	10,842
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	89,618
	用途	共同住宅	維持管理費	40,146
	延床面積	10,257.72㎡(注1)	公租公課	3,899
	構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下1階付14階建	損害保険料	196
	建築時期	平成19年6月	減価償却費③	44,963
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	412
			賃貸事業損益(①-②)	50,702
契約形態	パス・スルー型(注3)		NOI(①-②+③)	95,666
地域特性等				
<p>対象不動産は、近鉄奈良線・大阪線「大阪上本町」駅徒歩約8分、大阪市営地下鉄谷町線・千日前線「谷町九丁目」駅徒歩約8分、JR大阪環状線「鶴橋」駅徒歩約8分に位置しており、最寄駅へのアクセスは良好です。また、「なんば」、「天王寺」、「梅田」及び「新大阪」エリアへの交通アクセスにも優れています。周辺は分譲・賃貸マンションを中心とする地域であり、隣接地にスーパーマーケット、総合病院等の施設が存し、生活利便性は良好です。対象不動産は、専有面積37.07㎡～82.84㎡のワンルーム、37.07㎡～74.86㎡の1LDK、59.94㎡～153.51㎡の2LDK及び82.84㎡～198.97㎡の3LDK並びに1階店舗(3戸)の合計147戸から構成される地上14階建ての店舗付賃貸マンションです。主たる需要者層は、大阪駅周辺のビジネスエリアへ通勤する単身者から少人数世帯(DINKS等)、ファミリー層であり、多彩な間取りと立地の良さ、また、コンシェルジュをはじめとする充実したサービス等から幅広い層の安定的な需要が見込まれます。</p> <p>なお、対象不動産は平成19年度に「第1回大阪サステナブル建築賞」優秀賞を受賞しており、「都心部再開発の一街区に建つ賃貸住宅として、内外とも環境と人との調和にきめ細かな工夫・努力がなされ、良好な住環境の形成に貢献しており、住宅における環境配慮のあり方の一つのモデルとなろう。」として環境性能について高い評価を得ています。</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：賃貸借契約の用に供する建物所有目的 地代：73百万円(月額6百万円) 借地期間：平成17年5月27日から平成69年11月2日まで <p>対象不動産は借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権譲渡に際し土地所有者の承諾が必要となります。</p>				

(注1) この他、附属建物として駐車場棟(283.97㎡)があります。

(注2) 平成29年8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しています。

(注3) (注2)記載の変更に伴い、契約形態を固定賃料(住居)及びパス・スルー型(店舗)からパス・スルー型(住居・店舗)へ変更しています。