

## A85：ヴァンデュール浜大津駅前

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)	滋賀県大津市浜大津一丁目2番地3筆		
	(住居表示)	滋賀県大津市浜大津一丁目2番15号		
交通条件	京阪京津線・石山坂本線「浜大津」駅 徒歩2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	581百万円		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	所有権	賃貸事業収入①	33,178
	用途地域	商業地域		
	地積	500.50㎡	貸室賃料・共益費	30,447
	建蔽率/容積率	80%/600%	その他収入	2,730
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	16,609
	用途	共同住宅	維持管理費	5,040
	延床面積	3,118.48㎡	公租公課	1,961
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建	損害保険料	60
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント 会社	株式会社ミニネット		減価償却費③	7,013
			その他費用	2,533
契約形態	パス・スルー型		賃貸事業損益 (①-②)	16,569
			NOI (①-②+③)	23,582
地域特性等				
<p>対象不動産は、京阪電気鉄道京津線、石山坂本線「浜大津」駅から徒歩約2分、JR東海道本線「大津」駅から徒歩約14分に位置しており、最寄駅からの近接性は良好です。</p> <p>大津市は人口34万人を有する滋賀県の県庁所在地であり、政令指定の中核市です。京阪電気鉄道「浜大津」駅からJR「大津」駅にかけてのエリアは、古くからの街並みの中に滋賀県庁や裁判所といった官公庁や滋賀銀行本店等各種金融機関が見られる中心市街地です。また、「浜大津」駅から、京都市営地下鉄「京都市役所前」駅まで直通で乗車時間25分、JR「大津」駅からJR「京都」駅までの乗車時間は8分であり、京都市内中心部への交通利便性も良好です。</p> <p>対象不動産は、1K、1LDK81戸からなる単身者、少人数世帯向けの賃貸マンションです。金融機関、官公庁等が存するビジネスエリアに近く、大型家電量販店等生活利便性等も充実しています。さらに琵琶湖岸の公園にも近い恵まれた環境となっています。主たる需要者層は、転勤異動の多い社会人の単身者層、県内基幹病院にも近いことから病院関係者が見込まれます。</p>				
特記事項				
対象不動産の土地の一部が都市計画道路（前面道路の拡幅）に約2mかかっています。				