

B18：イオンタウン須賀川

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)	福島県須賀川市古河105他130筆				
	(住居表示)	福島県須賀川市古河105番				
交通条件	J R東北本線「須賀川」駅 徒歩14分					
取得年月日	平成22年2月1日		収支状況等 (単位：千円)			
取得価格	2,320百万円		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	141,715		
	用途地域	工業地域				
	地積	73,591.97㎡			貸室賃料・共益費	141,715
	建蔽率/容積率	60%/200%			その他収入	-
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	93,769		
	用途	店舗	維持管理費	56,124		
	延床面積	18,440.58㎡	公租公課	7,385		
	構造・階数	鉄骨造1階	損害保険料	203		
	建築時期	平成17年10月	減価償却費③	29,438		
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント 会社	イオンタウン株式会社		その他費用	616		
			賃貸事業損益 (①-②)	47,946		
契約形態	賃料保証型	NOI (①-②+③)		77,385		
地域特性等						
対象不動産は福島県須賀川市のほぼ中心部に位置するショッピングセンターで、南西部の一部が市道東部環状線に接面しており、須賀川市内で最も店舗集積性の高まりつつある路線の一つに存しています。同一需給圏内において、対象不動産は駐車場整備の状況、車によるアクセスの容易さ、出店しているエンドテナント等に鑑み、比較的安定的な集客が期待できます。						
特記事項						
<p>1. 対象不動産にかかる土地の借地権は、イオンタウン株式会社が土地所有者から借り受ける借地権に基づきこれを信託受託者に転貸するものです。なお、転借権について、須賀川市所有の土地 (2,968.4㎡) 及び下記2. 記載の「中宿区」所有の土地の転借権を除き、仮登記を具備していますが、本登記は具備していません。</p> <p>2. 対象不動産にかかる土地の一部 (67.0㎡) の所有者であり、イオンタウン株式会社に対する賃貸人である「中宿区」は、須賀川市を財産管理者とする団体です。なお、当該土地の不動産登記表題部には、「中宿区」が所有者として記載されていますが、所有権保存登記はなされていません。</p>						

(注) 本物件については、平成18年9月27日付で、その土地の建物 (I棟及びK棟) を取得しています。