

B14：レキシントン・プラザ西五反田

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)	東京都品川区西五反田五丁目435番1				
	(住居表示)	東京都品川区西五反田五丁目2番4号				
交通条件	東急目黒線「不動前」駅 徒歩4分、J R山手線、都営浅草線「五反田」駅 徒歩11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	4,880百万円		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	144,100		
	用途地域	商業地域				
	地積	918.17㎡			貸室賃料・共益費	128,236
	建蔽率/容積率	100%/600%			その他収入	15,863
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	65,213		
	用途	事務所	維持管理費	24,289		
	延床面積	7,994.43㎡	公租公課	12,267		
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・ 鉄骨造陸屋根地下1階付11 階建	損害保険料	141		
	建築時期	平成5年6月	減価償却費③	26,557		
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント 会社	株式会社長谷工ライブネット (注)		その他費用	1,957		
			賃貸事業損益 (①-②)	78,886		
契約形態	—		NOI (①-②+③)	105,444		
地域特性等						
<p>対象不動産は、東急線「不動前」駅から近隣地域の中心まで、北東方へ徒歩約4分、J R線「五反田」駅から近隣地域の中心まで、南西方へ徒歩約11分に隣接する事務所ビルです。最寄駅である「不動前」駅から「大手町」駅まで、都営地下鉄三田線経由で20分であり、また、近隣地域の最寄駅である「不動前」駅は平成12年に都営地下鉄三田線・東京メトロ南北線との相互乗り入れにより、利便性が高くなっています。対象不動産は、基準階の床面積が約150～180坪確保でき、また、個別空調等、テナントニーズを概ね満たす設備水準であること、維持管理の状態も比較的良好であること等から、代替競争関係にあるオフィスビルと比較して相応の競争力を有していると考えられます。</p>						
特記事項						
<p>1. 対象不動産北側道路の拡幅事業に供するため対象不動産の土地の一部を譲渡しており、これに伴い、現在対象不動産は容積率について既存不適格の状態にあります。</p> <p>2. 対象不動産の土地については、私道に関する負担 (約21.8㎡) があります。</p> <p>3. 隣接地との境界の一部については、書面による境界確認がなされていません。</p>						

(注) プロパティ・マネジメント業務のみ委託しています。