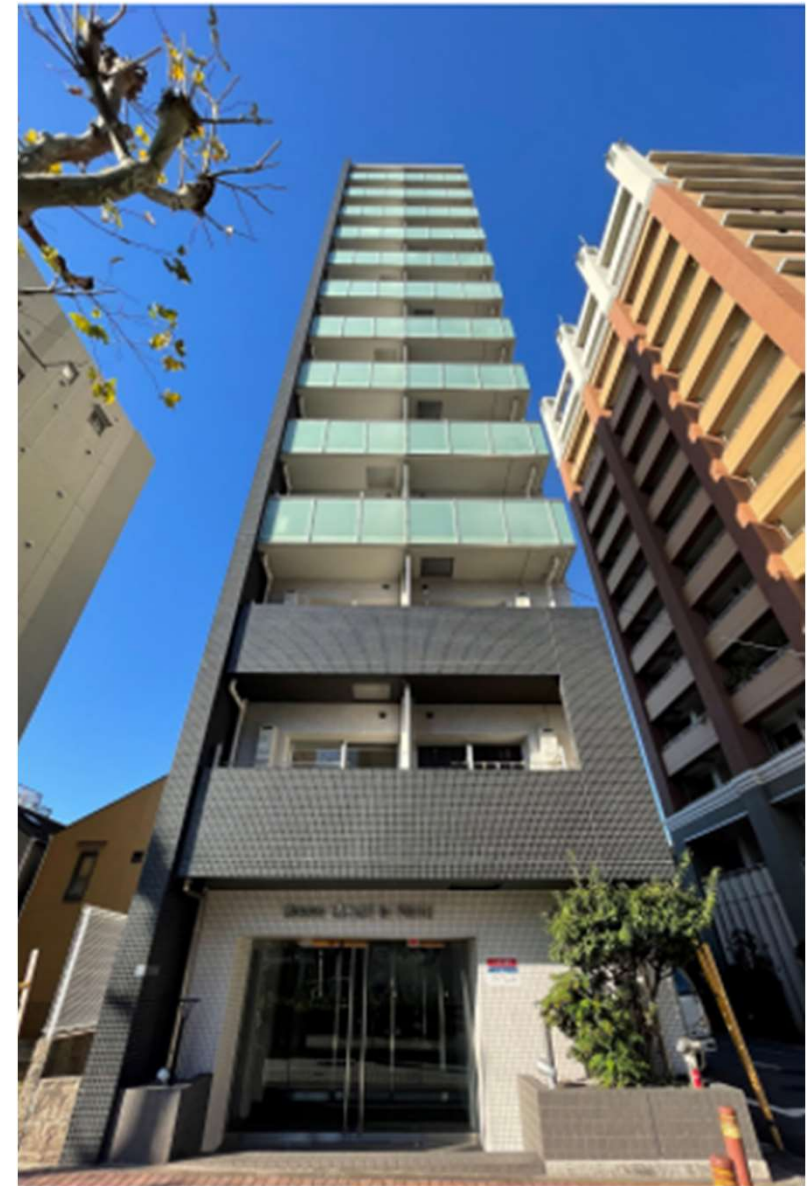


案件概要（信託受益権）

リエス大森ル・ノード

物件名		リエス大森ル・ノード
価格(税抜)		990,000,000円
想定利回り（税抜）		約4.12%
想定 収支	年間収入	40,800,000円
	年間支出	7,334,992円
	NOI	33,465,008円

所在	住居表示	東京都大田区大森北三丁目40番2号
	所在・地番	東京都大田区大森北三丁目1045番1
	交通	京成本線「平和島駅」徒歩約8分 京成本線「大森海岸駅」徒歩約9分
法令制限	用途地域	商業地域(A)・第1種住居地域(B)/防火地域(A)・準防火地域(B)
	建蔽率	80%(A)/60%(B) ※角地緩和、防火地域内における耐火建築物等のため制限なし
	容積率	500%(A)/300%(B)
土地	権利 / 地目	所有権/宅地
	登記簿面積	212.36㎡ (64.24坪)
	実測面積	212.36㎡ (64.24坪)
	接道	北側(42条1項1号道路)：幅員約8m/接道約24.55m 東側(42条1項1号道路)：幅員約50m/接道約7.35m
建物	種類	共同住宅
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	エレベータ	あり
	延床面積	1108.22㎡ (335.24坪)
	竣工年月	2005年11月
	戸数・間取り	39戸 1K(21.23㎡)：12戸、1K(21.87㎡)：8戸 1K(21.89㎡)：7戸、1K(21.92㎡)：12戸
備考		



広域地図

リエス大森ル・ノード

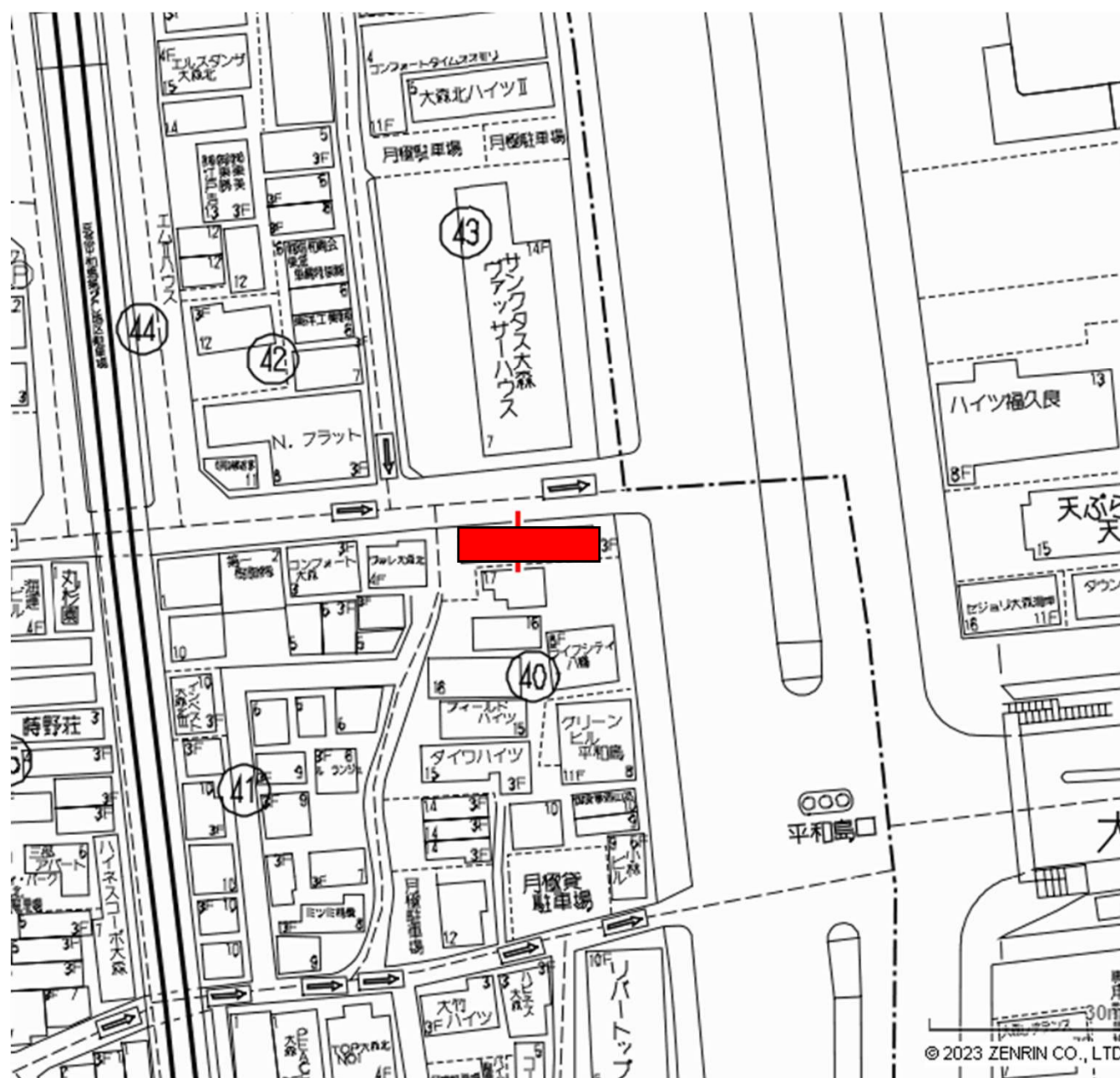
京成本線「平和島駅」徒歩約8分

京成本線「大森海岸駅」徒歩約9分



詳細地図

リエス大森ル・ノード



Rent Roll / 賃貸条件表

区画	種別	テナント名	開始日	満了日	契約面積 (坪)	契約面積 (m2)	賃料	共益費	賃料共込単価/坪	賃料共込金額
201	住居	法人	空室予定・申込有		21.92	6.63	77,000	10,000	13,121	87,000
202	住居	法人	2023/1/1	2024/12/31	21.23	6.42	73,000	7,000	12,457	80,000
203	住居	法人	2024/1/1	2025/12/31	21.89	6.62	72,000	7,000	11,930	79,000
204	住居	法人	2023/9/21	2025/9/20	21.89	6.62	72,000	7,000	11,930	79,000
301	住居	個人	2022/3/31	2024/3/30	21.92	6.63	72,000	7,000	11,914	79,000
302	住居	法人	2023/7/27	2025/7/26	21.23	6.42	74,000	7,000	12,613	81,000
303	住居	法人	2024/2/15	2026/2/14	21.89	6.62	73,000	10,000	12,534	83,000
304	住居	法人	2022/10/24	2024/10/23	21.89	6.62	74,000	7,000	12,232	81,000
401	住居	個人	2023/3/18	2025/3/17	21.92	6.63	76,000	7,000	12,517	83,000
402	住居	法人	2023/4/15	2025/4/14	21.23	6.42	76,000	7,000	12,924	83,000
403	住居	法人	2023/4/24	2025/4/23	21.89	6.62	74,000	7,000	12,232	81,000
404	住居	法人	2023/9/27	2025/9/26	21.89	6.62	74,000	7,000	12,232	81,000
501	住居	法人	2022/4/21	2024/4/20	21.92	6.63	77,000	7,000	12,668	84,000
502	住居	法人	2022/6/1	2024/5/31	21.23	6.42	76,000	7,000	12,924	83,000
503	住居	個人	2023/7/20	2025/7/19	21.87	6.62	75,000	7,000	12,395	82,000

Rent Roll / 賃貸条件表

区画	種別	テナント名	開始日	満了日	契約面積 (坪)	契約面積 (m2)	賃料	共益費	賃料共込単価/坪	賃料共込金額
601	住居	法人	2023/1/1	2024/12/31	21.92	6.63	75,000	7,000	12,367	82,000
602	住居	法人	2023/1/1	2024/12/31	21.23	6.42	76,000	7,000	12,924	83,000
603	住居	法人	2024/2/15	2026/2/14	21.87	6.62	76,000	10,000	12,999	86,000
701	住居	法人	2022/3/20	2024/3/19	21.92	6.63	76,000	7,000	12,517	83,000
702	住居	法人	2022/6/1	2024/5/31	21.23	6.42	77,000	7,000	13,080	84,000
703	住居	個人	2023/11/16	2025/11/15	21.89	6.62	77,000	10,000	13,139	87,000
801	住居	個人	2023/3/6	2025/3/5	21.92	6.63	78,000	7,000	12,819	85,000
802	住居	法人	2023/11/10	2025/11/9	21.23	6.42	79,000	10,000	13,858	89,000
803	住居	個人	空室予定・申込有		21.87	6.62	82,000	10,000	13,906	92,000
901	住居	法人	2023/12/15	2025/12/14	21.92	6.63	80,000	10,000	13,573	90,000
902	住居	法人	2024/1/26	2026/1/25	21.23	6.42	80,000	10,000	14,014	90,000
903	住居	個人	2024/2/26	2026/2/25	21.87	6.62	80,000	10,000	13,604	90,000
1001	住居	法人	2024/1/25	2026/1/24	21.92	6.63	81,000	7,000	13,271	88,000
1002	住居	法人	2024/1/1	2025/12/31	21.23	6.42	78,000	7,000	13,236	85,000
1003	住居	法人	2023/12/27	2025/12/26	21.87	6.62	81,000	10,000	13,755	91,000

Rent Roll / 賃貸条件表

区画	種別	テナント名	開始日	満了日	契約面積 (坪)	契約面積 (m2)	賃料	共益費	賃料共込単価/坪	賃料共込金額
1101	住居	個人	2022/4/1	2024/3/31	21.92	6.63	83,000	5,000	13,271	88,000
1102	住居	法人	2022/6/1	2024/5/31	21.23	6.42	78,000	7,000	13,236	85,000
1103	住居	法人	2023/7/5	2025/7/4	21.87	6.62	85,000	0	12,848	85,000
1201	住居	個人	2022/4/29	2024/4/28	21.92	6.63	78,000	7,000	12,819	85,000
1202	住居	法人	2022/11/22	2024/11/21	21.23	6.42	77,000	7,000	13,080	84,000
1203	住居	法人	2023/1/1	2024/12/31	21.87	6.62	78,000	7,000	12,848	85,000
1301	住居	法人	2023/4/14	2025/4/13	21.92	6.63	82,000	7,000	13,422	89,000
1302	住居	個人	2023/4/8	2025/4/7	21.23	6.42	81,000	7,000	13,703	88,000
1303	住居	法人	2023/1/1	2024/12/31	21.87	6.62	81,000	7,000	13,302	88,000
合計					845.99	255.91	3,014,000	294,000	12,926	3,308,000

月末時点	2023年10月	2023年11月	2023年12月	2024年1月	2024年2月
総戸数	39	39	39	39	39
入居数	34	36	36	36	39
稼働率	87.2%	92.3%	92.3%	92.3%	100%

満室想定合計賃料	UPサイド後 満室想定合計賃料	月額差額	年間差額
39,696,000	42,204,000	209,000	2,508,000

- 購入後、前入居者比賃料を5,000円～8,000円で活動を行ったが、反響や申込を獲得出来ている。無料Wi-Fiを各入居者へサービスとして展開。今後、更なるアップサイドと増額改定を行っていく予定。

想定収支

リエス大森ル・ノード

年間収支概要		
項目		税抜金額
収入	賃料収入	39,696,000
	駐車場収入	984,000
	水光熱費	0
	その他	120,000
	総収入	40,800,000
表面利回り		約4.12%
支出	建物管理費	2,268,000
	プロパティマネジメントフィー (賃料収入の2%)	813,600
	水光熱費	1,200,000
	保険料	326,910
	固定資産税・都市計画税	2,265,442
	インターネット料金	365,040
	その他	96,000
	総支出	7,334,992
NOI		33,465,008
NOI利回り		約3.38%

備考	満室時の賃料収入を記載しております。（2024年02月29日時点の稼働率は100%） 建物管理費、保険料、その他(J:COM施設利用料)は既存契約に基づく実績値となります。 プロパティマネジメントフィー、水道光熱費、固定資産税・土地計画税は想定値であり、実際の数字と異なる場合があります。 リーシング手数料、修繕費等は考慮しておりません。 建物部分の減価償却費は計上しておりません。 記載の数値は本書作成日段階のものであり将来に渡り保証されるものではないことを予めご了承ください。
----	--

アップサイド後想定収支

リエス大森ル・ノード

年間収支概要		
項目		税抜金額
収入	賃料収入	42,204,000
	駐車場収入	984,000
	水光熱費	0
	その他	120,000
	総収入	43,308,000
表面利回り		約4.37%
支出	建物管理費	2,268,000
	プロパティマネジメントフィー (賃料収入の2%)	863,760
	水光熱費	1,200,000
	保険料	326,910
	固定資産税・都市計画税	2,265,442
	インターネット料金	365,040
	その他	96,000
	総支出	7,385,152
NOI		35,922,848
NOI利回り		約3.63%

備考	満室時の想定アップサイド後の賃料収入を記載しております。（2024年02月29日時点の稼働率は100%） 建物管理費、保険料、その他(J:COM施設利用料)は既存契約に基づく実績値となります。 プロパティマネジメントフィー、水道光熱費、固定資産税・土地計画税は想定値であり、実際の数字と異なる場合があります。 リーシング手数料、修繕費等は考慮しておりません。 建物部分の減価償却費は計上しておりません。 記載の数値は本書作成日段階のものであり将来に渡り保証されるものではないことを予めご了承ください。
----	--

売買価格内訳

リエス大森ル・ノード

売価土地建物案分

価格（税抜）	990,000,000 円
価格（税込）	1,012,770,000 円

売買価格 内訳

項目	金額	割合	備考
土地相当額	762,300,000 円	77%	不動産鑑定評価書上の積算価格の土地建物割合に基づく
建物相当額	227,700,000 円	23%	
建物消費税	22,770,000 円		