

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：HJ Place押上				
所在地	住居表示	東京都江東区亀戸3-35-3			
	地番	東京都江東区亀戸3-84-57、85-13			
交通	東京メトロ半蔵門線・東武鉄道スカイツリーライン 押上駅 徒歩8分 / 都営浅草線・京成押上線 押上駅 徒歩9分				
地積	72.73 m ² (22 坪) 公簿				
価格	2億7650万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
容積率	300%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	第3種特別工業地区				
道路	西側約10.9m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和06年 3月築	検済	
建物	構造	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 5階			
	延床面積	236.39 m ² (71.5 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

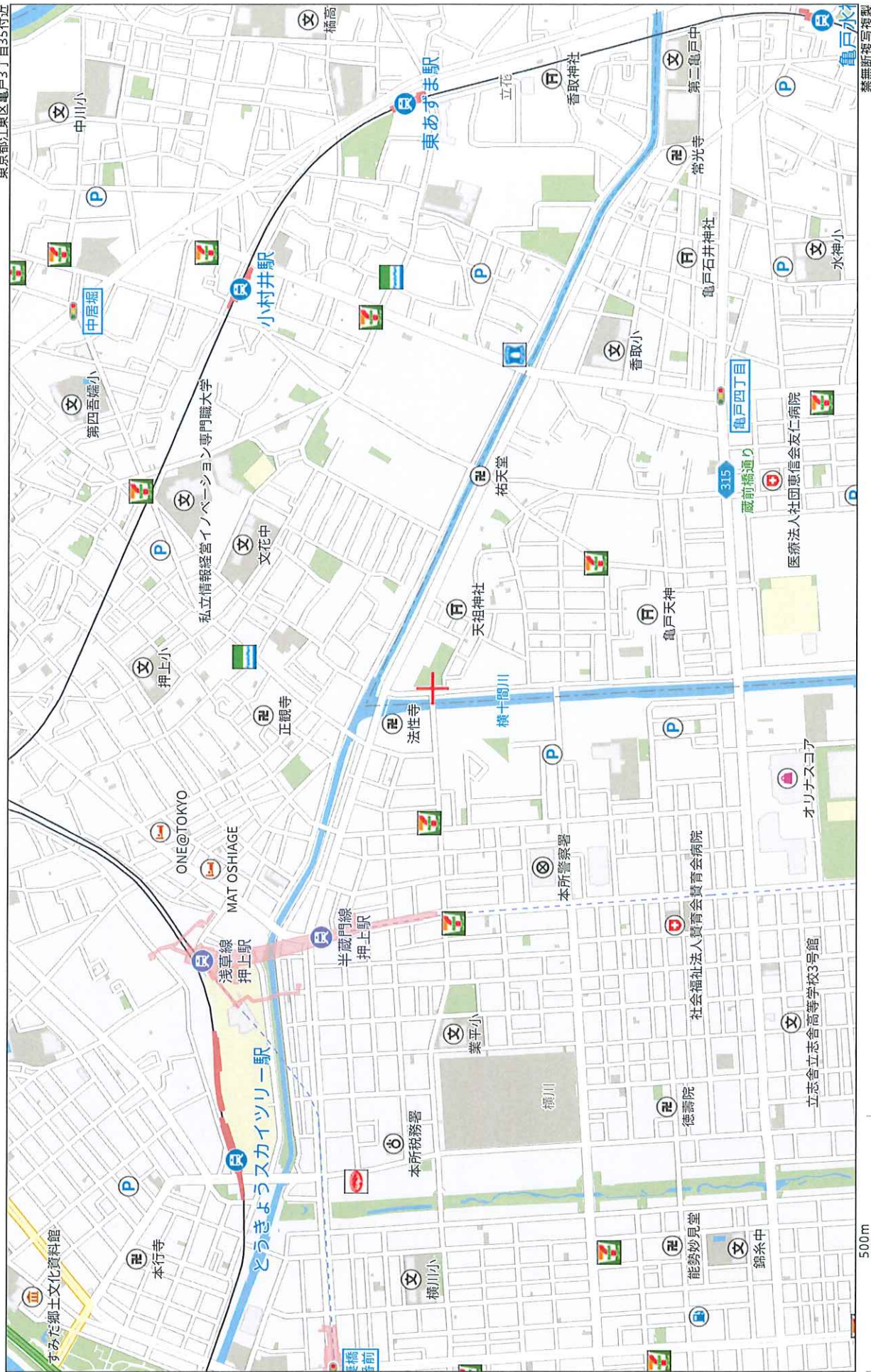
備考 年額収入12,444,000円 月額収入1,037,000円 表面 利回り 4.50% 満室想定

総戸数：13戸（1R）
賃貸現況：満室稼働中（202号室7/19退去、新規申し込み有）

- ・オートロック、宅配ボックス
- エントランスからスカイツリーが見えます

物件ルート：売主⇒当社

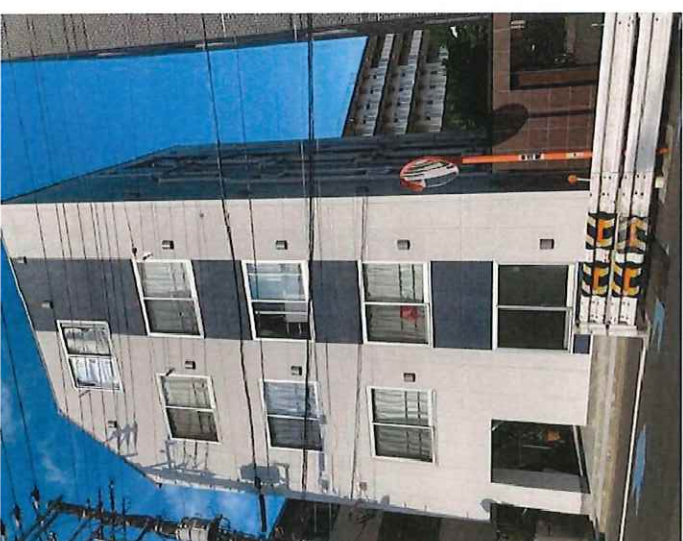
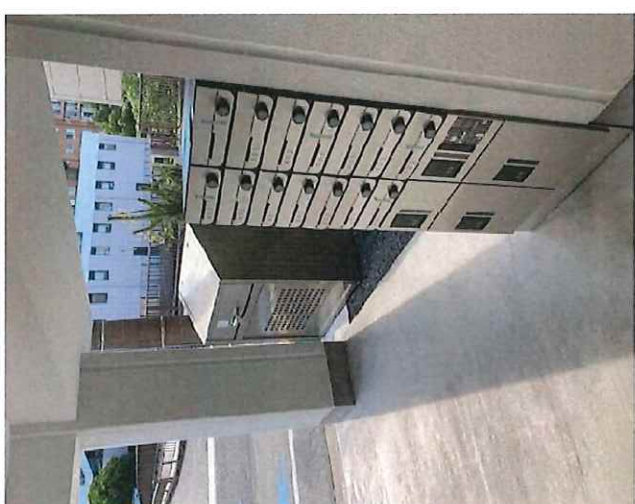
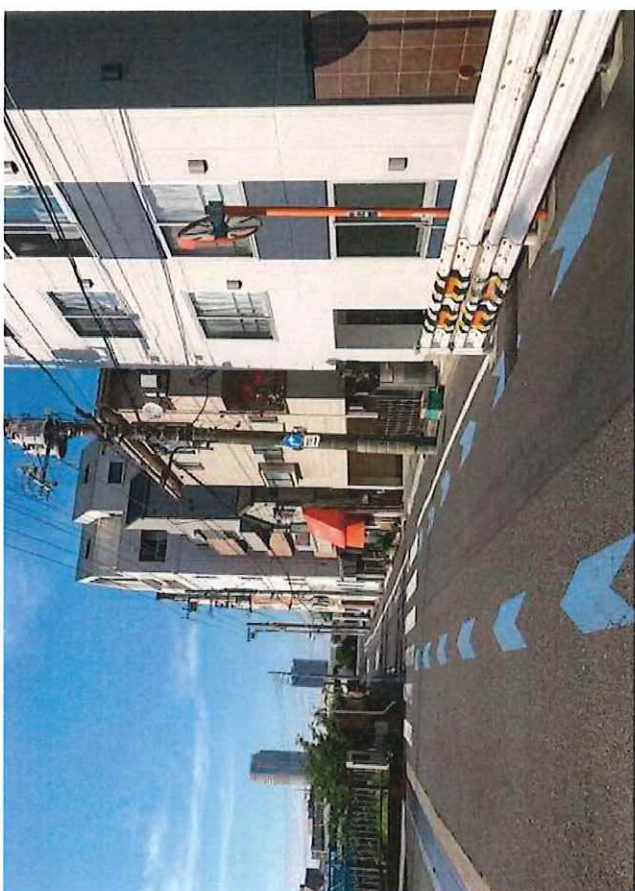
万一、売却済みの場合はご容赦ください。

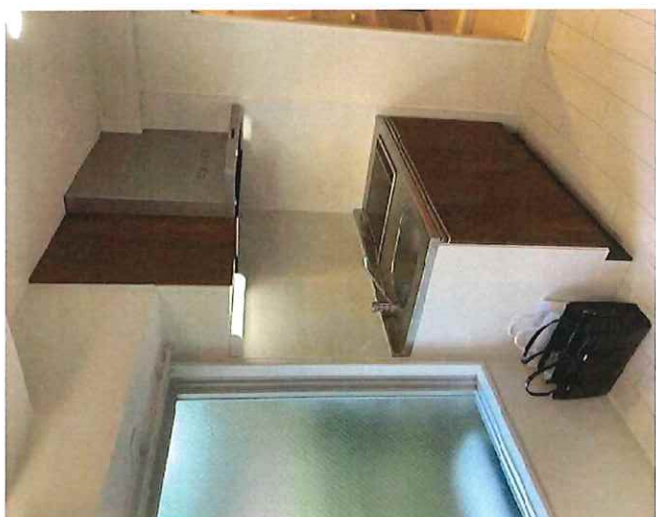


レントロール

HJPlace押上

部屋番号	フロア	状況	用途	間取	面積		月額賃料	共益費	月額合計		敷金・クリーニング費用	個人/法人	契約		保証会社	備考
					m	(坪)			坪単価	始期日			満期日			
1	101	入居	住居	1R	16.46	4.97	¥81,000	¥7,000	¥88,000	@17,706	¥50,000	個人	2024/6/30	2026/6/29	全保連	クリーニング費用
2	102	入居	住居	1R	15.78	4.77	¥75,000	¥7,000	¥82,000	@17,191	¥55,000	個人	2024/8/20	2026/8/19	日本セーフティー	クリーニング費用
3	201	入居	住居	1R	13.97	4.22	¥69,000	¥7,000	¥76,000	@18,009	¥50,000	個人	2024/4/1	2026/3/31	日本セーフティー	クリーニング費用
4	202	入居	住居	1R	12.37	3.74	¥63,000	¥7,000	¥70,000	@18,717	¥55,000	個人	2024/9/29	2026/9/28	ジェイリース	7/19退去予定,申込有69,000円UP
5	203	入居	住居	1R	15.78	4.77	¥78,000	¥7,000	¥85,000	@17,820	¥55,000	個人	2025/2/5	2027/2/4	ジェイリース	クリーニング費用
6	301	入居	住居	1R	13.97	4.22	¥69,000	¥7,000	¥76,000	@18,009	¥50,000	個人	2024/4/25	2026/4/24	エボスN	クリーニング費用
7	302	入居	住居	1R	12.37	3.74	¥63,000	¥7,000	¥70,000	@18,717	¥50,000	個人	2024/4/29	2026/4/28	エボスN	クリーニング費用
8	303	入居	住居	1R	15.78	4.77	¥78,000	¥7,000	¥85,000	@17,820	¥78,000	法人	2025/2/1	2027/1/31	無し	敷金
9	401	入居	住居	1R	13.97	4.22	¥69,000	¥7,000	¥76,000	@18,009	¥50,000	個人	2024/5/27	2026/5/26	CASA	クリーニング費用
10	402	入居	住居	1R	12.37	3.74	¥63,000	¥7,000	¥70,000	@18,717		個人	2024/3/27	2026/3/26	エボスN	
11	403	入居	住居	1R	15.78	4.77	¥78,000	¥7,000	¥85,000	@17,820	¥50,000	個人	2024/5/4	2026/5/3	エボスN	クリーニング費用
12	501	入居	住居	1R	26.46	8.00	¥82,000	¥7,000	¥89,000	@11,125	¥50,000	個人	2024/3/27	2026/3/26	エボスN	クリーニング費用
13	502	入居	住居	1R	16.39	4.95	¥78,000	¥7,000	¥85,000	@17,172	¥55,000	個人	2025/2/10	2027/2/9	ジェイリース	クリーニング費用
14																
15																
16																
17																
18																
19																
20																
21																
22																
23																
24																
25																
26																
27																
28																
29																
30																
合計			13戸		201.45	(60.93)	¥946,000	¥91,000	¥1,037,000		¥648,000					年間 ¥12,444,000





キャッシュフロー

管理会社 ケイアイスター不動産

HJ_Place 押上

年間支出表

単位：円

BM費用

共用部定期清掃業務（週1回）
※消防設備点検業務（年2回）
※増圧ポンプ点検業務（年1回）
デジタル放送サービスの利用施設

130,680
30,800
57,200

*

ランニングコスト

IPカメラ・サーバー利用料（ファイバーゲート）

217,800

共用部水道代（概算）

38,400

共用部電気代（概算）

48,000

小計

522,880

PM費用

PM費用（賃料の3%+税想定）

410,652

その他費用

固都税（概算）

188,700

火災保険

小計

188,700

支出合計

1,122,232

年間収入表

単位：円

賃料収入

賃料収入

11,352,000

共益費

1,092,000

駐車場

駐輪場

その他

小計

12,444,000

表面利回り

4.50%

NOI利回り

4.09%

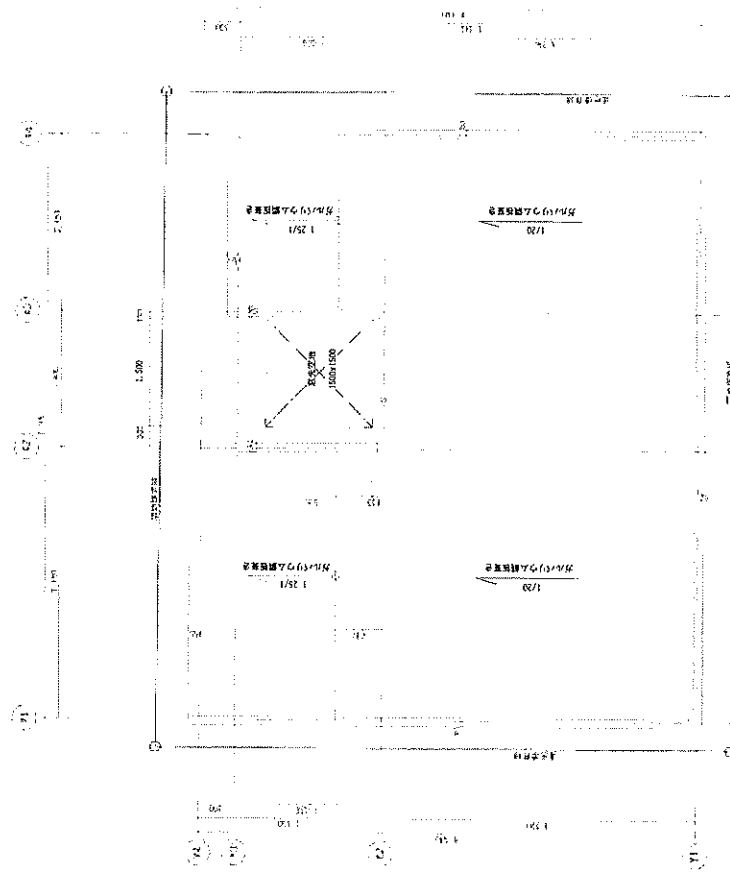
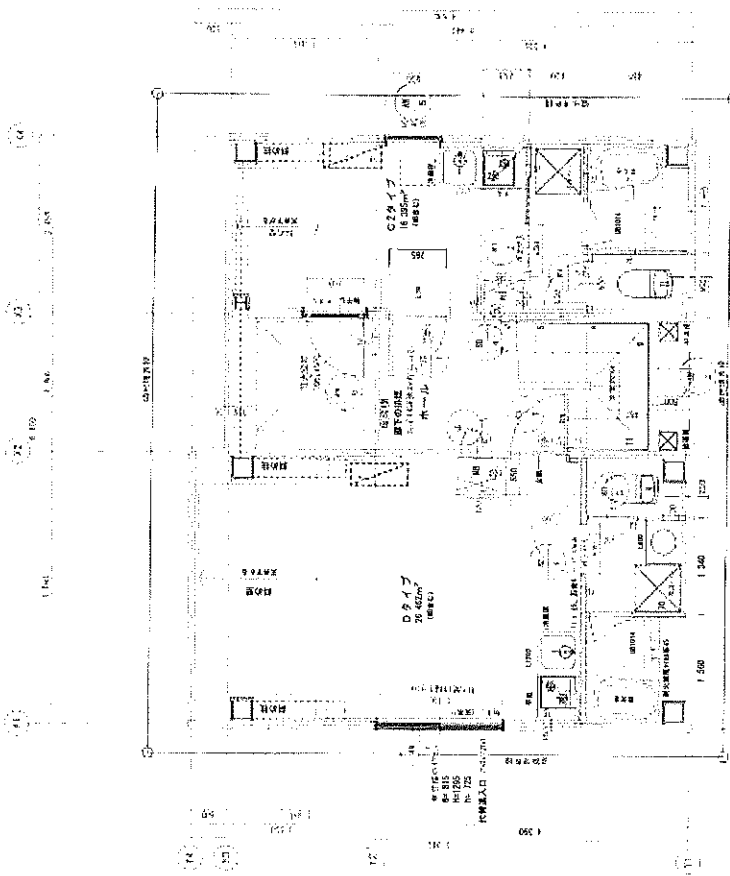
販売価格

¥276,500,000

※PM費用3%想定で記載しておりますが、ケイアイスター不動産（株）で管理する場合は5%税別となります。

※表面利回りは、想定収入合計金額の販売価格に対する割合です。

BM費用※はスポット



5階—リム・図

附圖



固定資產(土地・家屋)關係證明書

自余下以****

※旧元号で表記されている場合でも、文書の効力に影響はありません。
証明内容のお問合せは、江東都税事務所へお願いします。

第003904号
令和6年5月10日
東京都大田区都税事務



この証明書の原本には、すかしにより「原本」の表示がしてあります。