

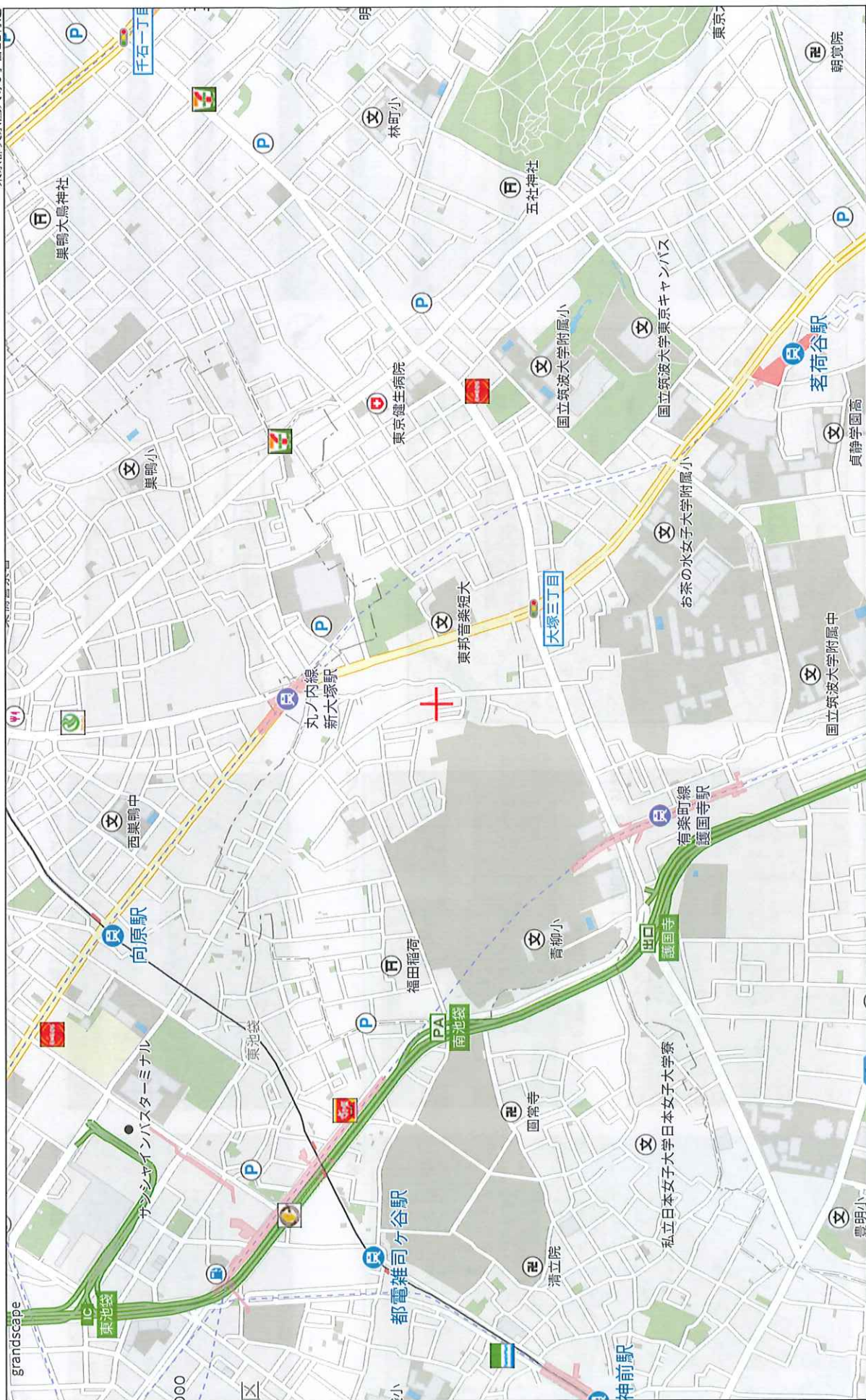
用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：HJ Place OTSUKA				
所在地	住居表示	東京都文京区大塚5-22-9			
	地番	東京都文京区大塚5-155-5、41、157-5			
交通	東京メトロ丸の内線 新大塚駅 徒歩5分 / 東京メトロ有楽町線 護国寺駅 徒歩7分				
地積	99.54 m ² (30.11 坪) 公簿				
価格	4億5000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	準工業地域		
容積率	300%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	22m 第3種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	景観法、航空法、宅地総勢及び特定盛土等規制法				
道路	東側約10.4m（公道） / 南側約5.4m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和04年 1月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階 地下1階			
	延床面積	99.54 m ² (30.11 坪)			
引渡し	相談		施工会社	株式会社匠建	

備考 年額収入19,356,000円 月額収入1,613,000円 表面利回り 4.30% 満室想定

- ・確定測量済
 - ・満室稼働中
- 総戸数14戸：1R×8、1LDK×5、2LDK×1

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。



部屋番号	フロア	状況	用途	面積		間取	月額賃料	共益費	月額合計		契約期間		敷金	保証会社	備考
				m	(坪)				坪単価	坪単価	契約開始日	契約満了日			
1	101	1F	入居	41.30	12.49	2LDK	¥151,000	¥5,000	¥156,000	@12,490	2022/8/25	2026/8/24	無	JTBZN	室内清掃費：退去時77,000円
2	102	1F	入居	31.10	9.40	1LDK	¥122,000	¥5,000	¥127,000	@13,511	2024/1/31	2026/1/30	無	日本セーブティ-	室内清掃費：退去時66,000円
3	103	1F	入居	41.20	12.46	1LDK	¥150,000	¥5,000	¥155,000	@12,440	2025/4/18	2027/4/17	¥87,133	日本セーブティ-	預り金：ホームクリーニング費、敷金無
4	201	2F	入居	40.10	12.13	1LDK	¥157,000	¥5,000	¥162,000	@13,355	2022/2/28	2026/2/27	無	JTBZN	室内清掃費：退去時77,000円
5	202	2F	入居	12.00	3.63	1R	¥78,000	¥5,000	¥83,000	@22,865	2022/10/31	2026/10/30	無	日本セーブティ-	室内清掃費：退去時38,500円
6	203	2F	入居	12.00	3.63	1R	¥80,000	¥5,000	¥85,000	@23,416	2025/2/28	2027/2/27	¥55,000	東京保証	代理収納OFI、預り金：ホームクリーニング費、敷金無
7	204	2F	入居	12.00	3.63	1R	¥78,000	¥5,000	¥83,000	@22,865	2023/12/1	2025/11/30	無	全保連	室内清掃費：退去時49,500円
8	301	3F	入居	12.00	3.63	1R	¥81,000	¥5,000	¥86,000	@23,691	2025/3/15	2027/3/14	¥55,000	東京保証	代理収納OFI、預り金：ホームクリーニング費、敷金無
9	302	3F	入居	12.00	3.63	1R	¥78,000	¥5,000	¥83,000	@22,865	2022/7/13	2026/7/12	無	JTBZN	室内清掃費：退去時38,500円
10	303	3F	入居	12.00	3.63	1R	¥81,000	¥5,000	¥86,000	@23,691	2025/2/10	2027/2/11	¥55,000	東京保証	代理収納OFI、預り金：ホームクリーニング費、敷金無
11	401	4F	入居	44.10	13.34	1LDK	¥166,000	¥5,000	¥171,000	@12,819	2025/3/3	2027/3/2	¥91,330	東京保証	代理収納OFI、預り金：ホームクリーニング費、敷金無
12	402	4F	入居	12.00	3.63	1R	¥78,000	¥5,000	¥83,000	@22,865	2022/7/28	2026/7/27	無	JTBZN	室内清掃費：退去時精算
13	403	4F	入居	41.50	12.55	1LDK	¥165,000	¥5,000	¥170,000	@13,546	2025/3/20	2027/3/19	¥87,832	東京保証	代理収納OFI、預り金：ホームクリーニング費、敷金無
14	404	4F	入居	12.00	3.63	1R	¥78,000	¥5,000	¥83,000	@22,865	2022/4/30	2026/4/29	無	全保連	室内清掃費：退去時38,500円
15															
16															
17															
18															
19															
20															
21															
22															
①合計							¥1,543,000	¥70,000	¥1,613,000	@18,806	年間	¥19,356,000	¥431,295		
1															
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
9															
10															
11															
12															
②合計															
①+②合計							¥1,543,000		¥1,613,000				¥431,295		

キャッシュフロー

管理会社 タイセイ・ハウジー池袋営業所

HJ__Place OSTUKA

年間支出表

単位：円

年間収入表

単位：円

BM費用

賃料収入

日常清掃

184,800

賃料収入

18,516,000

※特別清掃（年2回）

85,800

共益費

840,000

増圧給水設備点検

52,800

駐車場

※消防設備点検（年2回）

99,000

駐輪場

その他

小計

422,400

小計

19,356,000

ランニングコスト

FGBB（既存LAN）／IPカメラ

300,300

共用部電気代（概算）

42,000

共用部水道代（概算）

36,000

小計

378,300

表面利回り

4.30%

PM費用

PM費用（賃料の2%＋税想定）

425,832

NOI利回り

3.86%

その他費用

固都税（令和6年度）

751,230

火災保険

小計

751,230

販売価格

¥450,000,000

支出合計

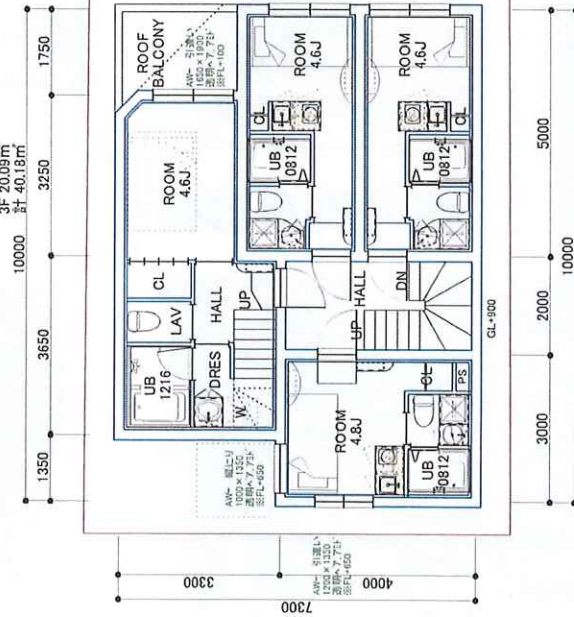
1,977,762

※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

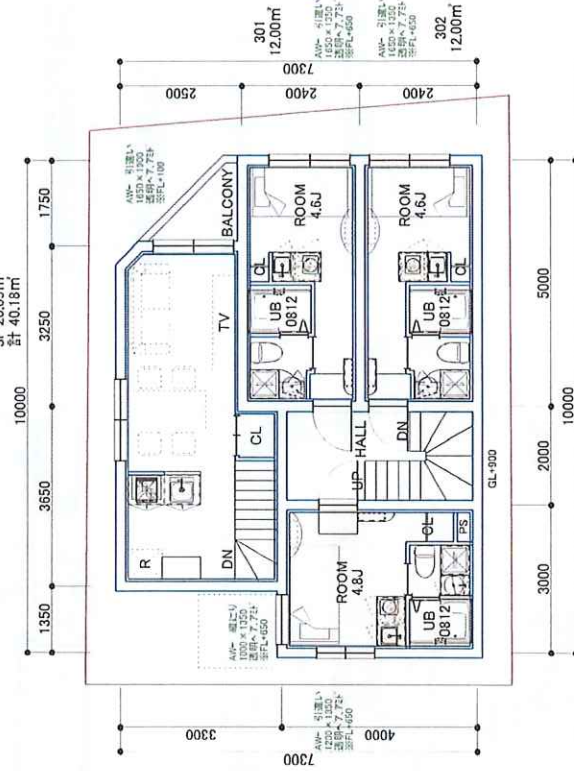


201㎡/ネット
2F 20.09㎡
3F 20.09㎡
計 40.18㎡



2F PLAN
64.09㎡(19.38T)

201㎡/ネット
2F 20.09㎡
3F 20.09㎡
計 40.18㎡



3F PLAN
64.09㎡(19.38T)

道路
幅員約10.63

道路
幅員約10.63

建設地(住居表示) 東京都文京区大塚5-22-9
(地名地番) 東京都文京区大塚5-155-5、-157-5、-155-5地先

用途地域 : 雑工業地域
建ぺい率・容積率 : 70%(60%)・300%
防火地域 : 雑防火地域
高度地区 : 22m第3種高度地区
日影規制 : 5m-3h(4m)
その他 : 特別工業地区

敷地面積 100.34㎡ (30.35坪)
延床面積 387.37㎡ (117.17坪)
建築面積 68.54㎡ (20.73坪)
容積対各床面積 282.43㎡ (79.38坪)
施工床面積 398.25㎡ (120.47坪)

敷地面積 100.34㎡ (30.35坪)
延床面積 387.37㎡ (117.17坪)
建築面積 68.54㎡ (20.73坪)
容積対各床面積 282.43㎡ (79.38坪)
施工床面積 398.25㎡ (120.47坪)

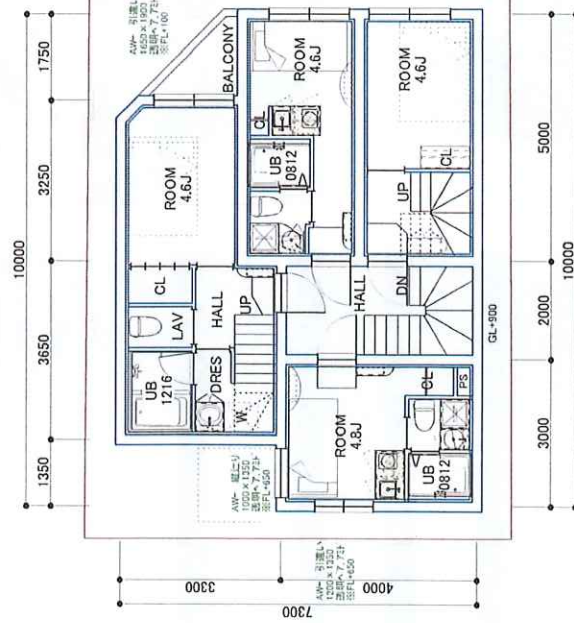
敷地面積 100.34㎡ (30.35坪)
延床面積 387.37㎡ (117.17坪)
建築面積 68.54㎡ (20.73坪)
容積対各床面積 282.43㎡ (79.38坪)
施工床面積 398.25㎡ (120.47坪)

2020.09.13
大塚5-22HJ

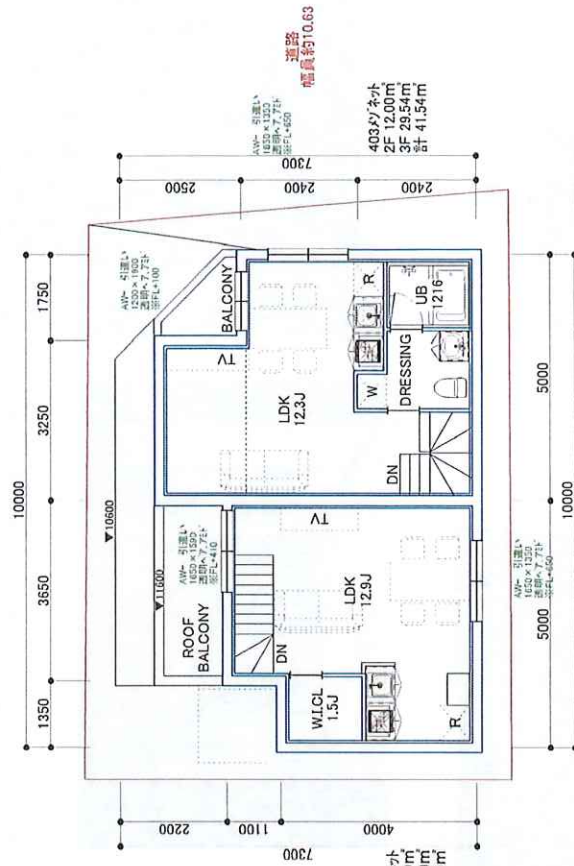
*敷地面積ならびに形状はお客様資料によるものであり、現況と異なることを予測されています。
お客様立会いにて敷地面積を行い、敷地形状ならびに面積のご確認をいただきます。



401/2 ネット
2F 20.09m²
3F 24.10m²
計 44.19m²



4F PLAN
64.09m²(19,38T)



5F PLAN
53.55m²(16,19T)

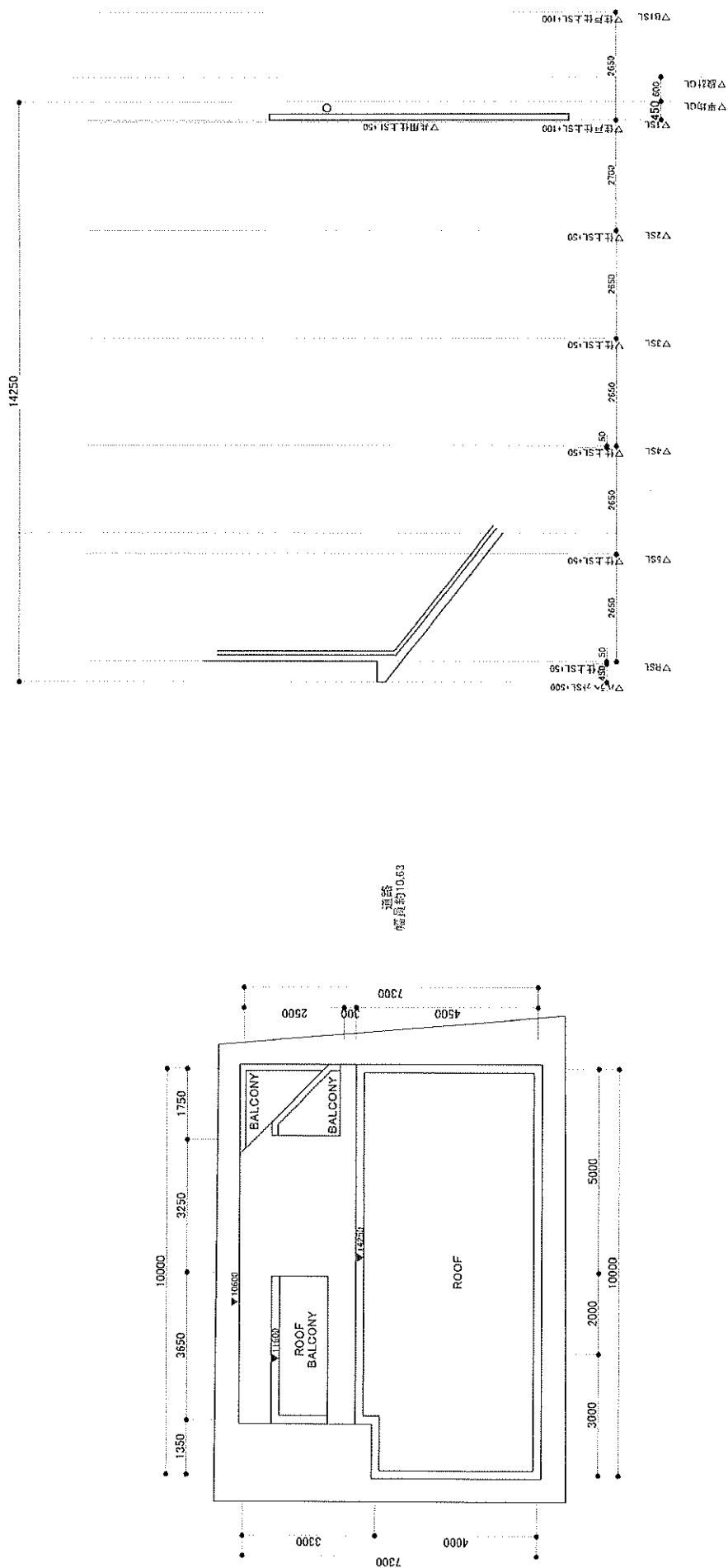
建設地(住居表示) 東京都文京区大塚5-22-9
(地名地番) 東京都文京区大塚5-155-5、-157-5、-155-5地先

用途地域 : 準工業地域
建ぺい率・容積率 : 70% (60%)・300%
防火地域 : 準防火地域
高度地区 : 22m第3種高度地区
日照規制 : 5h-3h(4m)
その他 : 特別工業地区

敷地面積 100.34m² (30.35坪)
建坪面積 387.37m² (117.17坪)
建築面積 68.54m² (20.73坪)
管理対象床面積 262.43m² (79.39坪)
施工床面積 398.25m² (120.47坪)

2020.09.13
大塚5-22HJ

*敷地面積ならびに形状は公定資料によるものであり、現況と異なることを認めています。
お客体立会いにて敷地測量を行い、敷地形状ならびに面積のご確認をいただく必要があります。



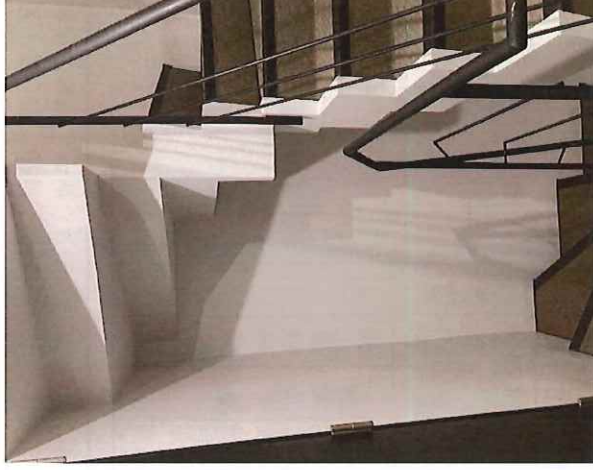
用途地域 : 連工業地域
 建ぺい率・容積率 : 70% (60%)・200%
 防火地域 : 準防火地域
 高度地区 : 22m第3種高度地区
 日影規制 : 5h~3h(4m)
 その他 : 特別工業地区

熟地面积	100.34m ²	(30.35坪)
延床面积	387.37m ²	(117.17坪)
建筑面积	68.54m ²	(20.73坪)
容许对象床面积	262.43m ²	(79.38坪)
施工床面积	398.25m ²	(120.47坪)

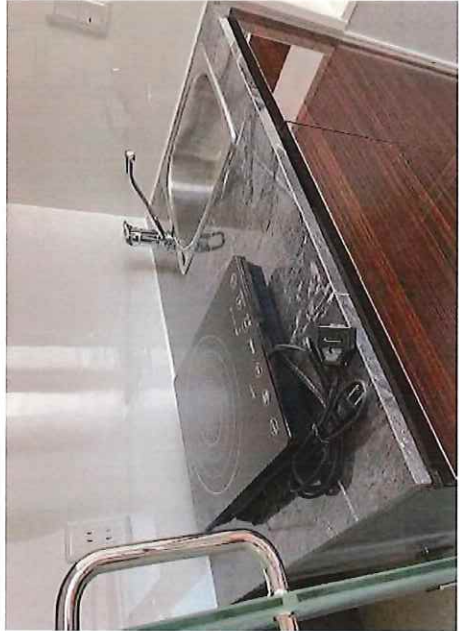
2020.09.13
大塚5-22HJ

致地面積ならびに形状はお客係資料によるものであり、現況と異なると予測されています。お客係立会いにて敷地測量を行い、敷地形状ならびに面積のご確認をいただく必要があります。

HJ Place OTSUKA



HJ Place OTSUKA



建築基準法第7条の2第5項の規定による

検査済証

第 JTC20Y-EZ0798-10 号
令和 4 年 1 月 25 日

株式会社アップスタート
代表取締役 上田 卓也

様

日本タリアセン株式会社
代表取締役 高橋 伸一



下記に係る工事は、建築基準法第7条の2第1項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項(建築基準法第6条の4第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項)の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

1. 確認済証番号 第 JTC20Y-AZ0798-00 号
2. 確認済証交付年月日 令和 2 年 12 月 24 日
3. 確認済証交付者 日本タリアセン株式会社
代表取締役 高橋 伸一
4. 建築場所、設置場所又は築造場所 東京都文京区大塚五丁目157-5、155-41、155-5

5. 検査を行った建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要

建築物の名称又は工事名 : (仮称)大塚5-22HJ 新築工事
用途 : 08030 共同住宅

工事種別 : 新築

構造 : 鉄筋コンクリート造 一部 :

階数 : 地上 5 階 地下 1 階

延べ面積	申請部分	388.52 m ²
	申請以外の部分	0.00 m ²
	合 計	388.52 m ²

6. 検査後も引き続き建築基準法第3条第2項(同法第86条の9第1項において準用する場合を含む。)の規定の適用を受ける場合は、その根拠となる規定及び不適合の規定
無

7. 検査年月日 令和 4 年 1 月 25 日

8. 検査を行った確認検査員氏名 鈴木 睦雄

建築基準法第6条の2第1項の規定による

確認済証

第 JTC20Y-AZ0798-00 号
令和 2 年 12 月 24 日

株式会社アップスタート
代表取締役 上田 卓也

様

日本タリアセン株式会社
代表取締役 高橋 伸一



下記による計画は、建築基準法第6条第1項(建築基準法第6条の4第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項)の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

1. 建築場所、設置場所又は築造場所 東京都文京区大塚五丁目157-5、155-41、155-5

2. 建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要

建築物の名称又は工事名 : (仮称)大塚5-22HJ 新築工事

用途 : 08030 共同住宅

工事種別 : 新築

構造 : 鉄筋コンクリート造 一部 :

階数 : 地上 5 階 地下 1 階

延べ面積 :	申請部分	388.52 m ²
	申請以外の部分	0.00 m ²
	合 計	388.52 m ²

3. 確認を行った確認検査員氏名 中津 岳夫

4. 適合判定通知書の番号 第 号

5. 適合判定通知書の交付年月日

6. 適合判定通知書の交付者



固定資産（土地・家屋）関係証明書

東京都大塚五丁目155番5		令和7年度		証明を必要とする理由		その他	
所在地	登記地目：宅地	登記地積 m ²	価格(円)	(区分)	課税標準額(円)	税額(相当額)(円)	
等	現況地目：宅地	24.69	¥14,848,560	固定資産税	¥2,384,351	¥33,380	
土地		24.69		都市計画税	¥4,768,702	¥7,153	
摘要	軽減事由：都税条例附則第20条						
地	都市計画税軽減額：¥7,153						
所有者	※税額は軽減額を控除した後のものです。						
所崎玉県本庄市西富田762-1							
有ケイアイスター不動産 株式会社							
東京都大塚五丁目155番41							
所在地	登記地目：宅地	登記地積 m ²	価格(円)	(区分)	課税標準額(円)	税額(相当額)(円)	
等	現況地目：宅地	15.81	¥9,508,130	固定資産税	¥1,526,793	¥21,375	
土地		15.81		都市計画税	¥3,053,587	¥4,580	
摘要	軽減事由：都税条例附則第20条						
地	都市計画税軽減額：¥4,580						
所有者	※税額は軽減額を控除した後のものです。						
所崎玉県本庄市西富田762-1							
有ケイアイスター不動産 株式会社							
東京都大塚五丁目157番5							
所在地	登記地目：宅地	登記地積 m ²	価格(円)	(区分)	課税標準額(円)	税額(相当額)(円)	
等	現況地目：宅地	59.04	¥35,506,650	固定資産税	¥5,701,582	¥79,822	
土地		59.04		都市計画税	¥11,403,166	¥17,104	
摘要	軽減事由：都税条例附則第20条						
地	都市計画税軽減額：¥17,105						
所有者	※税額は軽減額を控除した後のものです。						
所崎玉県本庄市西富田762-1							
有ケイアイスター不動産 株式会社							

上記のとおり証明します。

※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。

第022781号
令和7年6月9日
東京都 文京 都税事務所長





固定資産（土地・家屋）関係証明書

所在地 東京都大塚五丁目157番地5 在 家屋番号：157-5	他所在有り 登記床面積㎡ 366.23 現況床面積㎡ 366.23	価 格 (円) ¥46,505,300	令和 7 年度 (区分) 課税標準額 (円) ¥46,505,300	税 額 (相当額) (円) ¥448,301	証明を必要とする理由 その他
種類：共同住宅 地上：5階 地下：1階 要構造：鉄筋コンクリート造 屋根：陸屋根 所 崎玉県本庄市西富田762-1 有 ケイアイスター不動産 株式会社 者			固定資産税 都市計画税 軽 減 事 由：法附15条6 2項 固定資産税軽減額： ¥202,773	¥139,515	
※税額は軽減額を控除した後のものです。					
***** 以下 余 白 *****					

上記のとおり証明します。
※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。

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。

第022782号
令和 7 年 6 月 9 日
東京都 文京 都税事務所長

上記のとおり証明します。

第022779号
令和7年6月9日
東京都文京区税務





固定資産 (土地・家屋) 評価証明書

証明を必要とする理由				その他	
令和 7 年度					
価 格 (円)	登 記 床 面 積 m ²	他 所 在 有 り 床 面 積 m ²	現 況 床 面 積 m ²	価 格 (円)	登 記 床 面 積 m ²
¥46,505,300	366.23		366.23	¥46,505,300	366.23
家 種 類 : 共同住宅					
地 上 : 5 階 地 下 : 1 階					
要 構 造 : 鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造					
屋 根 : 陸 屋 根					
所 在 地 : 埼 玉 県 本 庄 市 西 富 田 7 6 2 - 1					
有 限 公 司 : ケ イ ア イ ス タ ー 不 動 産 株 式 会 社					
***** 以下 余 白 *****					

上記のとおり証明します。

※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。

第022780号
令和 7 年 6 月 9 日
東京都 文京 都税事務所長

