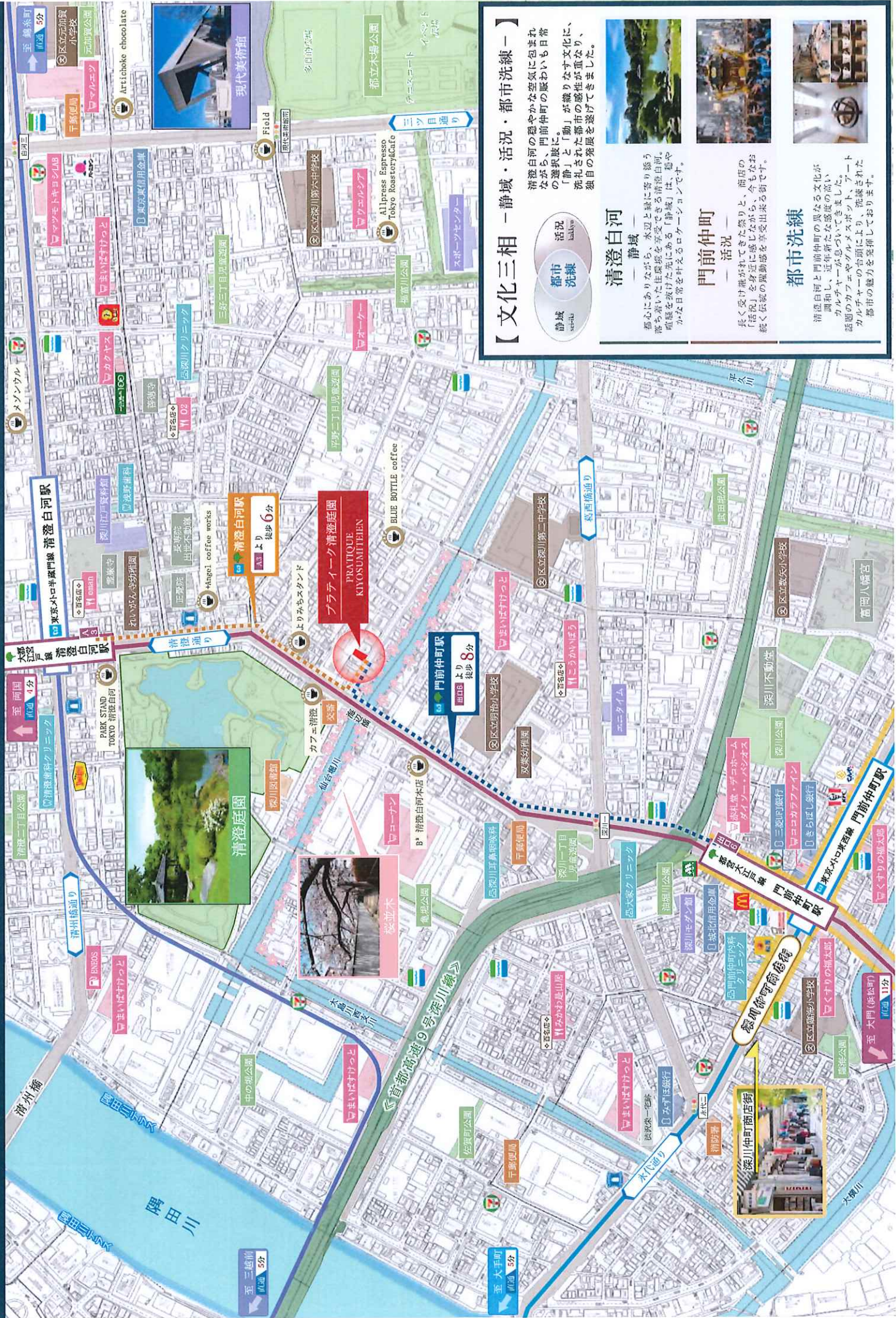


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：プラティーク清澄庭園				
所在地	住居表示	東京都江東区平野1-2-21			
	地番	東京都江東区平野1-20-10			
交通	東京メトロ半蔵門線・都営大江戸線 清澄白河駅 徒歩5分 / 東京メトロ東西線・都営大江戸線 門前仲町駅 徒歩8分				
地積	148.76 m <sup>2</sup> (44.99 坪) 公簿				
価格	7億3730万円 (税込)				
地目	宅地	用途地域	準工業地域		
容積率	300%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制	5h-3h/4m		都市計画	無・有 ( )	
その他					
道路	南西側約11m (公道)				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和08年 1月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造 5階			
	延床面積	469.62 m <sup>2</sup> (142.06 坪)			
引渡し	相談		施工会社	三和建设工業株式会社	
備考 年額収入27,972,000円 月額収入2,331,000円 表面 利回り 3.79% 満室想定					
・総戸数：14戸（1R×6戸、1DK×4戸、1LDK×2戸、2LDK×2戸）					
・境界確定済					
・防犯カメラ、Wi-Fi設備、オートロック、宅配ボックス、CS/BSアンテナ					
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。



### 【文化三相 - 静域・活況・都市洗練 -】

静域  
seiiki

都市  
洗練  
tokyo

活況  
katsukyo

#### 清澄白河

静域  
— 静域 —

都心にありながら、水辺と緑に寄り添う格好しい住環境を享受できる清澄白河。喧騒を抜けた先にある「静域」は、穏やかな日常を叶えるロケーションです。

#### 門前仲町

活況  
— 活況 —

長く受け継がれてきた祭りや、商店の「活況」を身近に感じながら、今もお続く伝統の賑わいを楽しめる街です。

#### 都市洗練

清澄白河と門前仲町の異なる文化が調和し、近年新たな感覚の高いカルチャーが息づいてきました。話題のカフェやグルメスポット、アートギャラリーの台頭により、洗練された都市の魅力を発掘しております。

OTEMACHI & NIHONBASHI  
**【日本橋・大手町へダイレクトアクセス】**

日本最大の金融・ビジネスセンターである大手町・東区駅エリアへ直通5分以内と、「職住近接」の理想的なロケーションとして、当エリアは選ばれ続けてきました。



NIHONBASHI  
 日本橋 直通 **3 min** 直通 **5 min**

【東京駅3km圏内という、揺るがない資産立地】

日本の経済・金融の中枢を生活圏とする高い利便性をもちながら、密着した住環境が暮らしを豊かにし、高い賃貸需要が生まれます。



同一円心内には、「赤坂」や「浜松町」等も位置しており、利便性の観点から、同等の賃貸価値への成長が期待出来ます。

**進化し続ける日本の中枢**  
 REDEVELOPMENT

**A 八重洲一丁目北地区**  
 <<2032年竣工予定>>  
 日本橋川沿いに地上45階建て超高層ビル、広場、水辺空間で構成される再開発。東京駅と日本橋リバーウォークを結びつける重要な拠点となります。

**B 日本橋一丁目中地区**  
 <<2028年竣工予定>>  
 日本橋駅直結の地上52階・高さ284mの超高層ビル。39~47階にはヒルトン最上級ホテル「グロウツドーフ・アジア」東京日本橋が開業。

**C 八重洲二丁目地区**  
 <<2029年竣工予定>>  
 地上13階建ての超高層複合ビル。大規模なオフィスや人通りが地下街へ日本橋駅をのびる歩行者ネットワークが整備される。

至 錦糸町  
 至 浜松町  
 至 上野  
 至 渋谷

レントロール

満室稼働中

号室タイプ	状況	属性	間取	専有面積(㎡)	賃料	共益費	賃料・共益費(税込)	期間	備考
1階									
101	A 賃貸中	個人	1DK	27.20㎡	¥133,000	¥10,000	¥143,000	2026年3月14日 ~ 2028年3月13日	保証会社加入
102	B 賃貸中	法人	1DK	26.82㎡	¥135,000	¥10,000	¥145,000	2026年3月27日 ~ 2028年3月26日	-
2階									
201	C 賃貸中	法人	1R	23.66㎡	¥126,000	¥10,000	¥136,000	2026年3月20日 ~ 2028年3月19日	-
202	D 賃貸中	法人	1DK	24.77㎡	¥130,000	¥10,000	¥140,000	2026年3月20日 ~ 2028年3月19日	-
203	E 賃貸中	個人	1R	21.80㎡	¥118,000	¥10,000	¥128,000	2026年3月26日 ~ 2028年3月25日	保証会社加入
204	F 賃貸中	個人	1R	20.58㎡	¥115,000	¥10,000	¥125,000	2026年3月27日 ~ 2028年3月26日	保証会社加入
3階									
301	C 賃貸中	法人	1R	23.66㎡	¥126,000	¥10,000	¥136,000	2026年4月17日 ~ 2028年4月16日	-
302	D 賃貸中	個人	1DK	24.77㎡	¥130,000	¥10,000	¥140,000	2026年3月14日 ~ 2028年3月13日	保証会社加入
303	E 賃貸中	法人	1R	21.80㎡	¥118,000	¥10,000	¥128,000	2026年3月26日 ~ 2028年3月25日	-
304	F 賃貸中	法人	1R	20.58㎡	¥115,000	¥10,000	¥125,000	2026年3月22日 ~ 2028年3月21日	-
4階									
401	G 賃貸中	個人	2LDK	59.86㎡	¥280,000	¥15,000	¥295,000	2026年4月18日 ~ 2028年4月17日	保証会社加入
402	H 賃貸中	個人	2LDK	42.48㎡	¥225,000	¥15,000	¥240,000	2026年4月25日 ~ 2028年4月24日	保証会社加入
403	I 賃貸中	個人	1LDK	36.78㎡	¥185,000	¥15,000	¥200,000	2026年6月15日 ~ 2028年6月14日	保証会社加入
404	J 賃貸中	個人	1LDK	50.12㎡	¥235,000	¥15,000	¥250,000	2026年6月1日 ~ 2028年6月31日	保証会社加入
合計(14戸)		-	-	424.88㎡	¥2,171,000	¥160,000	¥2,331,000	-	-

年間想定収支

全体収支	内訳	金額(税込)	備考
年間収入(A)	家賃	27,972,000円	満室時
	合計	27,972,000円	
	固定費(土地・建物)	1,513,775円	土地: 186,508円 ※令和8年度評価証明書記載の課税標準額より算出 建物: 1,325,267円
	水光熱費	180,000円	月額15,000円(想定)
	火災保険	65,050円	当社加入保険
	建物管理費(BM)	448,800円	月額: 37,400円(税込) ※日常清掃・定期清掃・消防点検・給水点検等
	賃貸管理費(PM)	615,384円	月額: 51,282円(税込) 月額賃料・共益費×2.2%(税込) ※満室想定時
	インターネット費	120,120円	月額: 10,010円(税込)
	合計	2,943,129円	
NOI(A-B)	合計	25,028,871円	

PLAN

[メゾネット含む]  
2LDK / 2戸  
1DK / 4戸

総戸数14戸

[メゾネット含む]  
1LDK / 2戸  
1R / 6戸

POINT

- 幅広い世代から支持される生活利便性の高い住環境
- 全室角部屋。専用サウナ付戸のプレミアムプラン有
- 直近1年の賃料上昇率が、都心5区比で約2倍の注目エリア
- 大手町駅「直通5分」。恒常的な賃金ニーズが期待

1階



2～3階



4階



5階



# 01 | AREA & LOCATION 東京駅3km圏内という揺るがない資産立地

**TOKYO**  
大手町・丸の内  
エリア



働きたい街  
ランキング  
1位

就業者1035万人を誇る日本一の多客層を擁し、幅広い職種の求人を輩出している。大手町・丸の内エリアは、その中でも特に活気があるエリアです。最新のビルや施設が立ち並び、都心の中心地としての地位を固めています。

八重洲・日本橋  
エリア



2023年開業

東京ミッドタウン八重洲  
東京駅直結の複合施設「東京ミッドタウン八重洲」が、高層ビルや商業施設を集め、都心の中心地としての地位を固めています。最新のビルや施設が立ち並び、都心の中心地としての地位を固めています。

TOKYO TORCH

東京駅直結の複合施設「TOKYO TORCH」が、高層ビルや商業施設を集め、都心の中心地としての地位を固めています。最新のビルや施設が立ち並び、都心の中心地としての地位を固めています。

「仕事・交通・歴史・国際性」の全てを兼ね備えた日本の中心が集積する「東京駅」。

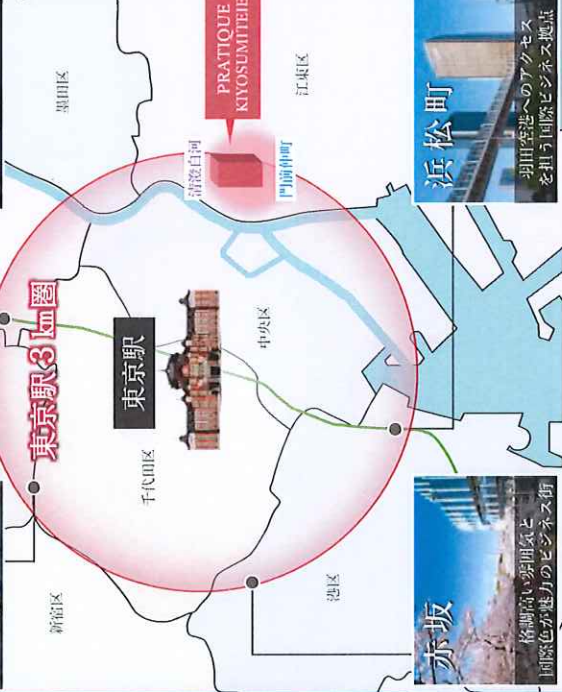
東京駅を中心とする約3km圏は、都心不動産において、極めて高い評価を受けるポジションにあります。赤坂、浜松町、水道橋、御徒町など、主要エリアが名を連ねるこの圏域には、当物件も位置しております。都心距離が生み出す価値は普遍的であり、更なる成長性を秘めています。



水道橋  
エンターテインメント施設と教育施設の共存



御徒町  
アメ街を中心とした多様な商業が広がる街



赤坂  
格調高い雰囲気と国際色が魅力のビジネス街

浜松町  
羽田空港へのアクセスを担う国際ビジネス拠点

御徒町  
アメ街を中心とした多様な商業が広がる街

水道橋  
エンターテインメント施設と教育施設の共存

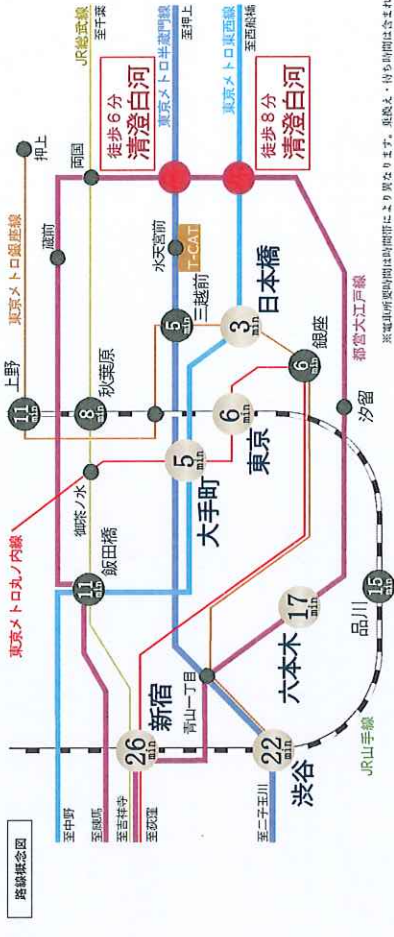
東京駅3km圏



## 02 | ACCESS 都心・全国・世界へ。 交通網を自在に

都心5区への直通アクセスで都市を回遊

千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・都心5区へ直通アクセスが可能な、圧倒的利便性を有する当エリア。都市の多彩な機能が集積するエリアを日常として享受でき、移動の自由度は、不動産価値を示す重要な指標となります。また、巨大ビジネス街である日本橋・大手町に直連5分以内という稀有な住環境は、安定した賃貸ニーズを取り込むことが可能です。



全国へ広がる新幹線ネットワーク  
「東京」駅まで6分

日本の鉄道網の根幹をなすビッグターミナル「東京駅」へ約6分。全国へ広がる新幹線、出張や旅行等、多岐にわたる遠方への交通利便性を高めます。

空港アクセスの拠点 T-CAT  
隣接している水天宮前駅から羽田空港へ約15分。T-CATは、羽田空港へ約15分。T-CATは、羽田空港へ約15分。T-CATは、羽田空港へ約15分。

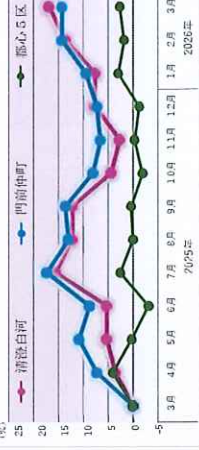
当物件  
新築開始時期  
約4分 (約1.48km)

## 03 | ASSET VALUE 将来性の確信が市場に定着

都心5区平均の約1.7~2.0倍の賃料上昇

都心5区 8.4%  
当物件エリア 16.9% (約2.0倍)  
清澄白河 14.2% (約1.7倍)  
門前仲町 14.2% (約1.7倍)

【エリア別賃料上昇率の推移】



当エリアの賃料上昇率が、都心5区の上昇率を大きく上回っています。背景には、都心近接の立地や優れた住環境・アクセス性が複合的に、改めて評価されてきたことにあります。都心5区平均の上昇率は8.4%、当エリアならはの2倍に達していることを示しています。

## 清澄白河・門前仲町

東京駅3km圏内各エリアの中でも、本物件エリアは、特に良好な居住エリアとして高い人気を集めており、安定した居住ニーズが見込めます。

清澄白河 - 静域



落ち着いた街並みと静やかな庭園が魅力の清澄白河。BLUE BOTTLE COFFEE清澄白河フラッグシップカフェを始めとする個性的なカフェ文化が根付く、アートやギャラリーも点在。感度の高いライフスタイルが享受できる街です。



門前仲町 - 活況



下町情緒と歴史が息づく門前仲町。高層ビルを中心に、昔ながらの商店街や飲食店が軒を連ね、活気あるお祭り、温かな文化が今もなお受け継がれています。



赤坂  
格調高い雰囲気と国際色が魅力のビジネス街



御徒町  
アメ街を中心とした多様な商業が広がる街