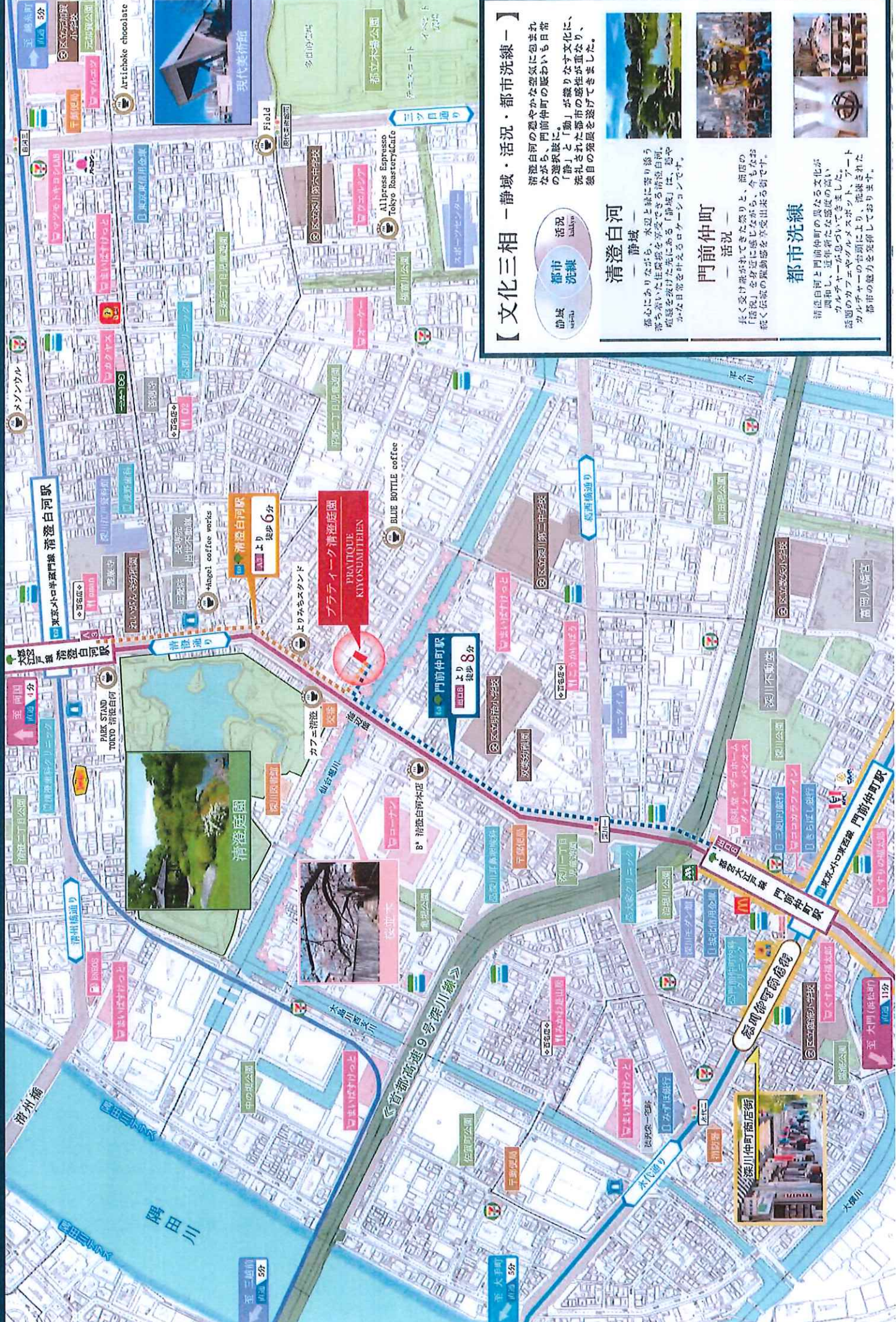


備考 年額収入28,020,000円 月額収入2,335,000円 表面 利回り 4.01% 満室想定

- ・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——】



河
白
澄
清

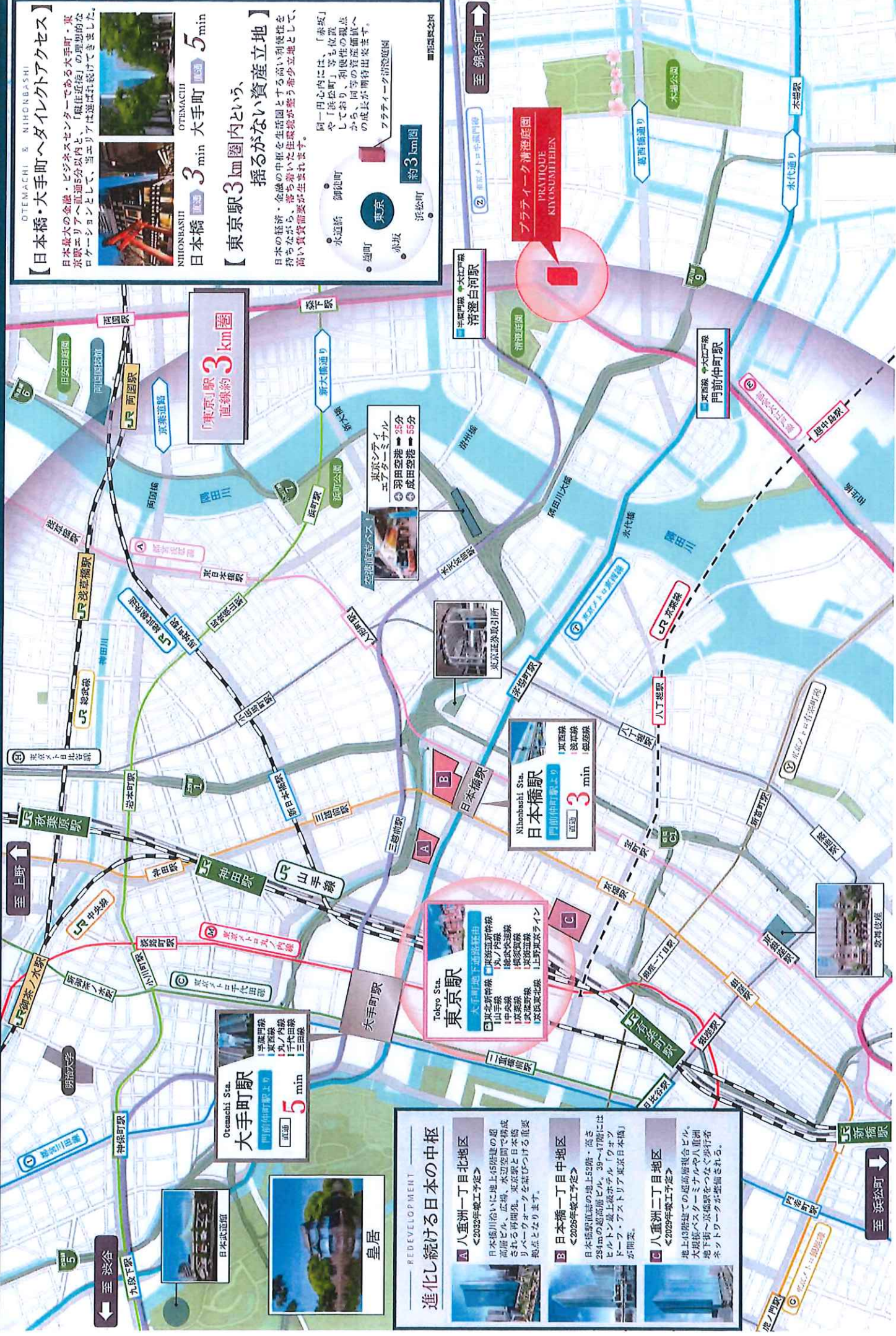
—— 静域 ——

門前仲町

— 活況 —
長く受け継がれてきた祭りと、商店の「活況」を身近に感じながら、今もなお、深く伝統の躍動感を楽しみ受ける街です。

都市洗練

清澄白河と門前仲町の異なる文化が調和し、近年新たな高度の高いカルチャアが息づいてきました。



住居表示：東京都江東区平野1-2-21

【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・東京駅エリアへ直線5分以内と、「居住環境」の理想的なロケーションとして、当エリアは選ばれています。

日本橋 3 min 大手町 5 min

日本橋駅 3 min 大手町駅 5 min

日本橋駅 3 min 大手町駅 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・金融の中核を生活圏とする高い利便性をもちながら、落ち着いた住環境が整う希少立地として、高い資産価値が生まれます。

東京駅 3km圏内

東京駅 3km圏内

東京駅 3km圏内

進化し続ける日本の中枢

- A 八重洲一丁目北地区
日本橋川沿いに地上45階建ての超高層ビル、広島、水辺空間が形成される再開発。東京駅と日本橋のハブワ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
日本橋駅直結の地上52階・高さ284mの超高層ビル。39~47階にはビルトイン上級ホテル「グランド・アストリア東京日本橋」が開業。
- C 八重洲二丁目地区
地上43階建ての超高層複合ビル。大規模バスグリーニングや人車路地下街〜京橋駅をつなぐ歩行者ネットワークが整備される。

高稼働中

レポート

号室タイプ	状況	属性	間取	床面積(m ²)	資料	求益費	貸料/支払費 (取用)	利用	備考	備考	マークシート 規定資料
1階	101 A	貸貸中 個人	LDK	27.20㎡	¥13,000	¥10,000	¥143,000	2028年1月14日 ~ 2028年7月13日	株主会社加入	¥116,000	2028年1月14日 ~ 2028年7月13日
	102 B	貸貸中 個人	LDK	26.82㎡	¥13,000	¥10,000	¥145,000	2028年7月27日 ~ 2028年7月26日	-	¥154,000	
2階	201 C	貸貸中 個人	1R	23.65㎡	¥15,000	¥10,000	¥136,000	2028年8月1日 ~ 2028年7月31日	株主会社加入	¥138,000	2028年8月1日 ~ 2028年7月31日
	202 D	貸貸中 個人	LDK	24.77㎡	¥13,000	¥10,000	¥140,000	2028年8月15日 ~ 2028年7月15日	-	¥142,000	
	203 E	貸貸中 個人	1R	21.80㎡	¥11,000	¥10,000	¥128,000	2028年8月25日 ~ 2028年7月25日	株主会社加入	¥128,000	
	204 F	貸貸中 個人	1R	20.58㎡	¥11,000	¥10,000	¥125,000	2028年8月25日 ~ 2028年7月25日	株主会社加入	¥125,000	
3階	301 C	貸貸中 個人	LDK	23.65㎡	¥13,000	¥10,000	¥140,000	2028年8月15日 ~ 2028年7月15日	株主会社加入	¥140,000	2028年8月15日 ~ 2028年7月15日
	302 D	貸貸中 個人	LDK	24.77㎡	¥13,000	¥10,000	¥140,000	2028年8月15日 ~ 2028年7月15日	株主会社加入	¥140,000	
	303 E	貸貸中 個人	1R	21.80㎡	¥11,000	¥10,000	¥128,000	2028年8月25日 ~ 2028年7月25日	-	¥128,000	
	304 F	貸貸中 個人	1R	20.58㎡	¥11,000	¥10,000	¥125,000	2028年8月25日 ~ 2028年7月25日	-	¥125,000	
4階	401 G	貸貸中 個人	LDK	59.88㎡	¥28,000	¥15,000	¥225,000	2028年9月1日 ~ 2028年8月17日	株主会社加入	¥228,000	2028年9月1日 ~ 2028年8月17日
	402 H	貸貸中 個人	LDK	42.49㎡	¥22,000	¥15,000	¥220,000	2028年9月1日 ~ 2028年8月17日	株主会社加入	¥213,000	
	403 I	貸貸中 個人	LDK	36.79㎡	¥18,000	¥15,000	¥200,000	2028年9月1日 ~ 2028年8月17日	株主会社加入	¥210,000	
	404 J	貸貸中 個人	LDK	50.12㎡	¥25,000	¥15,000	¥250,000	2028年9月1日 ~ 2028年8月17日	株主会社加入	¥280,000	
合計(14戸)			-	424.88㎡	¥2,175,000	¥1,600,000	¥2,335,000			¥2,442,000	②19,000円/戸

現況レントロールから
アップサイド
が見込めます!

年間収入 28,020,000円
満室利回り 4.01%
※平均坪単価18,168円（現況）

②マーケット想定賃料

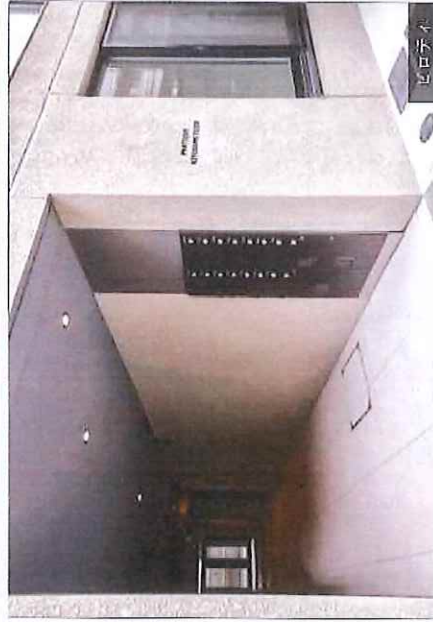
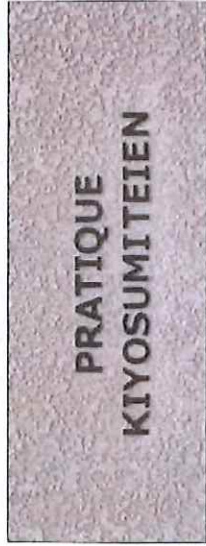
年間収入 29,304,000円 (+1,284,000円)
満室利回り 4.20% (+0.19%)
※坪単価19,000円(粗客)

年間想定収支

金取収支	内 訳	金額(円)	備 考	
年間収入(A)	家賃	28,020,000円	借家数	
	合計	28,020,000円		
年間支出(B)	国庫徴収(土地・建物)	1,000,726円	土地:160,232円 ※合和特許市営宿営院・都市計画建設地区関係者より算出 建物:840,494円 ※合和特許市営宿営院・都市計画建設地区関係者より算出	
	水光熱費	180,000円	月額15,000円(想定) 当社加入収受	
	火災保険	65,050円		
	建物の取立(PM)	448,800円	月額37,400円(想定) ※工 務 協 会・重 建 協 会・相 済 会・新 水 星 協 会	
	賃貸管理料(PM)	616,740円	月額51,376円(想定) ※取立料・共修費×2.7%(想定) ※損害保険費	
	インターネット・電話	120,120円	月額:10,010円(想定)	
	合計	2,431,136円		
	合計	25,588,864円		
	年間収入(A)			
	年間支出(B)			



PRATIQUE
KIYOSUMITEIEN



ビロディ



Gタイプ (401号室) 専有サウナ



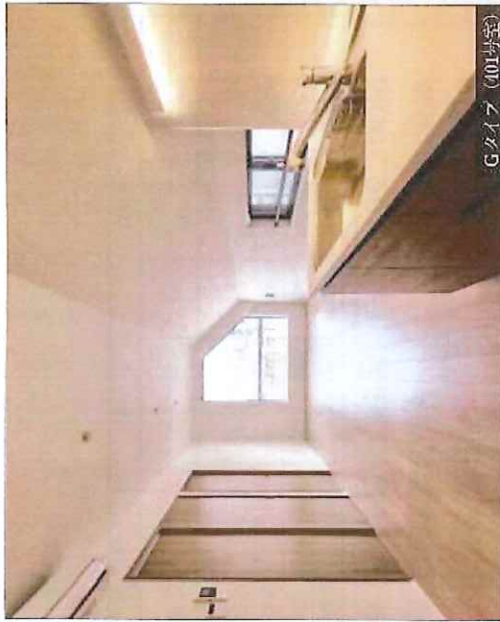
Cタイプ (301号室)



Aタイプ (101号室)



Aタイプ (101号室)



Gタイプ (401号室)



Cタイプ (401号室) トロノワデラス



Jタイプ (404号室)



共用部



Hタイプ (102号室)



Hタイプ (402号室)

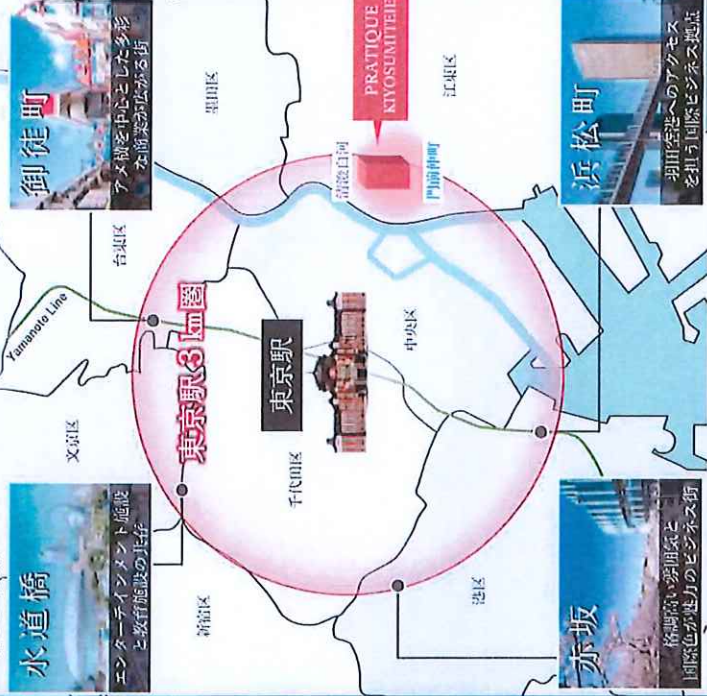


Iタイプ (403号室)

01 | AREA & LOCATION 東京駅 3km圏内という

揺るがない資産立地

「仕事・交通・歴史・国際性」の全てを備えた日本の中枢が垣間見える「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、水辺、御徒町など、主要エリアが名を連ねるこの距離帯に、
当物件も位置しており、都心距離を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。



TOKYO

大手町・丸の内
エリア

働きたい街
ランキング
1位

東京1135万人を誇る日本一のビジネス街
として、周囲の価値を高めてきました。
全上場企業の売上高の約10%を占める巨大な
ビル群が並び、最先端のビルが立ち並び、
ビジネスの中心地です。

八重洲・日本橋
エリア

東京ミッドタウン八重洲

東京駅直結のポジションにオフィス、商業、
高級ホテルなど、多様な都市機能が集まり、
八重洲・日本橋エリアの発展の中心地とな
り、新たな都市景観が形成されています。

TOKYO TORCH

東京駅直結のポジションにオフィス、商業、
高級ホテルなど、多様な都市機能が集まり、
八重洲・日本橋エリアの発展の中心地とな
り、新たな都市景観が形成されています。

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緑豊かな環境が
魅力の清澄白河。BLUE BOTTLE
COFFEE清澄白河フラッグシップカフェ
を始めとする個性豊かなカフェ文化が根付
き、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好まれる街です。



門前仲町 - 活況 -

下町情緒と歴史が息づく門前仲町。
富岡八幡宮を中心に、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。

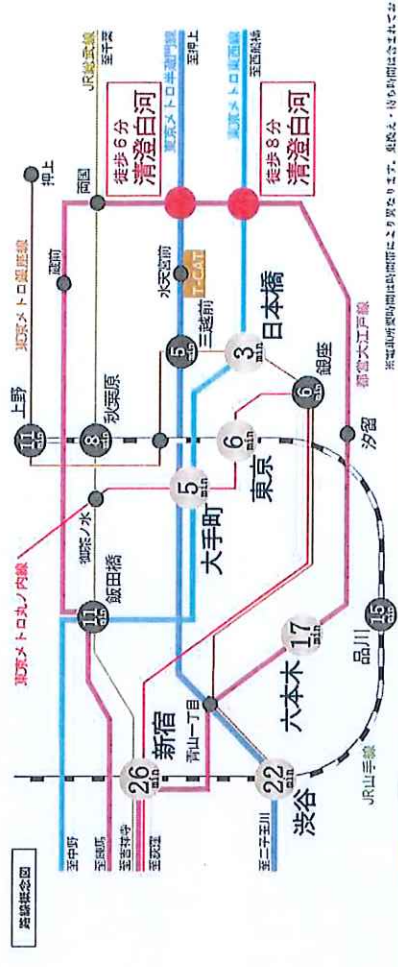


02 | ACCESS

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避

千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区の都心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。都市の多様な機能が垣間
見え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・大手町に直通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。



空港アクセスの拠点 T-CAT

隣接している水天宮前駅から発着している東京スカイエアター
ミナル (T-CAT) から「羽田空港」へ約15分、
バスが運行。乗換なしで快適に空港へアクセスできます。

全国へ広がる新幹線ネットワーク

日本の鉄道の拠点といえるビッグターミナル
「東京駅」へ徒歩6分。全国へ広がる新幹線は、
出張や旅行等、多岐にわたる移動への交通利便
性を高めます。

路線	所要時間
水天宮前駅 (T-CAT) 東京スカイエアターミナル	約3分
水天宮前駅 (T-CAT) 羽田空港	約25分
水天宮前駅 (T-CAT) 成田空港	約55分

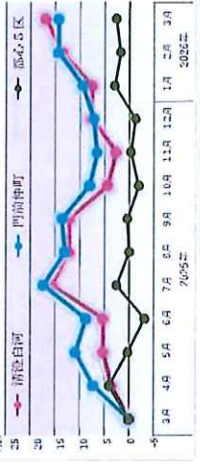
03 | ASSET VALUE 将来性の確信が市場に定着

都心5区平均の約1.7~2倍の賃料上昇

都心5区	清澄白河	門前仲町
8.4%	16.9% (約2倍)	14.2% (約1.7倍)

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、都心近郊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。
昇るトレンドではなく、当エリアならではの変わりぬ魅力が、市場
に反映されている事を示しています。

【エリア別賃料上昇率の推移】



※2022年10月からの賃料の上昇率を示したグラフになります。
出典: Yahoo!不動産「東京23区の賃貸相場」を元に作成