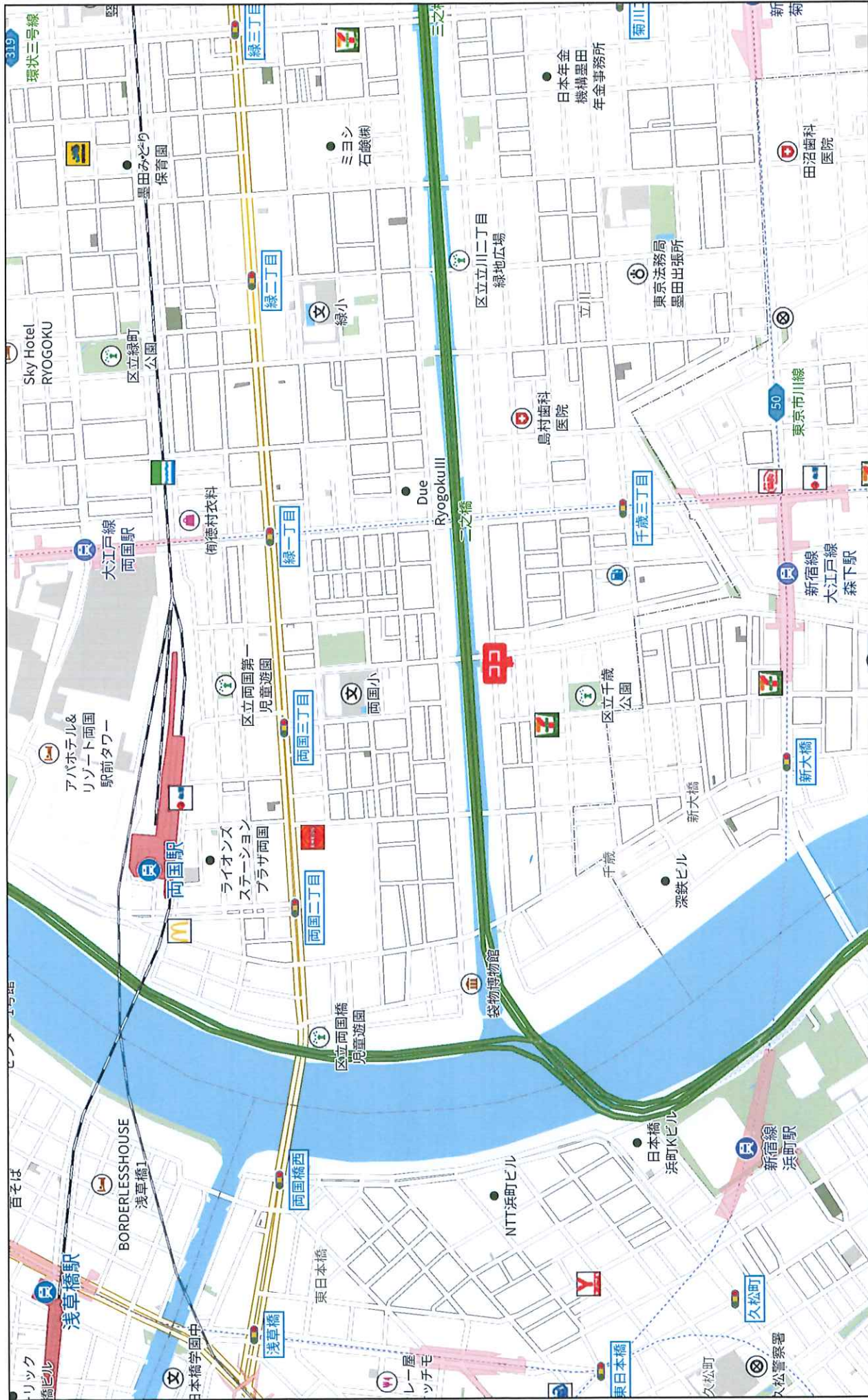
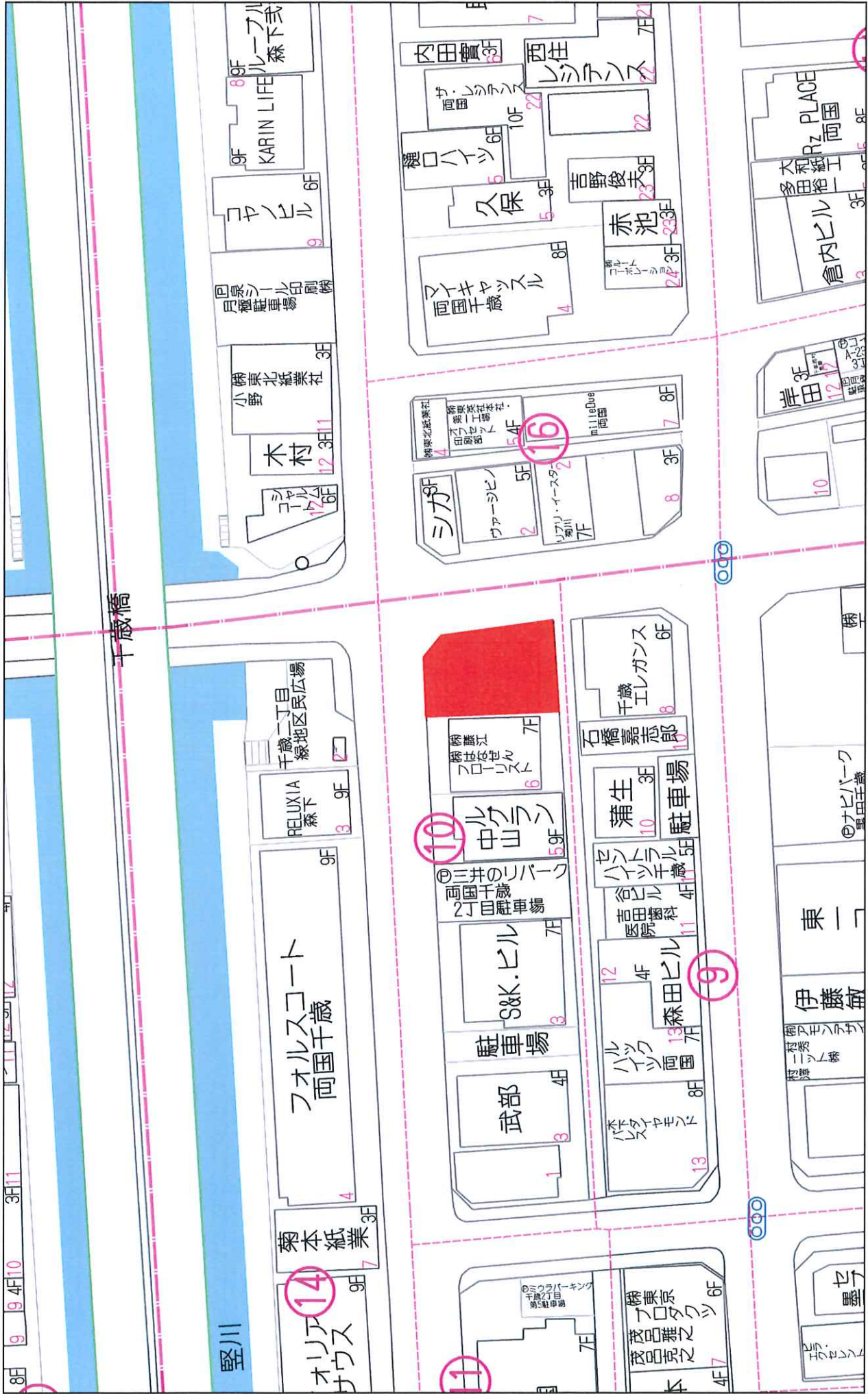
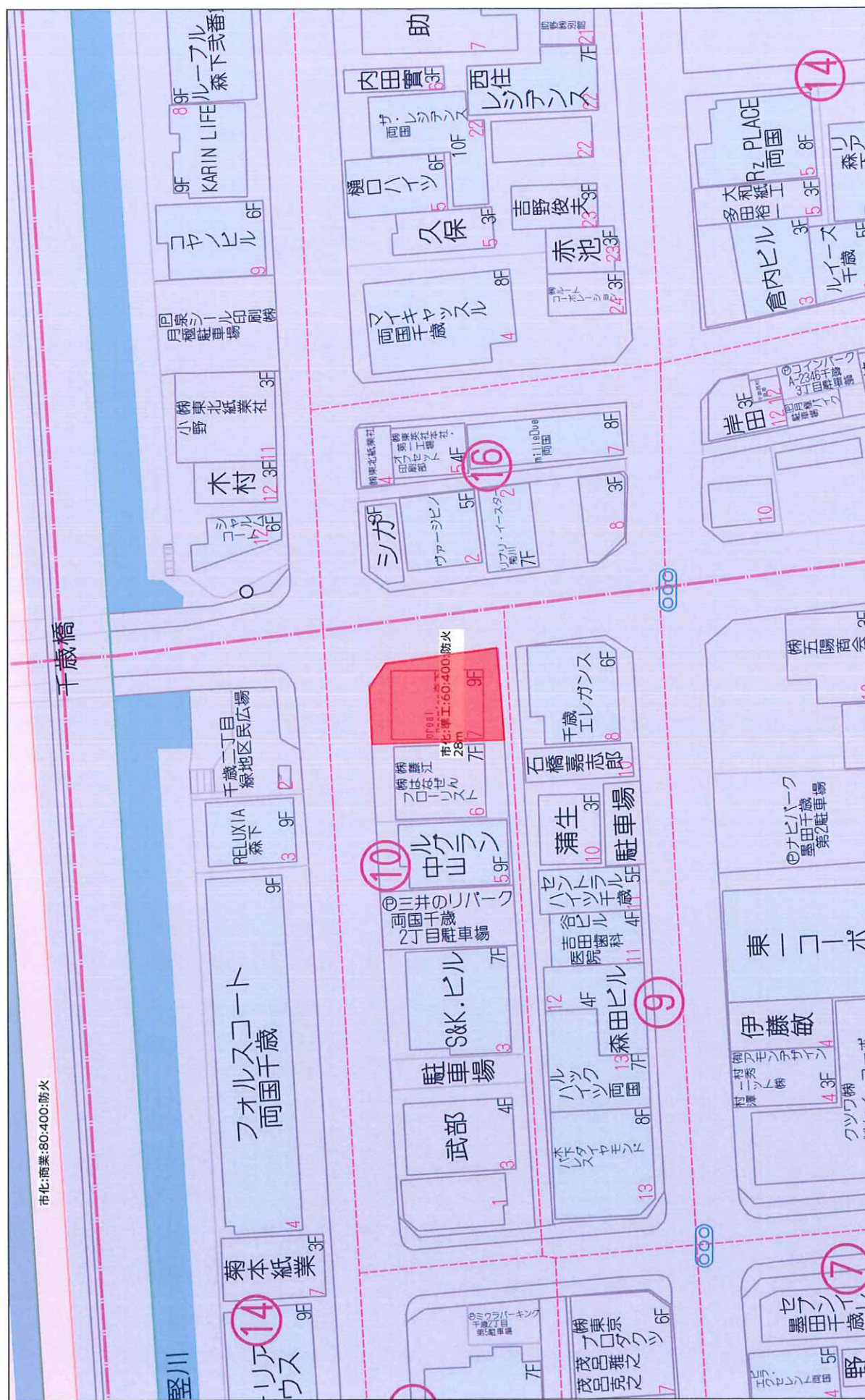


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：premiere森下				
所在地	住居表示	東京都墨田区千歳2-10-7			
	地番	東京都墨田区千歳2-9-4、5			
交通	都営大江戸線・新宿線 森下駅 徒歩6分 / JR総武線 両国駅 徒歩8分				
地積	199.13 m ² (60.23 坪) 公簿				
価格	11億3000万円（税抜）				
地目	宅地	用途地域	準工業地域		
容積率	400%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	28m	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	北側約10.9m（42条1項1号）間口約7.7m / 東側約10.8m（42条1項1号）間口約15.6m / 南側約3.4m （42条2項）間口約11.6m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和04年築	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 9階			
	延床面積	889.69 m ² (269.13 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入44,127,685円 月額収入3,677,307円 表面 利回り 3.90% 満室想定 ・ 建蔽率角地緩和有り ・ 総戸数：24戸（1DK×16戸、1LDK×8戸） ・ エレベーター有り ・ 年間支出：5,514,290円 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。







区画	種別	間取り	契約面積 (坪)	契約面積 (m ²)	テナント名	契約種別	賃料	共益費	賃料共込 単価/坪	賃料共込金額	満室想定 賃料金額	満室想定 共益費金額	満室想定 共込金額
201	住居	1LDK+S	13.28	43.92	法人	普通借家	178,850	18,000	14,823	196,850	178,850	18,000	196,850
202	住居	1DK	7.72	25.53	法人	普通借家	105,300	15,000	15,583	120,300	105,300	15,000	120,300
203	住居	1DK	7.72	25.53	法人	普通借家	106,300	15,000	15,712	121,300	106,300	15,000	121,300
301	住居	1LDK+S	13.28	43.92	法人	普通借家	179,850	18,000	14,898	197,850	179,850	18,000	197,850
302	住居	1DK	7.72	25.53	法人	普通借家	107,300	15,000	15,842	122,300	107,300	15,000	122,300
303	住居	1DK	7.72	25.53	法人	普通借家	107,300	15,000	15,842	122,300	107,300	15,000	122,300
401	住居	1LDK+S	13.28	43.92	法人	普通借家	181,860	18,000	15,050	199,860	181,860	18,000	199,860
402	住居	1DK	7.72	25.53	法人	普通借家	106,300	15,000	15,712	121,300	106,300	15,000	121,300
403	住居	1DK	7.72	25.53	法人	普通借家	107,300	15,000	15,842	122,300	107,300	15,000	122,300
501	住居	1LDK+S	13.28	43.92	法人	普通借家	182,860	18,000	15,125	200,860	182,860	18,000	200,860
502	住居	1DK	7.72	25.53	法人	普通借家	107,300	15,000	15,842	122,300	107,300	15,000	122,300
503	住居	1DK	7.72	25.53	法人	普通借家	108,300	15,000	15,972	123,300	108,300	15,000	123,300
601	住居	1LDK+S	13.28	43.92	法人	普通借家	183,860	18,000	15,200	201,860	183,860	18,000	201,860
602	住居	1DK	7.72	25.53	法人	普通借家	107,300	15,000	15,842	122,300	107,300	15,000	122,300
603	住居	1DK	7.72	25.53	法人	普通借家	108,300	15,000	15,972	123,300	108,300	15,000	123,300
701	住居	1LDK+S	13.28	43.92	法人	普通借家	183,860	18,000	15,200	201,860	183,860	18,000	201,860
702	住居	1DK	7.72	25.53	法人	普通借家	109,300	15,000	16,101	124,300	109,300	15,000	124,300
703	住居	1DK	7.72	25.53	法人	普通借家	110,300	15,000	16,231	125,300	110,300	15,000	125,300
801	住居	1LDK+S	13.28	43.92	法人	普通借家	184,860	18,000	15,276	202,860	184,860	18,000	202,860
802	住居	1DK	7.72	25.53	法人	普通借家	110,300	15,000	16,231	125,300	110,300	15,000	125,300
803	住居	1DK	7.72	25.53	法人	普通借家	111,300	15,000	16,360	126,300	111,300	15,000	126,300
901	住居	1LDK+S	13.28	43.92	法人	普通借家	185,860	18,000	15,351	203,860	185,860	18,000	203,860
902	住居	1DK	7.72	25.53	法人	普通借家	113,300	15,000	16,619	128,300	113,300	15,000	128,300
903	住居	1DK	7.72	25.53	法人	普通借家	114,300	15,000	16,749	129,300	114,300	15,000	129,300
Total			229.76	759.84			3,201,660	384,000		3,585,660	3,201,660	384,000	3,585,660

※本物件は1棟貸し、1テナントによる10年間の普通建物賃貸借契約によるマスターリース物件であり、本Rent Rollは参考資料です

Rent Roll / 賃貸条件表②

premier 森下

区画	種別	間取り	契約面積(坪)	契約面積(m2)	テナント名	契約種別	賃料	満室想定共込金額
駐車場1	駐車場	なし	0.00	0.00	法人	普通借家	30,000	30,000
駐車場2	駐車場	なし	0.00	0.00	法人	普通借家	30,909	30,909
		Total	0.00	0.00			60,909	60,909
バイク置場1	バイク置場	なし	0.00	0.00	個人	普通借家	3,000	3,000
バイク置場2	バイク置場	なし	0.00	0.00	法人	普通借家	3,000	3,000
		Total	0.00	0.00			6,000	6,000
シェアバイクステーション		モビリティサービス					8,000	8,000
		Total	0.00	0.00			9,900	9,900

※2026年6月29日時点の情報であり、将来的に変更になる可能性があります

【備考】

(1)駐車場2は、2026年1月分の賃料より月額34,000円(消費税率10% うち消費税3,091円)に改定。

※駐車場・バイク置場・モビリティサービスは課税賃料(上段表記している賃料等はいずれも外税)、その他の住居は非課税となります。

テナント概要

premier 森下

hmlet

三菱地所グループ

商号	Hmlet Japan株式会社（三菱地所グループ）		
住所	東京都千代田区大手町一丁目1番1号	設立年月	2019年10月
代表者名	佐々木 謙一	資本金	1億円(2025年3月現在)
事業内容	コリビングという新しい暮らし方を提供する運営会社		
コンセプト	「住みながら新しい体験ができる賃貸住宅」 ハムレット最大の特徴は、新しい体験ができること。様々なイベントが開催され、ただ住むだけでない価値や経験を提供		
特徴	■1か月から入居可能 ■家具付きの部屋があり、入居日から快適な新生活をスタートすることができる ■アジア、ヨーロッパを中心に海外からの利用者が多いことも特徴		
運営施設	都心を中心に 54物件 を展開 渋谷松濤、笹塚、高田馬場、原宿、新宿御苑前、門前仲町、高円寺、日本橋浜町 等 ※2025年8月現在		



売買価格内訳

premier 森下

売買価格

価格(税抜)	1,130,000,000 円
価格(税込)	1,192,867,810 円

土地建物按分 内訳

項目	金額	割合	備考
土地相当額	501,321,898 円	44%	固定資産税評価額の土地建物割合に基づく
建物相当額	628,678,102 円	56%	
建物消費税	62,867,810 円	※	建物相当額の10%

想定収支

売買価格		
税抜価格	1,130,000,000 円	

年間収支概要		
項目		税抜金額
収入	賃料収入	43,027,920
	駐車場収入	730,909
	バイク置場収入	72,000
	自動販売機	200,856
	その他	96,000
	総収入	44,127,685
	表面利回り	約3.90%
支出	賃貸管理費	0
	建物管理費	2,580,000
	水光熱費	643,500
	保険料	229,290
	固定資産税・都市計画税	1,917,500
	インターネット料金	144,000
	総支出	5,514,290
NOI		38,613,395
NOI利回り		約3.41%

備考	満室想定時の賃料収入を記載しております。 水道光熱費は想定値であり、実際の数値と異なる場合があります。 建物管理費、保険料、固定資産税・都市計画税(R7年度)、インターネット料金は実績値となります。 賃貸管理費(ML契約の承継を想定のため)、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。
----	---

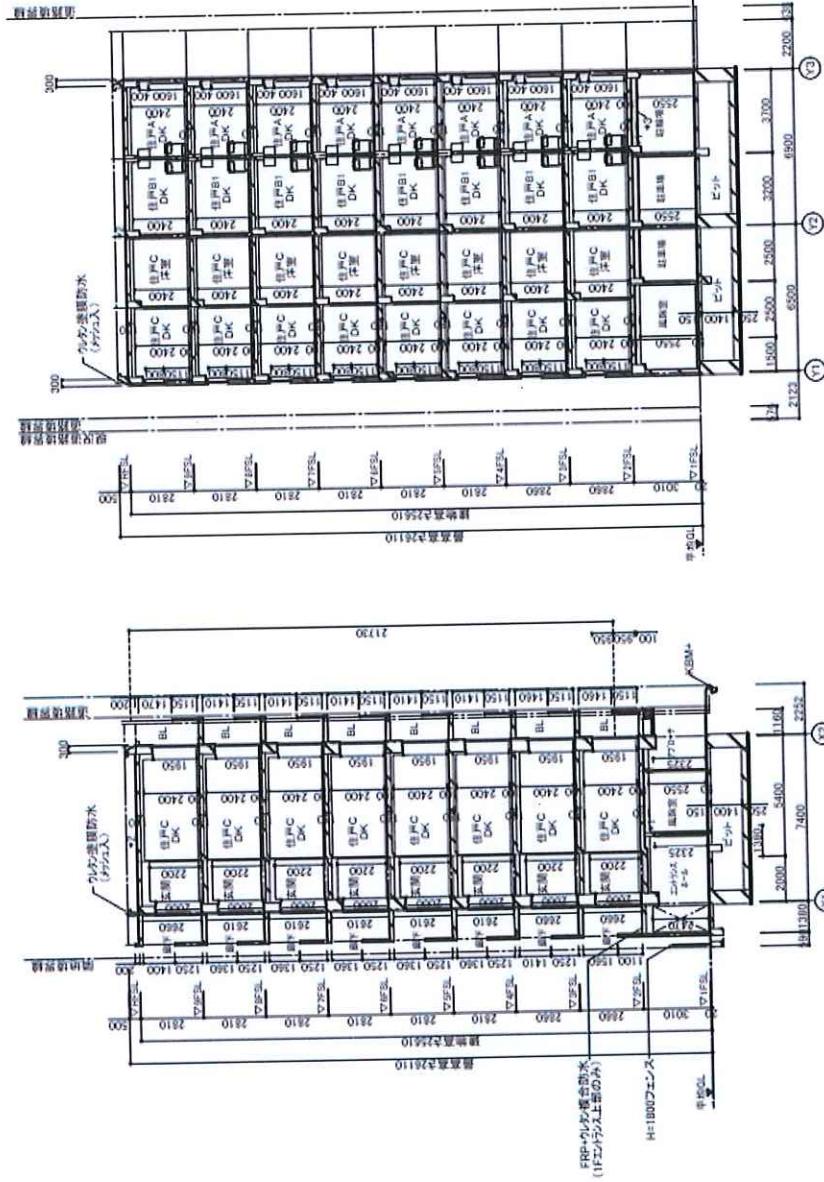


室内写真



premier 森下





- *1: 押出法ポリスチレンフォーム3種 130
- *2: 軽量ウレタンフォーム2種 130
- *3: グラスウール 48kg/m³ 断熱150

KBM=10.0

設計GL=9.16=KBM-0.84

平均GL=設計GL+0.2=9.36=KBM-0.64

1FSL=平均GL+0.02=設計GL+0.22=9.38=KBM-0.62

株式会社アルティデザイン

監理設計士

森 洋明

（佐賀県田代町千歳2丁目計画）

新築図

1:200

2022.08.10

A-19

KA-15