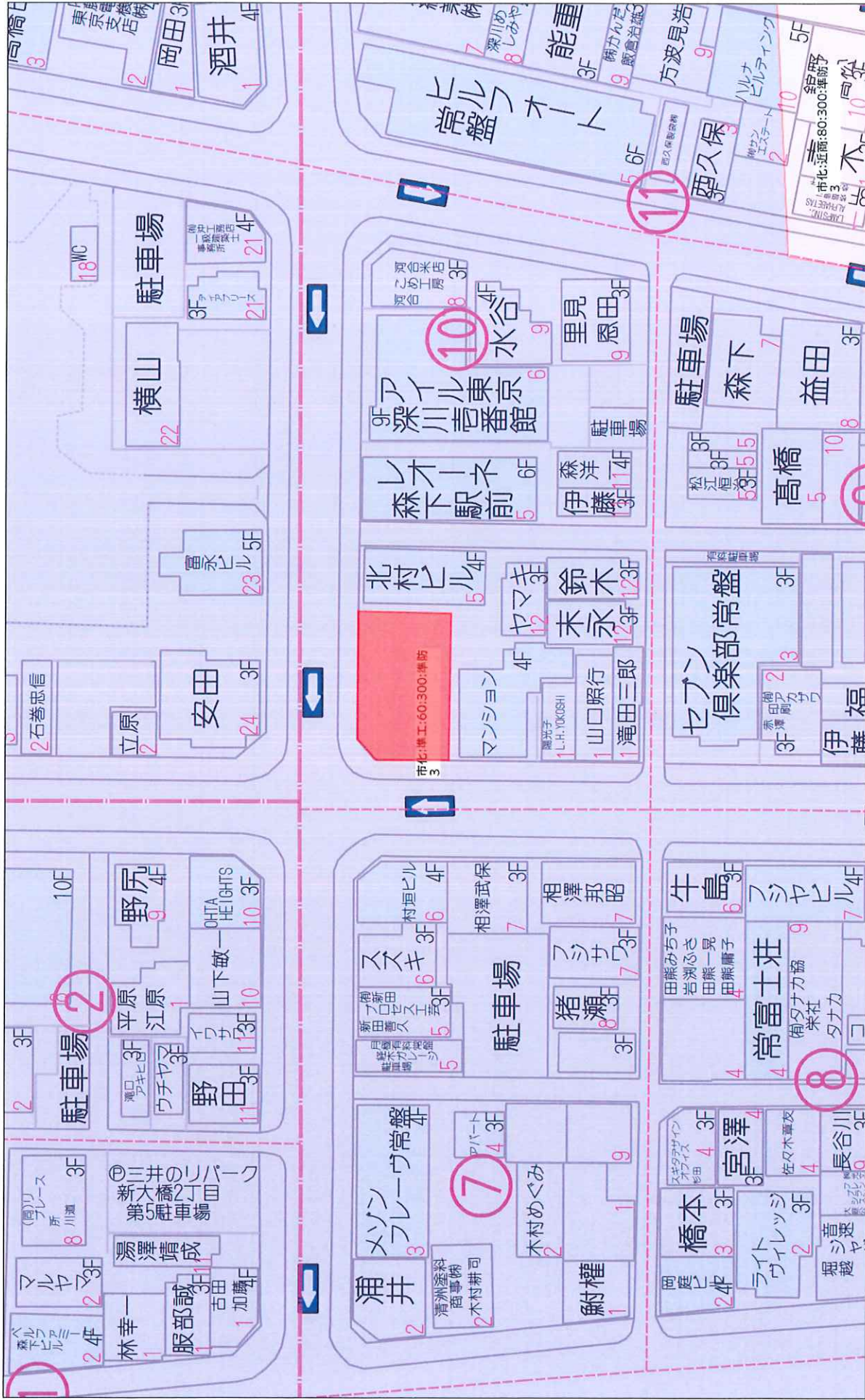


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：GRANSITE森下翠苑				
所在地	住居表示	東京都江東区常盤1-10 以下未定			
	地番	東京都江東区常盤1-9-12			
交通	都営大江戸線・都営新宿線 森下駅 徒歩4分 / 都営大江戸線・東京メトロ半蔵門線 清澄白河駅 徒歩8分				
地積	250.27 m ² (75.7 坪) 公簿				
価格	13億7600万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	準工業地域		
容積率	300%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路					
道路負担					
現況		築年	令和08年 10月築予定	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造 7階			
	延床面積	965.7 m ² (292.12 坪)			
引渡し	相談		施工会社	株式会社台大明建設	
備考 年額収入46,980,000円 月額収入3,915,000円 表面 利回り 3.41% 満室想定 ・総戸数：18戸					
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。

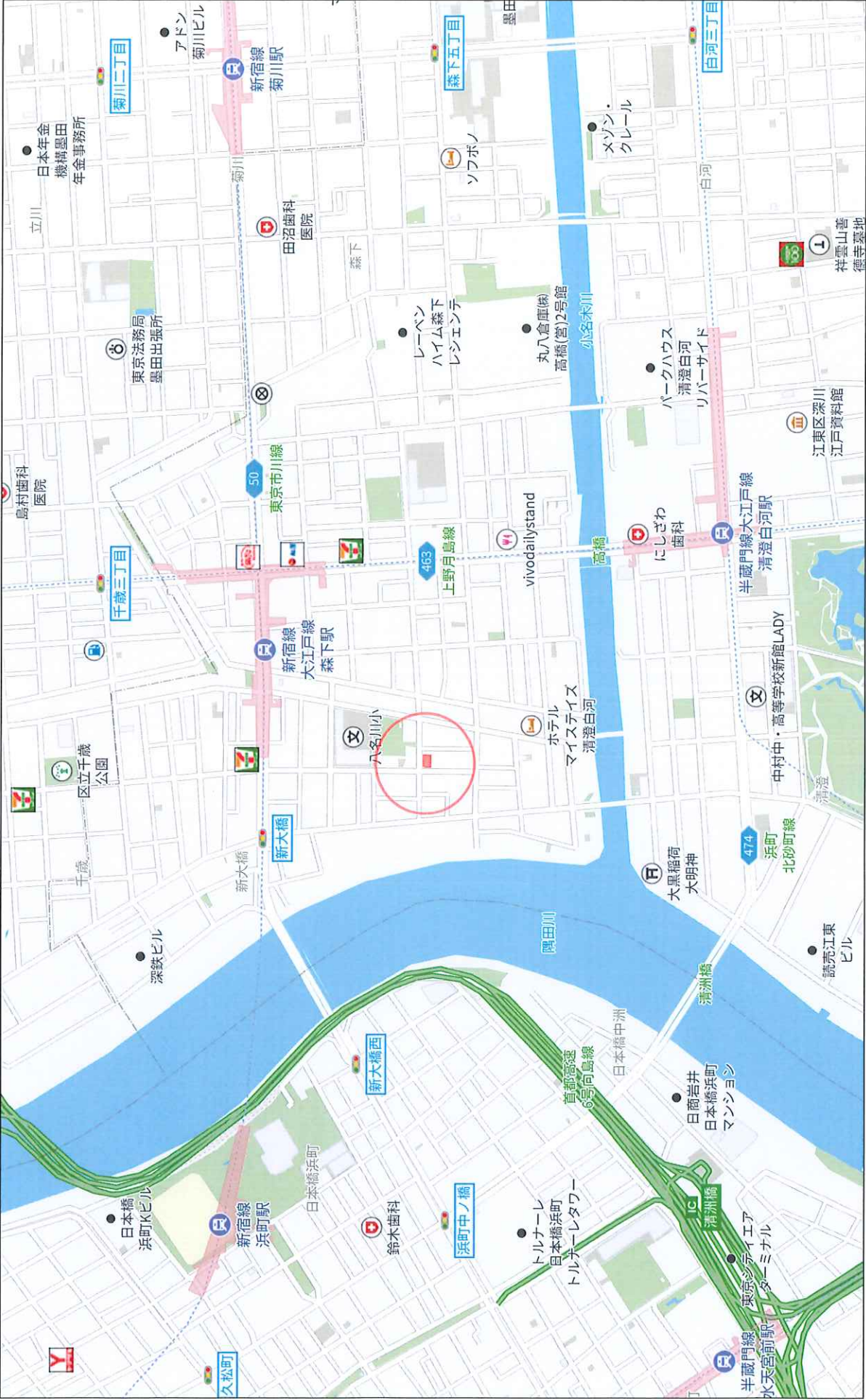


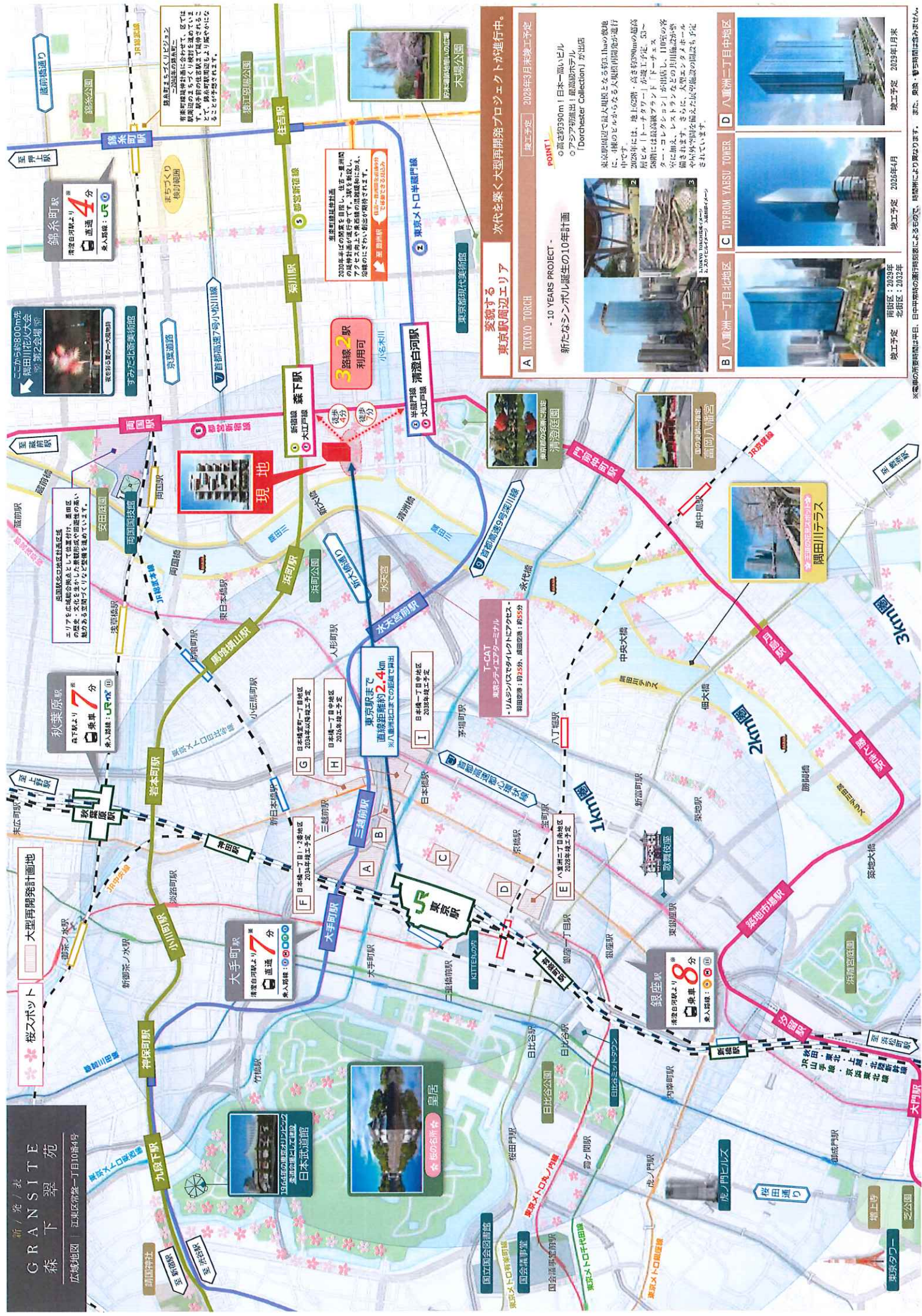
40m

1:605

株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20260914144113

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.





次代を築く大型再開発プロジェクトが進行中。

A TOKYO TORCH

POINT 1

高さ約390m | 日本一高いビル
○アジア初進出！最豪華ホテル「Dorchester Collection」が出店

東京駅前近辺で最大規模となる約2.1haの敷地に、1棟のビルからなる大規模再開発が進行中。

2028年には、地上162階・高さ約390mの超高層ビル「トーチタワー」が竣工予定。53～59階には高級ホテル「Dorchester Collection」が、客室・コレクション・レストランなどの利用施設が併設されます。さらに、大規模エンターテインメントや外資系ホテルも併設される予定です。

2023年9月末竣工予定

B 八重洲一丁目北地区

C TOPFROM YAESU TOWER

D 八重洲二丁目中地区

南地区：2029年
北地区：2032年
竣工予定

2028年4月
竣工予定

2029年1月末
竣工予定

※電車の所要時間は平日、日中時間帯の運行時刻表によるもので、時刻表により異なります。また、奥の駅は読みかえ。



階数	号室	タイプ	間取り	賃貸面積 (㎡) ※MB除く	賃貸面積 (坪) ※MB除く	賃 料	共通費	合計
1階	風雨室・管理室・ゴミ置場・エントランス・防災用格納庫・駐車場、バイク駐輪場、自転車駐輪場							
2階	201	A type	1LDK	39.54㎡	11.96坪	¥198,000	¥15,000	¥213,000
	202	B type	1LDK	37.79㎡	11.43坪	¥188,000	¥15,000	¥203,000
	203	C type	1LDK	43.42㎡	13.13坪	¥205,000	¥15,000	¥220,000
3階	301	A type	1LDK	39.54㎡	11.96坪	¥199,000	¥15,000	¥214,000
	302	B type	1LDK	37.79㎡	11.43坪	¥189,000	¥15,000	¥204,000
	303	C type	1LDK	43.42㎡	13.13坪	¥206,000	¥15,000	¥221,000
4階	401	A type	1LDK	39.54㎡	11.96坪	¥200,000	¥15,000	¥215,000
	402	B type	1LDK	37.79㎡	11.43坪	¥190,000	¥15,000	¥205,000
	403	C type	1LDK	43.42㎡	13.13坪	¥207,000	¥15,000	¥222,000
5階	501	A type	1LDK	39.54㎡	11.96坪	¥201,000	¥15,000	¥216,000
	502	B type	1LDK	37.79㎡	11.43坪	¥191,000	¥15,000	¥206,000
	503	C type	1LDK	43.42㎡	13.13坪	¥208,000	¥15,000	¥223,000
6 階	601	A type	1LDK	39.54㎡	11.96坪	¥202,000	¥15,000	¥217,000
	602	B type	1LDK	37.79㎡	11.43坪	¥192,000	¥15,000	¥207,000
	603	C type	1LDK	43.42㎡	13.13坪	¥209,000	¥15,000	¥224,000
7 階	701	A type	1LDK	39.54㎡	11.96坪	¥204,000	¥15,000	¥219,000
	702	B type	1LDK	37.79㎡	11.43坪	¥194,000	¥15,000	¥209,000
	703	C type	1LDK	43.42㎡	13.13坪	¥211,000	¥15,000	¥226,000
駐車場	1区画 (屋内)	月額：30,000円 (税別) ＜サイズ＞ 幅：2,300mm 奥行：5,000mm 高さ：2,250mm				¥30,000	-	¥30,000
		月額：7,000円 (税別) ＜サイズ＞ 幅：1,000mm 奥行：1,900mm				¥21,000	-	¥21,000
バイク置場	3区画 (屋内)							
		無料想定				¥0	-	¥0
駐輪場	22台 (屋外・屋内)					¥3,615,000	¥270,000	¥3,915,000
全18戸				724.50㎡	219.16坪			

収入内訳		金額 (税別)	備考	
年間収入 (滞室想定)	賃料・管理費	¥46,980,000	※賃料決定 東京建物不動産販売株式会社 賃貸募集条件：敷金1ヶ月、礼金0ヶ月、FR1ヶ月、AD1ヶ月	
支出内訳		金額 (税込)	備考	
年間支出 <以下、別途> ・火災保険料 ・水光熱費 ・スゴット対応費 ・賃貸募集時の成功・広告手数料 ・自治会費 等	P M	¥1,033,560	賃料・管理費の2.0% / 月 (別途消費税) ※東京建物不動産販売株式会社	
	B M	¥1,531,200	116,000円 / 月 (別途消費税) ※東京建物不動産販売株式会社	
	エレベーター保守契約	※上記B/M費用に含む	29,000円 / 月 (別途消費税) POG契約 ※三菱電機ビルソリューションズ株式会社 ※エレベーター保守契約の承諾および継続が必須	
	インターネット利用料	¥228,096	17,280円 / 月 (別途消費税) ※株式会社ファイバークー ※回線速度、社内上下1Gbps (ベストエフォート)	
	固定資産税 / 都市計画税	¥1,046,833	土地：令和7年度評価証明書より ※建物については未完成のため来年度以降となり、未算出となります。	
支出合計		¥3,839,689		

※掲載の完成予想CGは計画段階の図面を基に作成しておりますが、イメージの為、現況と異なる場合は現況を優先とさせていただきます。

新 / 雅 / 表

平面图



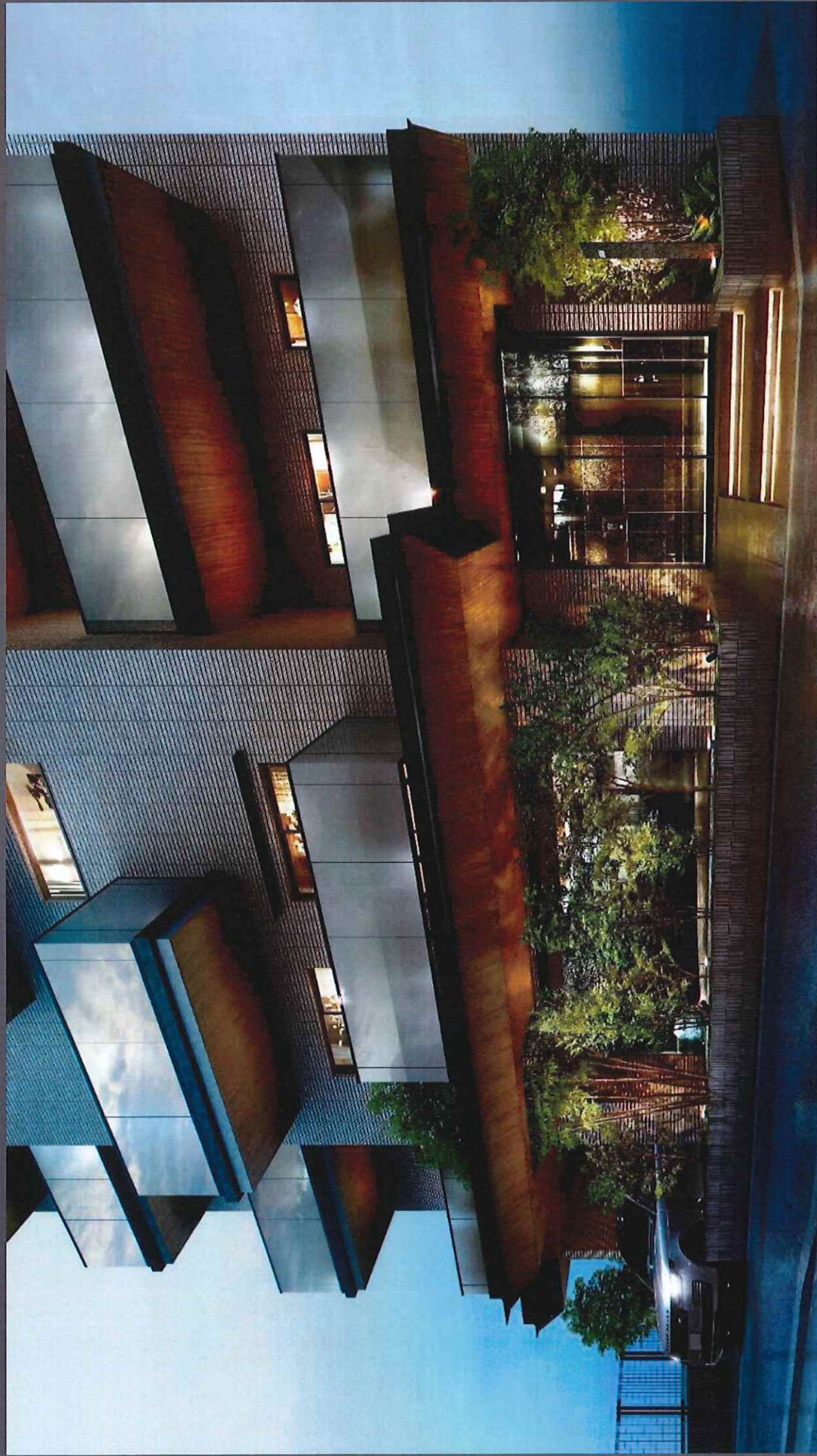
■ B type (702号室) LDKイメージベース

[illegible]

屋外の心地よさを存分に味わう、
全戸対応の開放的なバルコニー。

新 / 発 / 表

GRANSITE 森 下 翠 苑

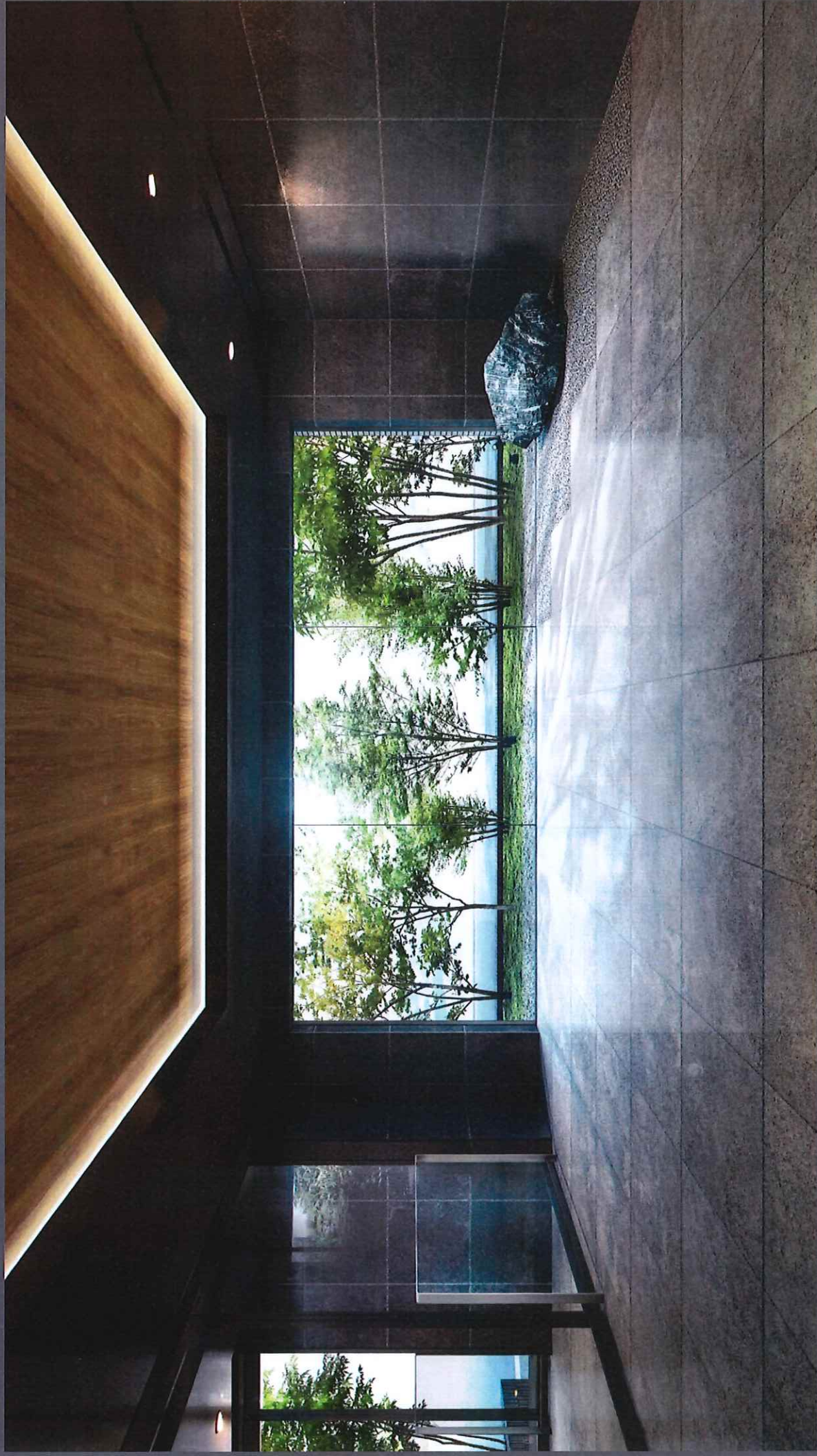


大庇の迫力と翠に囲まれたエクステリア

植栽の豊かな緑で囲まれたエクステリアには、要所に照明を配置し、幻想的な光に包まれた趣のある空間演出を行いました。大きな庇は、住まいの価値と品格を高めつつ、上裏を木目にすることで、温かみのある表情を持たせています。

新 / 発 / 表

GRANSITE 森 下 翠 苑



四季を感じる迎賓空間

住まう方やゲストが必ず通るエントランスには、中心に大きなFIXガラスを配置し、その先にある庭の木々の翠が四季の移ろいを美しく映し出します。一部の床には、演出としてコンクリートの洗出し仕上げを施し、その上に天然の岩を配置することで、日本の美意識を感じさせる趣深い迎賓空間を目指しました。

江戸の面影を残す情緒豊かな町並みが広がる森下。俳聖・松尾芭蕉ゆかりの地として知られ、老舗商店や寺社が点在する魅力的な風情が魅力です。夏には江戸三大祭りのひとつ「深川八幡祭り」が街を彩り、伝統と賑わいを今に伝えています。



都心の味や伝統を受け継ぐ街並みに加え、個性的なカフェなど次々と誕生し、若い世代を惹きつけています。下町の情緒と洗練された新しい文化が融合し、世代を超えて愛され、多様なライフスタイルに対応する街として魅力を増しています。



1. 大規模再開発等による地価の上昇
【2025年度(令和7年)年間地価公示価格】

786,617円/㎡
2,600,386円/坪

2024年度版 行政区別マンション値上がり率ランキング

1 港区 138.0%
2 中央区 118.7%
3 江東区 109.1%

2. 街のブランド力向上による人口の増加
【江東区人口推移(実績・推計)】



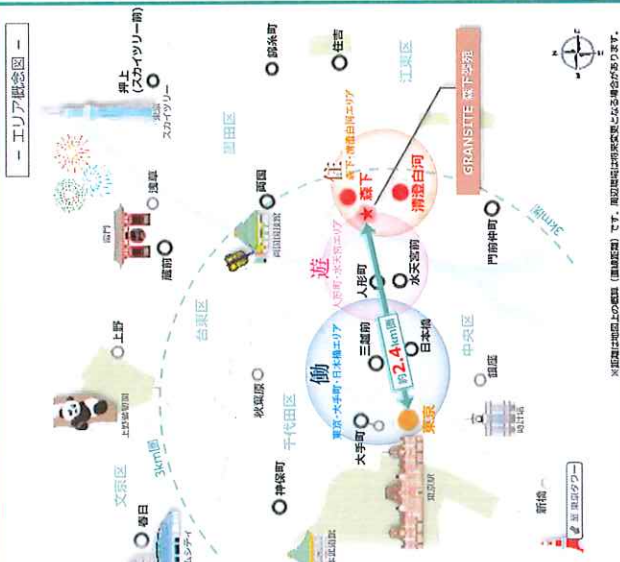
3. 有楽町線延伸計画によるアクセス性の向上
【延伸ルート案】



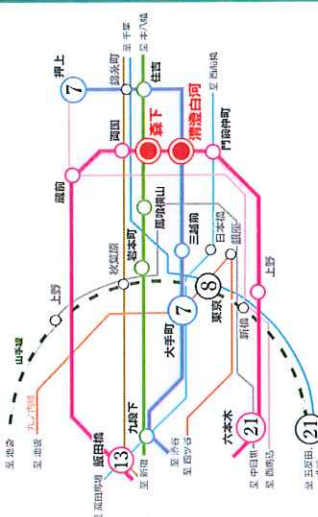
都心近接エリアに位置する本地域では、地価が近年堅調に上昇を続けており、将来的な価値向上も期待されています。人口は増加基調にあり、安定した居住需要が資産価値を支えます。加えて、進行中の有楽町線延伸計画によりアクセス性が向上し、エリア全体の魅力が一層高まる見通しです。これらの複合的な要因により、長期的な資産価値の上昇が見込まれるエリアといえます。

※：1. 2024年度版「行政区別マンション値上がり率ランキング」は、国土交通省「全国主要都市圏の不動産市場動向」に基づき、2024年度版「行政区別マンション値上がり率ランキング」を基に算出されています。2. 3. 有楽町線延伸計画は、国土交通省「国土利用・都市計画」に基づき、2024年度版「国土利用・都市計画」に基づき算出されています。

本物件は、東京駅からわずか約2.4km。新宿(約6.2km)や渋谷(約6.5km)といった主要都市よりも近い距離に位置し、大手町、銀座、日本橋といった都心の核へ自在にアクセスできる、稀少なポジ션을誇ります。一方で、「水戸市」江東区ならではの潤いある水辺と豊かな緑に包まれ、落ち着きある邸宅街としての静穏を兼ね備えています。



都営新宿線・大江戸線が利用できる「森下」駅と、半蔵門線・大江戸線が利用できる「清澄白河」駅の2駅が徒歩圏内。新宿や渋谷といった主要エリアへ直結する快適なアクセス環境を備えています。複数路線を自在に使い分けられることで、通勤・通学はもちろん、プライベートでもスムーズな移動が叶います。



※：1. 2024年度版「行政区別マンション値上がり率ランキング」は、国土交通省「全国主要都市圏の不動産市場動向」に基づき、2024年度版「行政区別マンション値上がり率ランキング」を基に算出されています。2. 3. 有楽町線延伸計画は、国土交通省「国土利用・都市計画」に基づき、2024年度版「国土利用・都市計画」に基づき算出されています。