



hmlet

hmlet 武蔵小山
Tokyo • Japan





エグゼクティブサマリー

Executive Summary



JLLは、東京都目黒区目黒本町3丁目1番9号に位置する4階建ての新築マンション「hmlet武蔵小山」（以下「本物件」。）の100%完全所有権の取得機会をご紹介します。

都心へのアクセスが良好、最寄り駅周辺には利便性の高い商店街があり、閑静の住宅街が広がるエリアに位置する本物件は、暮らしやすい穏やかな住環境が魅力です。また、東急目黒線の武蔵小山駅まで徒歩5分と交通利便性も抜群です。東急目黒線は、東京メトロ南北線、都営三田線、東急新横浜線と各線路への乗り入れで、

武蔵小山駅からは最短で目黒駅まで3分、永田町駅まで18分、大手町駅まで21分でアクセスでき、通勤における利便性の良さも特徴です。

本物件は2025年3月に竣工しており、1K・1DK・1LDK・2LDKの多様なユニットタイプを備えた合計31戸の物件です。更にhmlet Japan社と10年間の一棟賃貸借契約を締結することにより空室リスクを軽減し、安定したキャッシュフローを享受可能です。

詳細情報については機密保持契約（CA）の締結後にご提供いたします。

JLL is delighted to present an unique opportunity to acquire a 100% freehold interest in hmlet Musashikoyama, a four-story high-end apartment building located at 3-1-9, Megurohoncho, Meguro-ku, Tokyo.

The Property is in an area with easy access to central Tokyo, a convenient shopping district, and a quiet residential area, offering a peaceful living environment that is easy to live in.

The property also offers excellent transportation convenience, with Musashikoyama Station on the Tokyu Meguro Line only a 5-min walk away. With access to the Tokyu Meguro Line, Tokyo Metro Namboku Line, Toei Mita Line,

Tokyu Shin-Yokohama Line, and other lines, Musashi Koyama Station offers easy access to Meguro Station (3 mins), Nagatacho Station (18 mins), Otemachi Station (21 mins), while providing convenience for commuting.

Completed in March 2025 and comprising 31 units with a variety of 1K, 1DK, 1LDK, and 2LDK unit types. Furthermore, a 10-year lease agreement with hmlet Japan will reduce vacancy risk and ensure stable cash flow.

Further information will be provided to interested parties upon the execution of a Confidentiality Agreement (CA).



インベストメント ハイライト

Investment Highlights

目黒区の人口増加に伴う賃貸需要の伸び

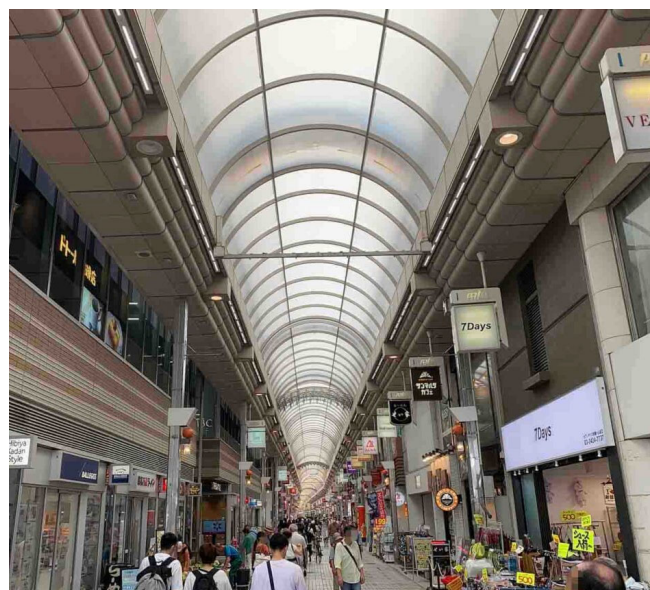
目黒区の世帯数は約16万、人口は約28万人。直近10年で約5.6%人口が増加し、今後40年を通して緩やかな人口増加が予測されています。（目黒区役所・2025年時点）

立地条件の良さと1Kから2LDKの間取りの選択肢は、増加傾向の単身世帯から都心勤務の子育て世代まで幅広く需要があります。

Rental Demand Growth in Meguro-ku

Meguro-ku has approx. 160,000 households and a population of 280,000. The population has increased by approx. 5.6% in the last 10 years and is expected to continue to grow moderately throughout the next 40 years.

Its excellent location and 1 to 2-bedroom floor plan options are in demand by single households, for those raising children who work in the city center.



素晴らしい立地と利便性

東京都目黒区目黒本町に位置しており、武蔵小山駅まで徒歩約5分です。目黒駅へ直通3分、品川、渋谷、新宿、東京等の主要駅へのアクセスも容易です。武蔵小山駅周辺は、東京一長い商店街「武蔵小山パルム」を中心に、豊富な生活利便施設、そして緑ある閑静な住宅街が調和し、多様な世代にとって魅力的な住環境を実現しています。

Excellent location and accessibility

Located in Megurohoncho, Meguro-ku, Tokyo, a 5-min walk to Musashikoyama Station. The property is within a 5-min walk distance to Musashikoyama Station, directly connected to JR Meguro Station (3 mins), and has easy access to major stations such as Shinagawa, Shibuya, Shinjuku, and Tokyo. Around Musashikoyama Station, centering on “Musashikoyama Palm”, the longest shopping street in Tokyo, a wealth of convenient facilities, and a quiet residential area with greenery blend to create an attractive living environment for people of all ages.

ワンテナント長期契約で確実なキャッシュフロー

売主はhmlet Japan社と10年間の一棟賃貸借契約を締結しています。これにより空室リスクを軽減し、安定したキャッシュフローを享受可能です。

Secure cash flow with one-tenant long-term contract

The seller has a 10-year lease contract with hmlet Japan. This reduces vacancy risk and is expected to stabilize income gains.



東京

Tokyo Snapshot

世界最大の都市圏1位

東京を中心とした首都圏は、2024年時点で3,710万人の人口を擁する世界最大の都市として1位に輝いています。

#1 Largest City Worldwide

Tokyo is ranked the #1 largest city worldwide, with 37.1 million inhabitants in 2024.

Source: United Nations, World Urbanization Prospects 2024

世界の都市総合力ランキング1位

6つの重要な指標で評価されたグローバルパワーシティインデックスによると、東京はロンドン（1位）とニューヨーク（2位）に次いで、アジア太平洋地域で第1位にランクインするパワーシティです。

#1 Power City in Asia Pacific

Ranked by Global Power City Index across 6 key metrics and sits behind London (1st) and New York (2nd) globally.

Source: Global Power City Index 2024, Institute for Urban Strategies

世界随一の公共交通機関がある都市

東京の公共交通システムは、その効率性、信頼性、革新性で世界的に評価されています。

World's best city for Public Transportation

Tokyo's public transportation system is renown globally for its efficiency, reliability, and innovation and for servicing the most number of inhabitants in the world.

Source: Time Out, 2025

ミシュラン星の獲得件数 世界1位

2025年時点で世界の都市で最も多くのミシュランの星を獲得し、東京は世界の食の首都としての地位を誇っています。

#1 Michelin Star Capital

As of 2025, Tokyo boasts the highest number of Michelin stars among cities worldwide, Tokyo maintains its reign as the culinary capital of the world.

Source: Michelin Guide Tokyo 2025 edition

中心部への通勤時間

Commute time to nearby CBDs

3 mins

目黒駅 – 乗り換えなし
Meguro Station - No Transfer

18 mins

永田町駅 – 乗り換えなし
Meguro Station - No Transfer

20 mins

四ツ谷駅 – 乗り換えなし
Meguro Station - No Transfer

21 mins

大手町駅 – 乗り換えなし
Meguro Station - No Transfer

12 mins

渋谷駅 – 乗り換え1回
Meguro Station – 1 Transfer

15mins

品川駅 – 乗り換え1回
Meguro Station – 1 Transfer

19 mins

新宿駅 – 乗り換え1回
Meguro Station – 1 Transfer

28 mins

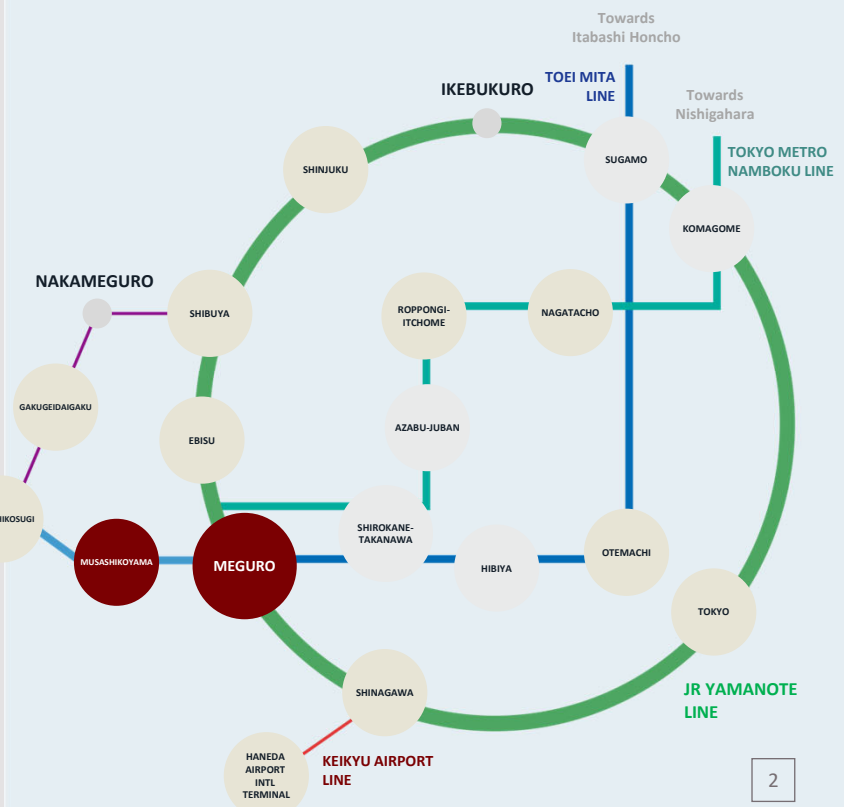
東京駅 – 乗り換え1回
Meguro Station – 1 Transfer

最寄り駅までの徒歩距離

Walking distance to nearest station

武蔵小山駅まで
Musashikoyama Sta.

徒歩 5分
5-mins walk





城南エリアの特徴

Discover Jonan Area

城南エリアが魅せる住環境

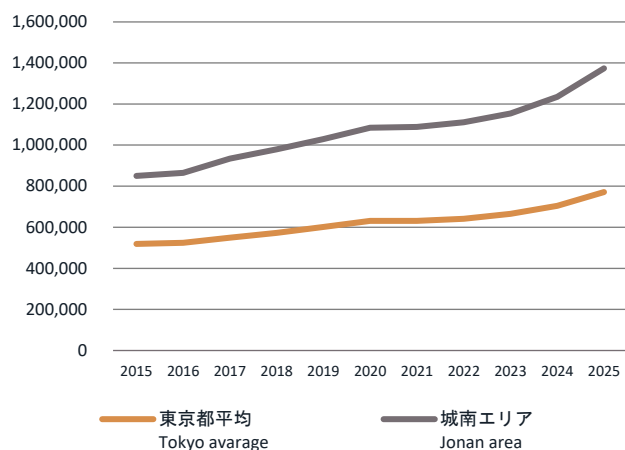
城南エリアは、洗練された高級住宅地の雰囲気と都心近接の利便性を兼ね備え、充実した住環境によって幅広い世代から支持を集め、理想的な住宅地として知られています。

Jonan's attractive living environment

The Jonan area, prized for its sophisticated ambiance and proximity to city center, attracts diverse generations with its ideal blend of upscale living and urban convenience.



東京都平均と城南エリアの地価推移 (円)
Land price -Tokyo average and Jonan area (JP yen)

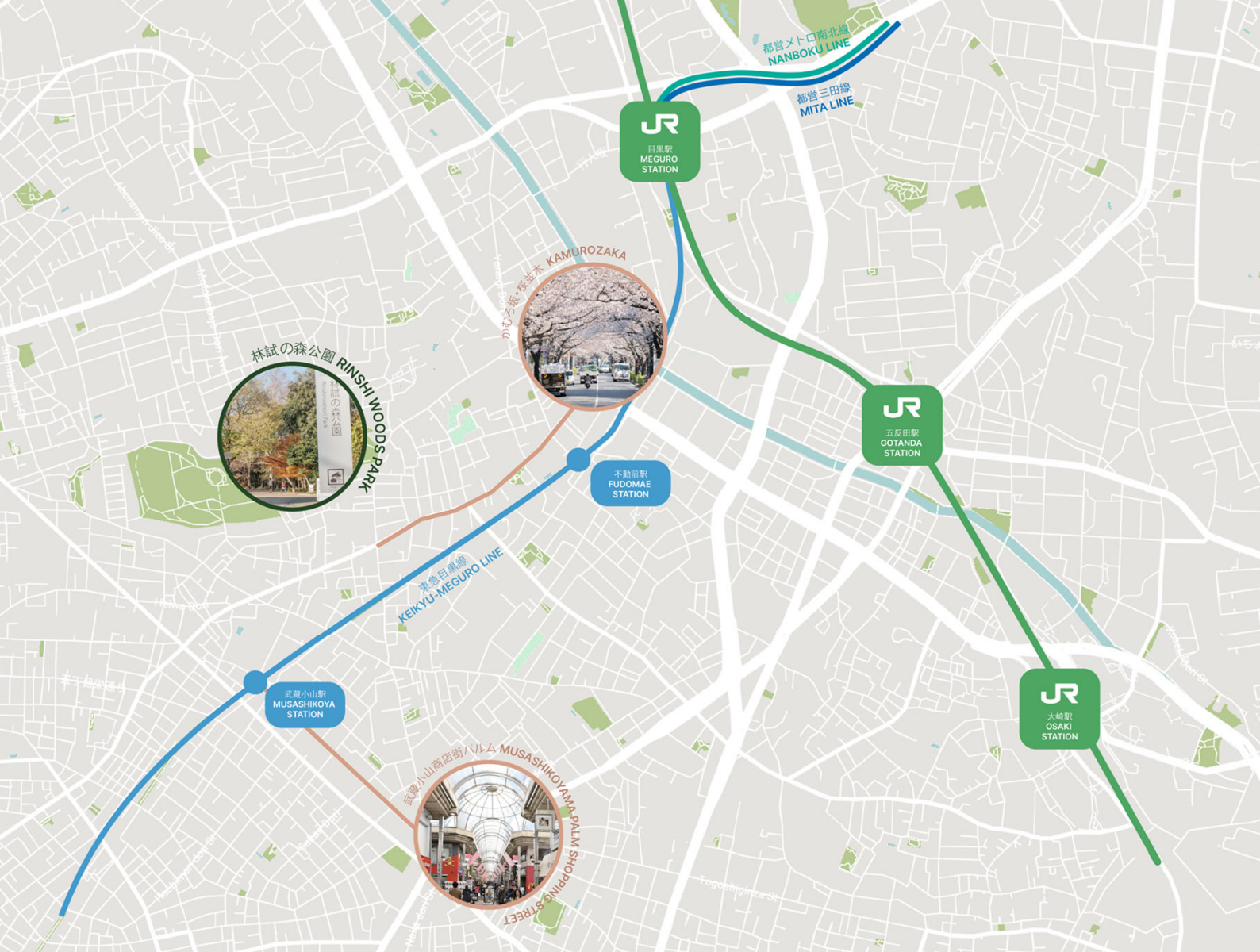


安定的で資産価値ある不動産市場

城南エリアの地価は、過去10年を見ても常に都内平均の1.7倍を示し、今後も上昇が予測されています。現在進行中の大規模再開発による都市機能の強化も加わり、将来的な不動産価値の持続的成長が見込まれる魅力的な住宅市場として注目されています。

Stable and valuable real estate market

Jonan's land prices, consistently 1.7 times Tokyo's average, continue to rise. Ongoing redevelopments are boosting its appeal as a prime residential area with strong long-term value growth potential.



武蔵小山 MUSHASHIKOYAMA

Sub-market Analysis

利便性の高い住環境

武蔵小山は、東京都目黒区に位置し、東急目黒線の武蔵小山駅が利用、都心部へのアクセスが容易です。バス路線も充実しており、近隣エリアへの移動も便利です。

また生活に不可欠な病院やクリニック、充実した教育施設、図書館や公園などの公共施設が整備され、日常生活の利便性と快適さを兼ね備えた魅力的な街です。

Convenient living environment

Musashikoyama is located in Meguro-ku, Tokyo, and is served by Musashikoyama Station on the Tokyu Meguro Line, providing easy access to central Tokyo. There is also an extensive bus network, making it convenient to travel to neighboring areas.

The area is also an attractive city that combines convenience and comfort in daily life with essential hospitals and clinics, excellent educational facilities, and public facilities such as libraries and parks.

緑豊かな自然環境と象徴的な商店街

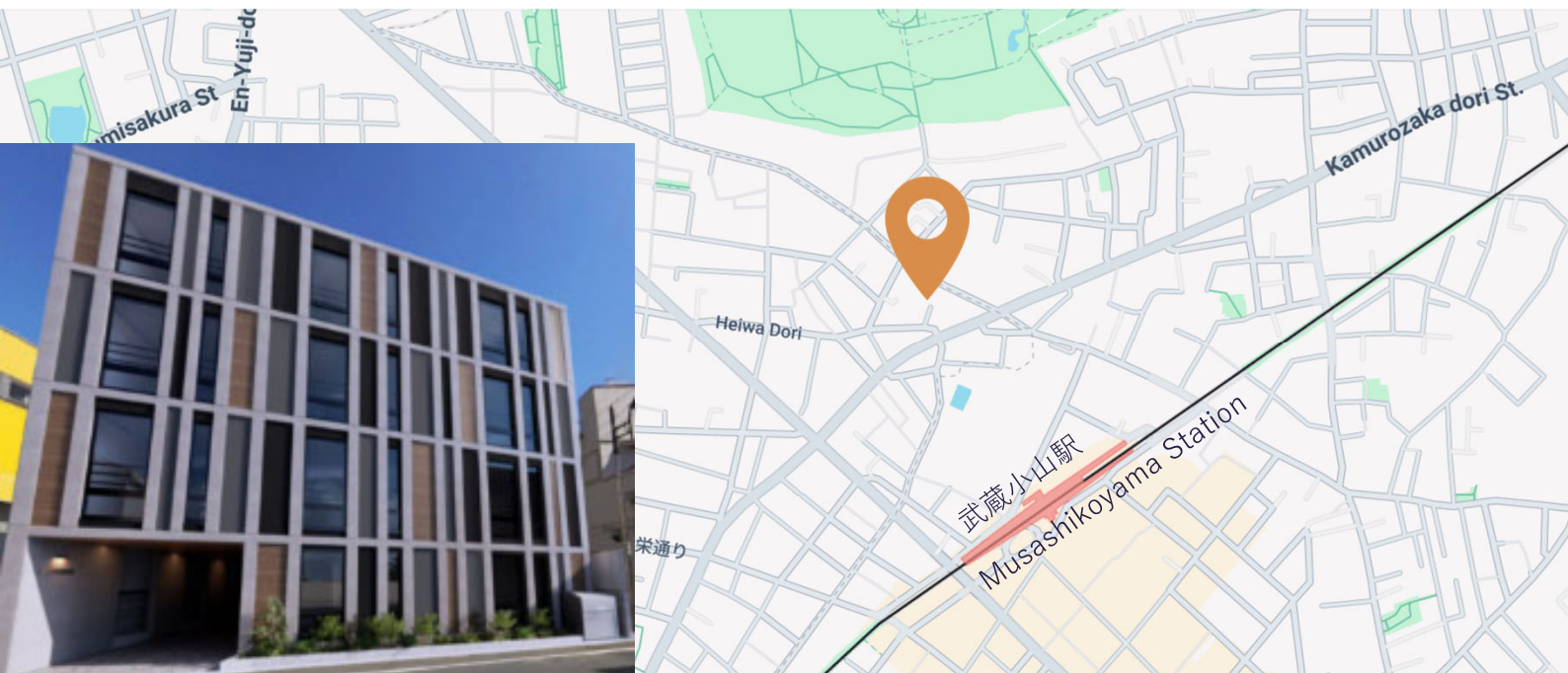
林試の森公園が近く、広々とした自然空間があります。小規模な児童公園も点在し、子育て世帯にも優しい環境です。

武蔵小山駅周辺は、東京で一番長い商店街である「武蔵小山パルム」があり、下町の雰囲気を残しながら、近年再開発が進み、高層マンションなども建設されています。

Greenery-rich environment with an iconic shopping street

Rinshinomori Park is nearby, offering spacious natural space, making it a friendly environment for families raising children.

The Musashikoyama Station area is famous for Musashikoyama Palm, the longest shopping street in Tokyo, and while it retains a downtown atmosphere, redevelopment has been progressing in recent years.



物件概要

Property Summary



東京都目黒区目黒本町三丁目1番9号

3-1-9, Meguro Honcho, Meguro-ku, Tokyo

アクセス
Accessibility東急目黒線「武蔵小山」徒歩5分
5 min walk to Musashikoyama Station竣工
Completion2025年3月
March 2025敷地面積 (sqm)
Land Area

501.45sqm (151.68坪) ※登記簿による

延床面積 (sqm)
Gross Floor Area

1,376.36sqm (416.35坪) ※登記簿による

賃貸可能面積 (sqm)
Net Rentable Area

1,191.40sqm (360.39坪)

構造
Building Structure壁式鉄筋コンクリート造 / 4 階
Wall reinforced concrete / 4F間取り別 戸数
of units

合計 Total		31
1K	25.01 sqm	6
1DK	27.60 ~32.20sqm	3
1LDK	40.24~40.52sqm	17
2LDK	50.02~53.90 sqm	5



hmletのご紹介

Introduction to hmlet

hmlet



※1 Hmlet Japan株式会社
評点 (帝国データバンク) : 44
設立 : 2019年
従業員数 : 48名 (2025年現在)

※1 Hmlet Japan Co., Ltd.
Credit Rating (Teikoku Databank): 44
(Established: 2019
Employees: 48 (as of 2025)

※2 三菱地所株式会社
評点 (帝国データバンク) : 78
設立 : 1937年
従業員数 : 1,093名 (単体) / 11,045名 (連結)
(2025年現在)
総資産: 6兆1,673億円 (2024年現在)

※2 Mitsubishi Estate Co., Ltd.
Credit Rating (Teikoku Databank): 78
Established: 1937
Employees: 1,093 (non-consolidated) / 11,045
(consolidated) (as of 2025)
Total Assets: 6,167.3 billion yen (as of 2024)

hmletはシンガポール、香港、日本でCo-living事業を展開しています。日本においては、三菱地所※2の100%子会社として、2019年に「Hmlet Japan」※1が設立されています。

「住みながら新しい体験ができる賃貸住宅」をコンセプトに、都心部で洗練されたデザインの家具付き住居を提供するコリビング事業を展開しています。

hmletが提供するコリビングサービスは、最短1か月から長期まで柔軟な契約期間が設定でき、東京都内の様々な場所でイベントや気分に合わせて住まいを選べる上、初期費用や手続きの負担が少なく、充実したサポートやコミュニティイベントを通じて快適で充実した生活と新しい暮らし方を実現しています。

hmlet has co-living operations in Singapore, Hong Kong, and Japan. In Japan, hmlet Japan※1 was established in 2019 as a wholly owned subsidiary of Mitsubishi Estate※2.

They offer co-living services in urban areas, providing sophisticated, furnished residences, based on the concept of "Rental housing that will change your way of living".

hmlet's co-living service offers a flexible living experience in Tokyo. Residents have the option to choose from various locations and stay from one month to long-term with low move-in costs and simplified procedures. Through full support and community events, residents will experience a comfortable lifestyle and a new way of living.



賃料の比較分析

Rental Comparables

本物件周辺の賃料成約事例は専有坪単価約17,000 – 18,500 円です。
Rental comparisons appear to be around the JPY 17,000 – 18,500 / tsubo range.

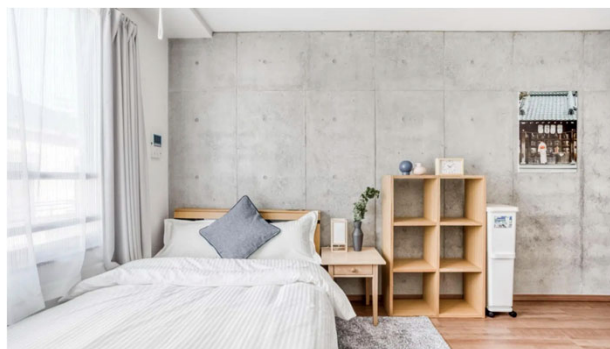
	本物件 The Property	No.1	No.2	No.3	No.4	No.5
						
物件名 Property Name	Hmlet武蔵小山	エستمプラザ品川西小山	シティタワー武蔵小山	デュオメゾン目黒本町	クレアーレ武蔵小山レジデンスプレミアム	J - A R C 武蔵小山
所在 Location	目黒区目黒本町 3-1-9	品川区小山 6-1-4	品川区小山 3-6-23	目黒区目黒本町 5-28-4	品川区小山 3-8-13	品川区小山 4-8-16
交通 Access	「武蔵小山」 5分	「武蔵小山」 2分	「武蔵小山」 2分	「武蔵小山」 6分	「武蔵小山」 4分	「武蔵小山」 4分
築年 Year built	2025/3	2019/10	2021/4	2024/8	2024/8	2024/9
戸数 No. of units	31	52	506	8	18	11
契約面積 Leased area (sqm)	26.10～57.42	21.53	61.19	19.25	45.36	20.67
間取り Unit type	1K～2LDK	1K	2LDK	1K	1SLDK	1K
月額賃料 単価 Monthly rent per tsubo (JPY)	17,950	17,657	18,260	18,375	17,127	17,592
成約日 Lease signed	-	2024/3	2024/8	2024/9	2024/10	2024/10



スタッキングプラン

Stacking Plan

4F									2LDK 53.90sqm		2LDK 50.02sqm		1LDK 40.52sqm		1LDK 40.48sqm		1LDK 40.24sqm		1LDK 40.24sqm		1DK 32.20sqm		
									2LDK 53.90sqm		2LDK 50.02sqm		1LDK 40.52sqm		1LDK 40.48sqm		1LDK 40.24sqm		1LDK 40.24sqm		1LDK 46.28sqm		
									2LDK 53.90sqm		1LDK 40.52sqm		1LDK 40.48sqm		1LDK 40.24sqm		1DK 27.60sqm		1K 25.01sqm		1K 25.01sqm		
									1LDK 40.52sqm		1LDK 40.48sqm		1LDK 40.24sqm		1DK 27.60sqm		1K 25.01sqm		1K 25.01sqm		1K 25.01sqm		
1F									1LDK 40.52sqm		1LDK 40.48sqm		1LDK 40.24sqm		1DK 27.60sqm		1K 25.01sqm		1K 25.01sqm		1K 25.01sqm		Entrance





賈 佳琳

Director, Capital Markets, Japan
Jia.Jialin@jll.com

付 晨茜

Manager, Capital Markets, Japan
Chenxi.Fu@jll.com

吉川 理帆子

Analyst, Capital Markets, Japan
Rihoko.Yoshikawa@jll.com



© 2025 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. The information contained in this document is proprietary to JLL and shall be used solely for the purposes of evaluating this proposal. All such documentation and information remains the property of JLL and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of JLL.

All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof.