

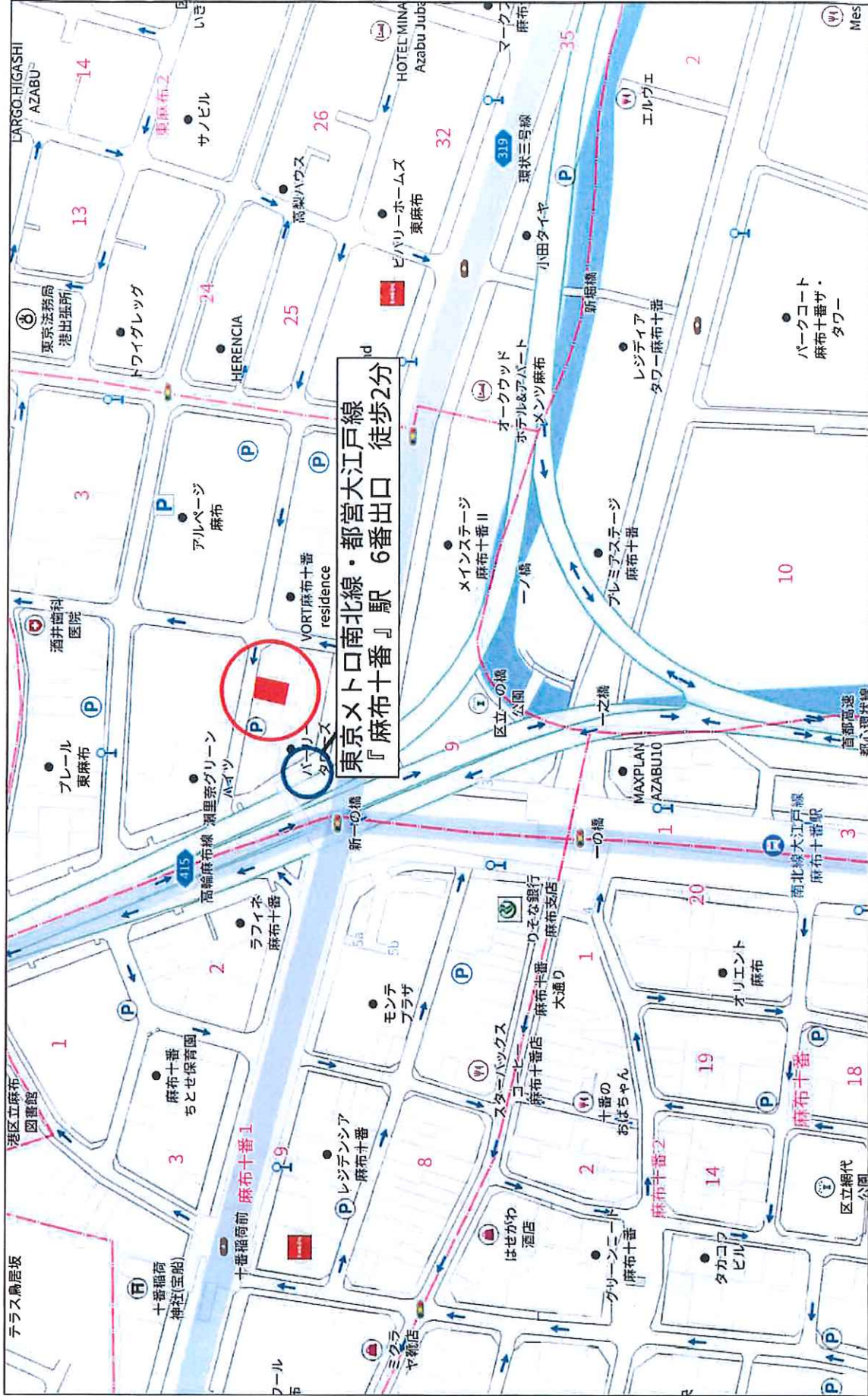
用途	収益物件（一棟）・マンション　＜新築商業ビル＞				
所在地	住居表示	東京都港区東麻布3-8-3			
	地番	東京都港区東麻布3-8-4			
交通	東京メトロ南北線・都営大江戸線 麻布十番駅 徒歩2分				
地積	108.92 ㎡ (32.94 坪) 公簿				
価格	18億4000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	①商業地域 / ②近隣商業地域		
容積率	500% / 300%		建蔽率	80% / 60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制	4 h -2.5 h /4m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	北側約6m（公道）				
道路負担					
現況		築年	2027年3月竣工予定	検済	
建物	構造	鉄骨造 9階			
	延床面積	532.21 ㎡ (160.99 坪)			
引渡し			施工会社		

備考　年額収入59,688,000円 月額収入4,974,000円 表面 利回り 3.24% 満室想定

- ・実測面積：107.61㎡（32.55坪）
- ・総戸数：9戸
- ・建物種類：飲食店、サービス店舗　※検査済証取得予定
（1階・2階：99.59㎡、3-9階：各54.28㎡）
※5階面積は誰でもトイレ（約3.25㎡）と、ホール（3.58㎡）を含みます

※本物件は「東京都福祉のまちづくり条例」によりトイレの想定位置を図面に明記しております。想定位置と違う位置にトイレを設ける場合は、「特定都市施設設置工事変更届出書」を必要図面とともに、工事着工の30日前までに港区役所建築課審査係に届出が必要となります。

万一、売却済みの場合はご容赦ください。





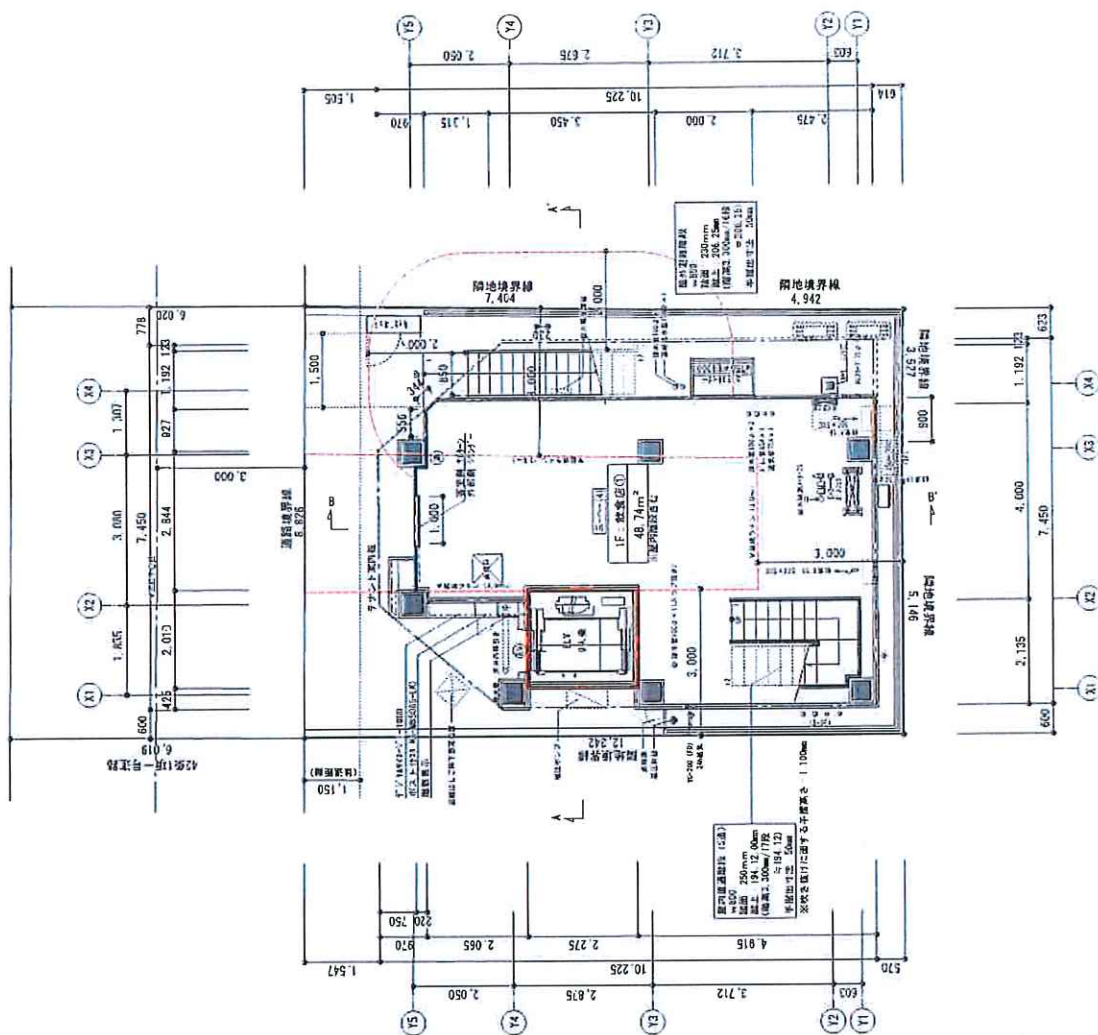
想定レントロール表

作成日 2026年8月19日

フロア	借主	用途	業種	契約締結日	契約期間		契約面積		賃料			坪単価		預託金 (保証金) 償却1か月
					開始日	満了日	m	坪	賃料 (税別)	消費税	賃料 (税込)	賃料 (税別)	賃料 (税込)	
1階							99.59	30.12	1,172,727	117,273	1,290,000	25,774	28,351	
2階														
3階							54.28	16.41	500,000	50,000	550,000	30,469	33,516	
4階							54.28	16.41	469,091	46,909	516,000	28,586	31,444	
5階							54.28	16.41	454,545	45,455	500,000	27,699	30,469	
6階							54.28	16.41	469,091	46,909	516,000	28,586	31,444	
7階							54.28	16.41	469,091	46,909	516,000	28,586	31,444	
8階							54.28	16.41	487,273	48,727	536,000	29,694	32,663	
9階							54.28	16.41	500,000	50,000	550,000	30,469	33,516	
※5階面積はだれでもトイレ(約3.26㎡) と、ホール (約3.68) を含みます。							530.40	160.37	4,521,818	452,182	4,974,000	※28,733	※31,606	
							合計							

※合計坪数の平均単価

想定	
年額賃料(税抜)	年額賃料(税込)
54,261,816	59,688,000

[illegible]

46. $16\pi/30 = 1.54\pi$
 大新開口部×14の断のため、新開口部を2段と設け、断面を420mm×240mmとし、断面比を0.35とする。
 断面比を0.35とする。

○ 面 図

設計責任者

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

100

工 專

設計者

[illegible]

600 Books

[illegible]

宋

WS25-Q2099

※全て径の恐れのある断面とする。

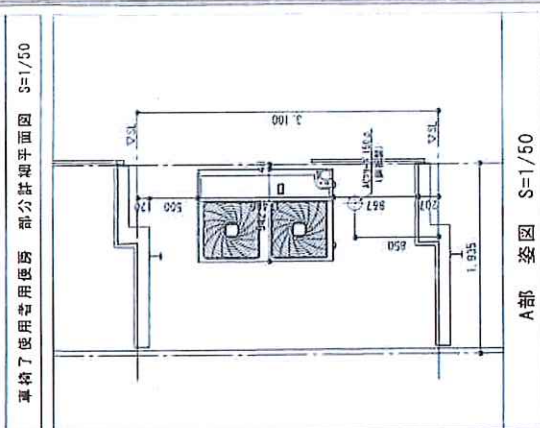
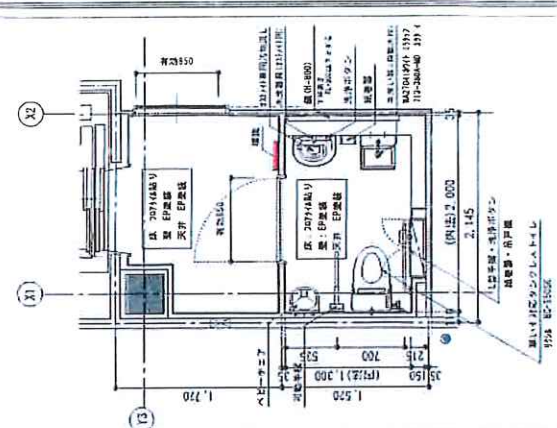
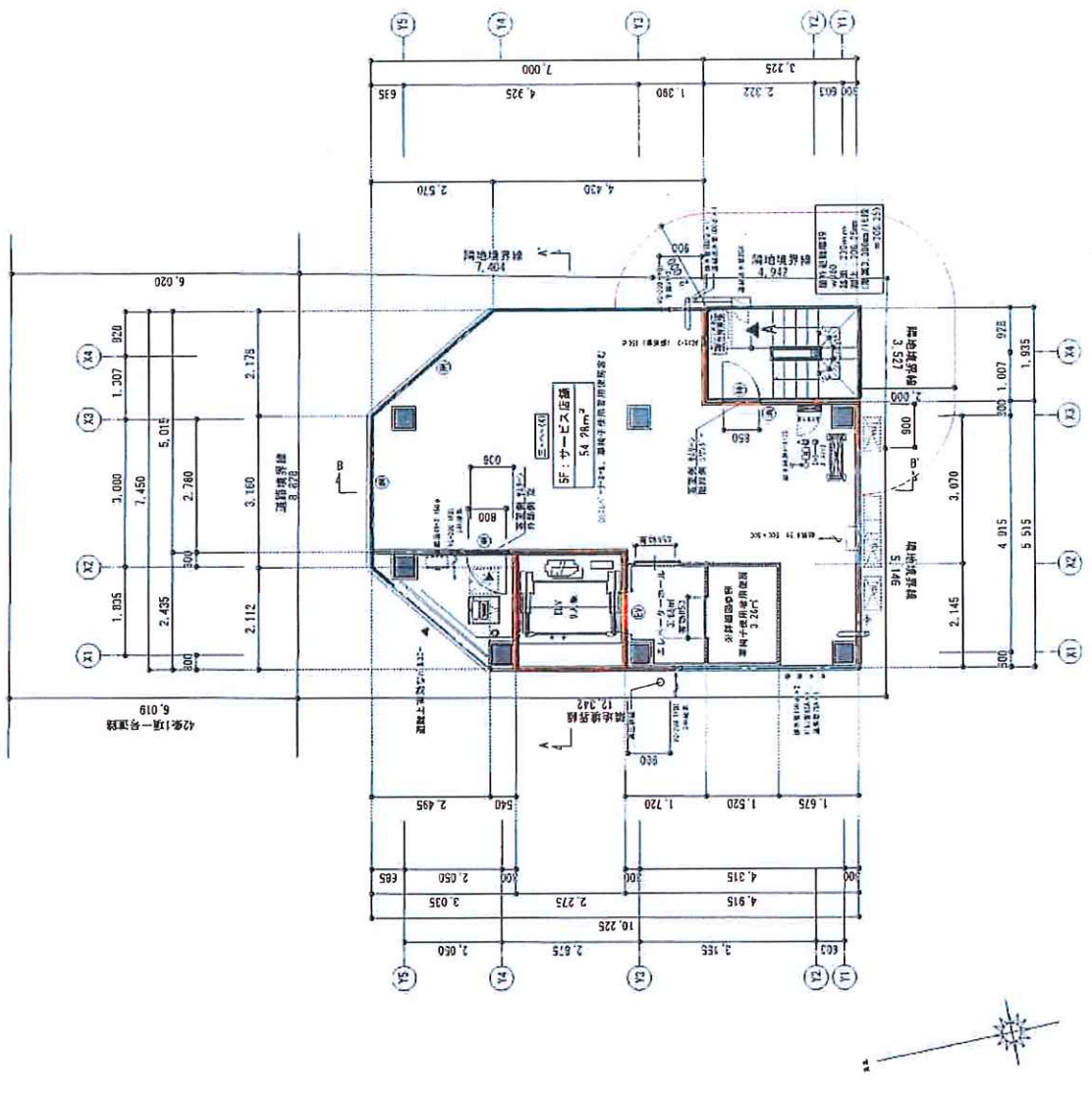
断面積の算定

54.25m²/20 = 1.81m²
開口①: 90.80×12.00 = 1.60m²
開口②: 90.875×12.00 = 1.75m²
1.60m² + 1.75m² = 3.35m² > 1.81m² よって、有蓋面とする

断面積は23項による換算計算
換算14項による。

※表35条の3
居室を区画する主要構造部材は不燃材料で造る。

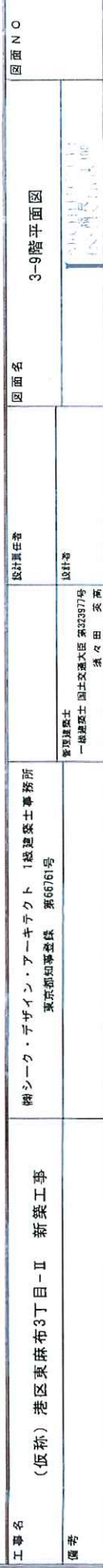
建築基準法 第11条	
(1)	特定防火地域(特定防火地域)に所在する建築物は、その構造及び設備は、左の通りとする。
(2)	防火地域に所在する建築物は、その構造及び設備は、左の通りとする。
(3)	防火地域に所在する建築物は、その構造及び設備は、左の通りとする。
(4)	防火地域に所在する建築物は、その構造及び設備は、左の通りとする。
(5)	防火地域に所在する建築物は、その構造及び設備は、左の通りとする。
(6)	防火地域に所在する建築物は、その構造及び設備は、左の通りとする。
(7)	防火地域に所在する建築物は、その構造及び設備は、左の通りとする。
(8)	防火地域に所在する建築物は、その構造及び設備は、左の通りとする。
(9)	防火地域に所在する建築物は、その構造及び設備は、左の通りとする。
(10)	防火地域に所在する建築物は、その構造及び設備は、左の通りとする。
(11)	防火地域に所在する建築物は、その構造及び設備は、左の通りとする。
(12)	防火地域に所在する建築物は、その構造及び設備は、左の通りとする。
(13)	防火地域に所在する建築物は、その構造及び設備は、左の通りとする。
(14)	防火地域に所在する建築物は、その構造及び設備は、左の通りとする。
(15)	防火地域に所在する建築物は、その構造及び設備は、左の通りとする。
(16)	防火地域に所在する建築物は、その構造及び設備は、左の通りとする。
(17)	防火地域に所在する建築物は、その構造及び設備は、左の通りとする。
(18)	防火地域に所在する建築物は、その構造及び設備は、左の通りとする。
(19)	防火地域に所在する建築物は、その構造及び設備は、左の通りとする。
(20)	防火地域に所在する建築物は、その構造及び設備は、左の通りとする。
(21)	防火地域に所在する建築物は、その構造及び設備は、左の通りとする。
(22)	防火地域に所在する建築物は、その構造及び設備は、左の通りとする。
(23)	防火地域に所在する建築物は、その構造及び設備は、左の通りとする。



工事名	(仮称) 港区東麻布3丁目-II 新築工事
図面名	5階平面図
図面NO	A-18-2
設計責任者	管理建築士 一級建築士 国土交通大臣 第42977号 須々田 茂高
設計者	第66761号 東京都市建設 第66761号
縮尺	1/100

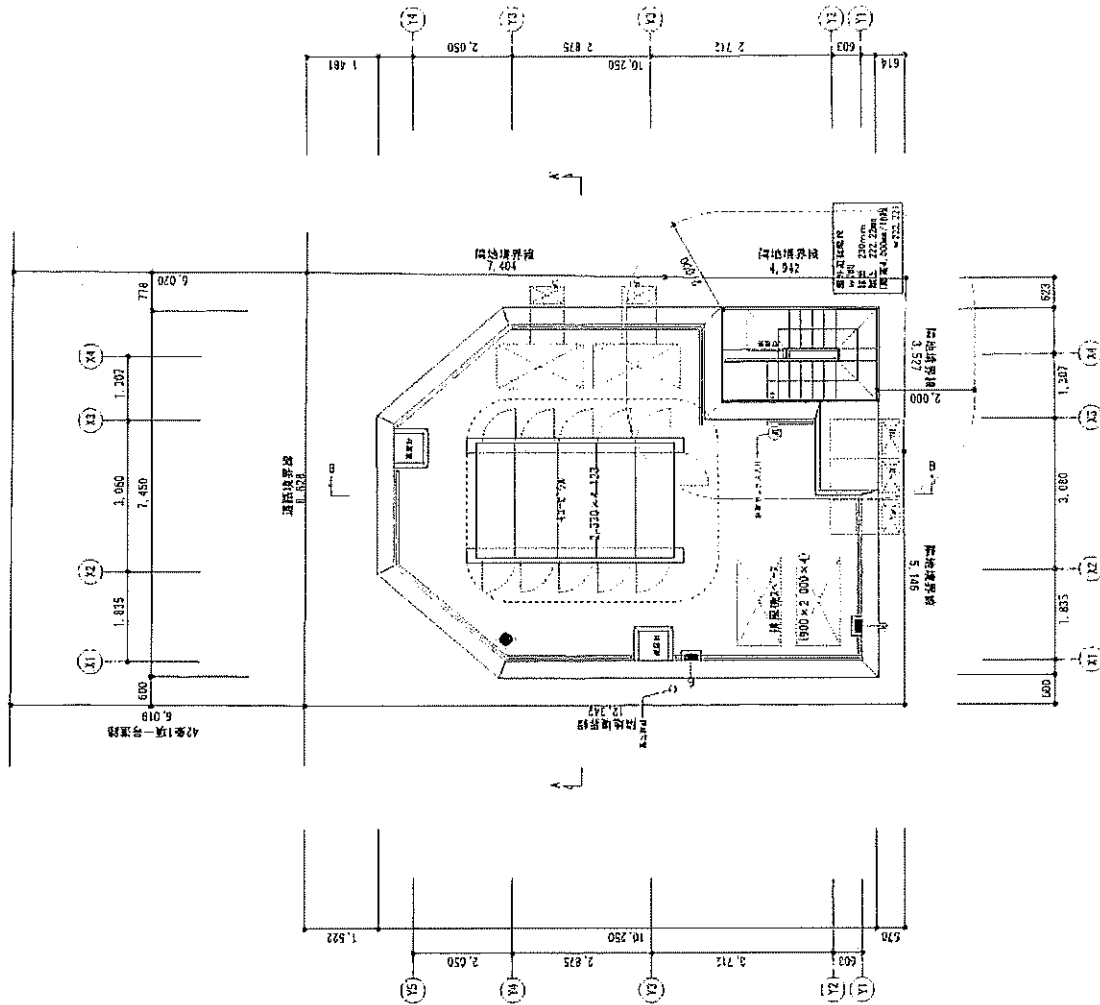
※完全焚焼の恐れのある処理とする。

※法35条の3
第28条2項による換式計算
KW-14図による。



※全て瓦葺の葺かれのある範囲とする。

①	1. 建築主 株式会社 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
②	2. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
③	3. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
④	4. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
⑤	5. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
⑥	6. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
⑦	7. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
⑧	8. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
⑨	9. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
⑩	10. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
⑪	11. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
⑫	12. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
⑬	13. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
⑭	14. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
⑮	15. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
⑯	16. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
⑰	17. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
⑱	18. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
⑲	19. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
⑳	20. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㉑	21. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㉒	22. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㉓	23. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㉔	24. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㉕	25. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㉖	26. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㉗	27. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㉘	28. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㉙	29. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㉚	30. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㉛	31. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㉜	32. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㉝	33. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㉞	34. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㉟	35. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㊱	36. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㊲	37. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㊳	38. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㊴	39. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㊵	40. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㊶	41. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㊷	42. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㊸	43. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㊹	44. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㊺	45. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㊻	46. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㊼	47. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㊽	48. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㊾	49. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
㊿	50. 建築主 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇



工事名 (仮称) 港区東麻布3丁目-II 新築工事

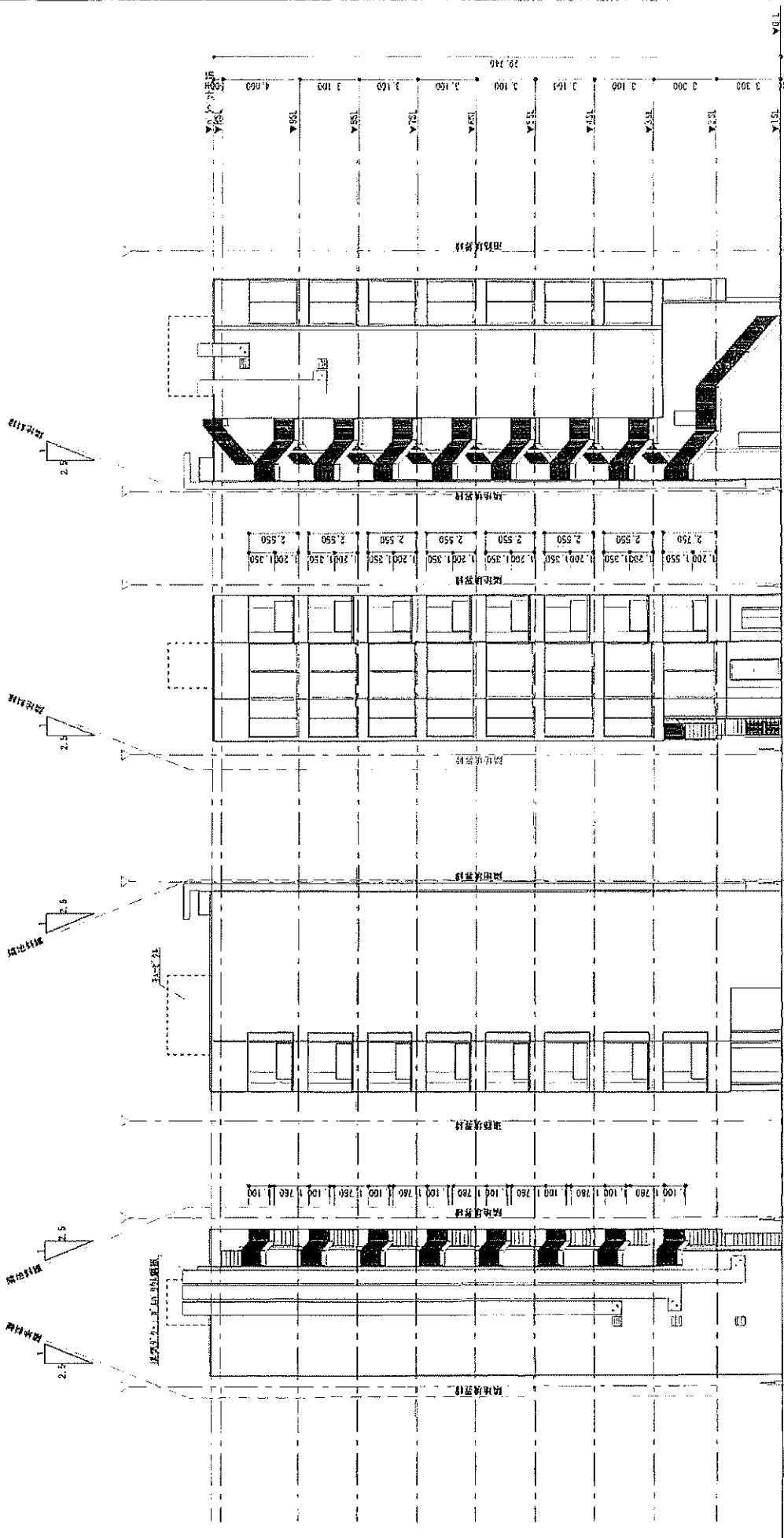
納シーク・デザイン・アーキテクト 1総建設士事務所
東京都知事登録 第56761号

設計責任者
宮地誠実士 国土交通大臣 第32377号
設計者
一総建設士 第47号

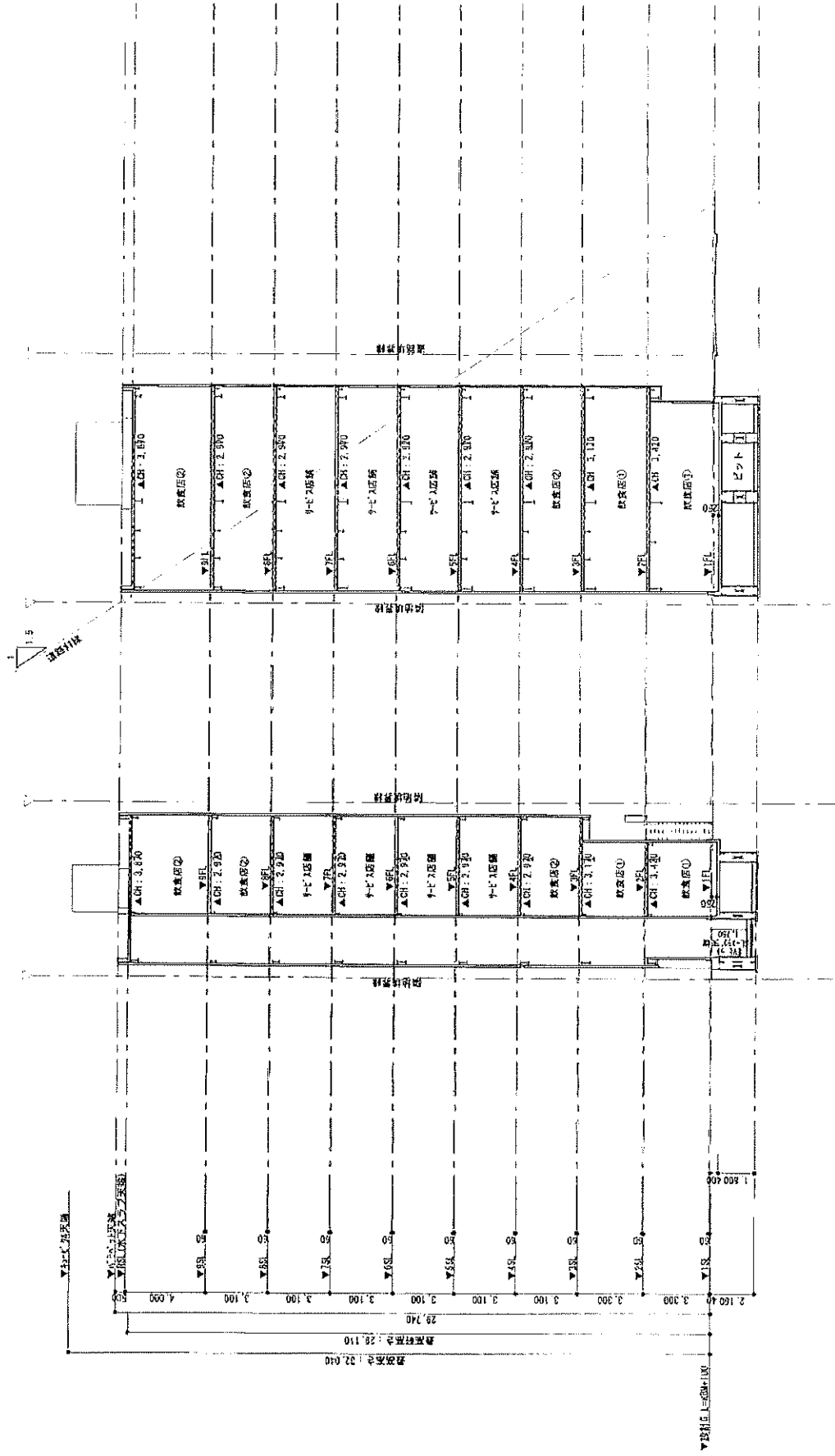
図面名 R階平面図

図面NO

備考



工事名	(仮称) 港区東麻布5丁目-II 新築工事			図面NO	立面図
備考				図面名	ARCHITECTURAL INSPECTION CENTER
	設計者 株式会社 国士交感大匠 第3237号 一級建築士 須々田 英寛			設計者	
	設計事務所 株式会社 デザイン・アーキテクト 1級建築士事務所 東京都知事登録 第66761号			図面責任者	
	WS25-02099				



B-B' 断面図

A-A' 断面図

工事名	(仮称) 港区東麻布3丁目-II 新築工事			図面名	断面図	図面NO	
設計者	株式会社 デザイン・アーキテクト 1級建築士事務所 東京都知事登録 第66761号			設計者	ARCHITECTURE INSPECTION CENTER		
監理者	一級建築士 国土交通大臣 第32397号			監理者	ARCHITECTURE INSPECTION CENTER		
製図者	製図者			製図者	ARCHITECTURE INSPECTION CENTER		
WS25-02089							