

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所）物件名：麻布ウィンテルビル				
所在地	住居表示	東京都港区東麻布3-8-7			
	地番	東京都港区東麻布3-8-1			
交通	東京メトロ南北線・都営大江戸線 麻布十番駅 徒歩1分				
地積	220.79 ㎡ (66.78 坪) 公簿				
価格	20億円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域 / 近隣商業地域		
容積率	500% / 400%		建蔽率	80% / 80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南側約30m（公道） / 東側約6m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成04年 3月築	検済	
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造アルミニューム板葺 9階 地下1階			
	延床面積	1105.39 ㎡ (334.38 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

備考 年額収入81,415,488円 月額収入6,784,624円 表面 利回り 4.07% 満室想定

賃貸状況：4階のみ空室

建物について

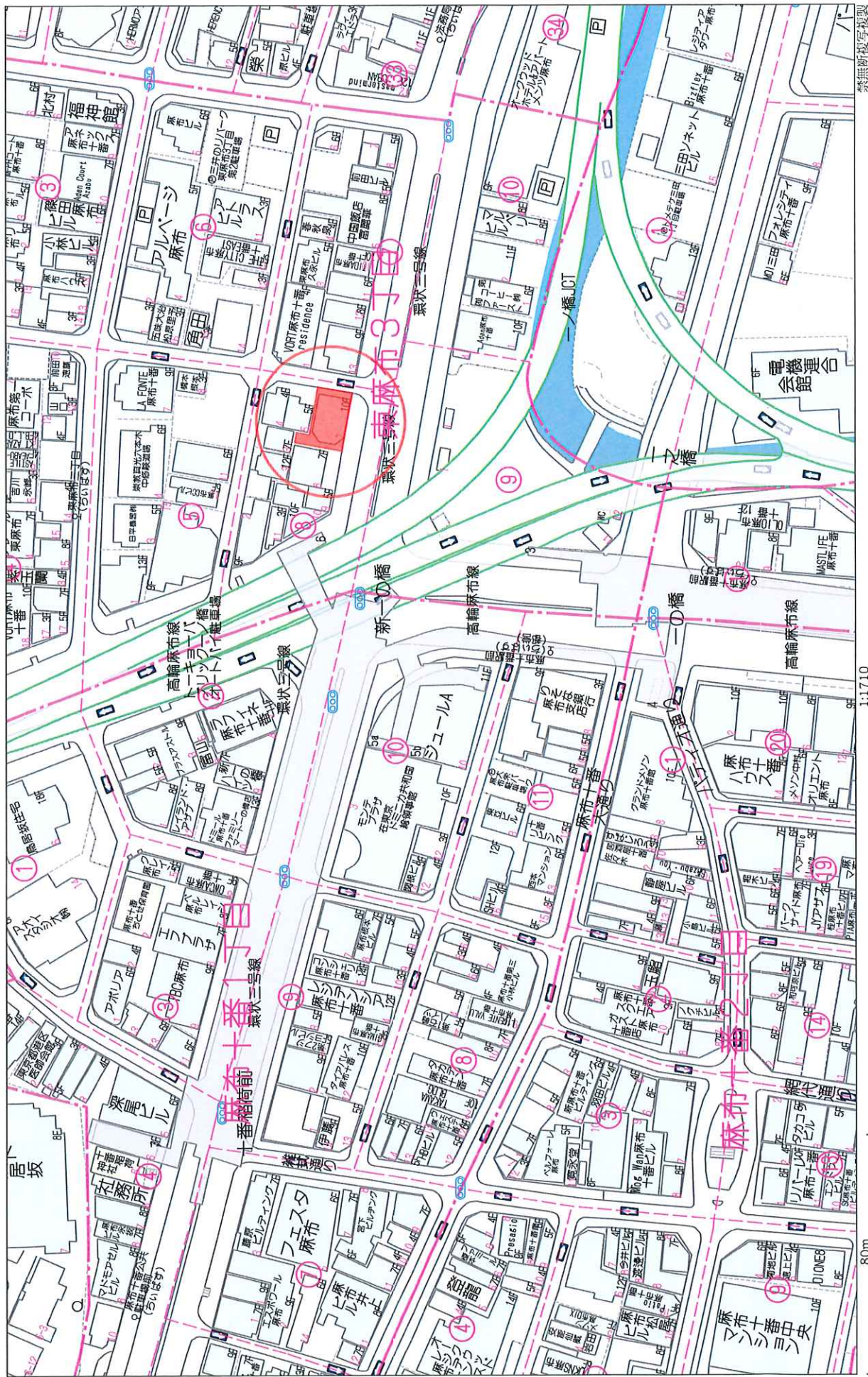
- ・10階部分がありましたが、撤去済です
- ・1階の賃借人により中2階造作あり（容積オーバーになる可能性があります）
- ・建物、工作物（屋上看板）、昇降機は建築確認は取得していますが検査済証は未取得です

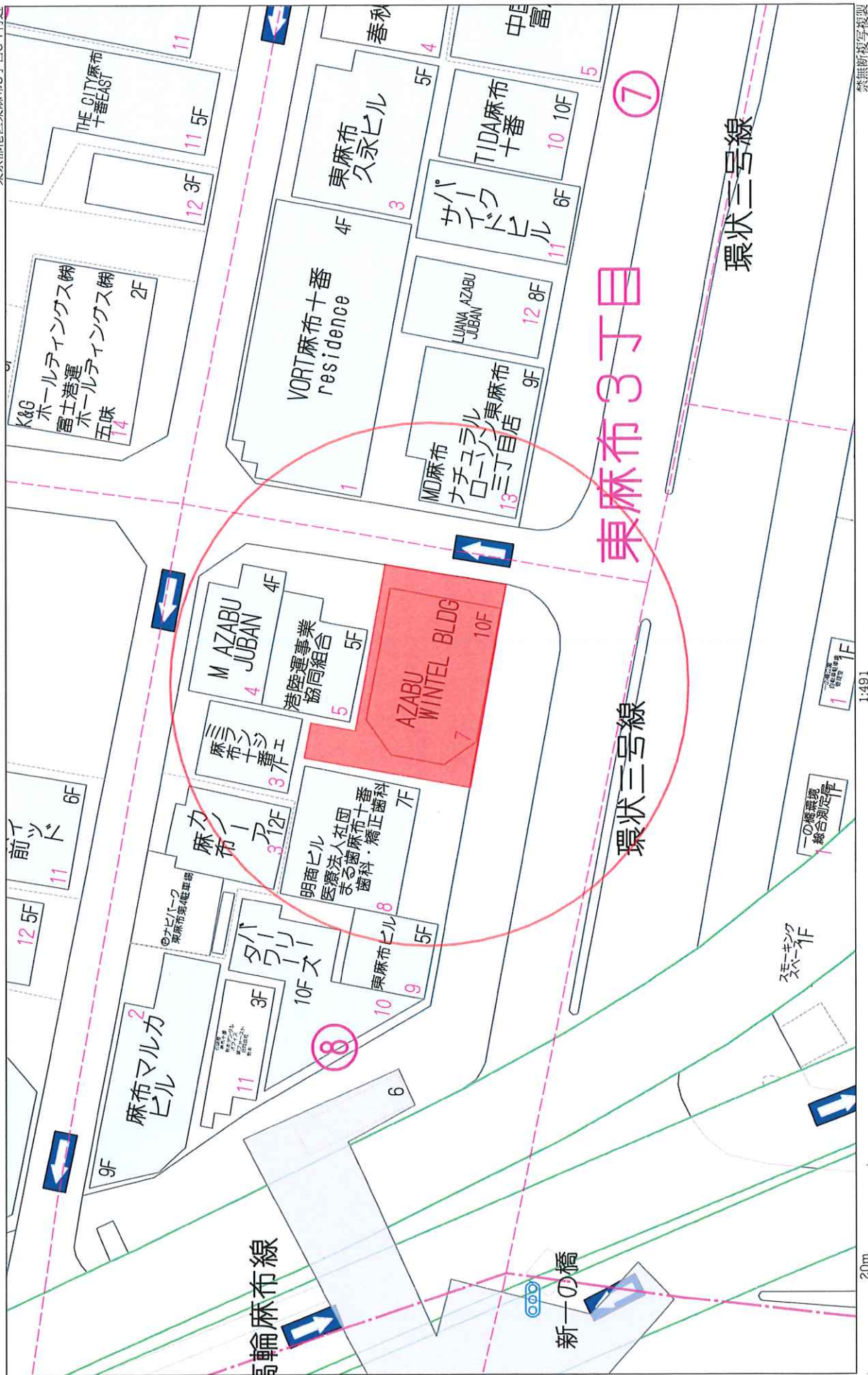
賃貸について

- ・地下1階、1階、2階、3階、5階は相場より賃料等が安価となっていますので、交渉及び入替次第でアップサイドは見込めるのではないかと思います

※詳細資料は要CA

万一、売却済みの場合はご容赦ください。

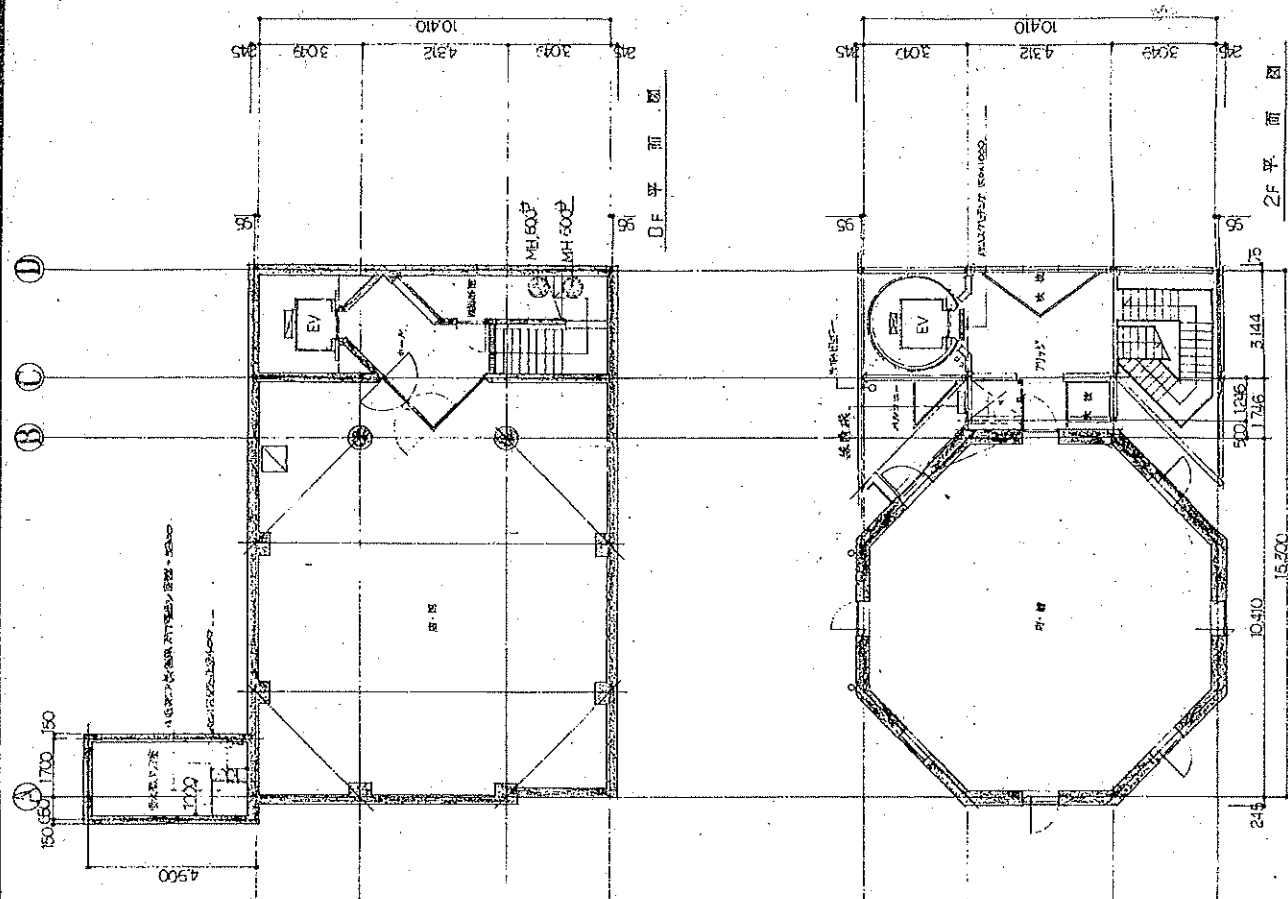
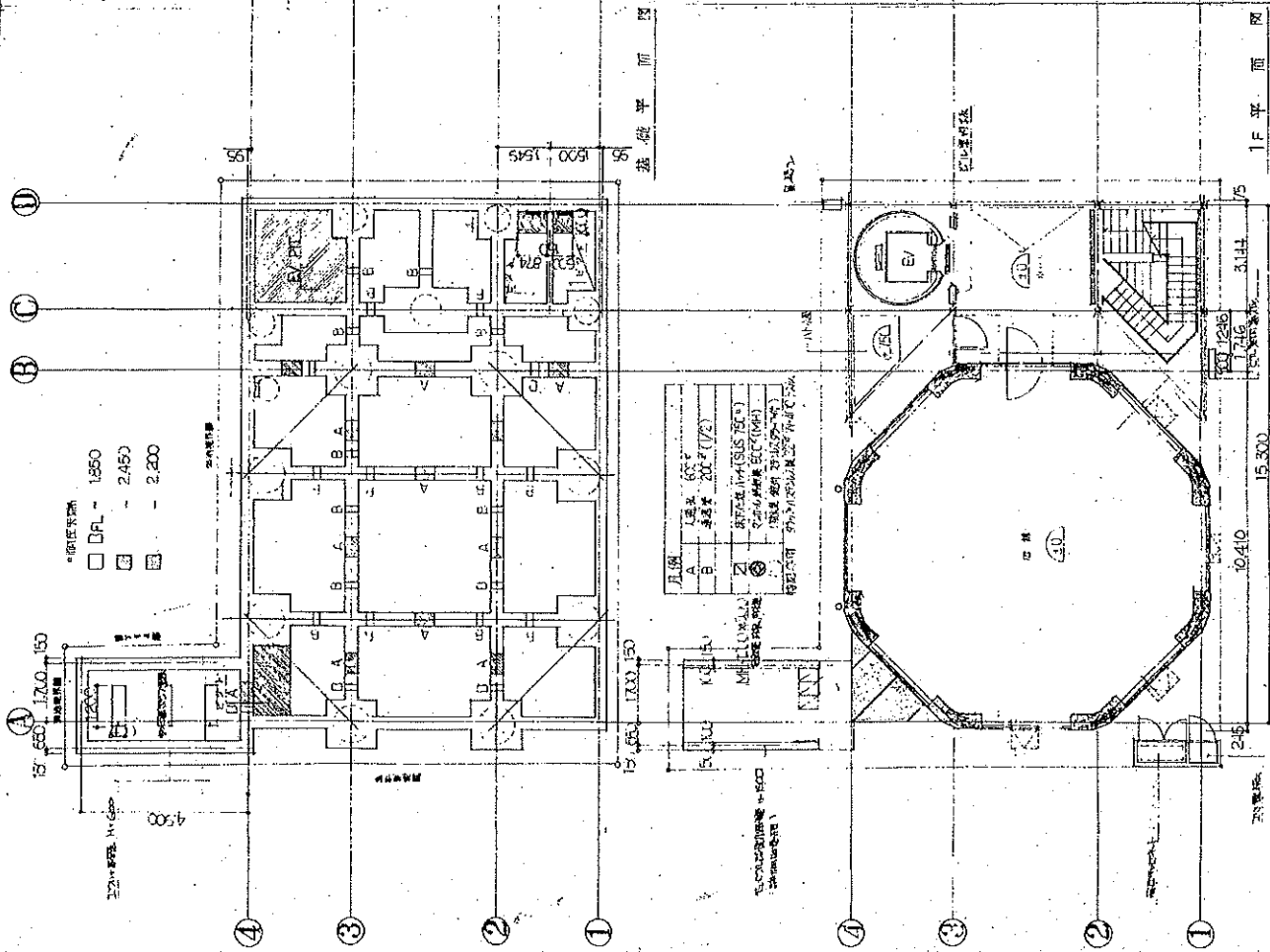


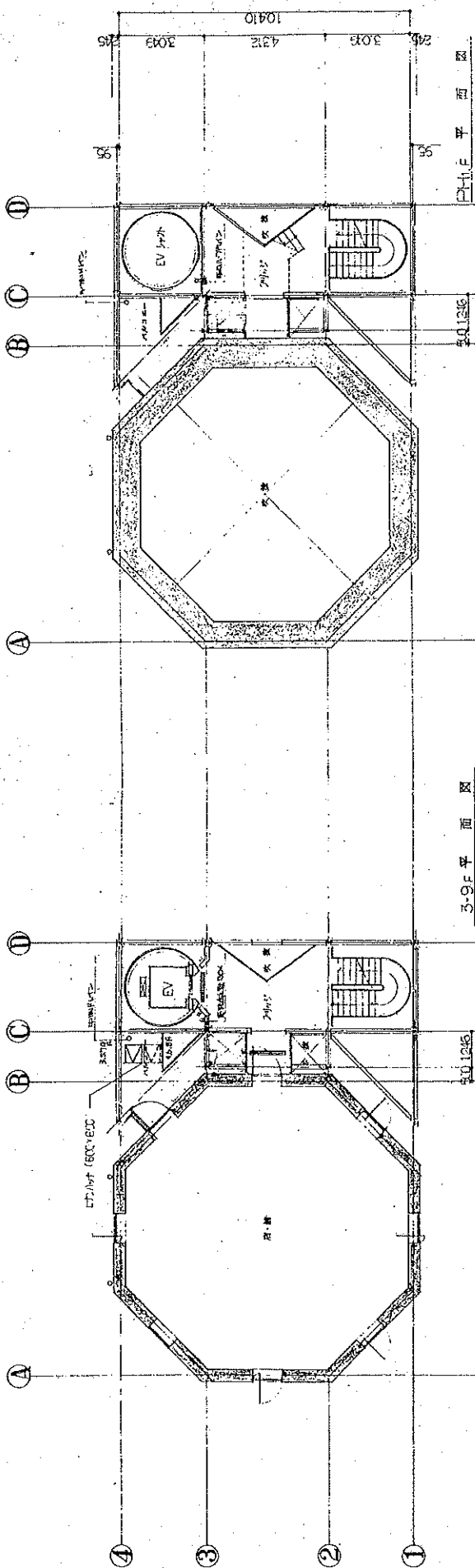


麻布ウィンテルビル レントロール

令和6年11月30日 現在

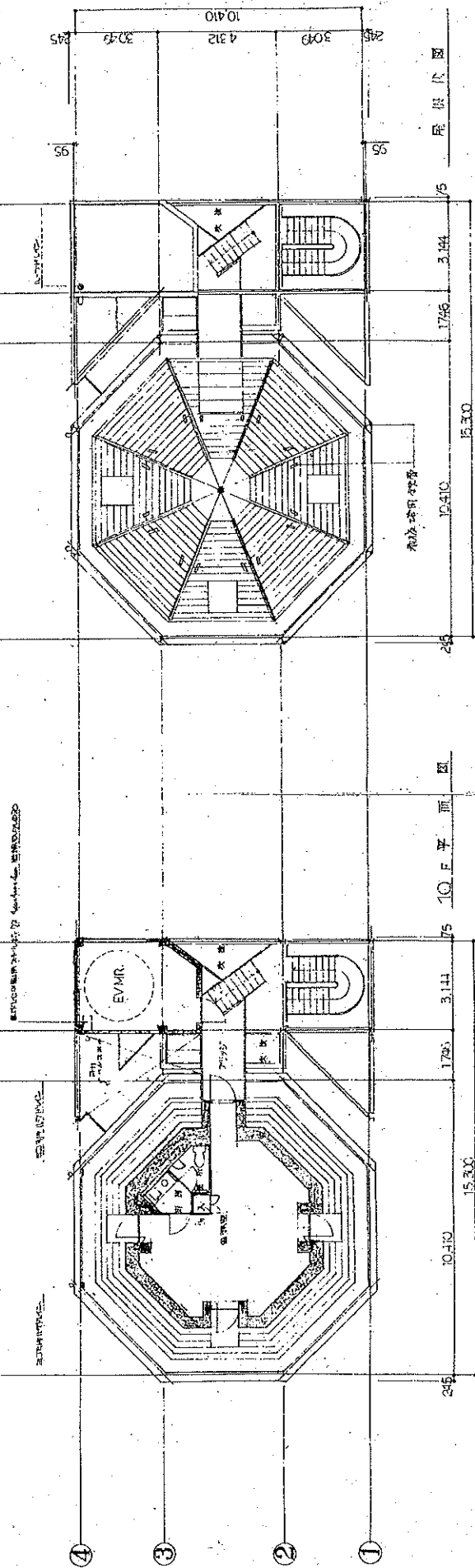
階層	契約面積 (㎡)	テナント名	賃料/月	消費税	賃料/坪	共通費/月	消費税	共通費/坪	共通賃料/月	消費税	消費税込 共通費込賃料	共通賃料/坪	看板揭示料	消費税	消費税込	総合計	保証金	修却
RF看板		入居者											210,000	21,000	231,000	231,000	—	—
外看板E		空											20,000	2,000	22,000	22,000		—
外看板CF		入居者											20,000	2,000	22,000	22,000	60,000	
外看板A		入居者											20,000	2,000	22,000	22,000	60,000	
9F	103.24	入居者	687,060	68,706	22,000	0	0	0	687,060	68,706	755,766	22,000	20,000	2,000	22,000	777,766	2,748,240	無し
8F	103.24	入居者	718,290	71,829	23,000	0	0	0	718,290	71,829	790,119	23,000	0	0	0	790,119	2,873,160	無し
7F	103.24	入居者	655,830	65,583	21,000	0	0	0	655,830	65,583	721,413	21,000	0	0	0	721,413	5,246,640	賃料の 2ヶ月
6F	103.24	入居者	655,830	65,583	21,000	0	0	0	655,830	65,583	721,413	21,000	20,000	2,000	22,000	743,413	5,246,640	賃料の 2ヶ月
5F	103.24	入居者	370,000	37,000	11,848	60,000	6,000	1,921	430,000	43,000	473,000	13,769	0	0	0	473,000	2,220,000	賃料の 1ヶ月
4F	103.24	空室	655,830	65,583	21,000	0	0	0	655,830	65,583	721,413	21,000	0	0	0	721,413		
3F	103.24	入居者	370,000	37,000	11,848	60,000	6,000	1,921	430,000	43,000	473,000	13,769	0	0	0	473,000	2,220,000	賃料の 1ヶ月
2F	103.24	入居者	320,000	32,000	10,247	60,000	6,000	1,921	380,000	38,000	418,000	12,168	0	0	0	418,000	1,500,000	賃料の 2ヶ月
1F	103.24	入居者	645,000	64,500	20,653	0	0	0	645,000	64,500	709,500	20,653	0	0	0	709,500	5,500,000	保証金 の20%
B1	143.47	入居者	600,000	60,000	13,825	0	0	0	600,000	60,000	660,000	13,825	0	0	0	660,000	3,600,000	賃料の 1ヶ月
現況			5,022,010	502,201		180,000	18,000		5,202,010	520,201	5,722,211		290,000	29,000	319,000	6,041,211	31,274,680	
清算	1,072.63		5,677,840	567,784		180,000	18,000		5,857,840	585,784	6,443,624		310,000	31,000	341,000	6,784,624	31,274,680	





3-9F 平面図

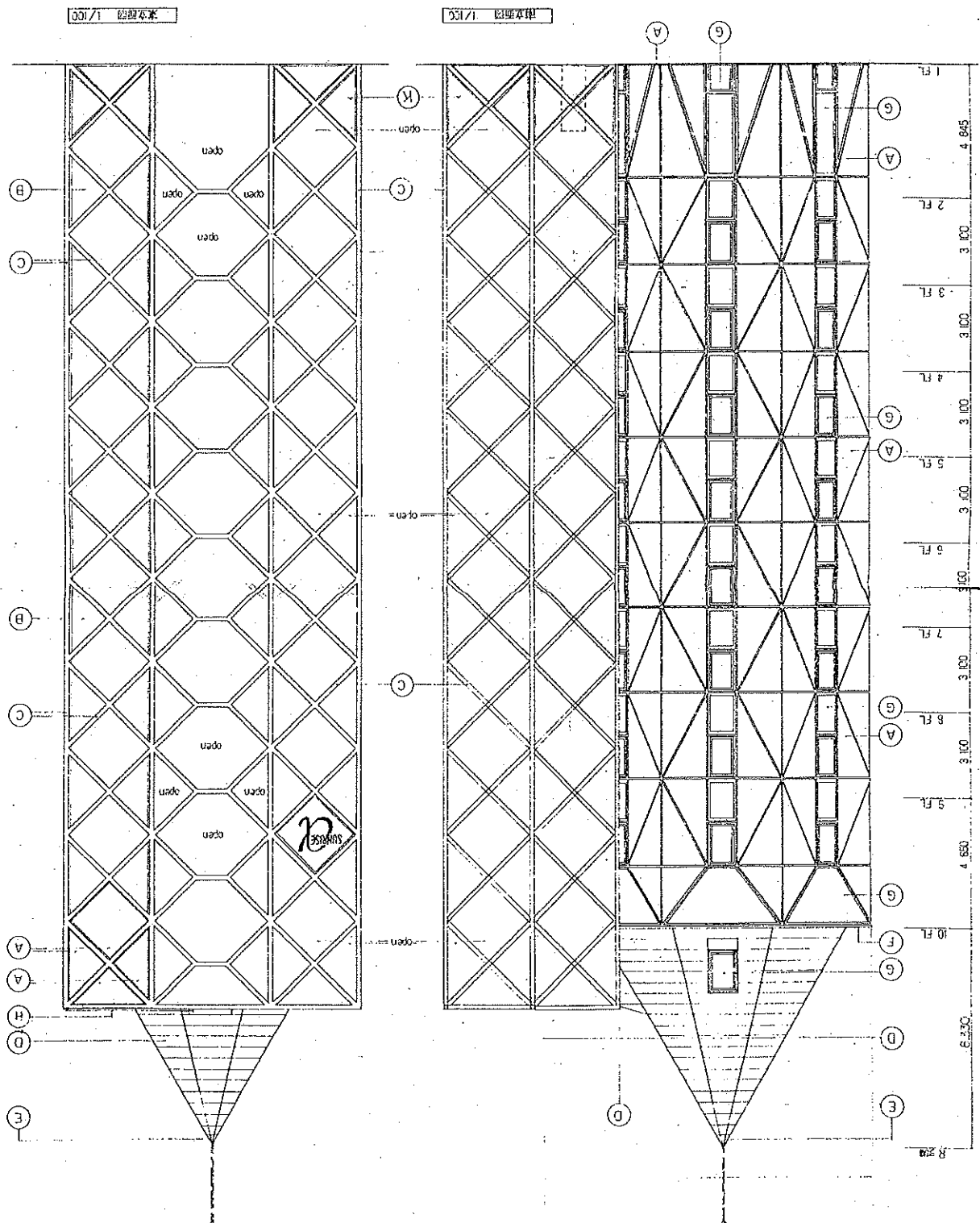
3-9F 平面図



10 F 平面図

10 F 平面図

A	1/100
B	1/100
C	1/100
D	1/100
E	1/100
F	1/100
G	1/100
H	1/100
I	1/100
J	1/100
K	1/100



登録年月日：平成35年11月19日



建築物図面

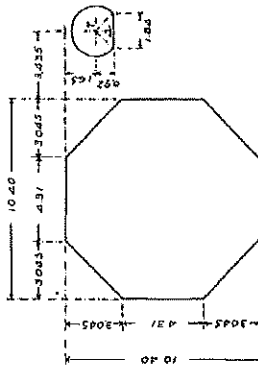
家屋番号 8番192

建築物の所在 港区東麻布3丁目8番地1

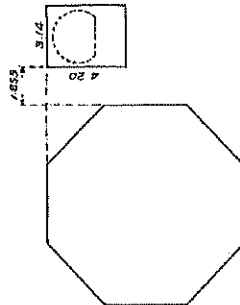
各階平面図

1階、2階、3階、4階、5階、
6階、7階、8階平面図
(各階同型)

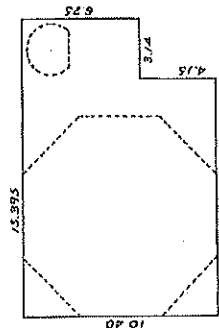
$\frac{1}{2} = 90^\circ$
 $\frac{1}{2} = 150^\circ$



9階平面図



地下1階平面図



$4.31 \times 10.40 = 44.8240$
 $(4.31 + 10.40) \times 3.045 \times \frac{1}{2} \times 2 = 44.79195$
 $8.14 \times 1.80^2 = 5.3066$
 $- \{ 8.14 \times 1.80^2 \times \frac{90^\circ}{360^\circ} - (1.84 \times 0.92 \times \frac{1}{2}) \} = -0.48025$
 94.4423
1階、2階、3階、4階、5階、6階、7階、8階床面積 94.44㎡

$4.31 \times 10.40 = 44.8240$
 $(4.31 + 10.40) \times 3.045 \times \frac{1}{2} \times 2 = 44.79195$
 $8.14 \times 4.20 = 13.1880$
 102.80395
9階床面積 102.80㎡

$15.895 \times 6.25 = 96.21875$
 $12.255 \times 4.15 = 50.86825$
 147.07700
地下1階床面積 147.07㎡

312710

作製者 士地調査士 森 幸太郎 東京都港区大谷口北町35番 森幸太郎事務所	縮尺 1/250	申請人 合名会社 旭計器製作所 代表社員 居波 盛次	縮尺 1/5
--	-------------	----------------------------------	-----------

(東京土地家屋調査士会用紙)

平成四年五月廿九日

登記年月日：平成45年5月19日

計測
図面

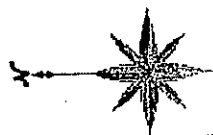
各階平面図

家屋番号
8番1の2

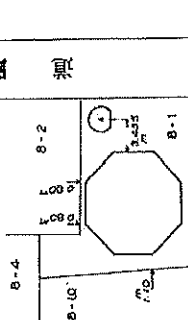
建物図面
各階平面図

建物の所在
港区東麻布3丁目8番地1

312709



道路



道路

平成四年五月廿九日

312709

作製者
森 幸夫

東京都港区大田区北町35番1号
森 幸夫
代表社員 居波盛次

縮尺
1/250

申請人

合名会社 旭計器製作所
代表社員 居波盛次

縮尺
1/500

(東京土地家屋調査士会印)