

用途	収益物件（区分）・ビル（店舗）物件名：エフィーナ南麻布 104号室				
所在地	住居表示	東京都港区南麻布1-12-7			
	地番	東京都港区南麻布1-2-45			
交通	東京メトロ南北線 麻布十番駅 徒歩8分				
地積	1916.81 m ² (579.83 坪) 公簿				
価格	1億7840万円（税込）				
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	35m	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路					
道路負担					
現況		築年	平成14年 6月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8階			
	延床面積	1916.81 m ² (579.83 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入6,780,323円 月額収入565,026円 表面 利回り 3.80% 満室想定 対象区分 104号室 持分割合5,080/171,872 ・床面積：44.48m ² ・テナント：まつ毛エクステサロン ※オープン日未定 ・総支出：611,627円（固都税相当額135,947円を含む） ・管理会社：三井不動産レジデンシャルサービス株式会社 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。

地図

駅

駅徒歩

2024 年度利用者数

出典

東京メトロ 南北線「麻布十番」駅

都営地下鉄 大江戸線「麻布十番」駅

1 番出口まで 徒歩 8 分

乗降人員 43,260 人/日

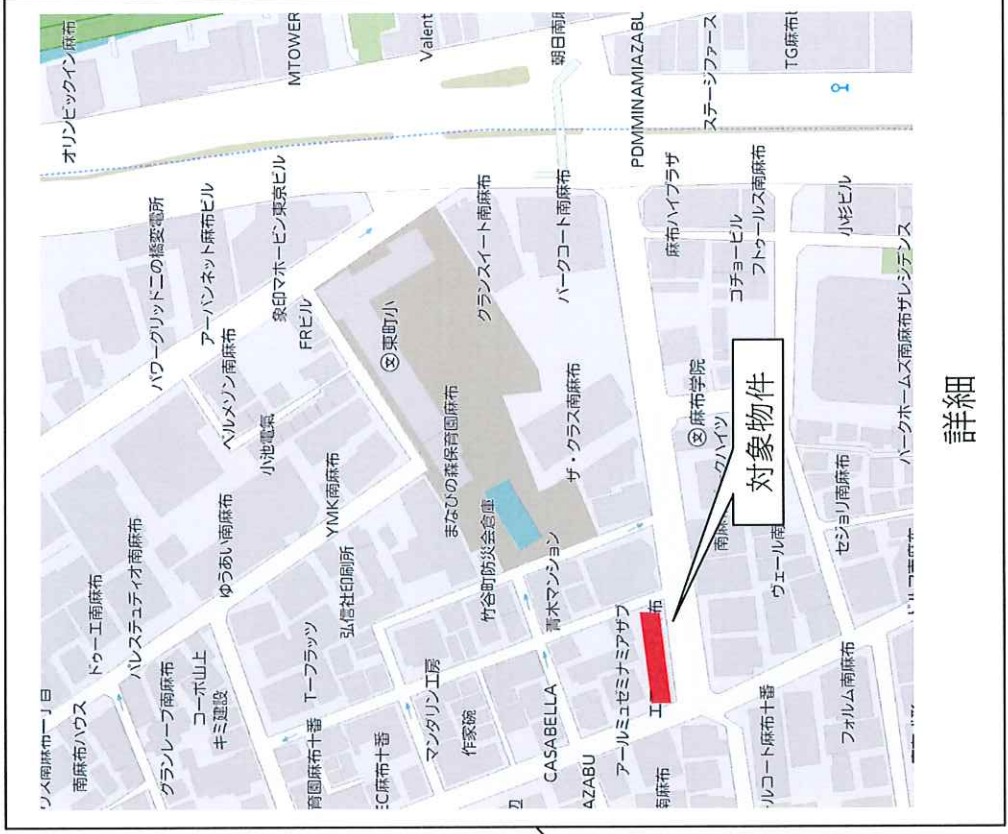
乗車人員 16,094 人/日

降車人員 15,935 人/日

東京メトロ公式サイト公表データより

東京都交通局公式サイト公表データより

広域



■ レントロール

区画	テナント	契約面積 (㎡)	面積 (坪)	月額賃料 (円)	消費税 (10%)	月額共益費 (円)	消費税 (10%)	合計	単価 (円/坪)	引継保証金 (円)
104	まつ毛エクステサロン	52.08	15.75	520,000	52,000	40,000	4,000	616,000	39,111	3,080,000

104	<p> 契約始期:2026年6月8日 契約期間:2026年6月8日～2028年6月7日(普通借2年) 賃料免責期間:2026年6月8日～2026年7月31日 賃料発生起算日:2026年8月1日 解約予告:6ヶ月前予告 更新料:新総賃料の1ヶ月分(税込) 保証会社:株式会社USEN TRUST ※運帯保証人あり ※保証金償却済 </p>
-----	--

<p> 現況賃料 616,000円 </p>
--

■収支表

区画	築年月	契約面積		取得費用	
		m ²	坪	販売価格(税抜) A	販売価格(税込) B
104	2002年6月	52.08	15.36	172,550,537	178,400,000

建物割合 33.90%

現況賃料 [月額]	管理費等 [月額]	現況賃料 [年額]	管理費等 [年額]	固都税 [年額]	純収入 [年額]	現況賃料 [グロス利回り]	現況賃料 [ネット利回り]
①	②	③ (①×12)	④ (②×12)	⑤	⑥ (③-④-⑤)	③÷B	⑥÷B
616,000	39,640	7,392,000	475,680	135,947	6,780,373	4.14%	3.80%

※令和7年度 固定資産(土地・家屋)関係証明書

～管理費等～	
管理費	18,800
修繕積立金	20,070
CATV視聴料	770
合計	39,640

※参考 令和8年度固定資産評価額

土地評価額	22,172,183 円
建物評価額	4,428,400 円

まつ毛エクステサロンオープン予定



エフイーナ南麻布 1階区分店舗 物件概要

東京メトロ 南北線
都営地下鉄 大江戸線

「麻布十番」駅

徒歩 8 分

■テナント紹介

株式会社オフィス七緒 「HAPPINESS」(仮)

-----*

2014年7月ネイルサロン「HAPPINESS」を設立
埼玉県狭山・入間エリアに3店舗展開しているサロンが、東京1号店となる
まつ毛エクステサロンを出店します！



企業理念は「すべてのお客様を美容を通して笑顔にすること」

サロンコンセプトは「子育てをしているママに、もっとキレイになってもらいたい」
忙しい子育ての毎日では、オシャレをすること、自分をキレイに磨くことを、ついつい後回しにしてしまいがちです。そんなママたちが気軽に通えて、キレイでいてもらえるためのサロンを目指しています。



既存店

出典: <https://office-nanao.com/>



武蔵藤沢店 まつげ専門店



所沢店 痩身専門店



所沢店 まつげ専門店

■ 周辺環境



雑貨店



クライミングジム



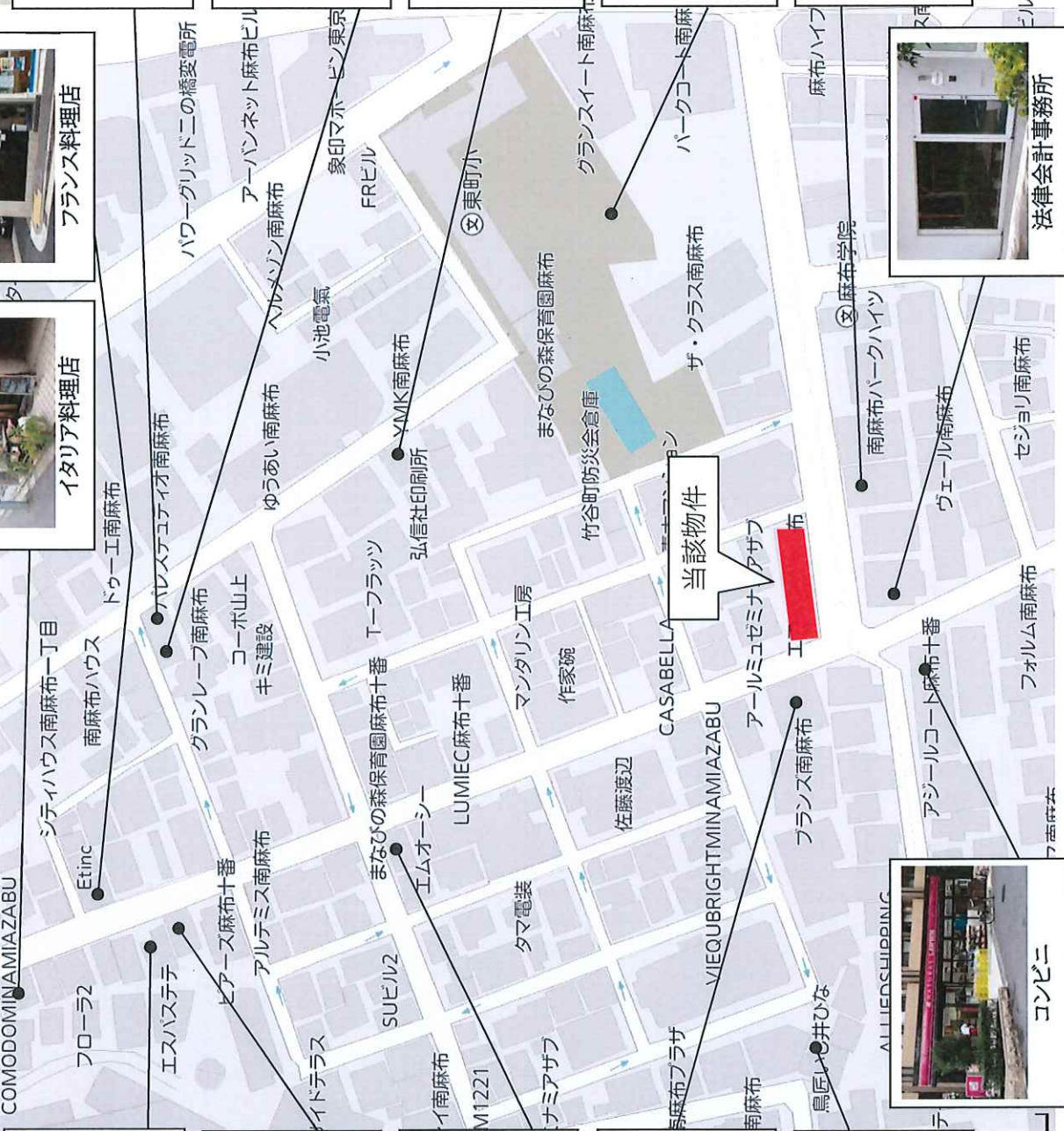
マシンプラタイス



パーソナルジム



焼き鳥店



フランス料理店



イタリア料理店



法律会計事務所



コンビニ



トリミングサロン



美容院



洋菓子店



小学校



美容院