

麻布十番2丁目3-16 テナント商業ビル 新築事業計画書

総事業費14億円 / 地上7階建 / 容積率500%消化

(仮称) B-AZABU 麻布十番



作成日：2026年5月

00. 目次

- 01. プロジェクト・ハイライト（1ページサマリー）
- 02. 物件概要
- 03. 建物概要・ボリュームプラン
- 04. パース・3Dビジュアル
- 05. 図面（平面・断面）
- 06. レントロール（賃料明細）
- 07. 費用明細（2項目構成・総事業費14億円）
- 08. 資金調達・キャッシュフロー
- 09. 投資ハイライト・本案の優位性
- 10. リスクと留意事項
- 11. 推奨アクションプラン

01. プロジェクト・ハイライト

総事業費 14.00 億円	想定年間賃料（満室時） 6,448 万円
表面利回り 4.61 %	10年IRR 12.51 %
DSCR 1.05	容積率消化 500.0 %
10年ネット利益 +6.45 億円	自己資金倍率 3.30 倍

02. 物件概要

所在地（地番）	東京都港区麻布十番二丁目3番16
住居表示	東京都港区麻布十番二丁目3番3号
敷地面積	81.41㎡（公簿） / 81.51㎡（実測） / 24.63坪
形状	不整形5角形
接道	北側公道（麻布十番通り）幅員12.13m、間口7.65m、北側1方向接道
用途地域	商業地域

防火指定	防火地域
高度地区	第二種高度地区（40m高度地区）
建ぺい率	法定80% → 緩和100%（防火地域内耐火建築物・建築基準法53条6項）
容積率	法定500%
最寄駅	東京メトロ南北線・都営大江戸線「麻布十番駅」徒歩2分
現況	更地（コインパーキング賃貸中・三菱地所パークス）
既存杭	旧鉄骨造6階建物のGL以下杭が残置
路線価	3,470,000円/㎡（合計 282,492,700円）

03. 建物概要・ボリュームプラン

構造・規模	RC造 地上7階建
最高高さ	28.3m（絶対高さ40m以下適合）
建築面積	78㎡（消化建ぺい率95.8%）
施工床面積	約 435㎡（131.6坪）
容積対象床面積	407㎡（消化容積率500.0%・フル消化） 
専有床面積	約 334㎡（101.06坪）
階高	1F=4.5m、2-6F=4.0m、7F=3.8m

■ 各階床面積表

階	施工床(㎡)	専有坪数	用途想定
1F	78	16.00坪	路面店舗（重飲食可）
2F	78	19.40坪	飲食・物販
3F	78	19.40坪	店舗・事務所
4F	70	16.90坪	店舗・事務所
5F	58	13.60坪	クリニック・サロン
6F	45	9.70坪	プレミアム
7F	28	6.06坪	プレミアム
合計	435	101.06坪	—

設計戦略：

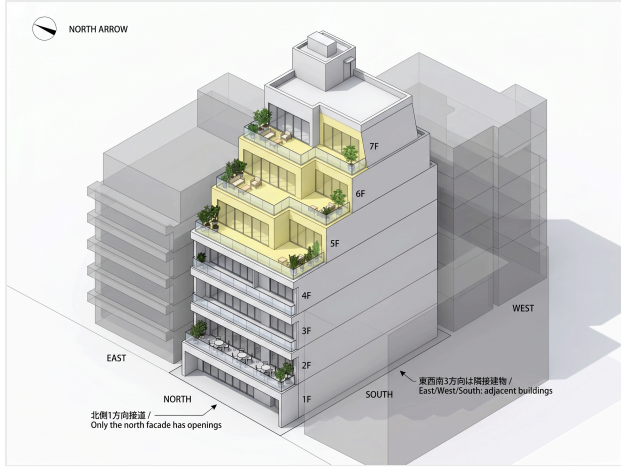
- ・北東道路斜線 → 天空率適用で垂直立ち上げ
- ・第二種高度地区 → 真北方向に段階セットバック（1.5m / 3.0m / 4.5m / 6.5m）

- 建ぺい率 → 法53条6項適用で100%（角地条件不要）
- 北側1方向接道のため、エントランス・開口部は全て北面集約

04. パース・3Dビジュアル



夕景：北東道路側からのメインファサード（階段状セットバック）

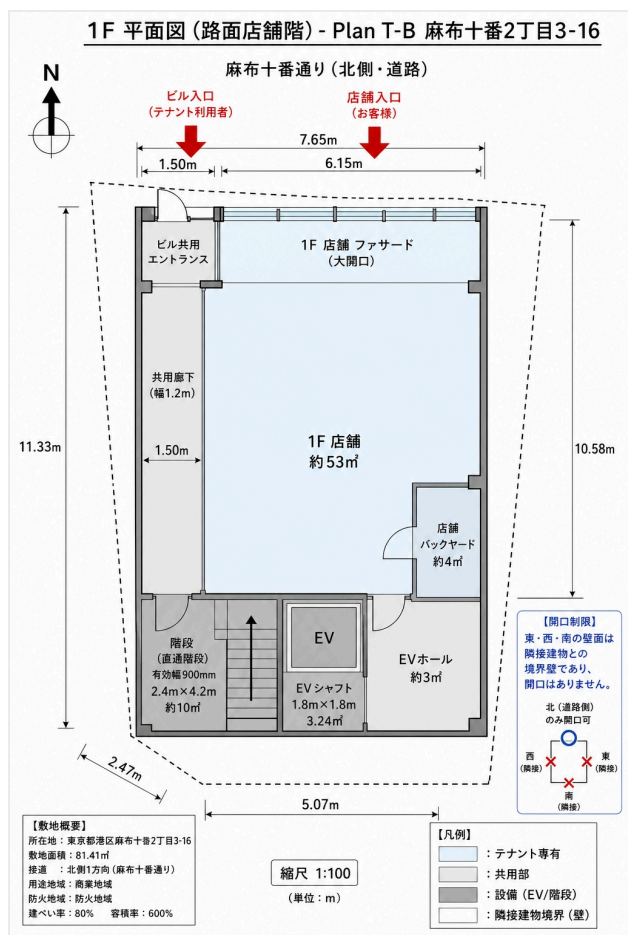


マッシング：三方隣接ビル密着・北面のみ開放／
各階テラス配置

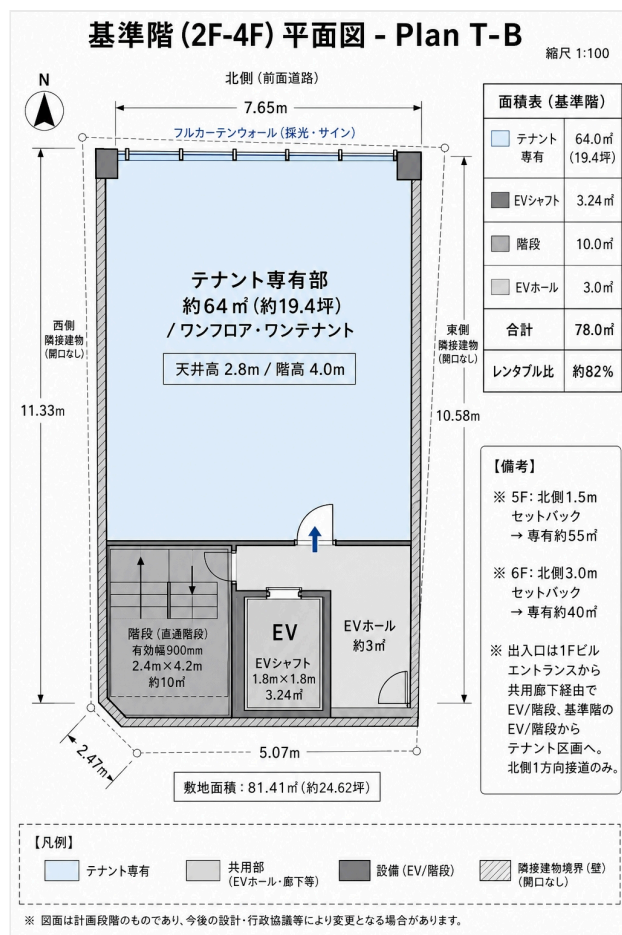


夜景：稼働中の6テナント構成（路面店から最上階
VIPサロンまで）

05. 図面 (平面・断面)



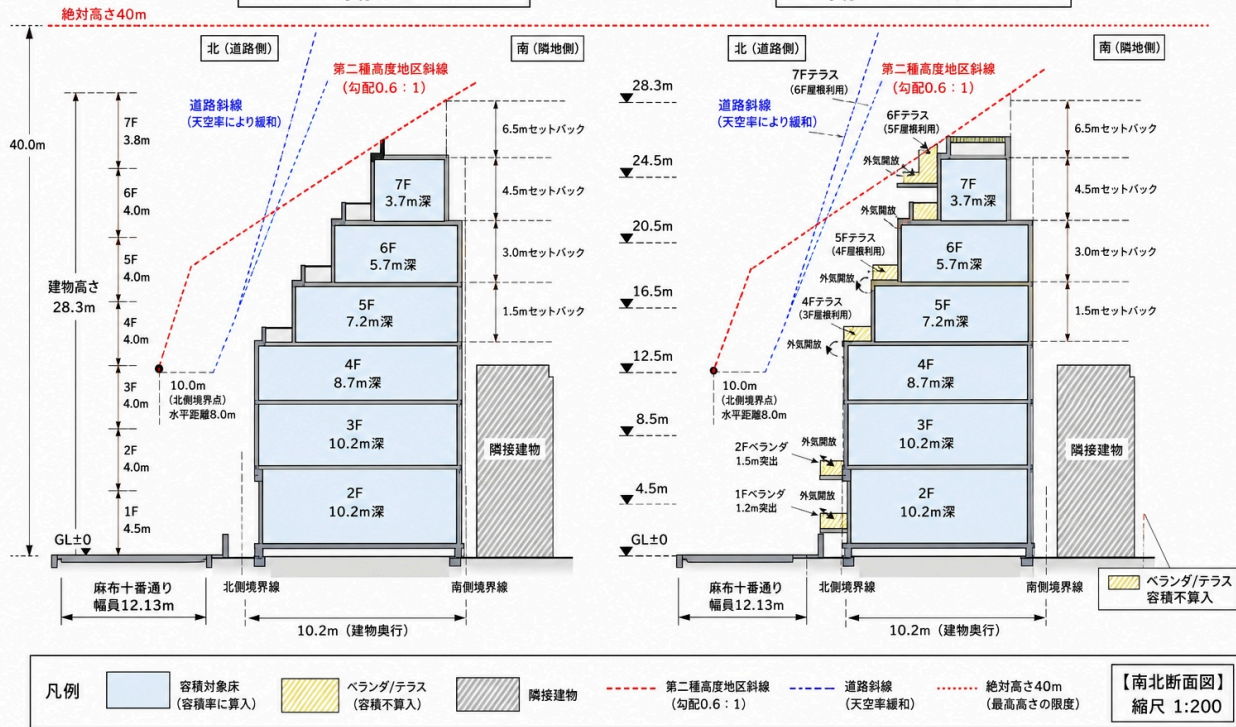
1F平面図 - 北面に店舗大開口+共用エントランス、南奥にコア



基準階(2F-4F)平面図 - ワンフロア・ワンテナント、北面フルカーテンウォール

Case 1: ベランダなし
容積率500.0%消化
専有334㎡

Case 2: ベランダあり
容積率500.0%消化
専有334㎡+テラス66㎡



断面図 - 真北方向の段階セットバックと天空率適用範囲

06. レントロール（賃料明細）

階	用途	専有坪数	坪単価/月(税込)	月額賃料	年間賃料
1F	路面店舗（重飲食可）	16.00坪	70,000円	1,120,000円	13,440,000円
2F	飲食・物販	19.40坪	50,000円	970,000円	11,640,000円
3F	店舗・事務所	19.40坪	50,000円	970,000円	11,640,000円
4F	店舗・事務所	16.90坪	50,000円	845,000円	10,140,000円
5F	クリニック・サロン	13.60坪	50,000円	680,000円	8,160,000円
6F	プレミアム	9.70坪	50,000円	485,000円	5,820,000円
7F	プレミアム	6.06坪	50,000円	303,000円	3,636,000円
合計		101.06坪	平均 53,166円	5,373,000円	64,476,000円

※ 注釈：

- ・月額賃料には共益費を含む（パススルー方式）
- ・重飲食可：1F路面店舗は本格飲食店（油使用・厨房煙）OK
- ・想定稼働率：1年目75%、2年目92%、3年目以降97%

07. 費用明細（総事業費14億円）

#	項目	金額	割合
①	土地取得費（諸費用込）	950,000千円 (9.50億円)	67.9%
②	建築工事費（設計監理・諸経費すべて込）	450,000千円 (4.50億円)	32.1%
総事業費合計		1,400,000千円 (14.00億円)	100.0%

① 土地取得費 9.50億円の内訳

土地本体	9.00億円
仲介手数料	2,850万円
登記費用	500万円
不動産取得税(土地)	2,150万円
合計	9.50億円
坪単価: 3,653万円 / 路線価倍率: 3.37倍	

② 建築工事費 4.50億円の内訳

本体工事費	3.70億円
重飲食対応設備	900万円
既存杭撤去工事	1,000万円
設計監理費	2,660万円
確認申請・諸手数料	300万円
不動産取得税(建物)	1,140万円
オープン費用等	1,000万円
予備費	1,000万円
合計	4.50億円

08. 資金調達・キャッシュフロー

資金調達

自己資金 (LTV 20%)	2.80 億円
銀行融資 (LTV 80%)	11.20 億円
金利・期間	1.5% / 30年元利均等
月額返済	386.5 万円
年間返済	4,638 万円

運営経費 (OpEx) 年間

固定資産税・都計画税(土地)	340 万円
固定資産税・都計画税(建物)	459 万円
PM管理費(賃料の3%)	193 万円
修繕積立金(建築費の0.5%)	225 万円
保険料 / 共用部光熱費	80 万円
募集費・原状回復	100 万円
合計(賃料の21.7%)	1,397 万円

■ 10年キャッシュフロー試算

年次	稼働率	年間賃料	OpEx	NOI	年返済	税前CF
1年目	75%	4,836万	△1,397万	3,438万	△4,638万	△1,200万
2年目	92%	5,932万	△1,397万	4,534万	△4,638万	△104万
3年目	97%	6,254万	△1,397万	4,857万	△4,638万	+218万
4-10年目	97%	6,254万	△1,397万	4,857万	△4,638万	+218万

10年後 売却シナリオ

10年後 土地評価(年4%上昇)	14.06 億円
10年後 建物評価(減価70%残存)	3.15 億円
想定売却額	17.21 億円
10年経過時 ローン残債	8.01 億円
売却→残債返済後手取り	9.20 億円

10年トータル損益

10年累計CF +1,300万円

売却手取り +9.20億円

自己資金回収 △2.80億円

10年ネット利益 +6.45億円

09. 投資ハイライト・本案の優位性

- ✔ 法定容積率500%を完全消化（理論最大値到達）
- ✔ DSCR 1.05達成（銀行基準クリア、運転は安定）
- ✔ 10年IRR 12.51%（東京都心一等地として極めて優良）
- ✔ 自己資金が10年で3.30倍に増加
- ✔ 1F重飲食可による差別化（坪7万円賃料の実現）
- ✔ 麻布十番駅徒歩2分の希少立地
- ✔ 3年目以降 年間+218万円の黒字運営

10. リスクと留意事項

- 北側1方向接道のため、避難計画は避難安全検証法または避難ハッチで2方向避難確保が必要
- 既存杭の地中残置 → 新築基礎計画への影響を構造設計者と精査要
- 1年目稼働率は75%想定（テナント先付け＝プレリーシングが成否を分ける）
- 土地交渉：路線価2.82億円ベースで9.0億円交渉が前提（売主との合意要）
- 不整形敷地：南端の斜辺部はデッドスペースになりやすい → 設備機械置場として活用

11. 推奨アクションプラン

Step 1. 土地買付申込書の作成（9.0億提示）

Step 2. 設計事務所への基本設計依頼（中堅事務所2-3社に相見積もり）

Step 3. ゼネコン3社に概算見積依頼（4.5億ターゲット）

Step 4. 金融機関への融資打診（メガバンク・地銀・信託銀行）

Step 5. テナント募集開始（着工前プレリーシング）

（仮称）B-AZABU 麻布十番 事業計画書