

中野富士見町  
リノベーションプロジェクト事業企画書

REVIVE <>

# Concept

事業コンセプト

「その街に必要な建築として蘇らせます」

建築は人々の暮らしやビジネスにおける社会基盤として重要な役割を担っています。しかし建物が新築される際、経済収益性というモノサシが重要視され建築の目的やボリュームが決められていき、そこには長期的な街づくり視点のビジョンなどは、重視されない中で作られ続けてきました。

その結果、社会環境の変化からその建築の用途が果たせなくなった時、または経済収益性が見込めなくなった時、まだ使えるはずのその建築はスクラップ&ビルドされていく判断がなされ、そしてまたビジョンなき建築が作られ続けていくのです。そして、街として積み上げられてきた歴史は一瞬で失われます。

---

これからの建築の捉え方は、社会資本である堅牢な建築構造フレーム部分 (SKELETON) と、暮らしやビジネスを行うための活動 (CONTENTS) とは、分けて考える必要があります。

---

つまり、建築空間の質を決定付ける堅牢な構造フレームは、数十年、数百年の間の多様な使われ方を許容する自由度を。

そしてその建築の運用については、時代の変化に合わせた生活スタイルや、新しいビジネスに対応可能とする自由を。それにより、その建築は当初計画で造られた目的以外に時代にあった新たな使用目的が与えられ、その街に必要な建築として蘇るのです。





# REVIVE <>

SKELETON&INFILLの発想から建築づくりを考える。

## “その街に必要な建築として蘇らせます”

私達APSTUDIOは、建築技術の専門家としてスケルトン構造フレームの安全性や、新たな活用コンテンツの判断となる様々な法チェックなど、確かな目線で評価を行います。

建築設計とデザイン力。自由な発想の運営コンテンツの企画と運営。そしてブランディング力。数々のプロデュース実績を持つAPSTUDIOだからこそ実現可能です。





# Concept

事業コンセプト

REVIVE <>

老朽化した古いビルや、入居率の悪いビルへ  
そのビルを有効活用するための企画コンテンツの立案、デザイン、そして施工を行い、

## その街に必要とされるビルへ蘇らせ 建物のバリューを向上させます。



### SKELETON

- スケルトン躯体を技術的視点から調査
- 耐久性や安全性を評価
- デザイン的なポテンシャルを判断



### CONTENTS

その建築の活かし方を、  
新しい発想とアイデアから企画する。



RESIDENCE



HOTEL



RESTAURANT



GOLF STUDIO



SAUNA



CAFE

and more



### BRANDING

建築をブランディングし事業成長させる





# Property Description

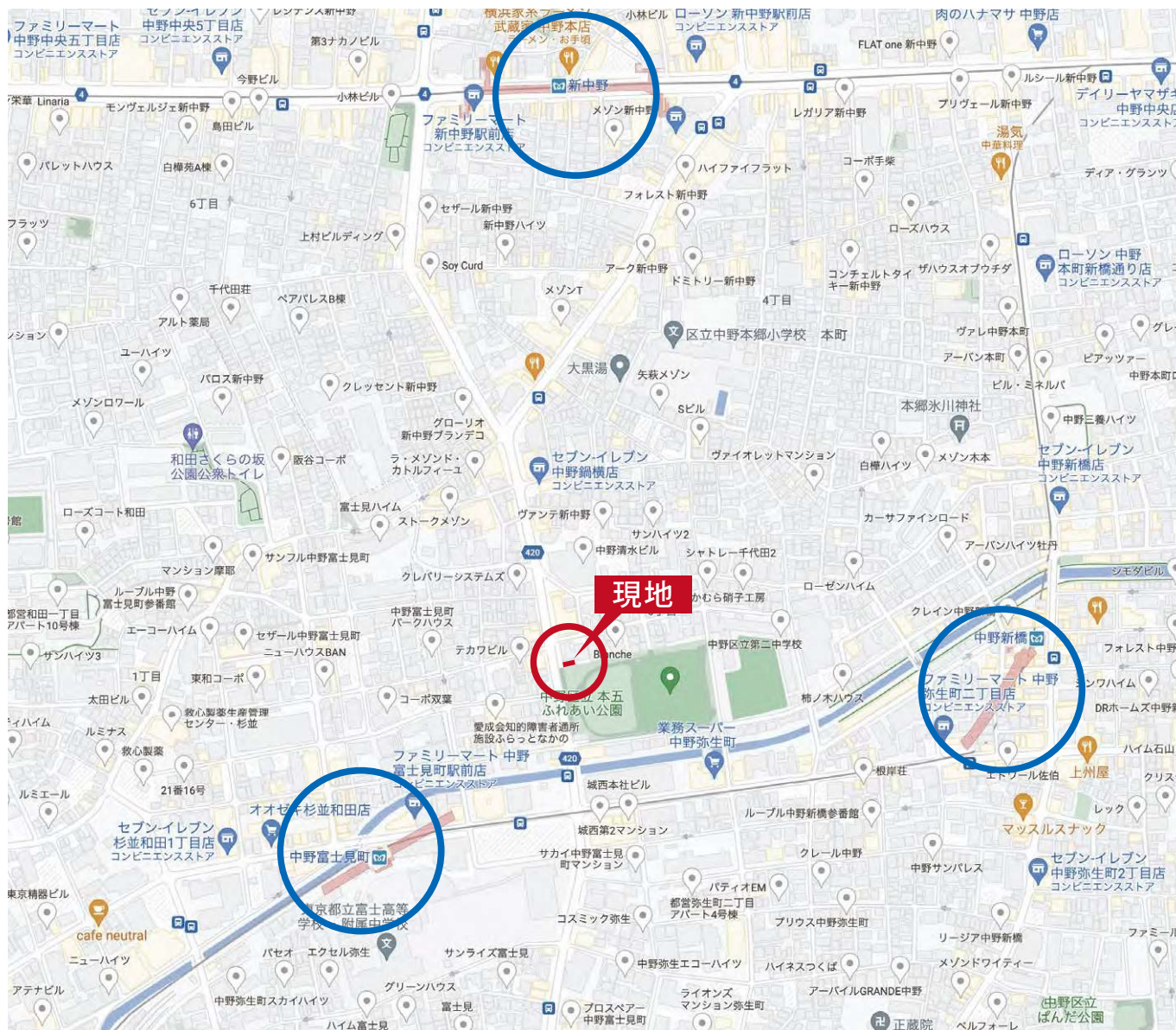
## 物件概要

■所在地	東京都中野区本町5丁目 29-1 (建物名:中野OSビル)
■交通機関	東京メトロ丸ノ内方南支線 中野富士見町 徒歩5分 東京メトロ丸ノ内線 新中野徒歩9分
■敷地面積	公簿 86.93㎡
■建物面積	309.81㎡
■築年月	1988年6月
■権利	所有権
■建物	鉄骨造 4階建 地下1階
■都市計画区域	市街化区域
■用途地域	近隣商業
■建蔽率	80%
■容積率	400%
■防火地域	
■高度地区	
■日影規制	
■特別用途地域	
■開発許可	
■景観条例	
■道路1	西15.0m
■道路2	

# Access

交通

東京都中野区本町5丁目29-1



中野富士見町リノベーションプロジェクト  
PLAN

B1F・1F OFFICE／SHOP  
2F・3F・4F SOHO型アパートメント

---

計 5室PLAN  
建物面積：309.81㎡



外観ファサード



Before

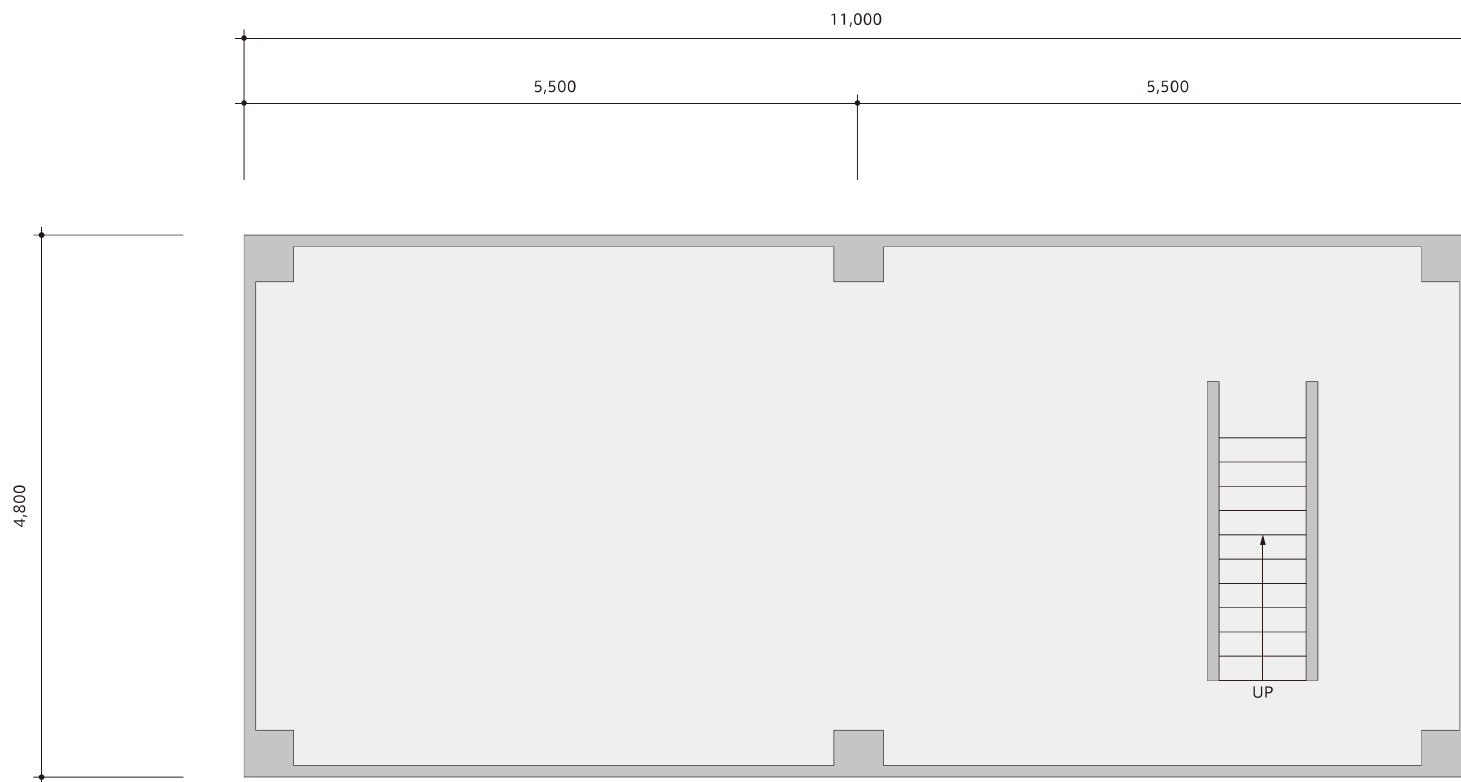


Plan

B1階

OFFICE / SHOP

賃貸面積:52.8㎡



Plan

1階

OFFICE / SHOP

賃貸面積: 36.45㎡



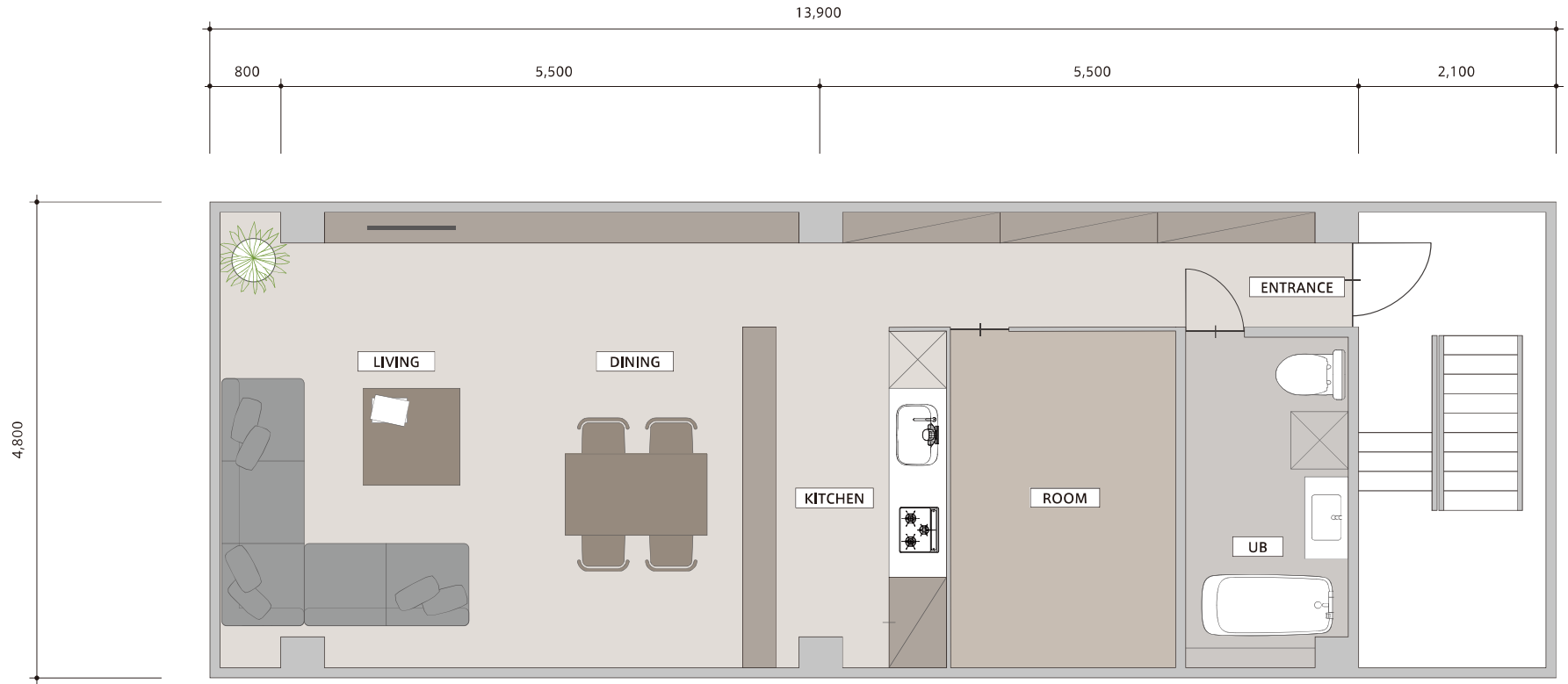


Plan

2階

SOHO型アパートメント

賃貸面積:52.8㎡

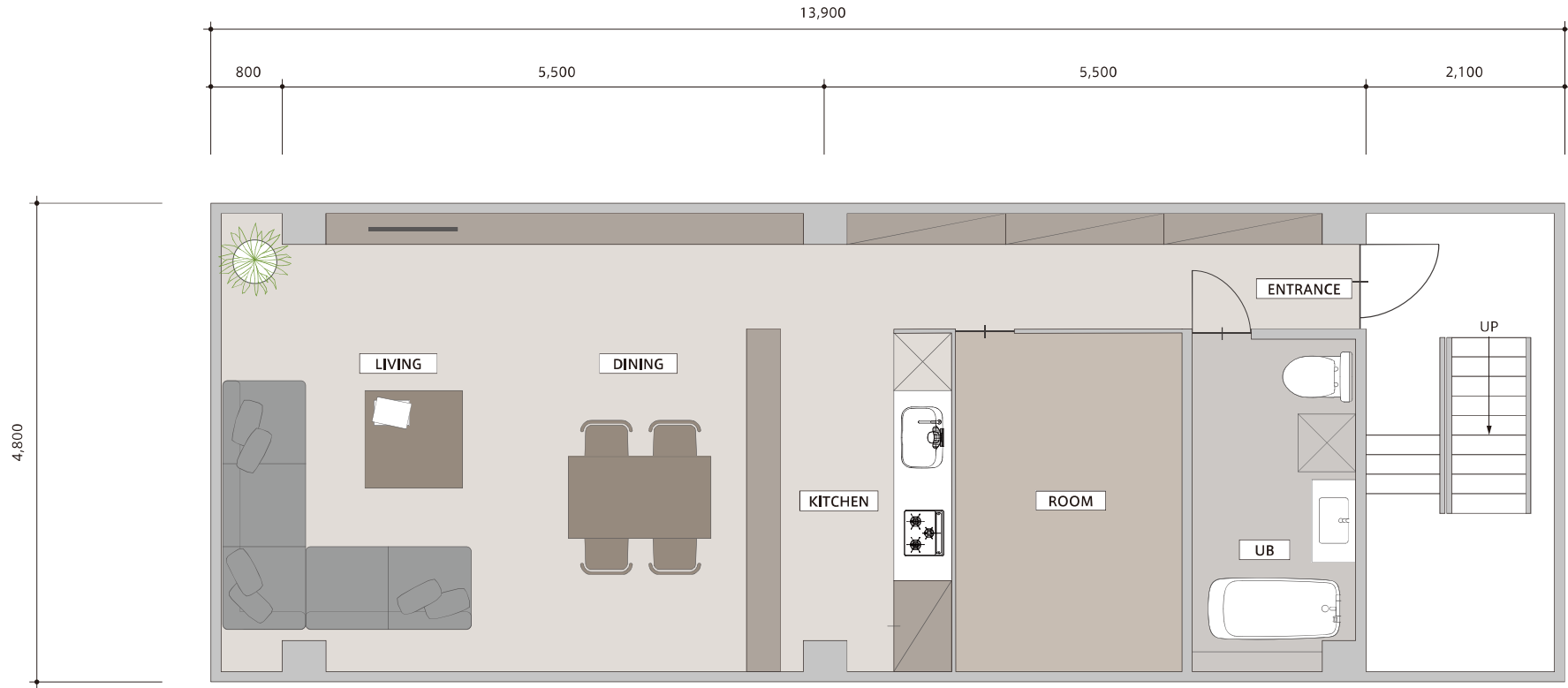


Plan

3階

SOHO型アパートメント

賃貸面積:52.8㎡

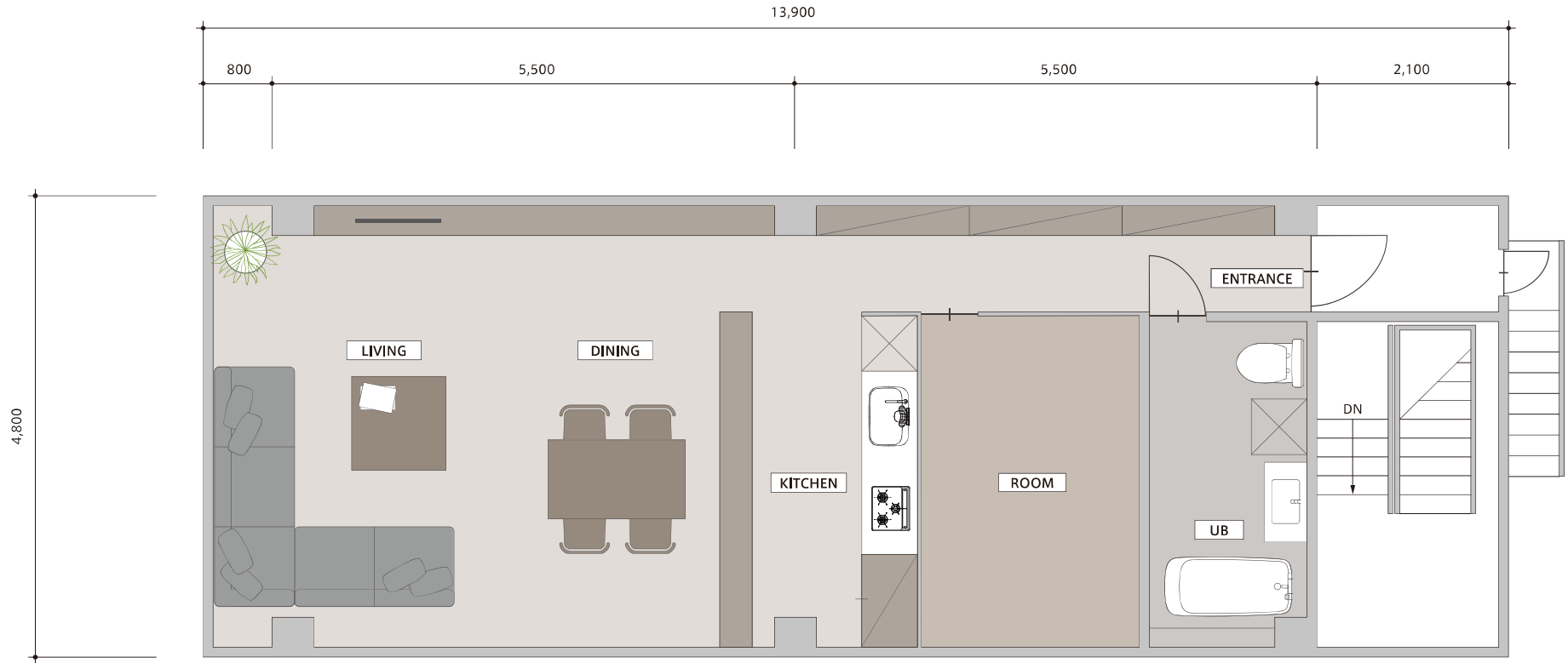


Plan

4階

SOHO型アパートメント

賃貸面積:52.8㎡



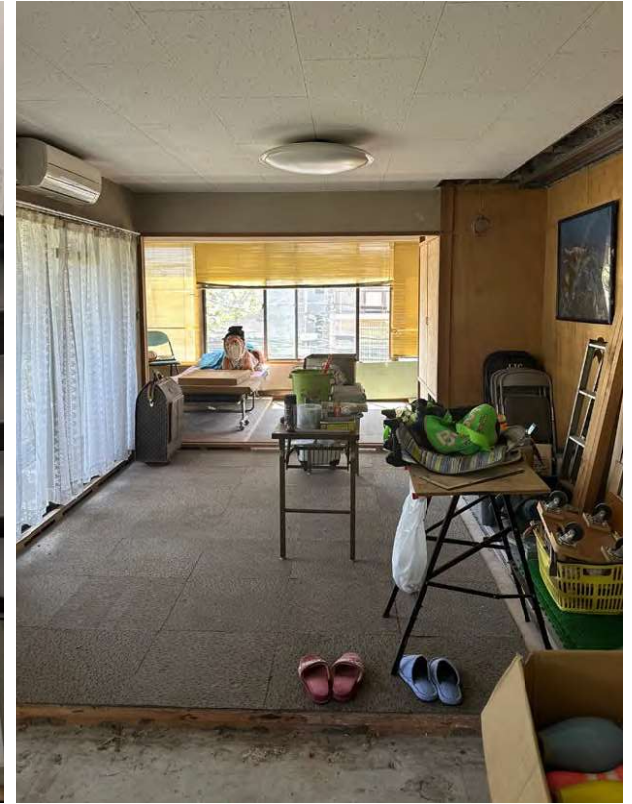
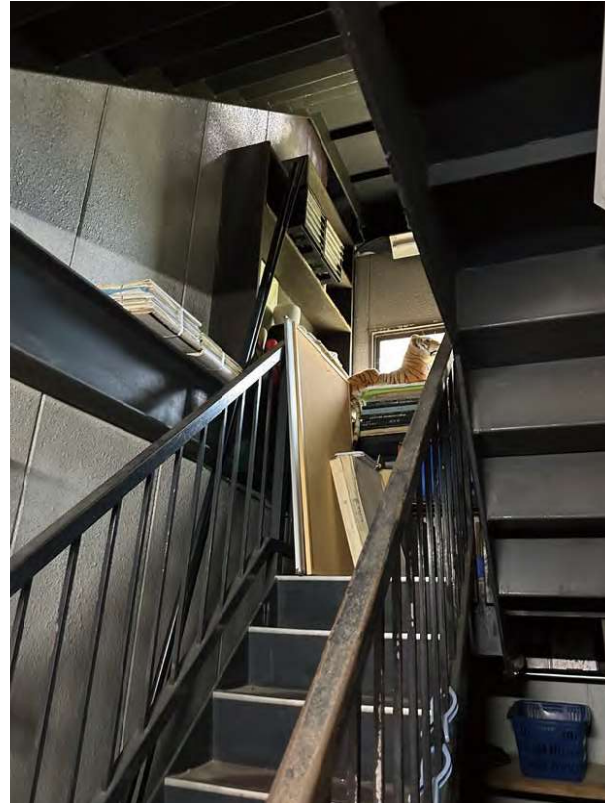


Visual Image





現況写真



AP STUDIO株式会社

代表取締役 長谷 光浩  
取締役 古田 智紀

設立 2021年8月20日

所在地 〒103-0007  
東京都中央区日本橋浜町2-55-2  
Bespoke Apartments 2F  
T: 03 6260 9907

業務内容 ○建築設計  
○建築プロデュース  
○コンサルティング  
○ブランディング  
○グラフィックデザイン  
○古ビル再生事業  
○トレーラーハウス企画・販売

一級建築士事務所 東京都知事登録 第61302号

建設業許可 東京都知事許可(般-5)第156884号

[www.ap-studio.jp](http://www.ap-studio.jp)



中野富士見町案件





事業計画概要						
敷地条件	所在地	東京都中野区本町5-29-1				
	敷地面積	86.93	m <sup>2</sup>	26.30	坪	
	用途地域	近隣商業地域				
	建ぺい率	80%				
	容積率	400%				
	接道状況	西側	15.00	m	公道	
				m		
	防火指定					
	各種法令					
	備考					
建物計画概要	構造	鉄骨構造(地下 RC構造)				
	階数	地下1階+地上4階				
	延床面積(法定)	309.81	m <sup>2</sup>	93.72	坪	
	施工面積		m <sup>2</sup>		坪	
	賃貸部分	階数	現状プラン	専有面積(m <sup>2</sup> )	戸数	合計面積(m <sup>2</sup> )
		BF	倉庫	52.80	1	52.80
		1F	事務所	36.45	1	36.45
		2F	住居	52.80	1	52.80
		3F	住居	52.80	1	52.80
		4F	住居	52.80	1	52.80
小計			5	247.65		

物件費用	
物件費用	143,000,000 円
	円
	円
	円
	円
<b>【 A 】 合計(税込)</b>	<b>143,000,000 円</b>

建築工事費用			
■建物本体リノベーション工事 ※詳細別紙			
施工面積(m <sup>2</sup> )	309.81	m <sup>2</sup>	32,145,000 円
施工面積(坪)	93.72	坪	
坪単価		円/坪	
■解体工事			
施工面積(m <sup>2</sup> )		m <sup>2</sup>	1,934,000 円
施工面積(坪)		坪	
坪単価		円/坪	
■外装リノベーション工事			
施工面積(m <sup>2</sup> )		m <sup>2</sup>	4,550,000 円
単価		円/m <sup>2</sup>	
小計			38,629,000 円
消費税			3,862,900 円
<b>【 B 】 合計(税込)</b>			<b>42,491,900 円</b>

諸費用	
・ 契約印紙代	30,000 円
・ 土地建物登記費用	992,755 円
・ 不動産取得税	921,365 円
・ 仲介手数料	2,860,000 円
・ 企画設計プロデュース料	4,249,190 円
・ 金融機関契約印紙代	100,000 円
・ 抵当権設定費用(1億7000万円)	680,000 円
・	円
・	円
・	円
・	円
・	円
<b>【 C 】 合計(税込)</b>	<b>9,833,310 円</b>

事業費用合計 (A+B+C)	<b>195,325,210 円</b>
----------------	----------------------

収入の部							
番号	タイプ	面積		募集家賃	共益費	小計	坪単価
BF	店舗	52.80m <sup>2</sup>	15.97坪	207,000		207,000	12,960
1F	店舗	36.45m <sup>2</sup>	11.03坪	297,000		297,000	26,936
2F	SOHO	52.80m <sup>2</sup>	15.97坪	250,000		250,000	15,652
3F	SOHO	52.80m <sup>2</sup>	15.97坪	250,000		250,000	15,652
4F	SOHO	52.80m <sup>2</sup>	15.97坪	320,000		320,000	20,035
							※4階屋上使用可
							※ペット可中型犬迄
							※法人登記相談可
小計		247.65m <sup>2</sup>	74.91坪	1,324,000		1,324,000	17,674
<b>【 D 】 年間収入合計</b>						<b>15,888,000</b>	

支出の部		
固定資産税/都市計画税	固定資産評価額×1.7%	年間 251,584 円
銀行返済	金利1.5%元利均等返済30年	
火災保険料		年間 200,000 円
管理手数料		年間 600,000 円
<b>【 E 】 支出合計</b>		<b>年間 1,051,584 円</b>

収支の部		
収支合計	月々	年間
<b>【 D 】 - 【 E 】</b>	1,236,368	14,836,416

利回り	
NET利回り	
収入合計 ÷ 事業費用合計	<b>8.13%</b>

物件名	
REVIVE【Bespoke中野富士見町】	
購入条件	
購入年	2024
a: a.物件価格	¥143,000,000
	(うち消費税10%) ¥1,519,090
b: b.購入時売買契約印紙代(H26.4月改正)	¥60,000
	c.銀行金消費契約印紙代 ¥100,000
	d.抵当権設定費用 ¥560,000
c: e.所有権移転登録免許税(土地建物合計額)	¥842,755
d: f.司法書士費用	¥121,143
	購入時仲介手数料率(税込) 3.30%
e: g.購入時仲介手数料額(税込)	¥4,719,000
f: h.購入時その他費用(特になければゼロ)	¥50,000
g: i.不動産取得税土地(3%)	¥685,535
h: j.不動産取得税建物(居住用3%/他4%)	¥314,440
	k.敷金引き継ぎ ¥0
固定資産税・都市計画税計算	
評価証明(土地の評価額)	¥45,702,310
評価証明(建物の評価額)	¥7,861,000
評価証明(土地の固定資産税課税標準額)	¥3,472,789
評価証明(建物の固定資産税課税標準額)	¥7,861,000
価格に占める税込建物割合推奨値	14.68%
価格に占める税込建物割合	14.68%
売買契約書上の建物価格(税込)	¥16,710,000
売買契約書上の土地価格	¥126,290,000
借入条件	
自己資金割合%(または自己資金額)	30.00%
借入金利	5.000%
物件築年(西暦)	1980
建物構造(RC=47 重量鉄骨=34 木造=22)	34
ローン年数	20
借入額	¥140,000,000
自己資金	¥7,150,000
購入時諸経費合計(b~h合計)	¥6,452,898
決済時に必要な資金(自己資金+諸費用-敷金)	¥9,452,897
経過年数	44
残存耐用年数	耐用年オーバー
税務上耐用年数	6
賃料計算	
満室想定賃料年額	¥15,880,000
平均入居年数(年)	5年
募集にかかる平均期間	1.5ヶ月
平均募集費用(ヶ月)	1ヶ月
平均原状回復費用(ヶ月)	1.5ヶ月
入居率推奨値	97.6%
入居率	97.6%
コンバージョン工事費用	
物件保有主体(個人=1,法人=2)	2
本体工事費	¥46,741,090
(うち消費税)	¥4,249,190
定期費用計算	
PM管理会社委託費用(対年間現況賃料)	5.00%
BM費用月額(EV点検、定期清掃、光熱費など)	¥30,000
火災保険・地震保険等年額	¥200,000
毎年発生その他費用(消防点検・水槽清掃など)	
売却時の諸経費	
売却時仲介手数料率(税込)	3.30%

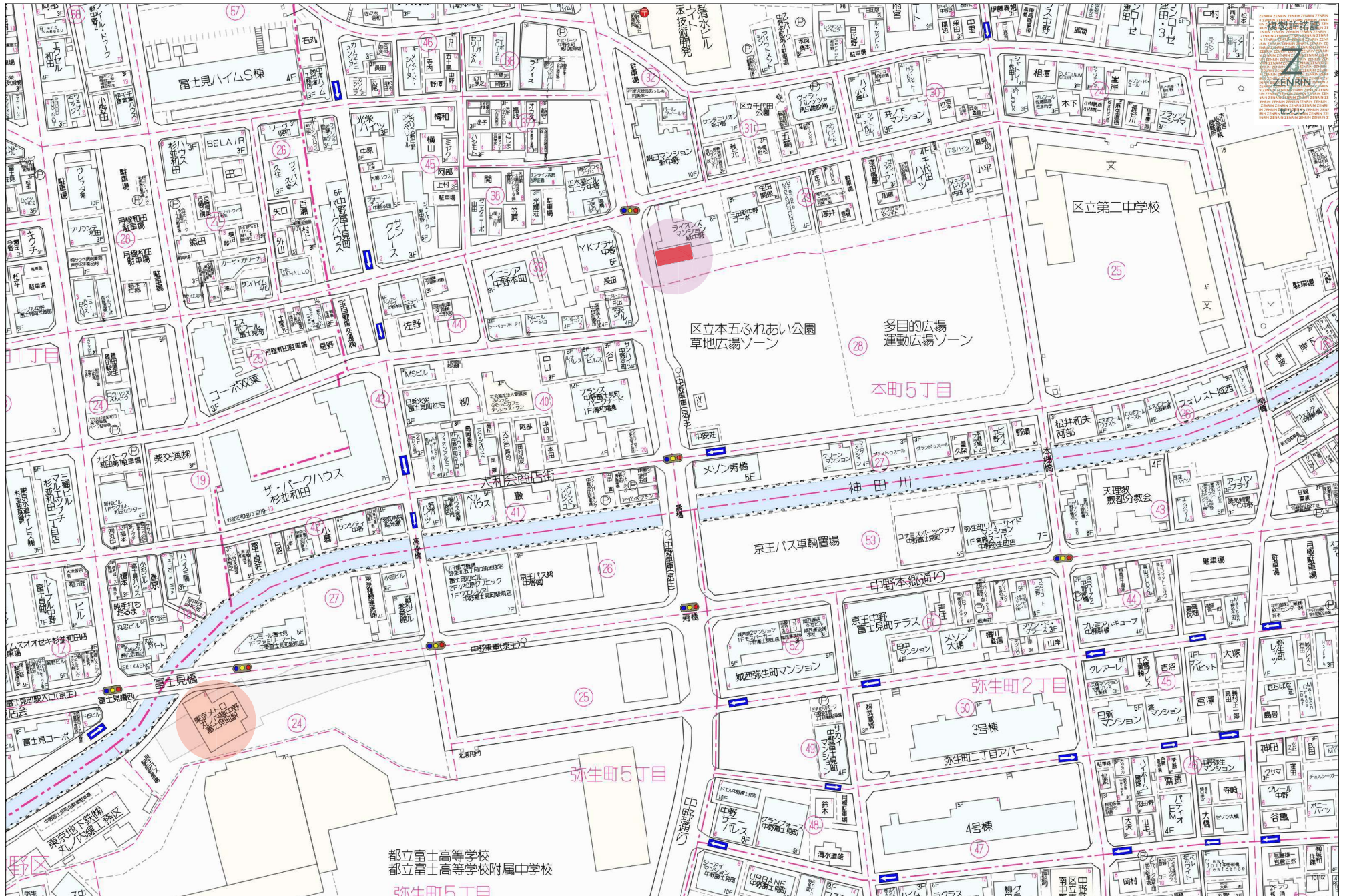
(1)年間賃貸収入	¥15,880,000	
(2)諸経費	¥560,000	
(3)NET賃貸収入	¥15,320,000	
(4)想定NET利回り	5%	6%
(5)売却想定価格	¥306,400,000	¥255,333,333

A:想定NET利回り	5.0%
B:想定物件売却価格	¥306,400,000
C:事業原価(左記a~jの合計)	¥196,533,962
D:賃貸募集手数料	¥1,323,333
E:売却時仲介手数料	¥10,111,200
F:売却時諸経費等	¥60,000
G:事業費原価	¥208,028,496
H:事業収益	¥98,371,504

A:想定NET利回り	6.0%
B:想定物件売却価格	¥255,333,333
C:事業原価(左記a~jの合計)	¥196,533,962
D:賃貸募集手数料	¥1,323,333
E:売却時仲介手数料	¥8,426,000
F:売却時諸経費等	¥60,000
G:事業費原価	¥206,343,296
H:事業収益	¥48,990,038

j:





100 m

itsmonavi 20230805151852

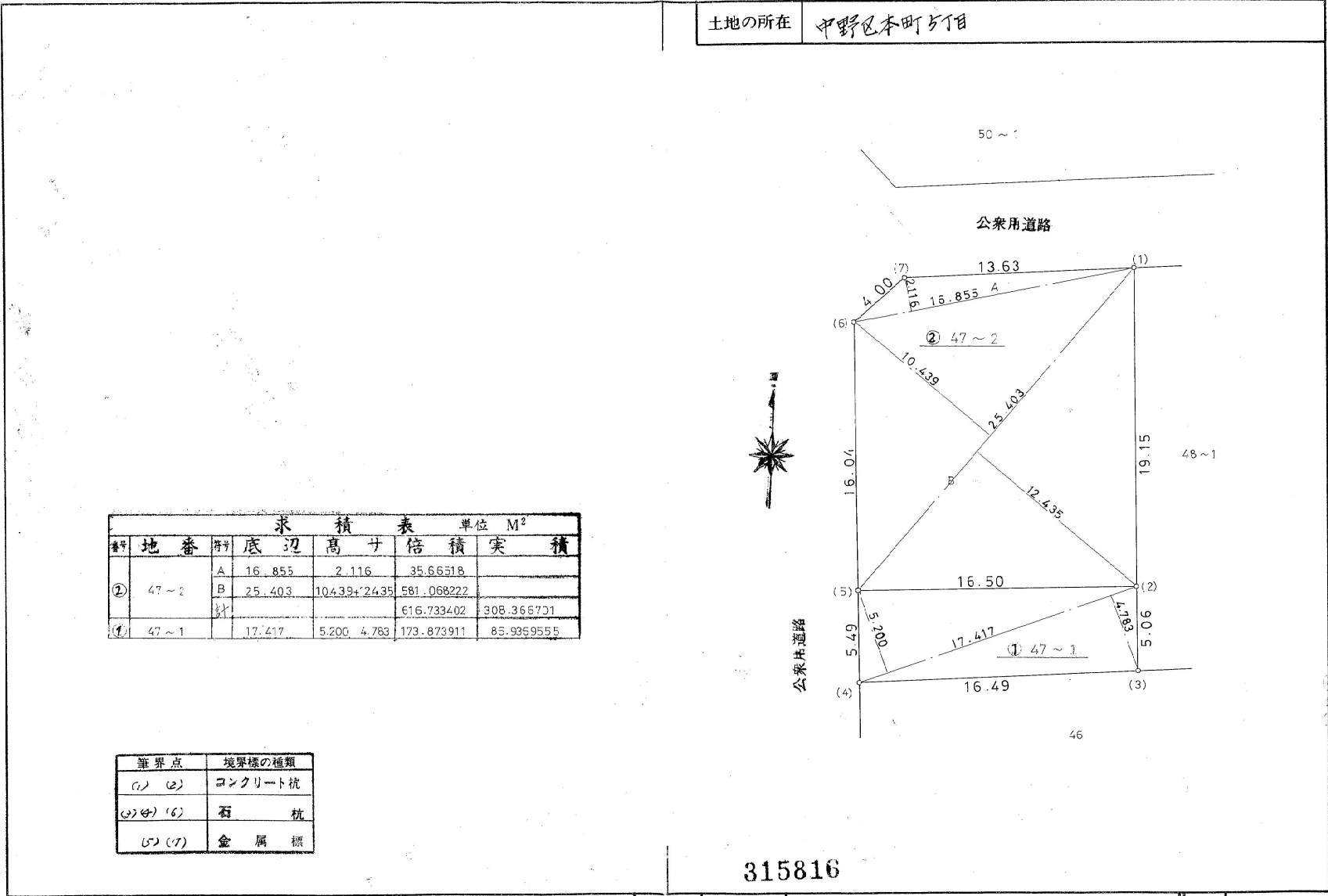




地番区域見出し  
本町5丁目

請求部	所在	中野区本町五丁目		地番	47番1	
出縮	力尺	1/600	精度分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面
作成 年月日				付 年月日 (原図)		補 事項
						種類
						旧土地台帳附属地図

地番	47 47~1 47~2	地積測量図
土地の所在	甲野区本町5丁目	



番号	地番	種別	底辺	高さ	倍積	実積	
②	47~2	A	16.855	2.116	35.66518		
		B	25.403	10.439+24.35	581.068222		
					616.733402	308.366701	
①	47~1		17.417	5.200	4.783	173.873911	85.9359555

筆界点	境界線の種類
(1) (2)	コンクリート杭
(2) (4) (6)	石杭
(5) (7)	金属標

315816

作製者	東京都杉並区阿佐谷南1丁目16番4号 土地調査士 橋本 勇	申請人	戸田 初太郎	縮尺	1/250
-----	----------------------------------	-----	--------	----	-------

(昭和55年6月17日作製)

(東京土地家屋調査士会用紙)



各階平面図

家屋番号	47番1
建物の所在	中野区本町五丁目47番地1

建物各階平面図

1 階

求積

$$\begin{array}{r} 13.10 \times 4.80 = 62.8800 \\ - 1.80 \times 1.35 = 2.4300 \\ \hline 60.4500 \end{array}$$

床面積 60.45 m<sup>2</sup>

2 階

求積

$$13.90 \times 4.80 = 66.7200$$

床面積 66.72 m<sup>2</sup>

3 階

求積

$$\begin{array}{r} 13.90 \times 4.80 = 66.7200 \\ - 3.10 \times 1.16 = 3.5960 \\ \hline 63.1240 \end{array}$$

床面積 63.12 m<sup>2</sup>

4 階

求積

$$13.90 \times 4.80 = 66.7200$$

床面積 66.72 m<sup>2</sup>

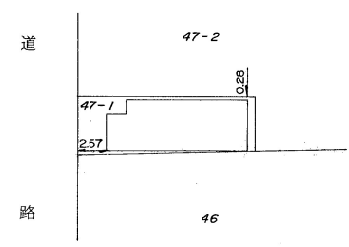
地下1階

求積

$$11.00 \times 4.80 = 52.8000$$

床面積 52.80 m<sup>2</sup>

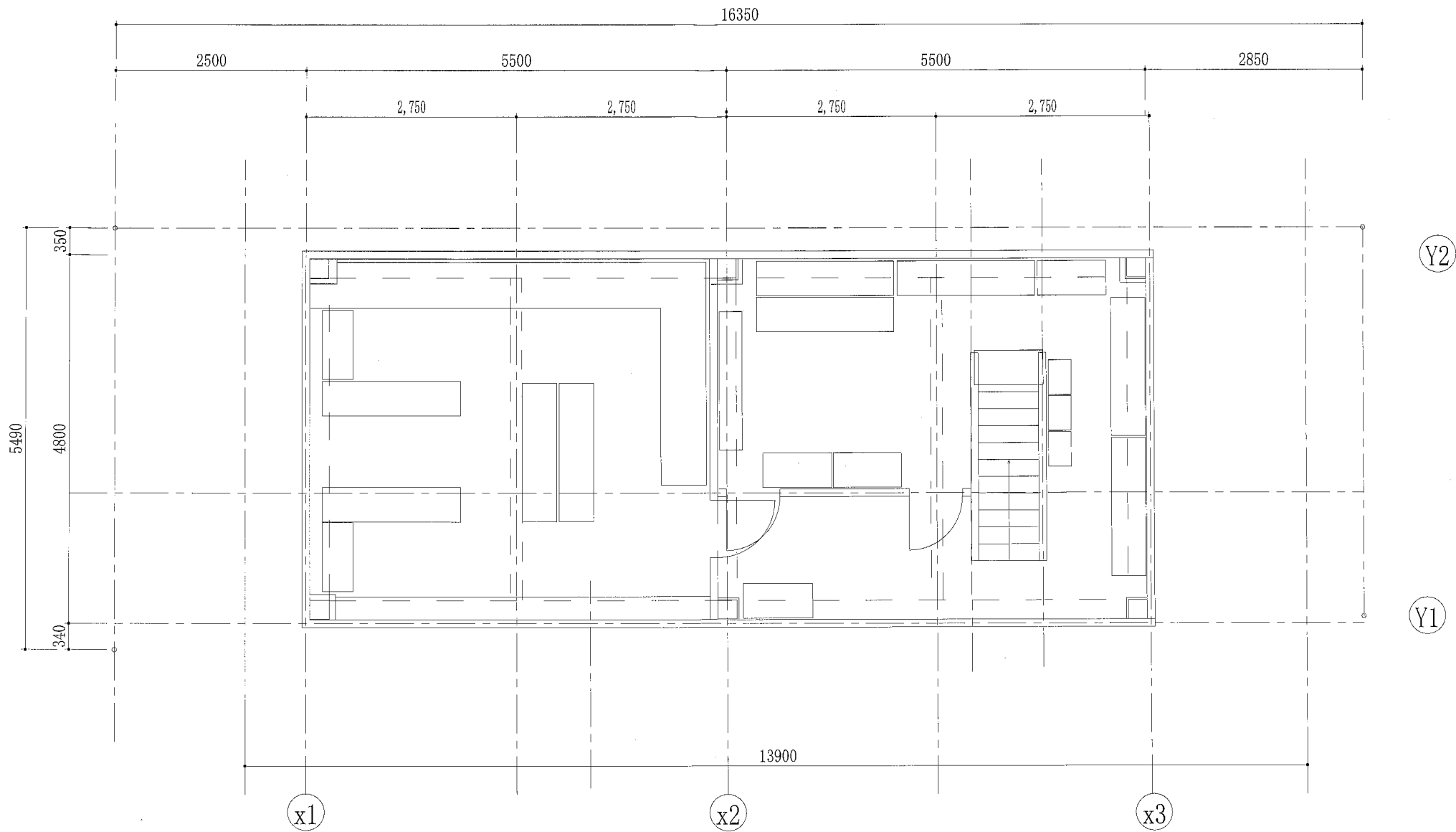
単位はメートル



63  
9  
27

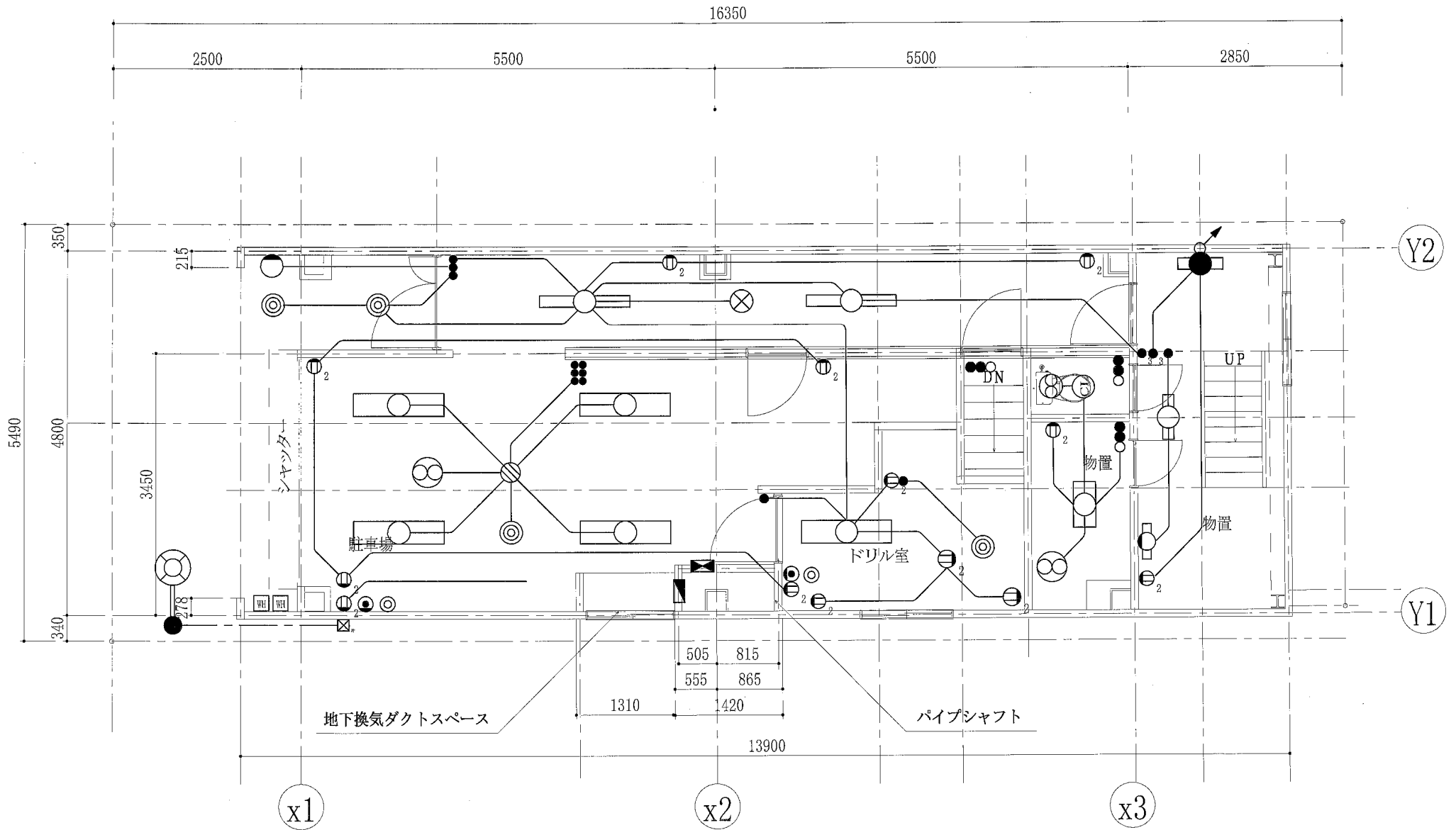
154211

作製者	土地家屋調査士 大槻武 (昭和33年9月22日作製)	縮尺	1/250	申請人	三高建工株式会社 代表取締役 高橋出石	縮尺	1/500
-----	----------------------------	----	-------	-----	---------------------	----	-------



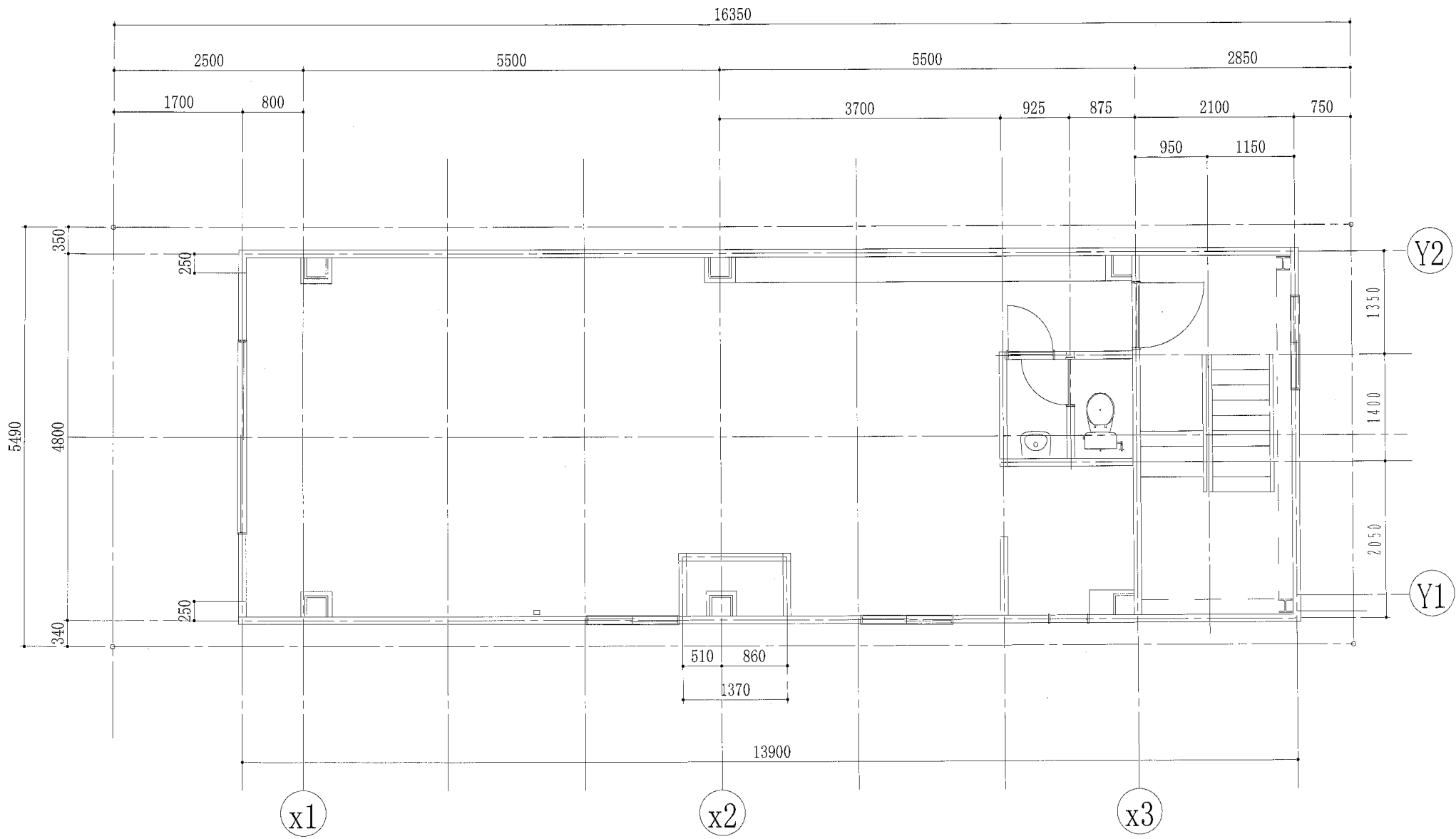
地下平面図

整理No.		縮尺 1/50	<b>オクダ電設株式会社</b> (TEL) 03 (3228) 9131 (代)・(FAX) 03 (3386) 1509	承認	設計	製図	検図	担当	工事名称 中野OSビル 改修工事	図面No. 年 月 日
									図面名称	



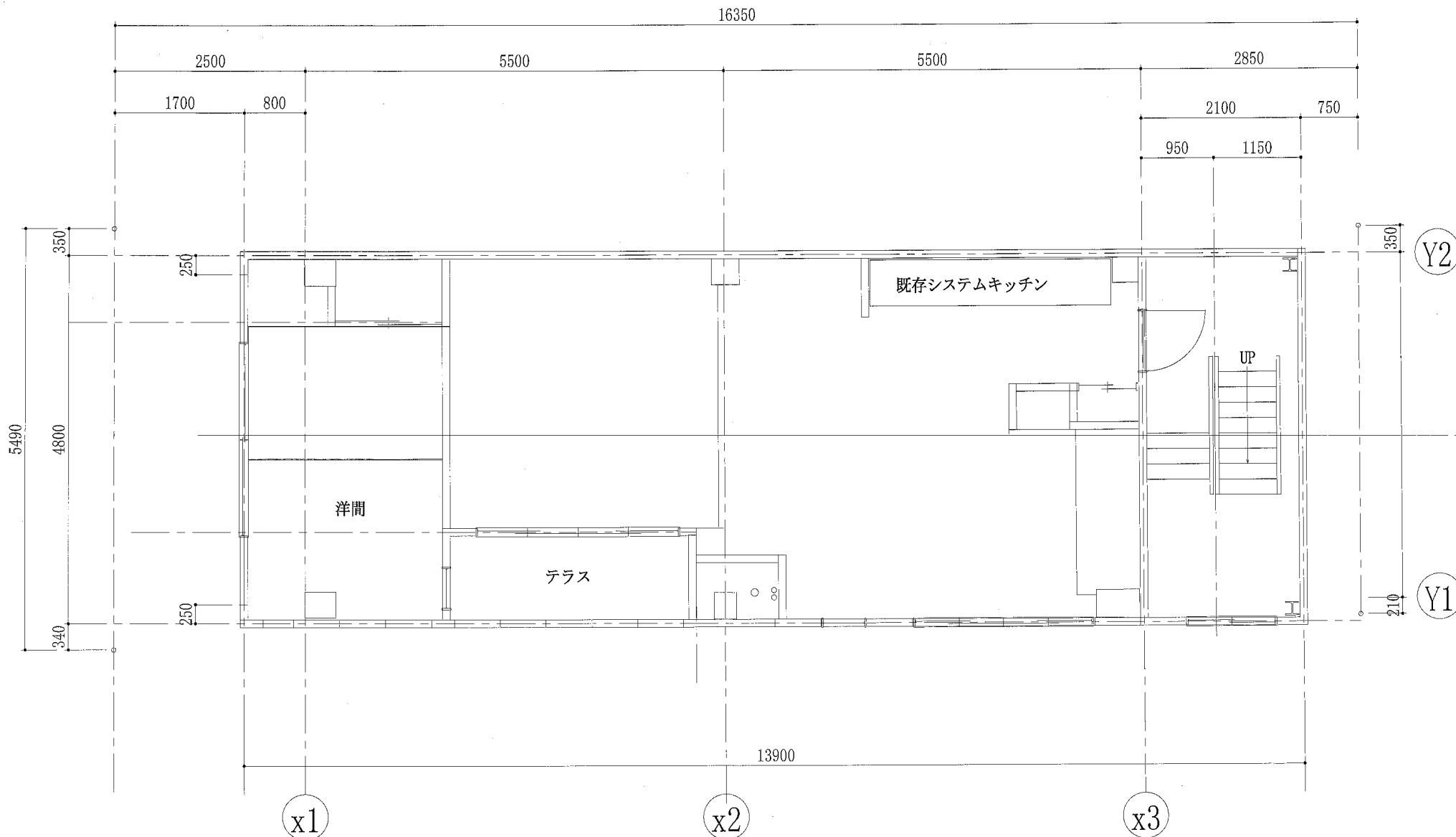
1階平面図

整理No.	補尺	1/50	オクダ電設株式会社	承認	設計	製図	検図	担当	工事名称	中野OSビル 改修工事	図面No.	年月日
			《TEL》03(3228)9131(代) 《FAX》03(3386)1509						図面名称			



2階平面図

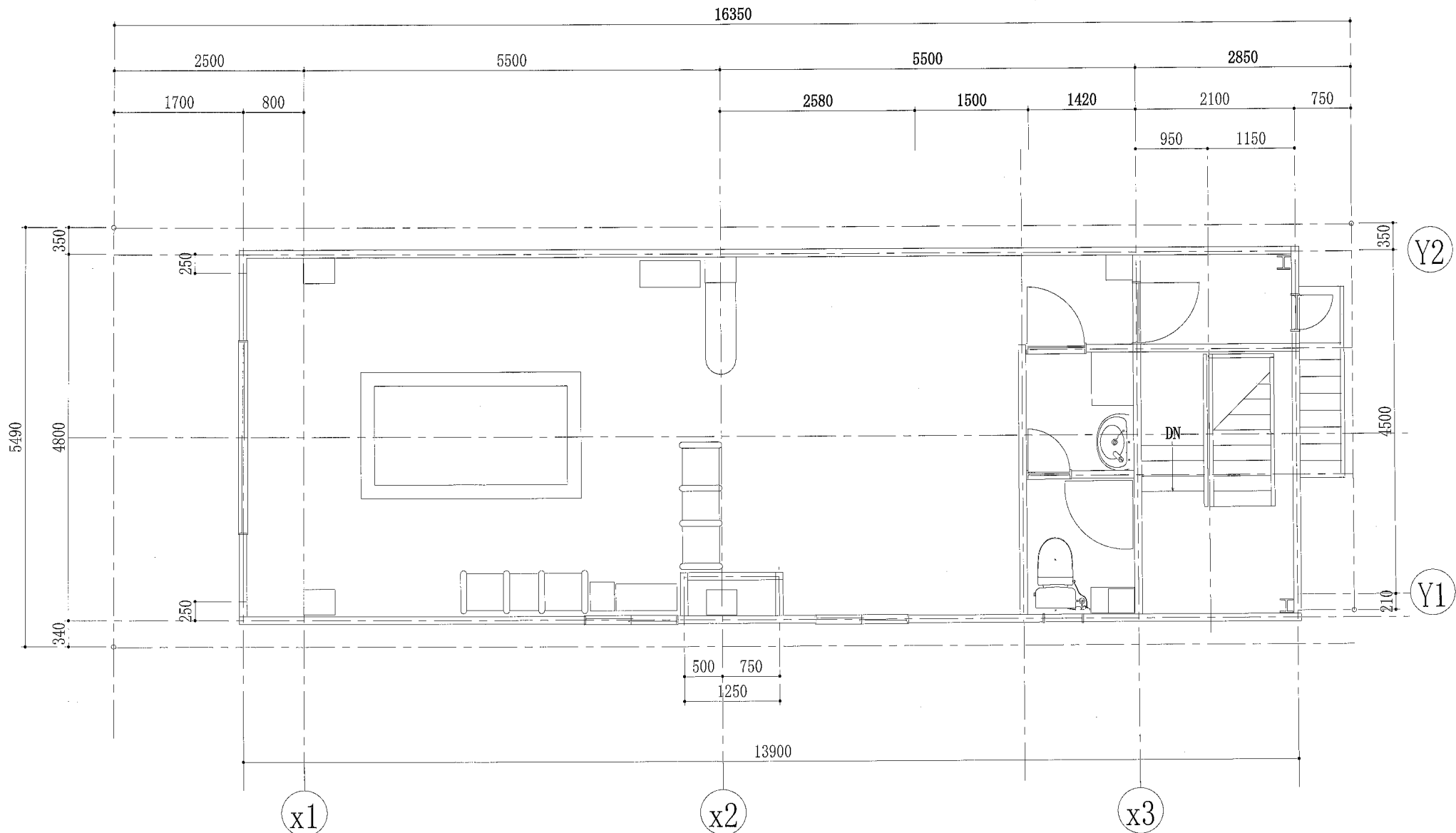
整理No.	縮尺	<b>オクダ電設株式会社</b> 《TEL》03(3228)9131(代)・《FAX》03(3386)1509	承認	設計	製図	検図	担当	工事名称	図面No.
								図面名称	



3階平面図

整理No.	縮尺	 <b>オクダ電設株式会社</b> 《TEL》 03(3382)9131 (代) ・ 《FAX》 03(3382)9133	承認	設計	製図	検図	担当	工事名称	中野OSビル改築工事	図面No.
								図面名称		





4階平面図

整理No.	縮尺	1/50	承認	設計	製図	検図	担当	工事名称	中野OSビル 改修工事	図面No.
								図面名称		年 月 日

オクダ電設株式会社  
 (TEL) 03(3228)9131(代)・(FAX) 03(3386)1509



寄り駅	<p>東京メトロ丸ノ内線 中野新橋 徒歩 1 分 (乗降者数 : 20,883 人/日)</p> <p>東京メトロ丸ノ内線 新中野 徒歩 10 分 (乗降者数 : 36,489 人/日)</p>		
賃料 /坪単価	52.8 万円 / 27,273 円	建物・階数	地上 5 地下 1 階建 ・ 地上 1 階
面積 m <sup>2</sup> ・坪	64.0m <sup>2</sup> / 19.36 坪	構造	RC 造
保証金または敷金	6 ヶ月	契約期間	2 年間
権利金または礼金	1 ヶ月	造作譲渡料 / 前テナント	携帯ショップ
共益費および管理費	償却		解約時 2 ヶ月

東京メトロ丸ノ内線 新中野 徒歩 1 分 (乗降者数 : 36,489 人/日)

東京メトロ丸ノ内線 中野新橋 徒歩 11 分 (乗降者数 : 20,883 人/日)

賃料 /坪単価	25 万円 / 31,646 円	建物・階数	地上 2 階建 ・ 地上 1 階
面積 m <sup>2</sup> ・坪	26.37m <sup>2</sup> / 7.9 坪	構造	木造
保証金または敷金	6 ヶ月	契約期間	3
権利金または礼金	1 ヶ月	造作譲渡料 / 前テナント	
共益費および管理費		償却	
更新料		築年	2023 年築

東京メトロ丸ノ内線 中野新橋 徒歩 1 分 (乗降者数 : 20,883 人/日)

賃料 /坪単価	58.3 万円 / 27,167 円	建物・階数	地上 1 階
面積 m <sup>2</sup> ・坪	70.94m <sup>2</sup> / 21.46 坪	構造	
保証金または敷金	6 ヶ月	契約期間	定期 3 年
権利金または礼金	1 ヶ月	造作譲渡料 / 前テナント	
共益費および管理費		償却	
更新料		築年	
取引態様	一般		
出店可能な飲食店の種類	軽飲食・重飲食向き		



東京メトロ丸ノ内線 中野新橋 徒歩 1 分 (乗降者数 : 20,883 人/日)

賃料 /坪単価	29.3 万円 / 23,648 円	建物・階数	地上 1 階
面積 m <sup>2</sup> ・坪	40.96m <sup>2</sup> / 12.39 坪	構造	
保証金または敷金	5 ヶ月	契約期間	定借 2 年
権利金または礼金	1 ヶ月	造作譲渡料 / 前テナント	すし BAR
共益費および管理費	0 円/月	償却	解約時 1 ヶ月
更新料		築年	
取引態様	一般		
出店可能な飲食店の種類	軽飲食・重飲食向き		



# 固定資産（土地・家屋）評価 証明書

証明を必要とする理由	その他
------------	-----

所在地等	中野区本町五丁目47番1	登記地積 m <sup>2</sup>	令和 5 年度			
	登記地目：宅地	86.93	価格(円)	(区分)	課税標準額(円)	*****
	現況地目：宅地	現況地積 m <sup>2</sup>	¥45,702,310	固定資産税	¥6,938,079	*****
土地摘要						課税標準の特例額： ¥7,617,051
						比準課税標準額： ¥6,557,227
所有者	中野区本町5-29-1 奥田 眞太郎					
所在地等	中野区本町五丁目47番地1	登記床面積m <sup>2</sup>	令和 5 年度			
	家屋番号：47-1	309.81	価格(円)	*****	*****	*****
		現況床面積m <sup>2</sup>	¥7,861,000	*****	*****	*****
家屋摘要	種類：居宅 事務所					
	地上： 4階 地下： 1階 構造：鉄骨造 屋根：陸屋根					
所有者	中野区本町5-29-1 奥田 眞太郎					
***** 以下 余 白 *****						

上記のとおり証明します。

※旧元号で表記されている場合でも、文書の効力に影響はありません。

第006240号

令和 5年 8月 7日

東京都 中野 都税事務所長







# 固定資産（土地・家屋）関係 証明書

証明を必要とする理由	その他
------------	-----

所在地 中野区本町五丁目47番1 登記地目：宅地 現況地目：宅地	地積 登記地積 m <sup>2</sup> 86.93 現況地積 m <sup>2</sup> 86.93	令和 5 年度			
		価格(円)	(区分)	課税標準額(円)	税額(相当額)(円)
		¥45,702,310	固定資産税	¥6,938,079	¥97,133
			都市計画税	¥13,876,160	¥20,814
<p>軽減事由：都税条例附則第20条</p> <p>都市計画税軽減額： ¥20,814</p> <p>※税額は軽減額を控除した後のものです。</p>					
所有者 中野区本町5-29-1 奥田 眞太郎					
所在地 中野区本町五丁目47番地1 家屋番号：47-1	床面積 登記床面積 m <sup>2</sup> 309.81 現況床面積 m <sup>2</sup> 309.81	令和 5 年度			
		価格(円)	(区分)	課税標準額(円)	税額(相当額)(円)
		¥7,861,000	固定資産税	¥7,861,000	¥110,054
			都市計画税	¥7,861,000	¥23,583
種類：居宅 事務所 地上：4階 地下：1階 構造：鉄骨造 屋根：陸屋根					
所有者 中野区本町5-29-1 奥田 眞太郎					
***** 以下 余 白 *****					

上記のとおり証明します。

※旧元号で表記されている場合でも、文書の効力に影響はありません。

第006241号  
 令和 5年 8月 7日  
 東京都 中野 都税事務所長









### デジタル実測図 (1/500 縮尺) の基本的な見方 (参考)

▷ デジタル実測図とは・・・

- ・ 都市計画道路の位置を、現況道路からの距離で示した図面です。
- ・ 将来の予定線を示したもので誤差を含んだ数値になります。事業化の際により厳密な位置が決まります。

▷ 図面の見方

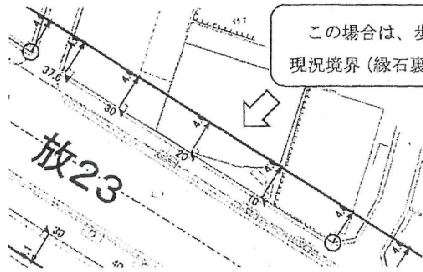
(基点と補助線)

現況道路の折れ点(角)を“基点”とし、基点から原則 10m (曲線区間では 5m) ごとに現況道路端から都市計画道路までの距離を矢印で図示しています。基点は「○」で表示され、それぞれの地点まで補助線が引かれています。

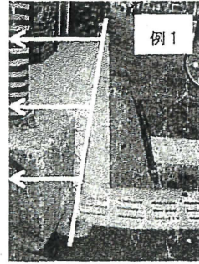
この補助線は、基点と現況道路端をそれぞれ直線で結んだものであり、同じ距離を道路沿いに進んだ距離とは一致しない場合がございますのでご注意ください (特に道路が曲線の場合などは異なります)

(参考事例1： 現況道路端からの距離を示したケース)

原則的にこの表示方法をしております。現況道路端とは、今ある道路の端部のことです。そのため、道路側溝や縁石の民地側からの距離となるケースがほとんどです。官民境界確定と異なる場合がございますので、ご注意ください。



この場合は、歩道と民地の現況境界(縁石裏)が基準です。

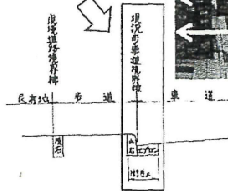
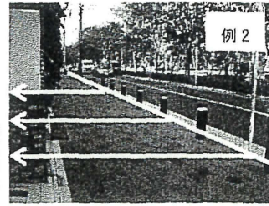


(参考事例2： 現況歩車道境界線からの距離を示したケース)

現況道路端が不明瞭な箇所では、歩道と車道の境界を基準に距離を出しています。この場合は、歩道幅を含んだ距離が表示されていることが多いので、ご注意ください。



この場合は、歩道と車道の現況境界(L型側溝の車道側)が基準です。



▷ その他

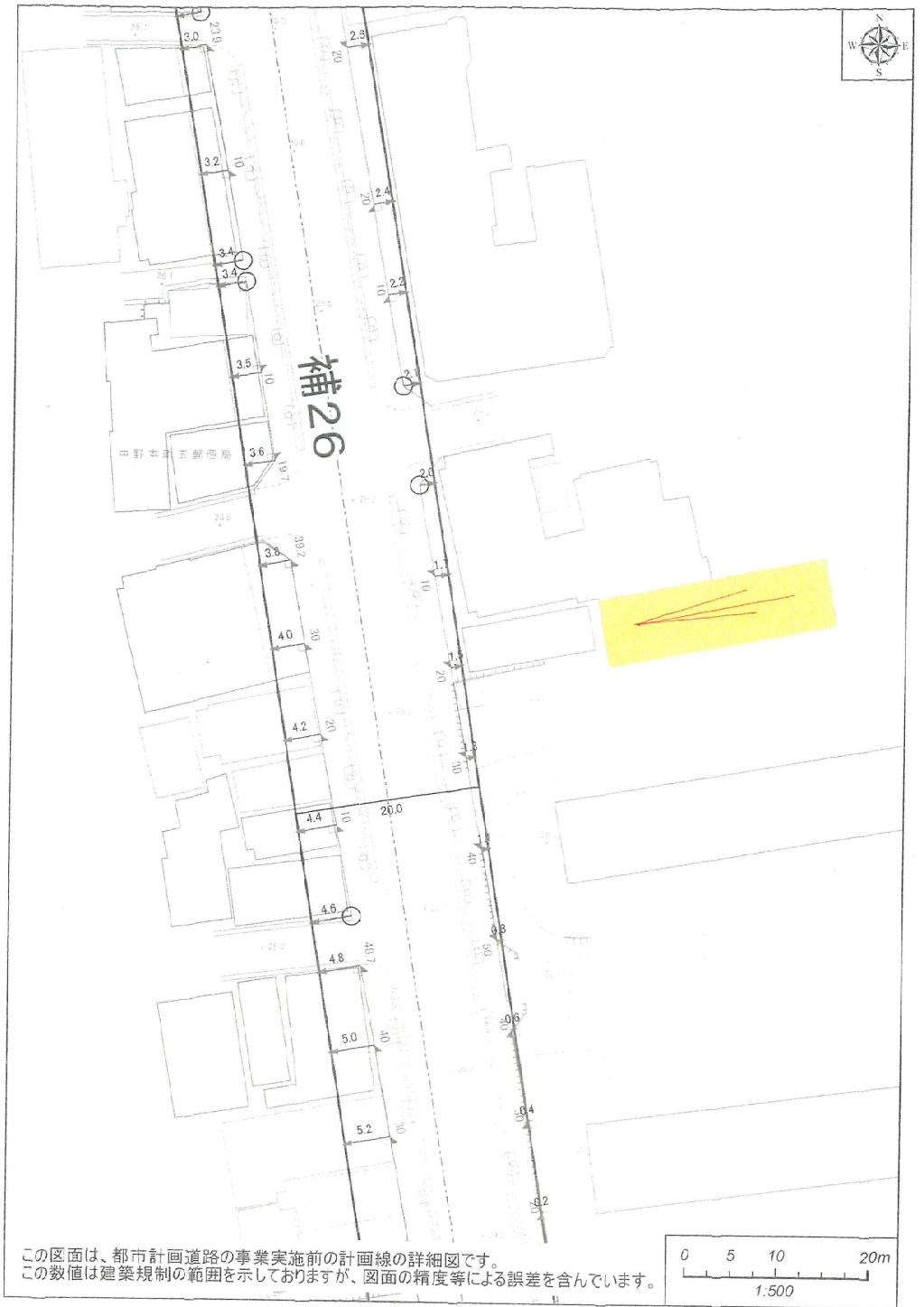
(斜線表示について)

道路幅幅が不要となる箇所は、都市計画道路予定線の上に斜線のハッチングを表示しております。

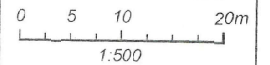
(お問い合わせ先)

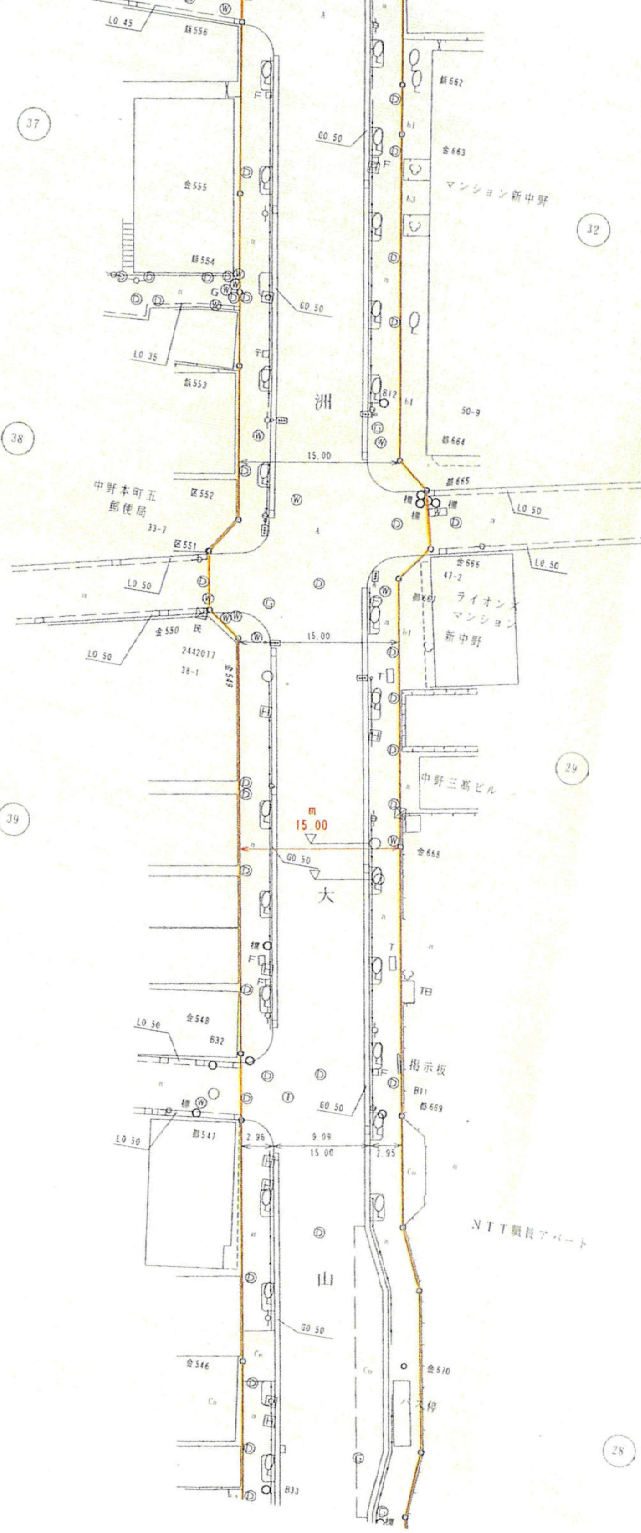
上の例によらない場合も稀にございますため、ご不明点は以下にお問い合わせください。

東京都 都市整備局 都市計画課 都市計画相談担当  
 東京都新宿区西新宿 2-8-1 東京都庁第二本庁舎 12階北  
 (直通) 03-5388-3213 (代表) 03-5321-1111 内線 30-245



この図面は、都市計画道路の事業実施前の計画線の詳細図です。この数値は建築規制の範囲を示しておりますが、図面の精度等による誤差を含んでいます。





本町五丁目

本町五丁目

都道(420) 岐洲大山線

第 213 号 令和 5 年 4 月 26 日

この図面は、道路管理用に作成された  
縮尺1/500の道路台帳の複製図面です  
この図により複製品を作成することは出来ません



# 建築確認台帳照合 (受付簿記載事項) 証明書

建築主氏名	三高建工 (株) (代) 高橋 出水				
建築場所	中野区 本町5-47-1				
主要用途	事務所				
工事種別	新 築				
構造	鉄骨	造	階	数	地上 4 階 地下 1 階
面積	敷地面積	建築面積	延べ面積		
	86.93 m <sup>2</sup>	申請 64.63 m <sup>2</sup>	申請 258.52 m <sup>2</sup>		
建築確認年月日・番号	建築主事 昭和62年10月16日			第	20859号
検査済証交付年月日・番号				第	*****号
備考	*****				

上記のとおり相違ないことを証明します。

令和5年6月8日

中野区長 酒井直



中都建証第 1328 号