

物件概要

物件名					
所在	(住居表示) 東京都千代田区東神田一丁目6番				
	(地番) 同所 21番40、50、51				
交通	都営新宿線「岩本町」駅徒歩6分、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅徒歩8分				
	JR総武線「馬喰町」駅・都営新宿線「馬喰横山」駅徒歩4分				
価格	16億4,000万円(税込)				
地積	実測	195.91㎡(59.26坪)	地目	宅地	
	構造・規模	RC造13階建	利用状況	建築中	
計画建物	延床面積	1,353.87㎡(409.55坪)	種類	共同住宅	
	専有面積	1,138.08㎡(344.26坪)	竣工時期	2021年2月末予定	
都市計画 に関する 制限	用途地域等	商業地域			
	建ぺい率	80%			
道 路	容積率	600%			
	南側公道約22m、東側公道役8m				
収支等	【現況】稼働率	-	【満室想定】	100%	
	年間収入(共益費込)	-	年間収入(共込)	約64,512千円	
	表面利回り	-	表面利回り(税込)	3.93%	
	支出	PM費	-	PM費	-
		BM費	-	BM費	-
		固都税	-	固都税	-
		その他	-	その他	-
	支出合計	-	支出合計	-	
NET収入	-	NET収入	-		
NET利回り	-	NET利回り	-		
引渡条件	相談				
備 考	□総戸数24戸(47.92㎡(1LDK)×12戸、47.52㎡(1LDK)×12戸) ※賃料坪単価15,518円/坪				



【媒介】



〒101-0054
 東京都千代田区神田錦町3丁目26番地 一ツ橋Sビル6階T
 EL:03-5217-1029 FAX:03-5217-1064 担当;F00

※現況と異なる場合は現況を優先とします。なお、万一売却となった場合はご容赦ください。
 ※ご紹介後に上記内容が変更となる場合がありますので、詳細は適宜お問い合わせ下さい。
 ※契約成立の場合、法令に定める基準に従い仲介手数料を申し受けます。

1. 工事名称

工事名称	(仮称)ルネサンスコート秋葉原 新築工事	建築主(住所氏名)
建設地	地名地番: 東京都千代田区東神田一丁目21番40号, 50号, 51号 住居表示: 東京都千代田区東神田一丁目6番	
主要用途	共同住宅	
工事種別	新築・増築・別棟増築・改築・改修(大規模の修繕)・室内装飾 用途変更(大規模の模様替)・仮設建築・解体・移設・移転	工期 着工 竣工

2. 申請手続等

確認通知	
許認可	
事前協議(千代田区)	

3. 設計担当

設計者	株式会社 イクス・アーク都市設計 賀古 敏文	意匠 担当) 加藤
構造設計		構造 担当) 大澤・設備 担当) 片岡
設備設計		担当)
電気設計		担当)

4. 敷地状況

敷地面積	公 簿 m ² 実 測 195.91 m ²
用途地域	低層住専(第 種)・中高層住専(第 種)・住居(第二種)・準住居・近隣商業・ 商業 ・準工業・工業・工業専用・指定なし
防火地域	防火 ・準防火・指定なし・特定行政庁の指定地域
高度規制	地区計画により 40m
その他の地域地区	都市計画区域内 ・都市計画区域外・ 市街化区域 ・市街化調整区域・特別工業地区・特別用途地区・美観地区・再開発事業区域・特定街区改良地区・文教地区(第 種)・風致地区(第 種)・駐車場整備地区・電波伝搬障害防止地区・多量地区 災害危険地区・緑地地区・土地区画整理事業地区・宅地造成工事規制区域・国立公園・国定公園・河川敷・その他
指定建蔽率	80%
指定容積率	600%
日影制限	商業地域
平均地盤面からの高さ	無
敷地境界線より5mを越え10m以内の範囲	
敷地境界線より10mを越える範囲	

5. 構造・規模

構造	SRC造・ RC造 ・PC造・鉄骨造・軽量鉄骨造・CB造・木造・その他	階 数 (B) (F 13) (P)
構造形式	ラーメン ・壁・立体トラス・シェル・折版・その他(杭頭免震構造)	最高高さ 37.68 m
基礎	地盤支持(ベタ・布・独立)その他() 杭支持 (RC杭・PC杭・アースドリル・ペント・深礎・その他)	最高軒高 37.08 m
増築予定		計画戸数 24 戸
その他		

6. 面積

容積対象専有面積	1,138.08 m ²	(344.26 坪)		
容積対象延床面積	1,174.02 m ²	(355.14 坪)		
容積対象外延床面積	179.85 m ²	(54.40 坪)		
法定延床面積	1,353.87 m ²	(409.55 坪)	建築面積	123.95 m ² (37.49 坪)
容積率	599.27 % ≤	許容 600%	建ぺい率	63.27 % ≤ 許容 100%
容積対象レントブル比	%			

7. 床面積

階 別	申 請 部 分(m ²)	申請以外の部分	階 高(m)	主 要 用 途
13F	103.27 m ²		2.81	共同住宅
12F	103.27 m ²		2.81	共同住宅
11F	103.27 m ²		2.81	共同住宅
10F	103.27 m ²		2.81	共同住宅
9F	103.27 m ²		2.81	共同住宅
8F	103.27 m ²		2.81	共同住宅
7F	103.27 m ²		2.81	共同住宅
6F	103.27 m ²		2.81	共同住宅
5F	103.27 m ²		2.81	共同住宅
4F	103.27 m ²		2.86	共同住宅
3F	103.27 m ²		2.86	共同住宅
2F	102.86 m ²		2.91	共同住宅
1F	115.04 m ²		3.11	共同住宅・駐輪場・バイク置場
合 計	1,353.87 m ²			

8. その他

駐車場	台 (附置義務)	台) (住宅数比 %)
駐輪場	24 台 (附置義務)	台) (住宅数比 100.0 %)
バイク置場	5 台 (附置義務)	台) (住宅数比 20.8 %)
EV	有 1基	トラック: 有(0基)・ 無 (1基) 形式: 9人乗り 90m/min
協議済事項		

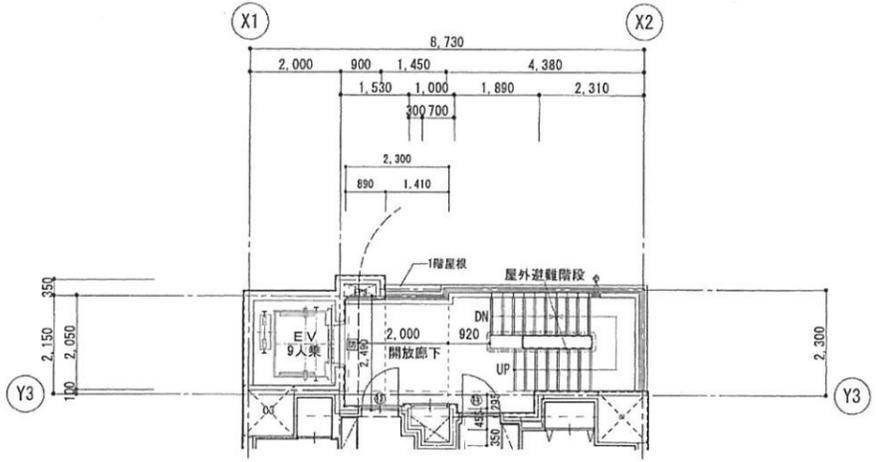


REMARKS

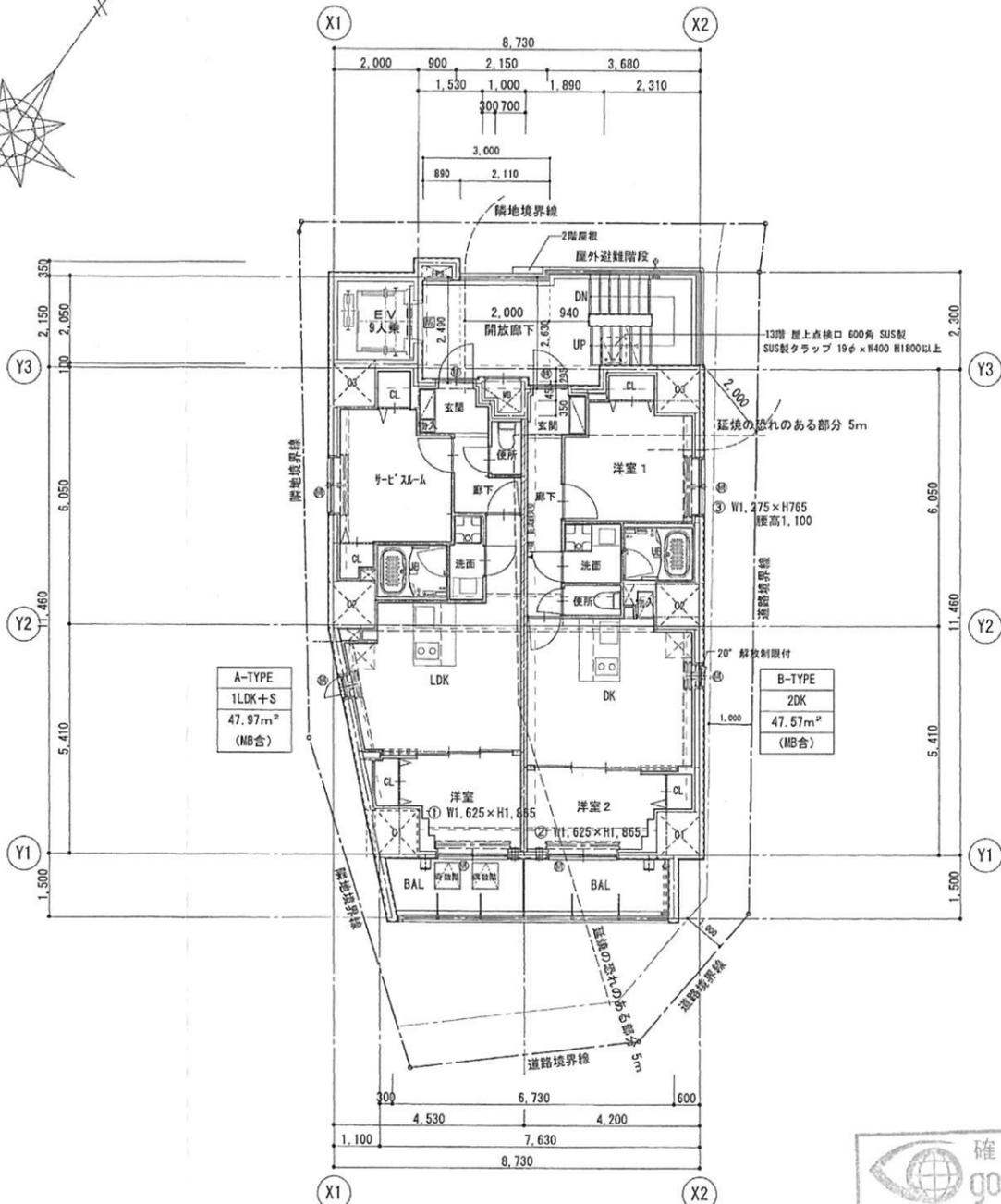
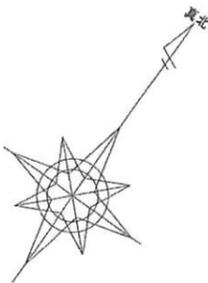
外廊下開放計算(階高2.91m)
 $2.30 \times (2.91 - 0.26) = 6.095\text{m}^2$
 $1.41 \times 1.55 = 2.185\text{m}^2$
 $6.09 \div 3 = 2.03 \leq 2.18\text{m}^2$

外廊下開放計算(階高2.86m)
 $3.00 \times (2.86 - 0.26) = 7.80\text{m}^2$
 $2.11 \times 1.45 = 3.059\text{m}^2$
 $7.80 \div 3 = 2.60 \leq 3.05\text{m}^2$

外廊下開放計算(階高2.81m)
 $3.00 \times (2.81 - 0.26) = 7.65\text{m}^2$
 $2.11 \times 1.45 = 3.059\text{m}^2$
 $7.65 \div 3 = 2.55 \leq 3.05\text{m}^2$



2階部分平面図



凡例 1	
①	避難ルーフ: 600角消防認定品
②	延焼ライン
③	防火扉 (耐火性能: 100分)
④	防火扉 (耐火性能: 100分)
⑤	防火扉 (耐火性能: 100分)
⑥	防火扉 (耐火性能: 100分)
⑦	防火扉 (耐火性能: 100分)
⑧	防火扉 (耐火性能: 100分)
⑨	防火扉 (耐火性能: 100分)
⑩	防火扉 (耐火性能: 100分)
⑪	防火扉 (耐火性能: 100分)
⑫	防火扉 (耐火性能: 100分)
⑬	防火扉 (耐火性能: 100分)
⑭	防火扉 (耐火性能: 100分)
⑮	防火扉 (耐火性能: 100分)
⑯	防火扉 (耐火性能: 100分)
⑰	防火扉 (耐火性能: 100分)
⑱	防火扉 (耐火性能: 100分)
⑲	防火扉 (耐火性能: 100分)
⑳	防火扉 (耐火性能: 100分)
㉑	防火扉 (耐火性能: 100分)
㉒	防火扉 (耐火性能: 100分)
㉓	防火扉 (耐火性能: 100分)
㉔	防火扉 (耐火性能: 100分)
㉕	防火扉 (耐火性能: 100分)
㉖	防火扉 (耐火性能: 100分)
㉗	防火扉 (耐火性能: 100分)
㉘	防火扉 (耐火性能: 100分)
㉙	防火扉 (耐火性能: 100分)
㉚	防火扉 (耐火性能: 100分)
㉛	防火扉 (耐火性能: 100分)
㉜	防火扉 (耐火性能: 100分)
㉝	防火扉 (耐火性能: 100分)
㉞	防火扉 (耐火性能: 100分)
㉟	防火扉 (耐火性能: 100分)
㊱	防火扉 (耐火性能: 100分)
㊲	防火扉 (耐火性能: 100分)
㊳	防火扉 (耐火性能: 100分)
㊴	防火扉 (耐火性能: 100分)
㊵	防火扉 (耐火性能: 100分)
㊶	防火扉 (耐火性能: 100分)
㊷	防火扉 (耐火性能: 100分)
㊸	防火扉 (耐火性能: 100分)
㊹	防火扉 (耐火性能: 100分)
㊺	防火扉 (耐火性能: 100分)
㊻	防火扉 (耐火性能: 100分)
㊼	防火扉 (耐火性能: 100分)
㊽	防火扉 (耐火性能: 100分)
㊾	防火扉 (耐火性能: 100分)
㊿	防火扉 (耐火性能: 100分)

特記
 ※ F5内は337'打設(水平区画)とする。
 ※ 住戸間の開口部は900mm又は、500mm突出しとする。
 ※ 廊下: 有効幅、200以上とする。
 ※ コンは150以内とする。
 ※ 管理入出入口は火災警報機一階設置とする。
 ※ 避難性能付EV用は 大形認定GAS-6572とする。
 ※ 各住戸部分の扉は通行全126条の2第1項一号により免除。
 ※ 階段、昇降機部分の扉は通行全126条の2第1項三号により免除。
 ※ 通行全126条第1項(両側扉) : EV用を特例とし階毎に扉
 ※ MB、FS、EPS、透視遮水等の扉は特例とする。
 ※ 開口部より500mm以内の扉は特例とする。
 ※ 開口部(防火扉) : 全床第136号
 ※ 商業用出入口は代替出入口の特例(住居用途5号)とする。
 ※ 別紙等 有効幅600以上(各階、各戸凡通)。

◎ 有窓・無窓判定
 有窓必要面積 (延床面積 × 1/30)
 (2~13F) 103.27m² × 1/30 = 3.443m²
 ※の付いた開口部2面所
 w0.75m × h1.2m以上の開口部 (2ヶ所以上)
 ① 1.625 × 1.865 × 1/2 = 1.515
 ② 1.625 × 1.865 × 1/2 = 1.515
 直径50cm以上の円が内接できる開口部
 ③ 1.275 × 0.765 × 1/2 = 0.487
 合計 : 3.517m² > 3.443m² ∴ 有窓階である



主要採光部	東側	南側
13	1301	1302
間取り	1LDK	1LDK
タイプ	A	B
床面積 (㎡)	47.92㎡	47.52㎡
設定賃料	230,000	229,000
坪単価	15,867	15,931
12	1201	1202
間取り	1LDK	1LDK
タイプ	A	B
床面積 (㎡)	47.92㎡	47.52㎡
設定賃料	229,000	228,000
坪単価	15,798	15,861
11	1101	1102
間取り	1LDK	1LDK
タイプ	A	B
床面積 (㎡)	47.92㎡	47.52㎡
設定賃料	228,000	227,000
坪単価	15,729	15,792
10	1001	1002
間取り	1LDK	1LDK
タイプ	A	B
床面積 (㎡)	47.92㎡	47.52㎡
設定賃料	227,000	226,000
坪単価	15,660	15,722
9	901	902
間取り	1LDK	1LDK
タイプ	A	B
床面積 (㎡)	47.92㎡	47.52㎡
設定賃料	226,000	225,000
坪単価	15,591	15,652
8	801	802
間取り	1LDK	1LDK
タイプ	A	B
床面積 (㎡)	47.92㎡	47.52㎡
設定賃料	225,000	224,000
坪単価	15,522	15,583
7	701	702
間取り	1LDK	1LDK
タイプ	A	B
床面積 (㎡)	47.92㎡	47.52㎡
設定賃料	224,000	223,000
坪単価	15,453	15,513
6	601	602
間取り	1LDK	1LDK
タイプ	A	B
床面積 (㎡)	47.92㎡	47.52㎡
設定賃料	223,000	222,000
坪単価	15,384	15,444
5	501	502
間取り	1LDK	1LDK
タイプ	A	B
床面積 (㎡)	47.92㎡	47.52㎡
設定賃料	222,000	221,000
坪単価	15,315	15,374
4	401	402
間取り	1LDK	1LDK
タイプ	A	B
床面積 (㎡)	47.92㎡	47.52㎡
設定賃料	221,000	220,000
坪単価	15,246	15,305
3	301	302
間取り	1LDK	1LDK
タイプ	A	B
床面積 (㎡)	47.92㎡	47.52㎡
設定賃料	220,000	219,000
坪単価	15,177	15,235
2	201	202
間取り	1LDK	1LDK
タイプ	A	B
床面積 (㎡)	47.92㎡	47.52㎡
設定賃料	219,000	218,000
坪単価	15,108	15,165

バイク庫	台	0円	0円
駐輪場	30台	550円	16,500円
駐車場	台	0円	0円
その他収入合計			16,500円

(税込み)

専有面積合計	1145.28㎡
	346.44坪
賃料収入 (管理費込)	5,376,000
坪単価	15,518
総収入 (賃料収入+その他収入)	5,392,500

■賃料設定の前提となる 設備仕様

<input type="checkbox"/> オートロック	<input type="checkbox"/> エレベーター	<input type="checkbox"/> 宅配ボックス
<input type="checkbox"/> 防犯カメラ	<input type="checkbox"/> 24時間ゴミ出し可	<input type="checkbox"/> モニター付きインターホン
<input type="checkbox"/> ディンプルキー	<input type="checkbox"/> ダブルロックドア	<input checked="" type="checkbox"/> コールセンター
<input type="checkbox"/> 独立洗面台	<input type="checkbox"/> バストイレ別	<input type="checkbox"/> 室内洗濯機置場
<input type="checkbox"/> エアコン 1基	<input type="checkbox"/> 温水洗浄便座	<input type="checkbox"/> 照明器具付
<input type="checkbox"/> 浴室乾燥機	<input type="checkbox"/> 追い焚き	<input checked="" type="checkbox"/> セミオートバス
<input type="checkbox"/> CS・BS端子	<input type="checkbox"/> マルチメディアコンセント	<input type="checkbox"/> 光ファイバー
<input type="checkbox"/> WIFI無料	<input checked="" type="checkbox"/> リモート操作 (エアコン・照明)	<input type="checkbox"/> CATV
<input checked="" type="checkbox"/> ウォークインクローゼット	<input type="checkbox"/> 収納	<input checked="" type="checkbox"/> シューズインクローゼット
<input type="checkbox"/> シューズボックス	<input checked="" type="checkbox"/> ロフト (2階住戸のみ)	
<input type="checkbox"/> コンロ	<input type="checkbox"/> キッチン	
<input checked="" type="checkbox"/> 専用庭	<input type="checkbox"/> ストップシンク (ペット用足洗)	
<input type="checkbox"/> バルコニー	<input checked="" type="checkbox"/> ルーフバルコニー	

敷金	1ヶ月	フリーレント	0ヶ月	SOHO利用	可
礼金	1ヶ月	ペット飼育 (小型犬または猫)	可		
AD	2ヶ月	二人入居	可		

賃料設定の理由について

本物件北側に「ロイジェント東神田」という物件があり、(総戸数132戸 現在募集1戸のみ 2018年7月竣工) 賃料として21万~22万前後で募集・成約となっています。室内を案内した業者からのヒアリングによると、募集当初から苦戦しているのとコメントをいただき、その要因として、梁が出ており圧迫感を感じたり、建物の東西に高い建物が建って圧迫感を感じるなどが原因のようです。その一方で本物件は東南側に21メートル、東側に8.0メートルの道路に接しており、現状東側に4階建ての建物、西側は駐車場となっており開放感があると判断し、左記賃料を設定しました。また、各室の東西の壁面に窓を配置することを前提としています。

