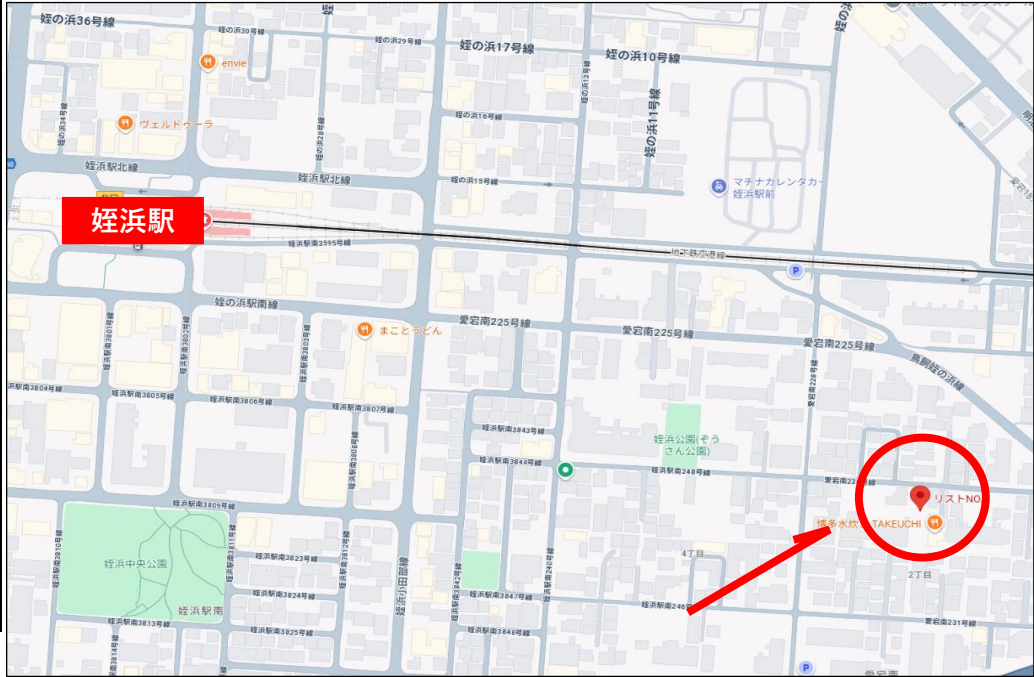


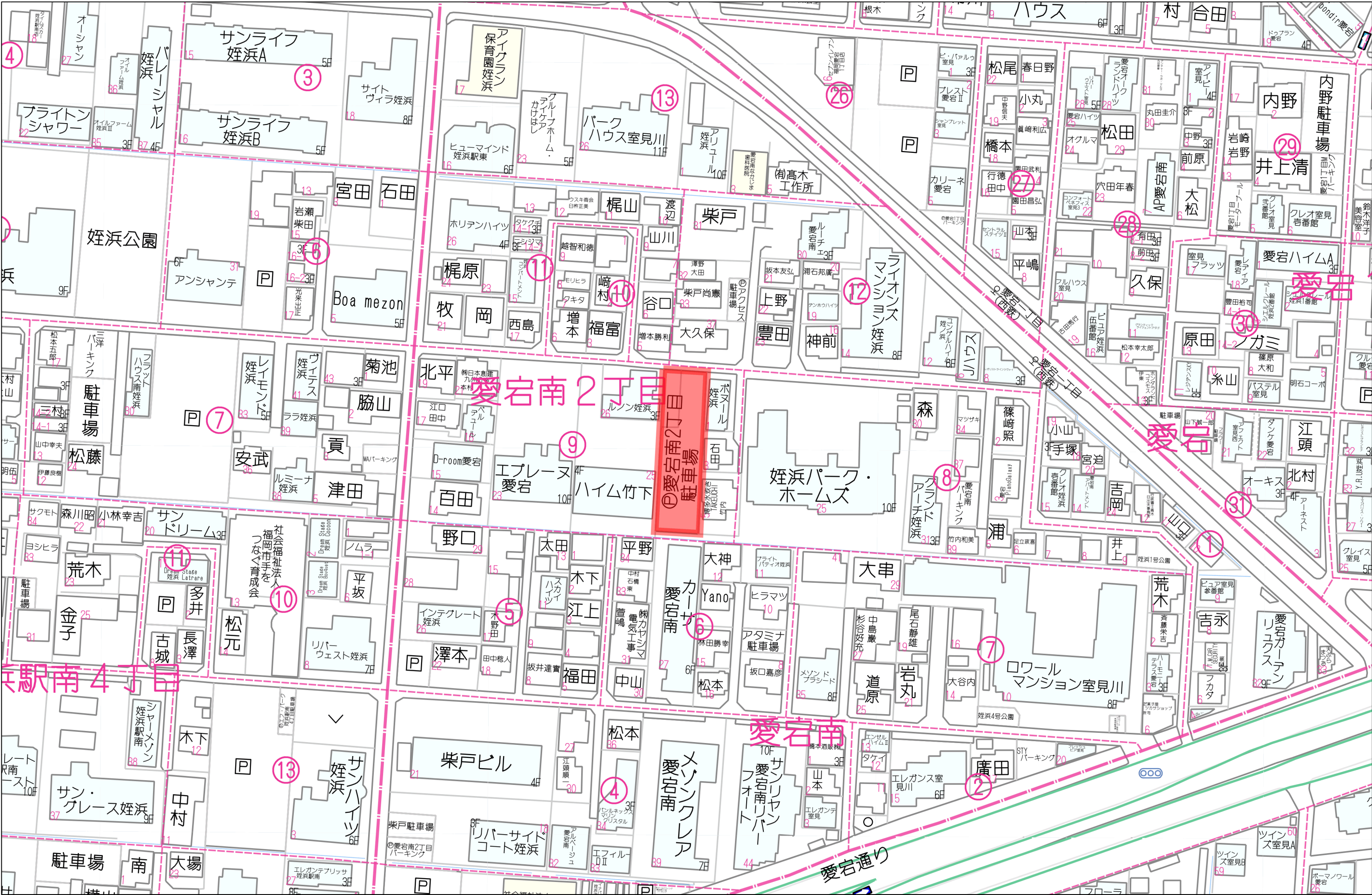
物件概要書						
物件名称	レジデンシャルジェム姪浜駅					
所在地	登記簿	福岡市西区愛宕南2丁目162番1				
	住居表示	福岡市西区愛宕南2丁目9(以下未定)				
交通	地下鉄空港線「姪浜」駅 徒歩10分					
	地下鉄空港線「室見」駅 徒歩12分					
価格	675,000,000 円(税込)					
土地	面積	【公簿】	781.36	m ²	(236.36 坪)
		【実測】	780.65	m ²	(236.15 坪)
	※セットバック有:0.7m ² (0.21坪)					
	地目	宅地				
	接面道路	北側	幅員		3.91 m	公道
接道		14.49 m				
建物	構造	鉄筋コンクリート造(壁式) 3 階建				
	種類	共同住宅				
	延床面積	994.86	m ²	(300.94 坪)	
	築年月	2026年3月竣工予定 ※延期となる場合があります				
	検査済証	取得予定				
設備	電気	九州電力		上水道	公営水道	
	ガス	都市ガス		下水道	公共下水	
公法上の制限	用途地域	第一種住居地域	建ぺい率	60%	容積率	160%
			建ぺい率		容積率	
			建ぺい率		容積率	
	防火指定	無		高度制限	第二種20M高度地区	
	都市計画	市街化区域		日影規制	(二)5時間ー3時間	
	その他制限					
賃貸状況	年間収入	【現況】		年間支出		
		【満室想定】	28,692,000円			
	預り敷金	【現況】	円			
	表面利回り	【現況】	%		【満室想定】	4.25%
	間取り・戸数	3LDK×10戸(93.26㎡×2戸、100.94㎡×8戸)、駐車場11区画				
引渡し	入居状況	募集予定(2026年3月14日入居開始予定)				
備考	相談					
	※その他詳細資料はCA提出後となります。					
	■姪浜小学校徒歩13分、内浜中学校徒歩18分					
	■セブンイレブン愛宕1丁目店徒歩5分、ダイレックス姪浜駅前店徒歩11分 他					
	■西区役所徒歩15分、姪浜中央公園徒歩9分他					
■ペット飼育可						

※図面と現況が異なる場合は現況を優先させていただきます。 ■取引態様 媒介

※ご成約時、手数料3%+6万円+税を申し受けます。

福岡県知事(5)第14983号(公社)福岡県宅地建物取引業協会会員
〒810-0073 福岡県福岡市中央区舞鶴3丁目2-1 ヤマウビル6F
スターツ九州株式会社
TEL 092-713-6371 FAX 092-713-6370





（仮称）レジデンシャルジェム姪浜駅 レントロール

- 住所：福岡市西区愛宕南2丁目9 以下未定
- 交通：福岡市地下鉄空港線「姪浜」駅徒歩10分
- 構造：RC

向き	南		東							
3LDK										
号室	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110
専有面積 ㎡	94.20㎡	94.20㎡	100.94㎡	100.94㎡	100.94㎡	100.94㎡	100.94㎡	100.94㎡	100.94㎡	100.94㎡
専有面積 坪	28.50坪	28.50坪	30.53坪	30.53坪	30.53坪	30.53坪	30.53坪	30.53坪	30.53坪	30.53坪
賃料 (共益費込)	215,000円	215,000円	230,000円	230,000円	230,000円	230,000円	230,000円	230,000円	230,000円	230,000円
坪単価	7,545円	7,545円	7,533円	7,533円	7,533円	7,533円	7,533円	7,533円	7,533円	7,533円

住居賃料総額	2,270,000円
共益費	含む
家賃平均	227,000円
平均坪単価	7,535円
月額総賃料	2,391,000円
年間収入	28,692,000円

駐車場（機械式）11台			
11,000円	円／台	月額合計	121,000円

新築賃貸

【西区愛宕南2丁目】

レジデンシャルジュエム姫浜駅

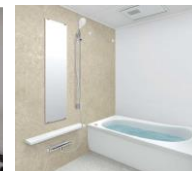
全戸90㎡越えの3LDK ペットと暮らせる 3階建メゾネットタイプ

Security & Equipment

2026年
3月14日
入居開始
予定

子育て世帯に人気の姫浜エリアに
ペットと暮らせる(中型犬可・犬種相談)
セキュリティ面も安心な3階建
メゾネットタイプの新築マンションが誕生

- ・都市ガス
- ・3口コンロ
- ・食器洗浄乾燥機
- ・温水洗浄便座
- ・独立洗面化粧台
- ・シャンプードレッサー
- ・サーモスタット水栓
- ・追焚機能
- ・浴室暖房
- ・浴室乾燥機
- ・SUMICAS
- ・専用庭(1号室と2号室を除く)
- ・TVモニター付き
インターフォン
- ・オートロック
- ・防犯カメラ
- ・宅配ボックス

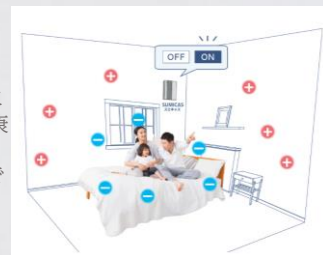


※写真はイメージの為、実際の仕様と異なる場合がございます。予めご了承ください。

スミカス ~炭と電子のチカラで室内を健康環境へ~

SUMICAS

壁に塗装されたヘルスプロテクトにマイナスの電気を加えることで室内をキレイにし、木炭と電気のチカラで室内環境を健康空間に変えることができるシステムです。スミカスの空気を体内に取り込むことで免疫力を上げることができます。これからは、健康な空気こそが健康への第一歩です。



※写真はイメージです。

Life Information

文教施設

※所要時間は曜日・時間帯・道路状況により多少異なります。
また待ち時間・乗り換え時間は含まれておりません。

姫浜小学校.....歩13分(850m)
内浜中学校.....歩18分(1.3km)

商業施設

セブンイレブン愛宕1丁目店...歩5分(400m)
ダイレックス姫浜駅前店.....歩11分(800m)
西鉄ストアレガネット姫浜店...歩16分(1.1km)
ウエストコート姫浜.....歩14分(1.0km)
福岡銀行.....歩11分(800m)
イオンマリナタウン.....車7分(1.5km)

公園・公共施設

西区役所.....歩15分(1.0km)
姫浜中央公園.....歩9分(650m)

Map



現地

Outline

物件名	レジデンシャルジュエム姫浜駅
所在地	福岡市西区愛宕南2丁目
専有面積	94.2㎡~100.94㎡
構造	鉄筋コンクリート造3階建
完成年月日	2026年3月予定
敷金	なし(ペット飼育時は1ヶ月)
礼金	2ヶ月
契約期間	2年
共益費	5,000円
町内会費	未定

仲介手数料	1ヶ月
更新事務手数料	新賃料0.2ヵ月(別途消費税)
保証料	賃料支払総額100%(初回)
火災保険	大手法人免除有り 要加入
駐車場	有 10,000円(税別)
駐車場契約期間	2年
更新事務手数料	新賃料1ヶ月(税別)



賃貸 九州

福岡赤坂店

tel.0120-33-1545

スターツ九州株式会社

福岡知事免許(5)第14983号

[pitat.com](https://www.pitat.com/) <https://www.pitat.com/>

取引態様 / 媒介

〒810-0073 福岡県福岡市中央区舞鶴3丁目2-1-6F FAX:092-771-8940

E-mail/ph-fukuokaakasaka@starts.co.jp 営業時間/9時~18時 定休日/毎週水・日曜日

手数料 負担割合	貸主 0%	借主 100%
手数料の 配分割合	元付 0%	客付 100%

3F

2F

1F

B1type

100.94㎡

B2type

100.94㎡

共益費

5,000円

South

A1type

10

210,000

East

B1type

6

225,000

B2type

7

225,000

B1type

4

225,000

B2type

3

225,000

B1type

2

225,000

B2type

1

225,000

福岡赤坂店

tel.0120-33-1545

スターツ九州株式会社

福岡知事免許(5)第14983号

pitat.com https://www.pitat.com/

手数料負担割合

貸主 0%

借主 100%

賃料

210,000

手数料の配分割合

元付 0%

客付 100%

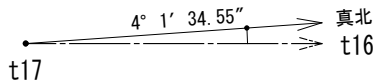
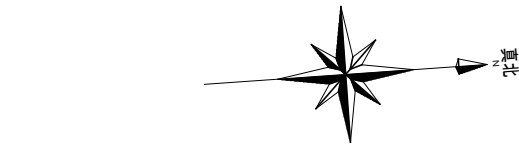
〒810-0073 福岡県福岡市中央区舞鶴3丁目2-1-6F FAX:092-771-8940

E-mail:ph-fukuokaakasaka@starts.co.jp 営業時間/9時～18時 定休日/毎週水・日曜日

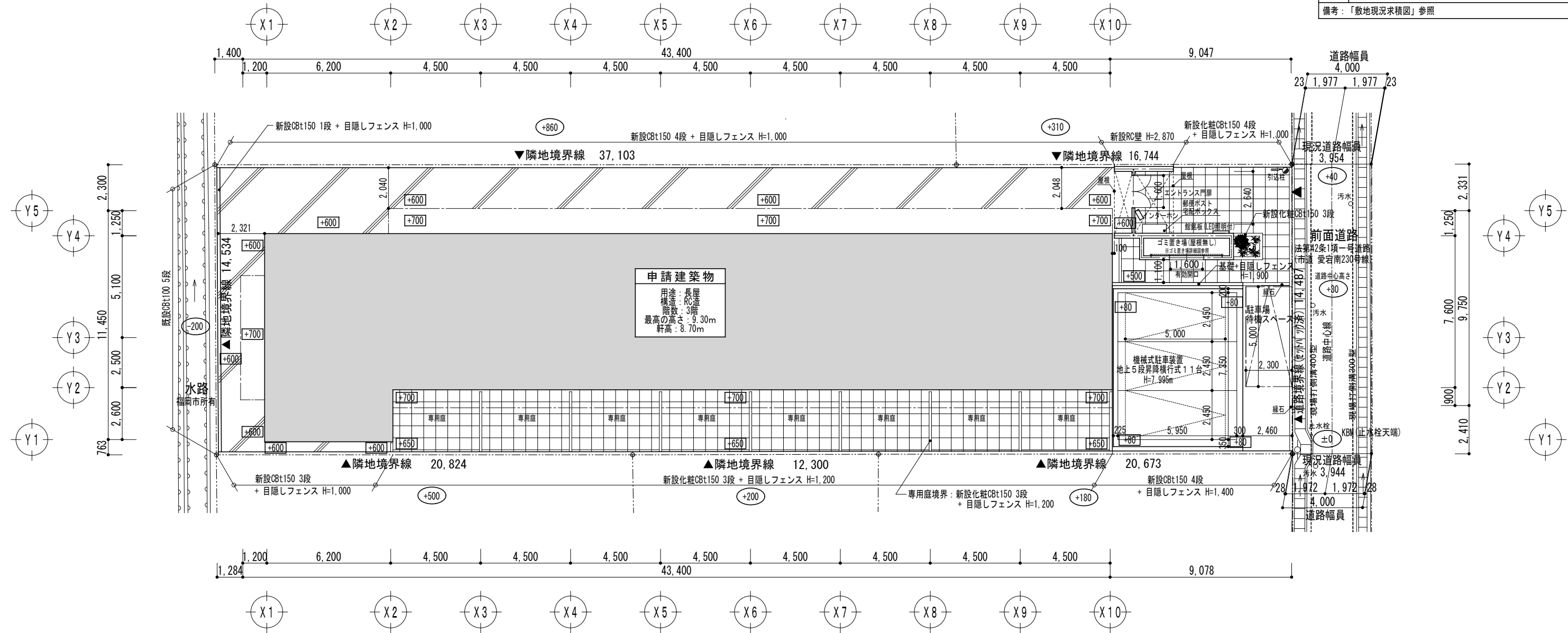
取引態様 / 媒介







真北計算調書		
計算方法：世界測地系における平面直角座標系の値による経緯度計算 (国土交通省公共測量作業規定の計算式による)		
経緯度計算	計算点：t17	方位点：t16
	X：64654.054 Y：-62065.338	
	緯度：33°34'52.30399"	
	経度：130°19'52.99942"	
方位角計算	真北方向角：+0°22'11.40"	
	座標値	X
	t17	64654.054 -62065.338
	t16	64691.048 -62062.494
	方向角(t17→t16)：4°23'45.95"	
	方位角：(4°23'45.95") - (0°22'11.40") =4°1'34.55"	
備考：「敷地現況求積図」参照		



一級建築士事務所 DM CREATE CO., LTD	神奈川県知事登録 第16386号 〒224-0032 横浜市都筑区茅ヶ崎中央26-1 TEL 045-532-9907 エクレール横浜A-4 一級建築士 第245201号 森 弘晴	備考	件名 (仮称)レジデンシャルジェム姪浜駅 新築工事	縮尺 1/200	図面番号 A - * *
			図面名 配置図	日付 2025/09/02	



凡 例	
	界壁：RC造 t=180（遮音性能対応）
	建築基準法施行令第109条の2に規定する防火設備
	代替進入口：幅≧750mm、高さ≧1200mm（10m以内ごと1以上）
	歩行距離
	給気口：φ150、φ100、φ75 VC付

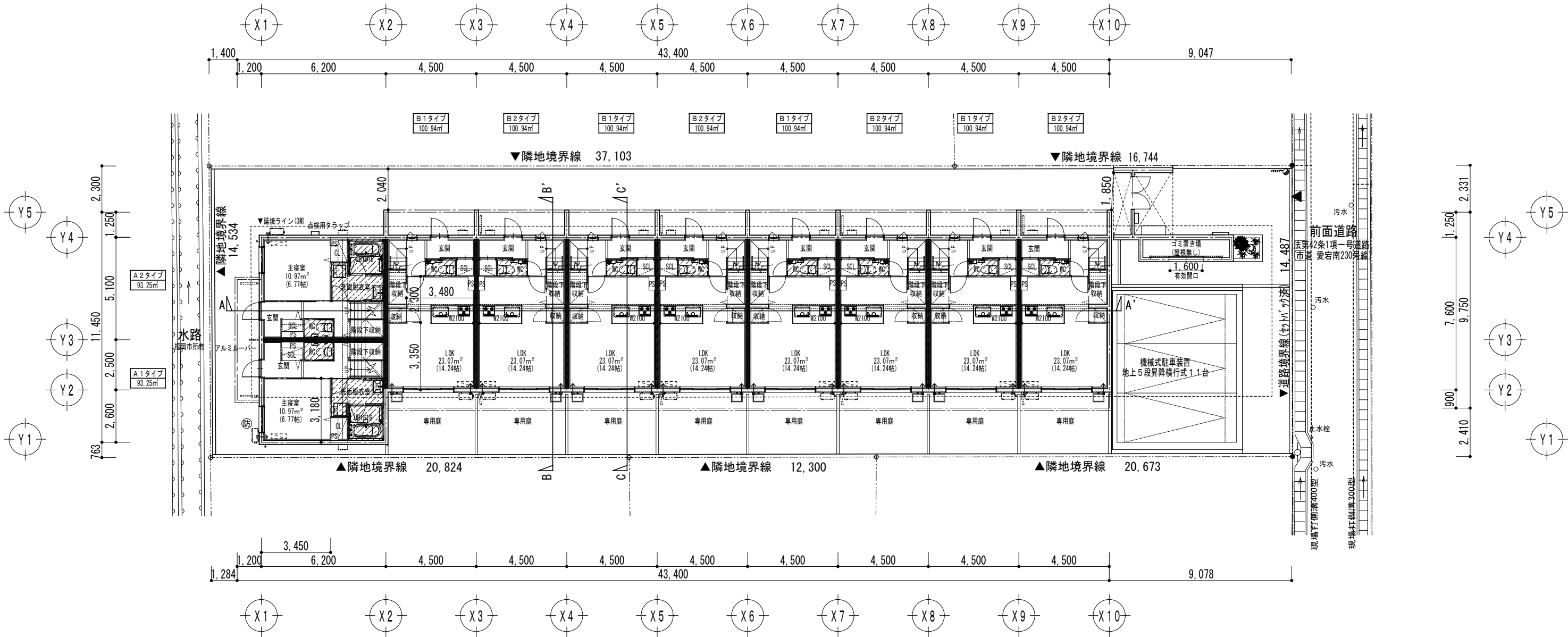
共通事項
P S 内床は耐火構造とし、パイプ等貫通部の隙間はモルタル充填とする。
区画貫通処理：『平成17年消防庁告示第4号』による。
各戸の排煙：『告示1436-四-イ』による。
P S の排煙：『令126の2-1-3』による。
延焼ラインにかかる排気口、換気レジスターは100cm ² を超える場合はFD付とする。 100cm ² 以下の場合は厚さ1.2mm以上のアルミ・ステンレスのベントキャップ もしくはガラリを設ける。
延焼ラインにかかるクーラー用スリーブは、厚さ1.2mm以上のアルミ、ステンレス キャップ付とする。
台所コンロ台まわりは不燃構造とする。
ベランダ・バルコニー：手摺高さ≧1.10m、隔て板 幅0.60m×高さ0.80m以上
オートロック門扉に対して、非常解錠がを壁に設ける。
玄関周リ バルコニー下部は屋内の用途に使用しない。

* 消防法による有窓無窓の判定 無窓階となる

屋内直通階段(各階共通)：R C 造	
蹴上	219.3mm
踏面	200mm
有効巾	775mm以上
踊場	775mm以上
片側手摺出幅	90mm

設計GL±0=KBW+600

	：スラブ下がり部分 1SL-100
--	-------------------





凡 例	
	界壁：RC造 t=180（遮音性能対応）
	建築基準法施行令第109条の2に規定する防火設備
	代替出入口：幅≧750mm、高さ≧1200mm（10m以内ごとに1以上）
	歩行距離
	給気口：φ150、φ100、φ75 VC付

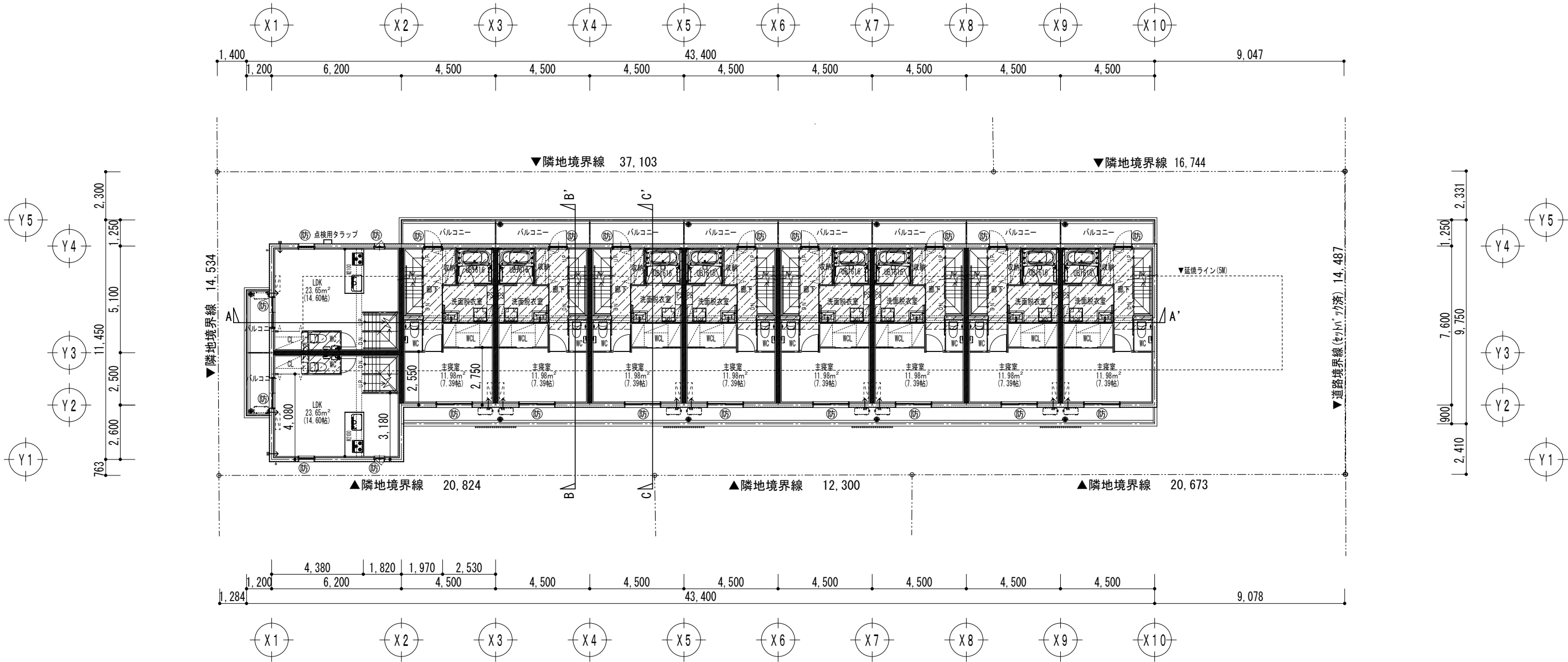
共通事項
P S 内床は耐火構造とし、パイプ等貫通部の隙間はモルタル充填とする。
区画貫通処理：『平成17年消防庁告示第4号』による。
各戸の排煙：『告示1436-四-イ』による。
P S の排煙：『令126の2-1-3』による。
延焼ラインにかかる排気口、換気レジスターは100cm ² を超える場合はFD付とする。 100cm ² 以下の場合は厚さ1.2mm以上のアルミ・ステンレスのベントキャップ もしくはガラリを設ける。
延焼ラインにかかるクーラー用スリーブは、厚さ1.2mm以上のアルミ、ステンレス キャップ付とする。
台所コンロ台まわりは不燃構造とする。
ベランダ・バルコニー：手摺高さ≧1.10m、隔て板 幅0.60m×高さ0.80m以上
オートロック門扉に対して、非常解錠装置を壁に設ける。
玄関周り バルコニー下部は屋内の用途に使用しない。

* 消防法による有窓無窓の判定 無窓階となる

屋内直通階段(各階共通)：RC造	
蹴上	219.3mm
踏面	200mm
有効巾	775mm以上
踊場	775mm以上
片側手摺出幅	90mm

設計GL±0＝KBM+600

	：スラブ下がり部分 1SL-100
--	-------------------



<div>一級建築士事務所</div> <div>DM CREATE CO., LTD</div>	神奈川県知事登録 第16386号 〒224-0032 横浜市都筑区茅ヶ崎中央26-1 TEL 045-532-9907 エクレール横浜A-4 一級建築士 第245201号 森 弘晴	備考	件名 (仮称)レジデンシャルジェム浜浜駅 新築工事	縮尺 1/200	図面番号 A-***
			図面名 2階平面図	日付 2025/06/26	



凡 例	
	界壁：RC造 t=180（遮音性能対応）
	建築基準法施行令第109条の2に規定する防火設備
	代替進入口：幅≧750mm、高さ≧1200mm（10m以内ごとに1以上）
	歩行距離
	給気口：φ150、φ100、φ75 VC付

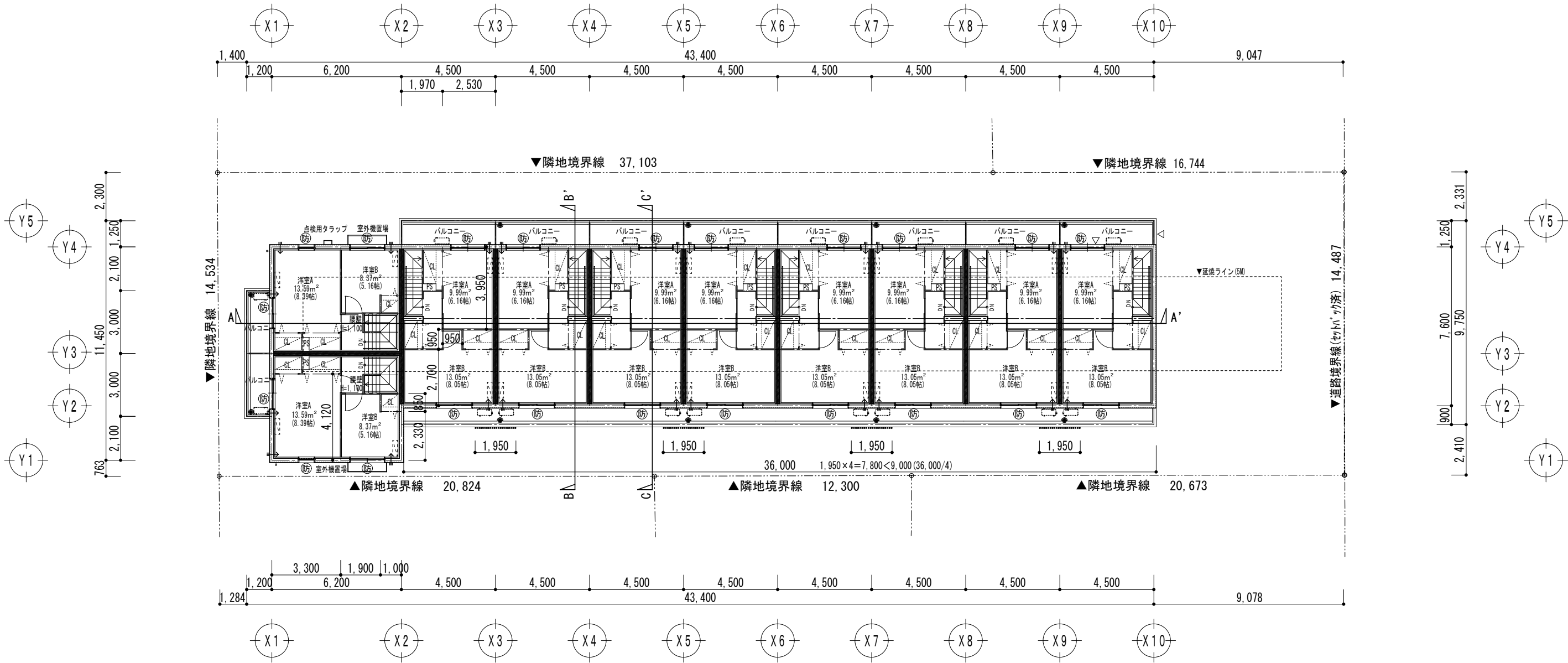
共通事項
P S 内床は耐火構造とし、パイプ等貫通部の隙間はモルタル充填とする。
区画貫通処理：『平成17年消防庁告示第4号』による。
各戸の排煙：『告示1436-四-イ』による。
P S の排煙：『令126の2-1-3』による。
延焼ラインにかかる排気口、換気レジスターは100cm ² を超える場合はFD付とする。 100cm ² 以下の場合は厚さ1.2mm以上のアルミ・ステンレスのベントキャップ もしくはガラリを設ける。
延焼ラインにかかるクーラー用スリーブは、厚さ1.2mm以上のアルミ、ステンレス キャップ付とする。
台所コンロ台まわりは不燃構造とする。
ベランダ・バルコニー：手摺高さ≧1.10m、隔て板 幅0.60m×高さ0.80m以上
オートロック門扉に対して、非常解錠装置を壁に設ける。
玄関周り バルコニー下部は屋内の用途に使用しない。

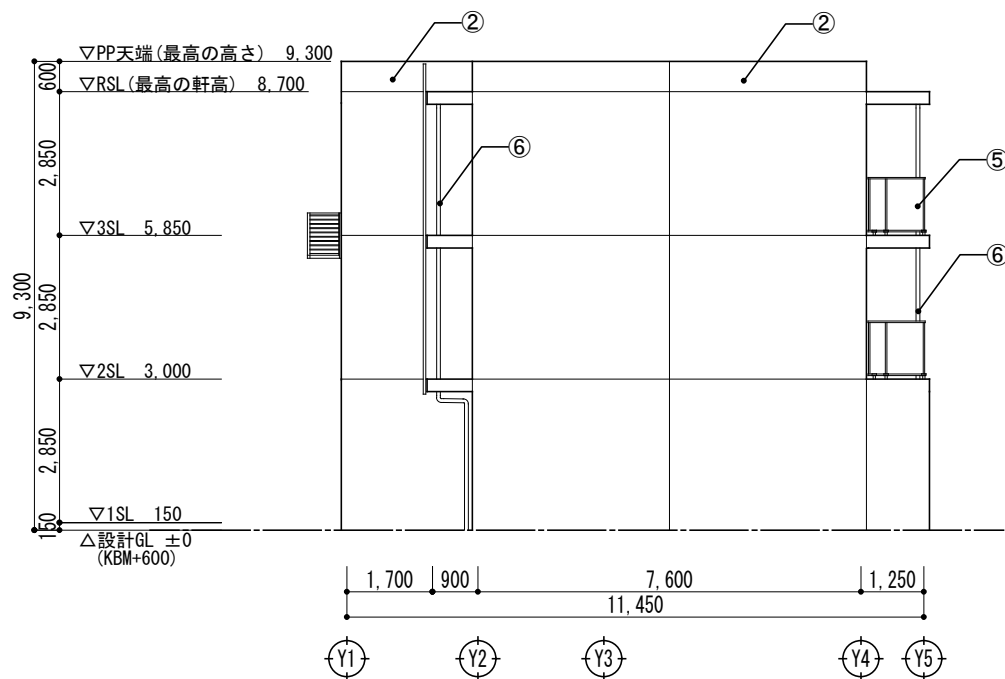
* 消防法による有窓無窓の判定 無窓階となる

屋内直通階段(各階共通)：RC造	
蹴上	219.3mm
踏面	200mm
有効巾	775mm以上
踊場	775mm以上
片側手摺出幅	90mm

設計GL±0＝KBM+600

	：スラブ下がり部分 1SL-100
--	-------------------





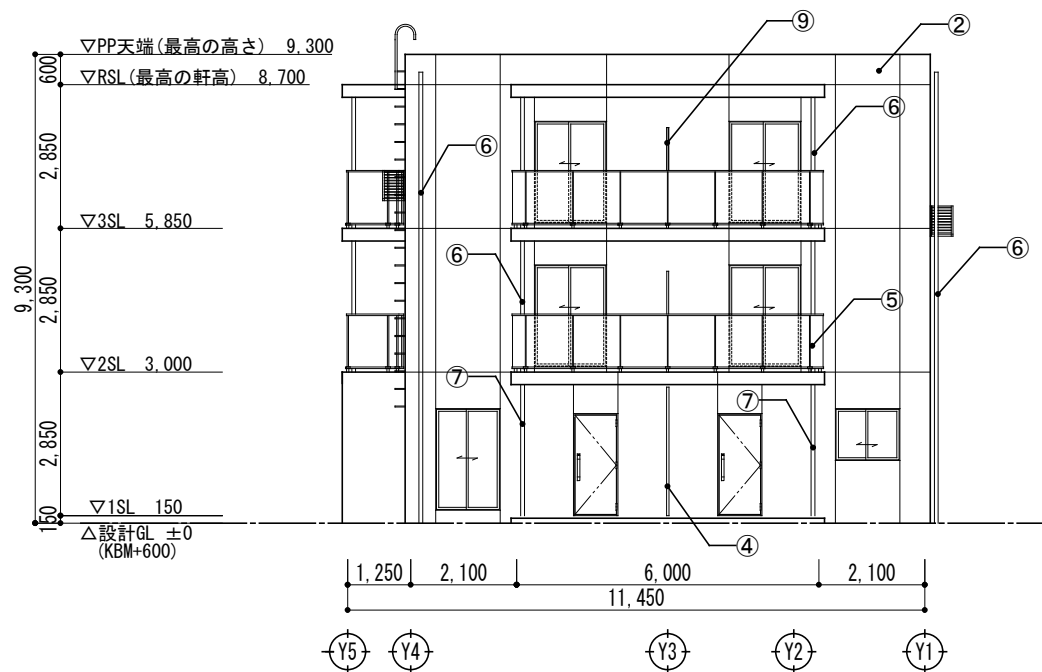
北側立面図 1/150

外 部 仕 上

①	磁器質タイル	⑥	縦樋 硬質塩ビパイプ 75φ (カラー)
②	コンクリート打放し仕上げA種 (化粧型枠使用) の上 アクリルシリコン樹脂塗装	⑦	縦樋 SUS 製 75φ (1階玄関前)
③	コンクリート打放し仕上げA種 (化粧型枠使用) の上 特殊ファンデーションローラー塗装	⑧	アルミ製小庇D250
④	アルミルーバー	⑨	隔板 H=2,000 珪酸カルシウム板t=6 VP塗装
⑤	アルミ製連続ガラス手摺 (ガラス : FL-3+3 乳白フィルム貼合わせ)	⑩	エアコン室外機置き
▽ 代替進入口 : 幅≧750mm, 高さ≧1200mm		⑪	屋上点検用タラップ



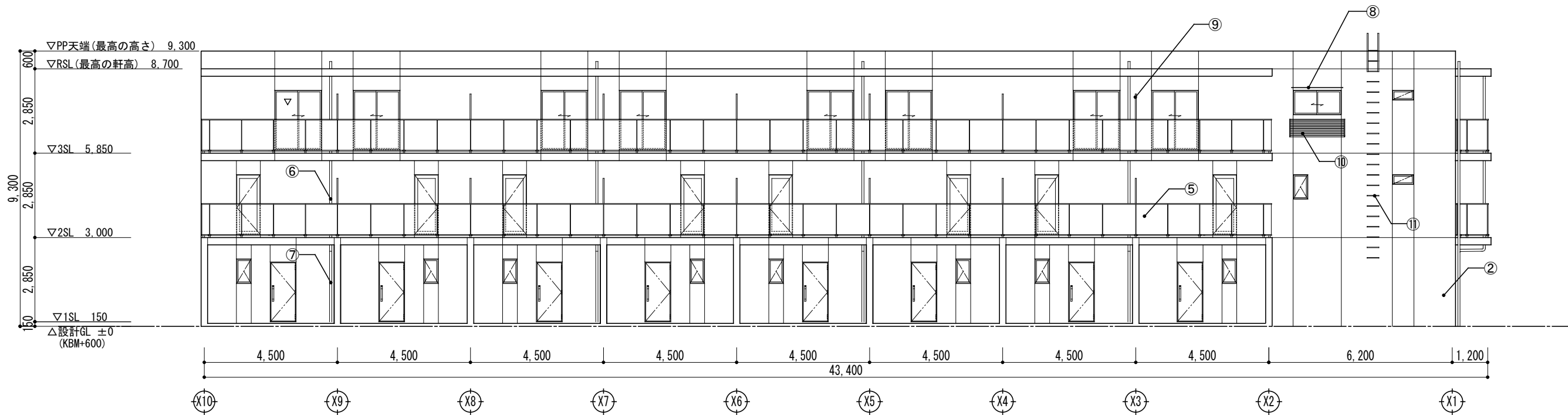
東側立面図 1/150



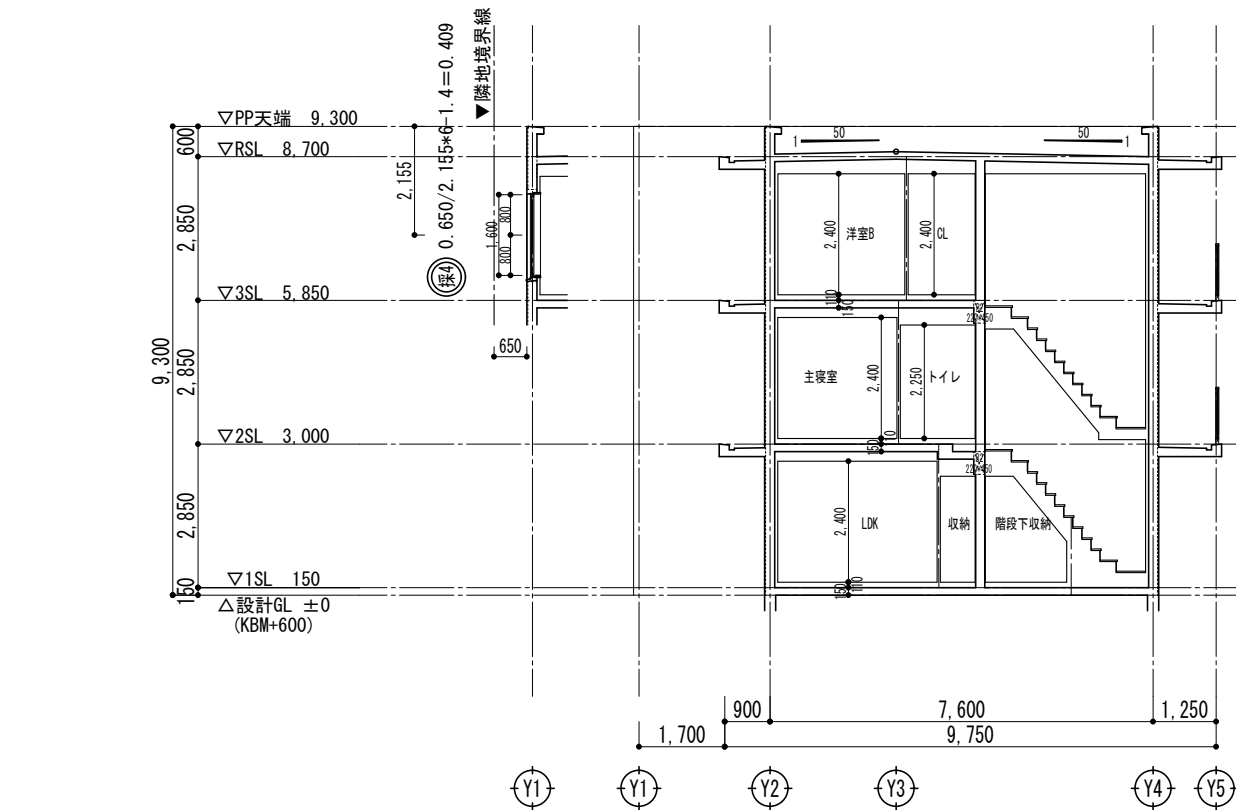
南側立面図 1/150

外 部 仕 上

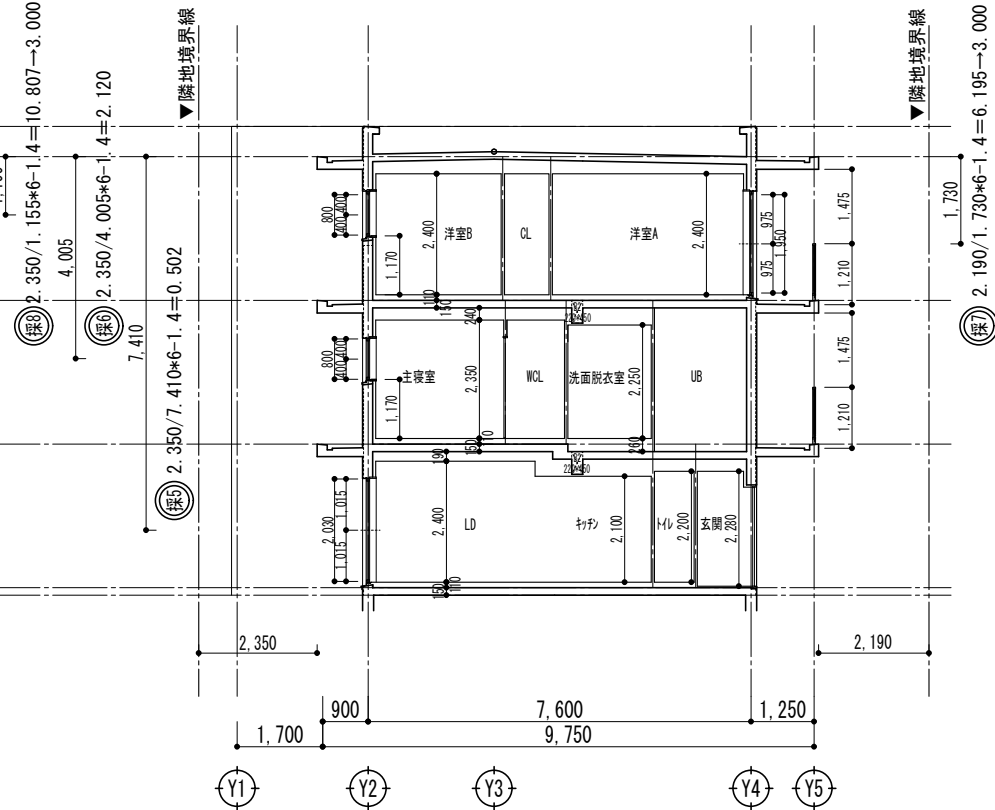
①	磁器質タイル	⑥	壁樋 硬質塩ビパイプ 75φ (カラー)
②	コンクリート打放し仕上げA種 (化粧型枠使用) の上 アクリルシリコン樹脂塗装	⑦	壁樋 SUS製 75φ (1階玄関前)
③	コンクリート打放し仕上げA種 (化粧型枠使用) の上 特殊ファンデーションローラー塗装	⑧	アルミ製小庇D250
④	アルミルーバー	⑨	隔板 H=2,000 珪酸カルシウム板t=6 VP塗装
⑤	アルミ製連続ガラス手摺 (ガラス : FL-3+3 乳白フィルム貼合わせ)	⑩	エアコン室外機置き
▽ 代替進入口 : 幅≧750mm, 高さ≧1200mm		⑪	屋上点検用タラップ



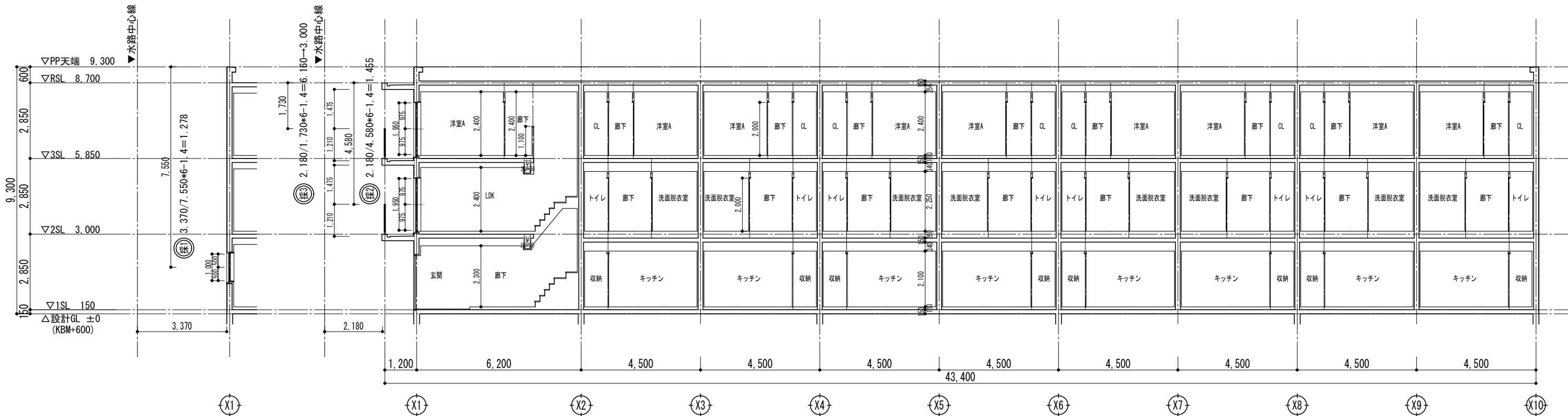
西側立面図 1/150



B-B' 断面図 1/150



C-C' 断面図 1/150



A-A' 断面図 1/150

一級建築士事務所 DM CREATE CO., LTD	神奈川県知事登録 第16386号 〒224-0032 横浜市都筑区茅ヶ崎中央26-1 TEL 045-532-9907 一級建築士 第245201号 森 弘晴	備考	件名 (仮称)レジデンシャルジェム姪浜駅 新築工事	縮尺 1/150	図面番号 A - * *
			図面名 断面図	日付 2025/06/25	