

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)		
建物	地目	宅地		
	接面道路	北 側 幅員 3.91 m	公道	接道 14.49 m
設備	構造	鉄筋コンクリート造(壁式) 3階建		
	種類	共同住宅		
公法上の制限	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		
賃貸状況	検査済証	取得予定		
	電気	九州電力	上水道	公営水道
備考	ガス	都市ガス	下水道	公共下水
	用途地域	第一種住居地域	建ぺい率 60%	容積率 160%
引渡し		建ぺい率	容積率	
		建ぺい率	容積率	
その他制限	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-3時間
現況	年間収入	【現況】	年間支出	
		【満室想定】 28,692,000円		
現況	預り敷金	【現況】	円	
		表面利回り	【現況】 %	【満室想定】 4.25%
現況	間取り・戸数	3LDK×10戸 (93.26m ² ×2戸、100.94m ² ×8戸)、駐車場11区画		
	入居状況	募集予定(2026年3月14日入居開始予定)		
現況	相談			
		※その他詳細資料はCA提出後となります。		
現況	■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			
現況	■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頂きます。

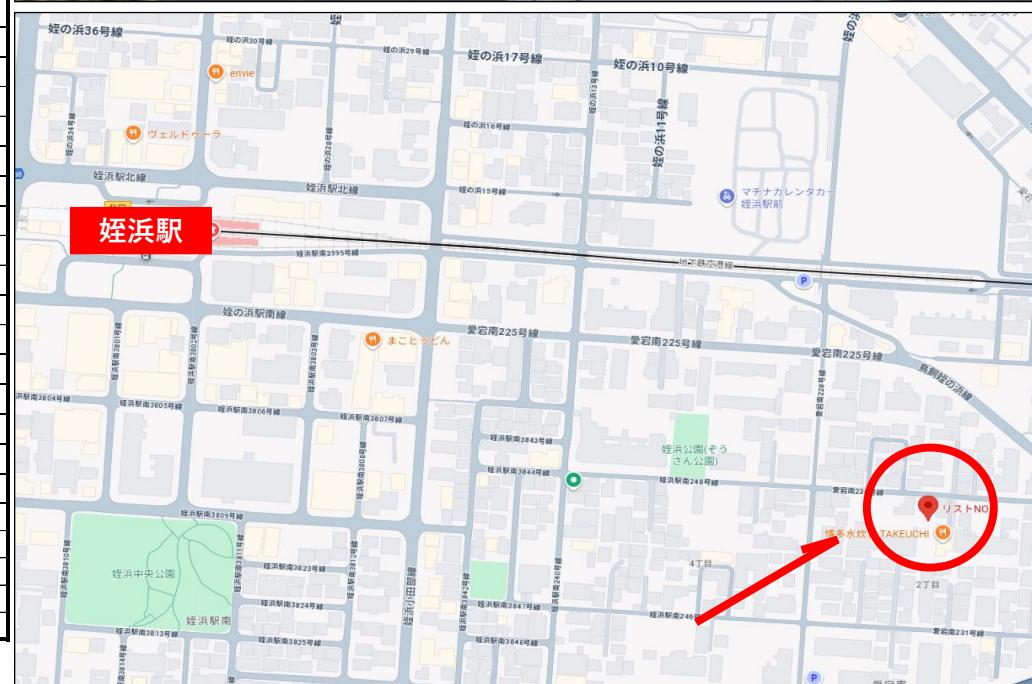
■取引態様 媒介

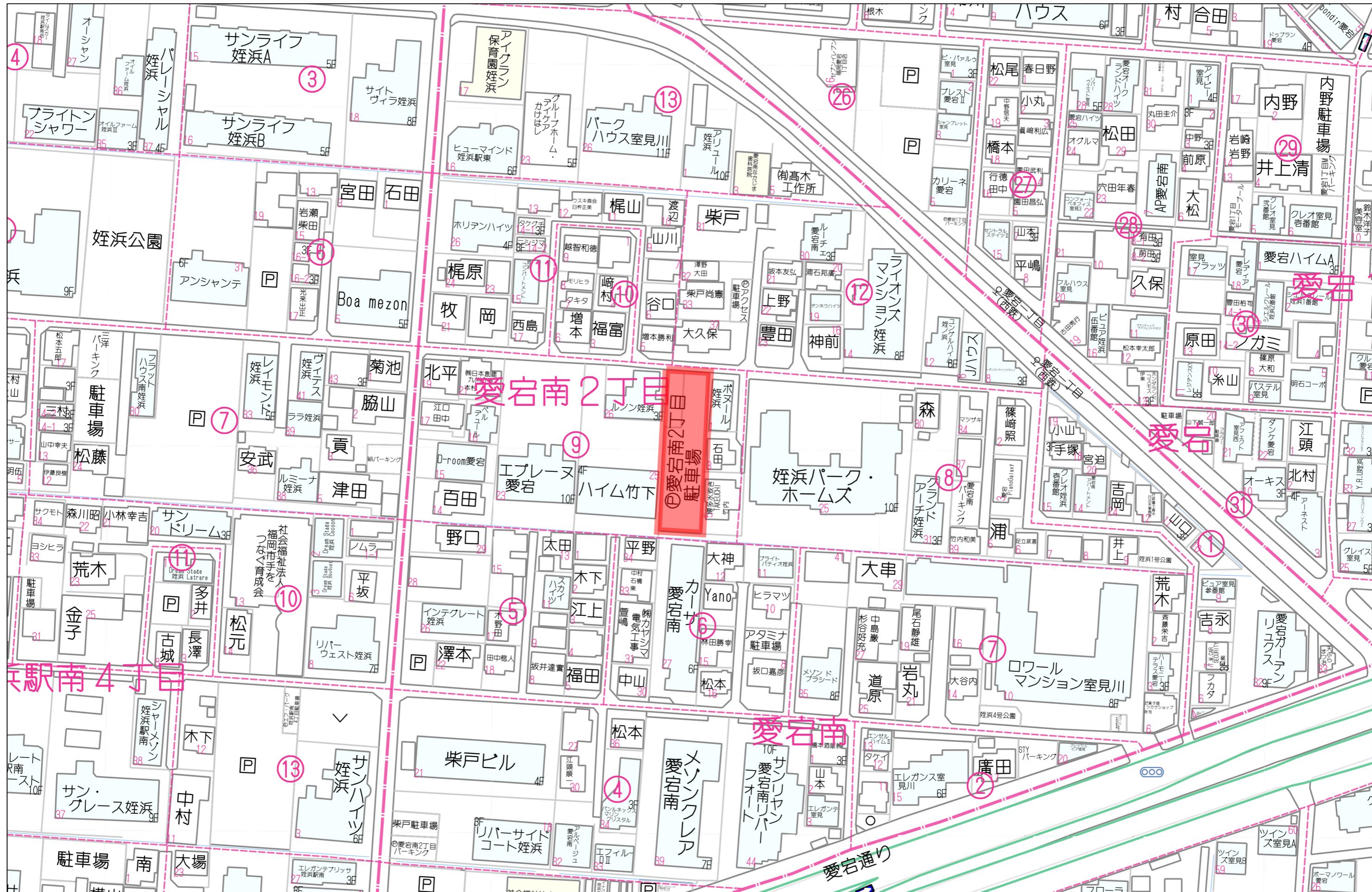
※ご成約時、手数料3%+6万円+税を申し受けます。

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

スタート九州株式会社

TEL 092-713-6371 FAX 092-713-6370





60m

1:1156

(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								
号室	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	
専有面積 m ²	94.20m ²	94.20m ²	100.94m ²								
専有面積 坪	28.50坪	28.50坪	30.53坪								
賃料 (共益費込)	215,000円	215,000円	230,000円								
坪単価	7,545円	7,545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】

レジデンシャルジェム姪浜駅

2026年
3月14日
入居開始
予定

子育て世帯に人気の姪浜エリアに
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

福岡市営地下鉄空港線
「姪浜」駅徒歩10分

マンションの
安心感で
戸建の解放感を



Outline

物件名	レジデンシャルジェム姪浜駅
所在地	福岡市西区愛宕南2丁目
専有面積	94.2m ² ~100.94m ²
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ヶ月(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
駐車場	要加入
駐車場契約期間	有 10,000円(税別)
更新事務手数料	2年 新賃料1ヶ月(税別)

新賃料	0.2ヶ月(別途消費税)
賃料支払総額	100%(初回)
大手法人免除	有り
火災保険	要加入
駐車場	有 10,000円(税別)
駐車場契約期間	2年 新賃料1ヶ月(税別)



福岡赤坂店

tel.0120-33-1545

〒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

Security & Equipment

- 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。

スミキヤス ~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ジェ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。スミキヤ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

姪浜小学校 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)
ダイレックス姪浜駅前店 歩11分(800m)
西鉄ストアレガネット姪浜店 歩16分(1.1km)
ウエストコート姪浜 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)
姪浜中央公園 歩9分(650m)

Map



現地

スタート九州株式会社

福岡知事免許(5)第14983号

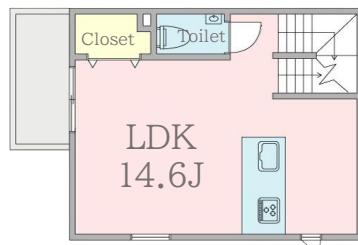
pitat.com <https://www.pitat.com/>

取引態様 / 媒介

手数料負担割合	賃主 0%	借主 100%
手数料の配分割合	元付 0%	寄付 100%

Room Plan

※間取図は略図につき、現況優先なります。



A1type
94.2m²

A2type
94.2m²



B1type
100.94m²

B2type
100.94m²



共益費 5,000円

South

East

Altype	A2type	B1type	B2type	Altype	B2type	B1type	B2type	B1type	B2type
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
210,000	210,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000



福岡赤坂店 tel.0120-33-1545

〒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

スタート九州株式会社

福岡知事免許(5)第14983号

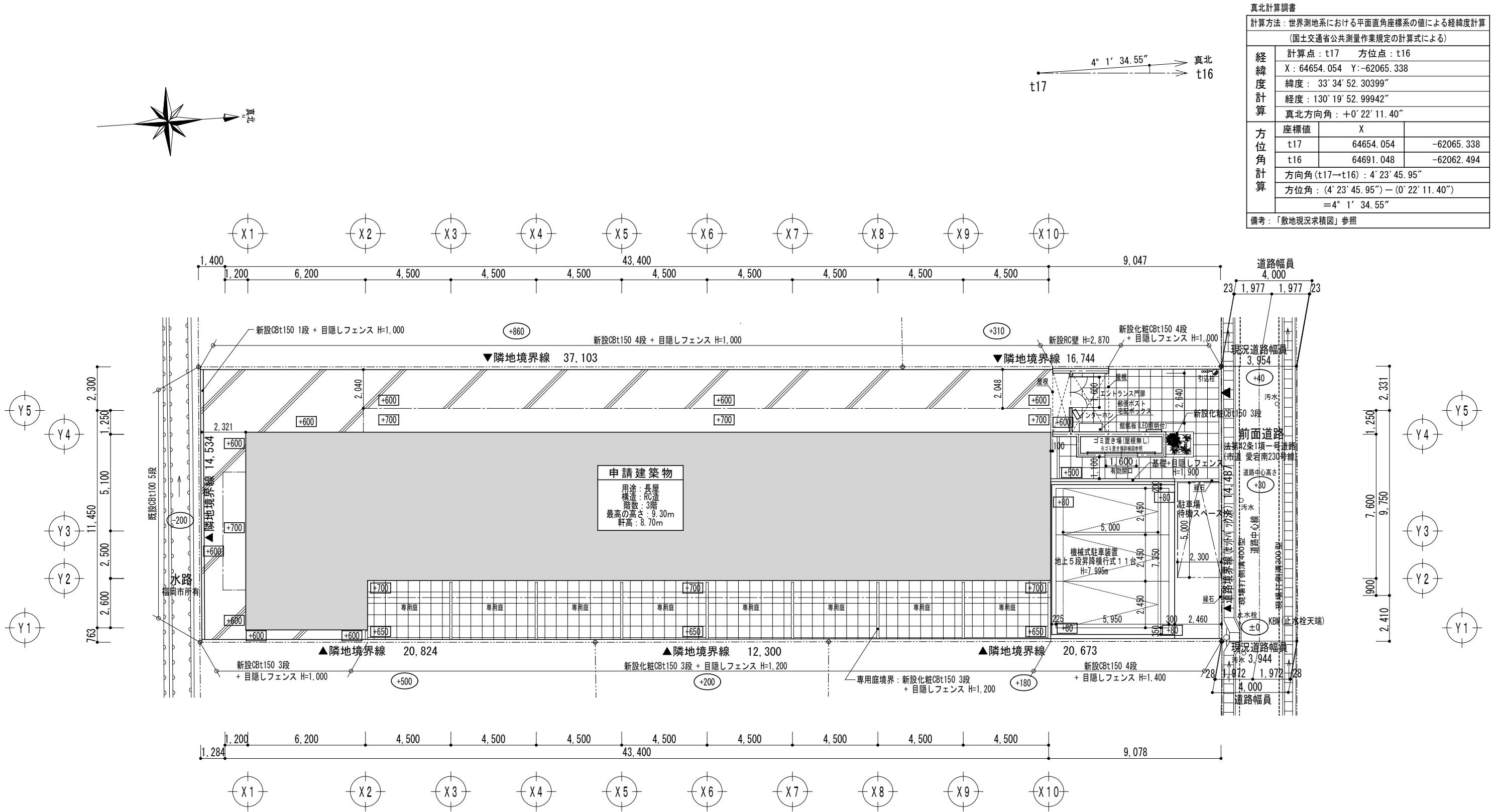
pitat.com <https://www.pitat.com/>

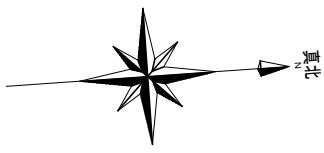
取引態様 / 媒介

手数料負担割合	賃主 0%	借主 100%
手数料の配分割合	元付 0%	寄付 100%







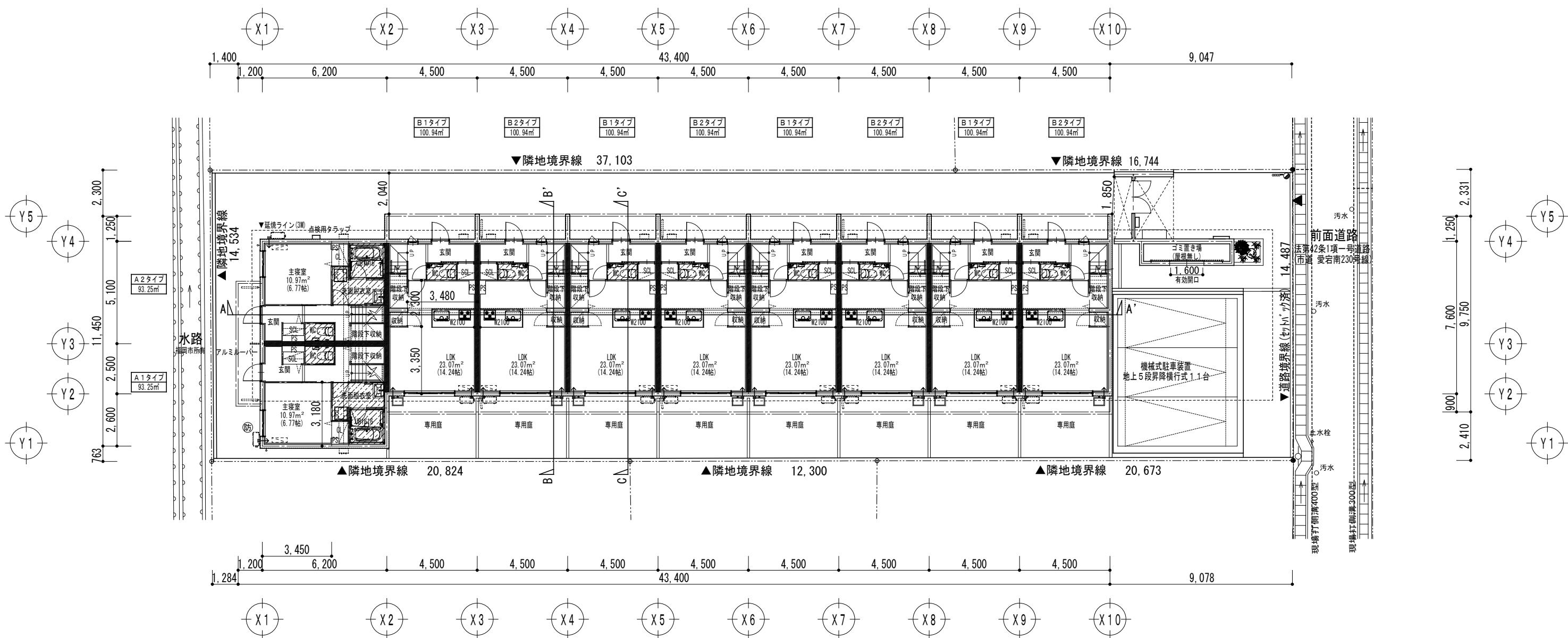


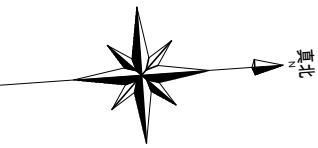
凡 例	
■	壁: RC造 t=180 (遮音性能対応)
⑤	建築基準法施行令第109条の2に規定する防火設備
▽	代替進入口: 幅≥750mm, 高さ≥1200mm (10m以内ごとに1以上)
↔	歩行距離
↔≡	給気口: φ150, φ100, φ75 VC付

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1436-四一』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、非常解錠ボタンを壁に設ける。
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





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 $\geq 750\text{mm}$ 、高さ $\geq 1200\text{mm}$ （10m以内ごとに1以上）
	歩行距離
	給気口： $\phi 150$ 、 $\phi 100$ 、 $\phi 75$ VC付

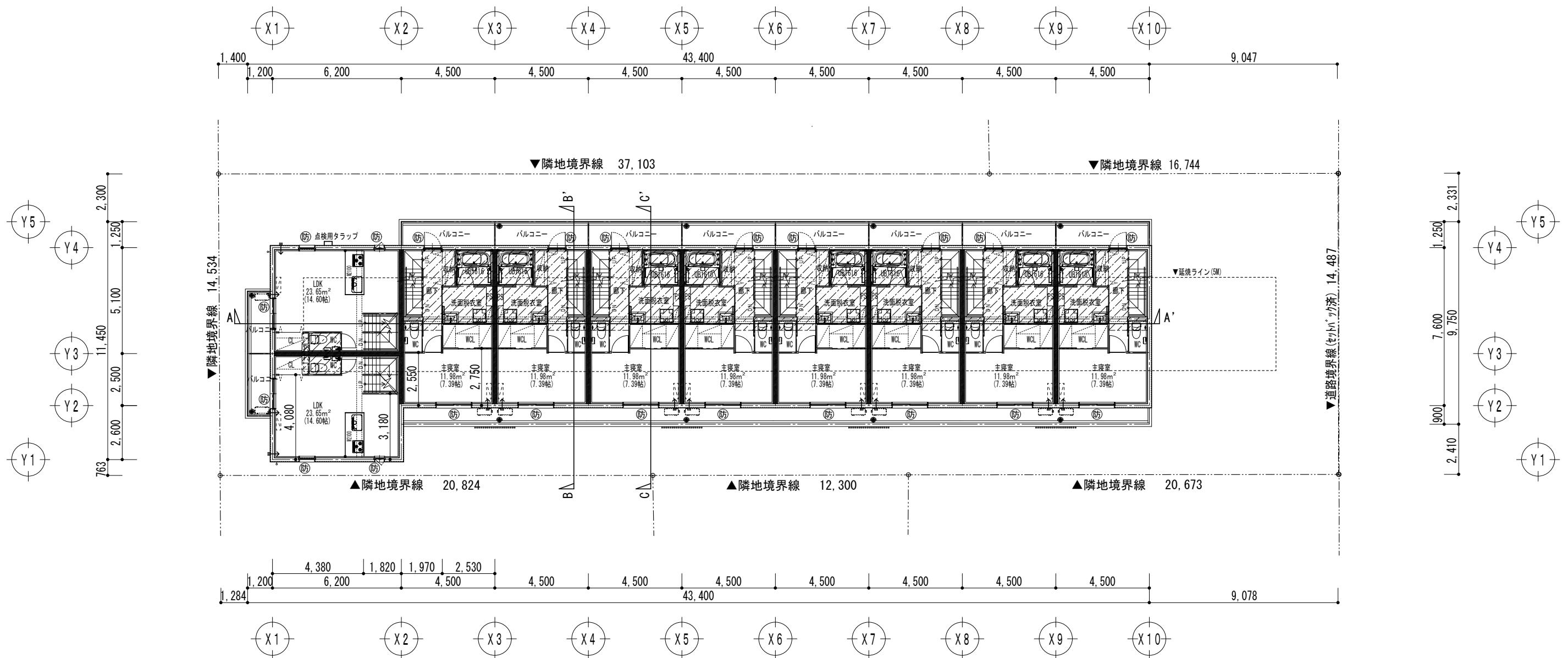
共通事項
P S内床は耐火構造とし、パイプ等貫通部の隙間はモルタル充填とする。
区画貫通処理：『平成17年消防庁告示第4号』による。
各戸の排煙：『告示1436-四-イ』による。
P Sの排煙：『令126の2-1-3』による。
延焼ラインにかかる排気口、換気レジスターは100cm ² を超える場合はFD付とする。 100cm ² 以下の場合は厚さ1.2mm以上のアルミ・ステンレスのペントキャップ もしくはガラリを設ける。
延焼ラインにかかるクーラー用スリーブは、厚さ1.2mm以上のアルミ、ステンレス キャップ付とする。
台所コンロ台まわりは不燃構造とする。
ペランダ・バルコニー：手摺高さ \geq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

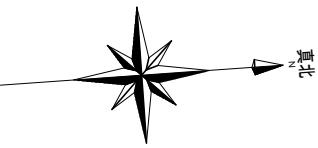
* 消防法による有窓無窓の判定
無窓階となる

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





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 $\geq 750\text{mm}$ 、高さ $\geq 1200\text{mm}$ (10m以内ごとに1以上)
	歩行距離
	給気口: $\phi 150$ 、 $\phi 100$ 、 $\phi 75$ VC付

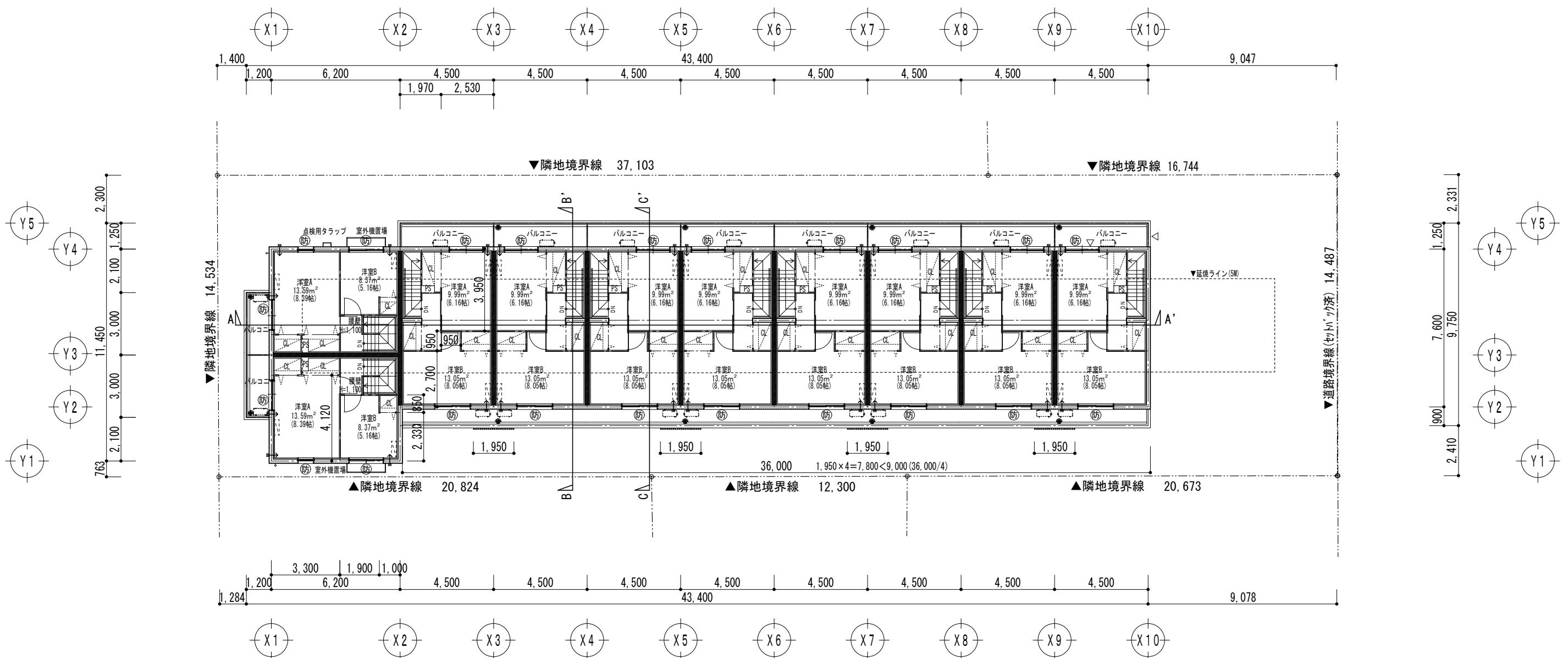
共通事項
ＰＳ内床は耐火構造とし、パイプ等貫通部の隙間はモルタル充填とする。
区画貫通処理：『平成17年消防庁告示第4号』による。
各戸の排煙：『告示1436-四-イ』による。
ＰＳの排煙：『令126の2-1-3』による。
延焼ラインにかかる排気口、換気レジスターは100cm ² を超える場合はFD付とする。 100cm ² 以下の場合は厚さ1.2mm以上のアルミ・ステンレスのペントキャップ もしくはガラリを設ける。
延焼ラインにかかるクーラー用スリーブは、厚さ1.2mm以上のアルミ、ステンレス キャップ付とする。
台所コンロ台まわりは不燃構造とする。
ベランダ・バルコニー：手摺高さ \geq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

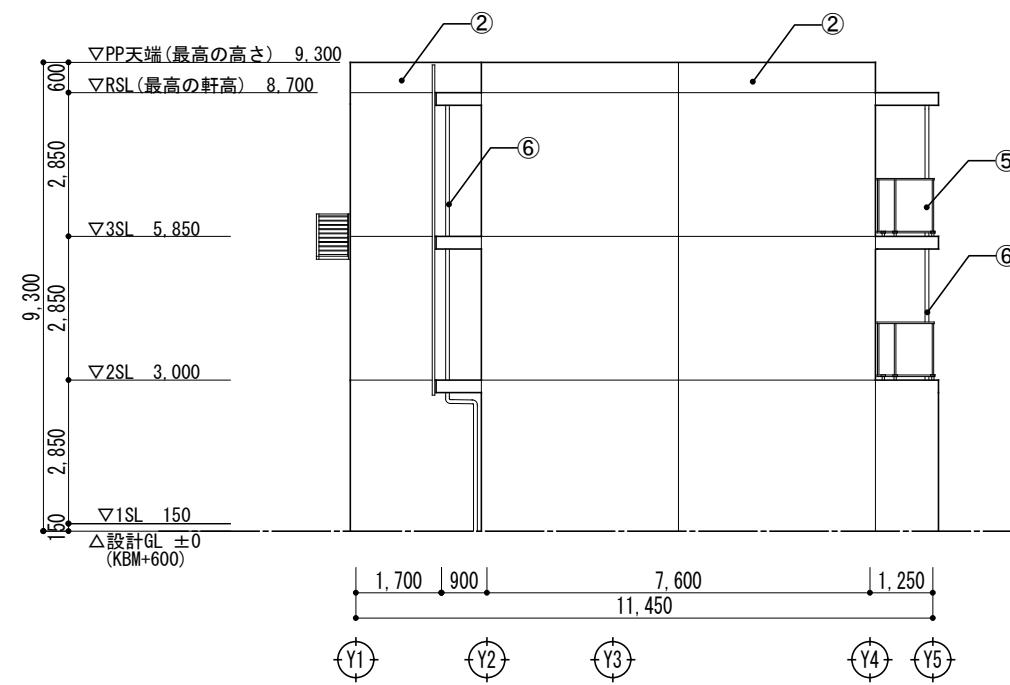
* 消防法による有窓無窓の判定
無窓階となる

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





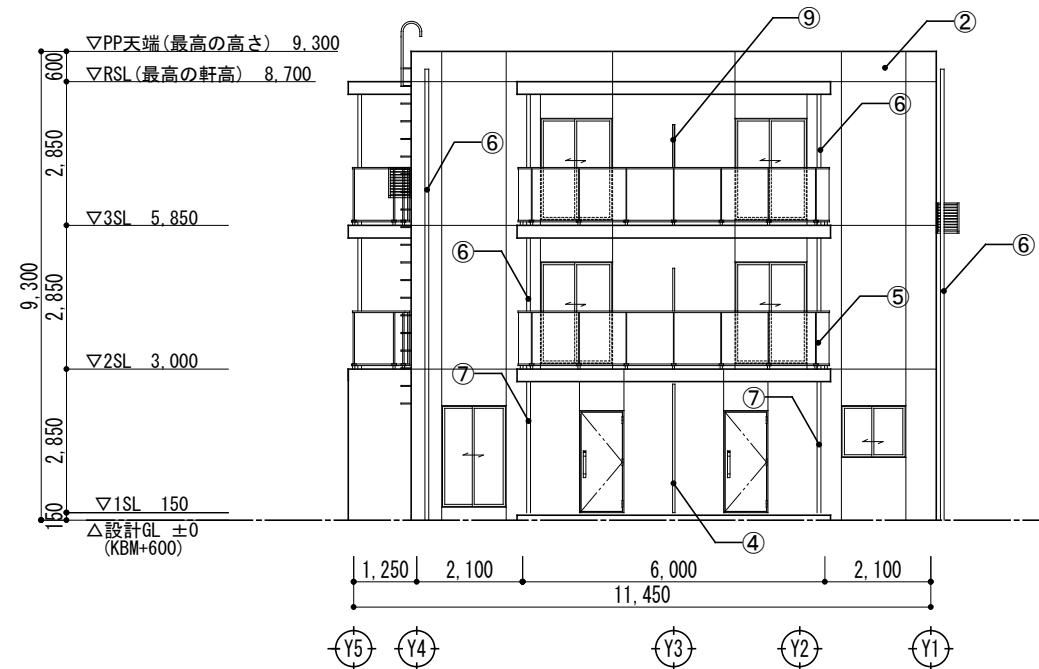
北側立面図 1/150

外 部 仕 上

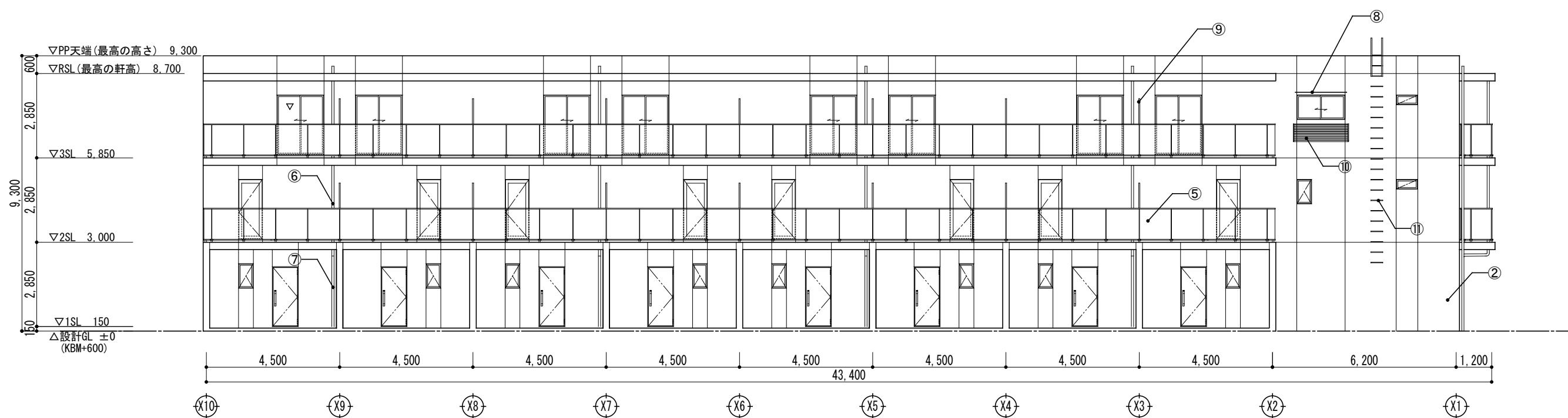
① 磁器質タイル	⑥ 堪縫 硬質塩ビパイプ 75φ (カラー)
② コンクリート打放し仕上げA種(化粧型枠使用)の上 アクリルシリコン樹脂塗装	⑦ 堪縫 S U S 製 75φ (1階玄関前)
③ コンクリート打放し仕上げA種(化粧型枠使用)の上 特殊ファンデーションプローラー塗装	⑧ アルミ製小庇D250
④ アルミルーバー	⑨ 隔板 H=2,000 硅酸カルシウム板t=6 VP塗装
⑤ アルミ製連続ガラス手摺(ガラス:FL-3+3 乳白フィルム貼合わせ)	⑩ エアコン室外機置き
▽ 代替進入口: 幅≥750mm, 高さ≥1200mm	
⑪ 屋上点検用タラップ	



東側立面図 1/150



南側立面図 1/150



西側立面図 1/150

