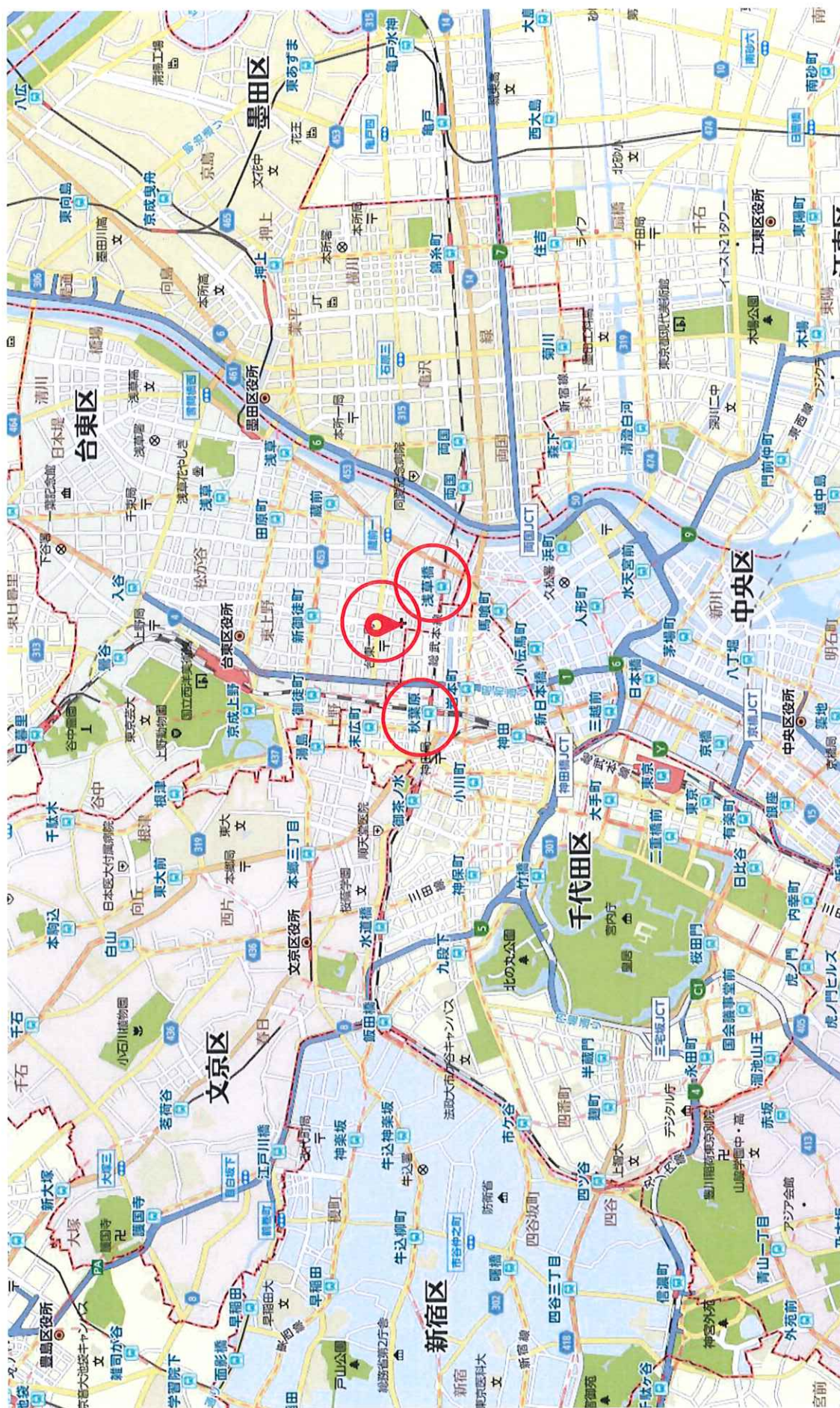
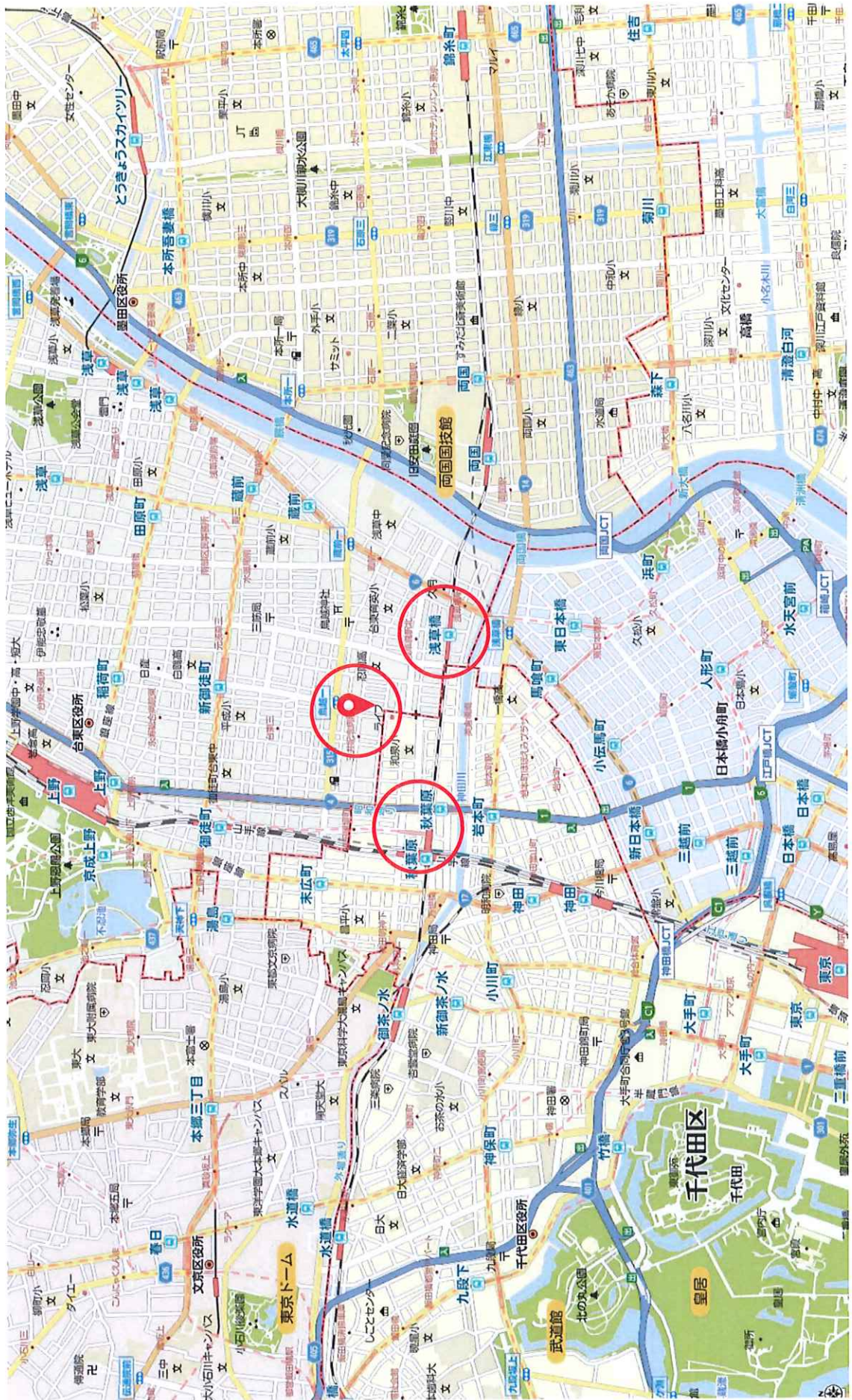
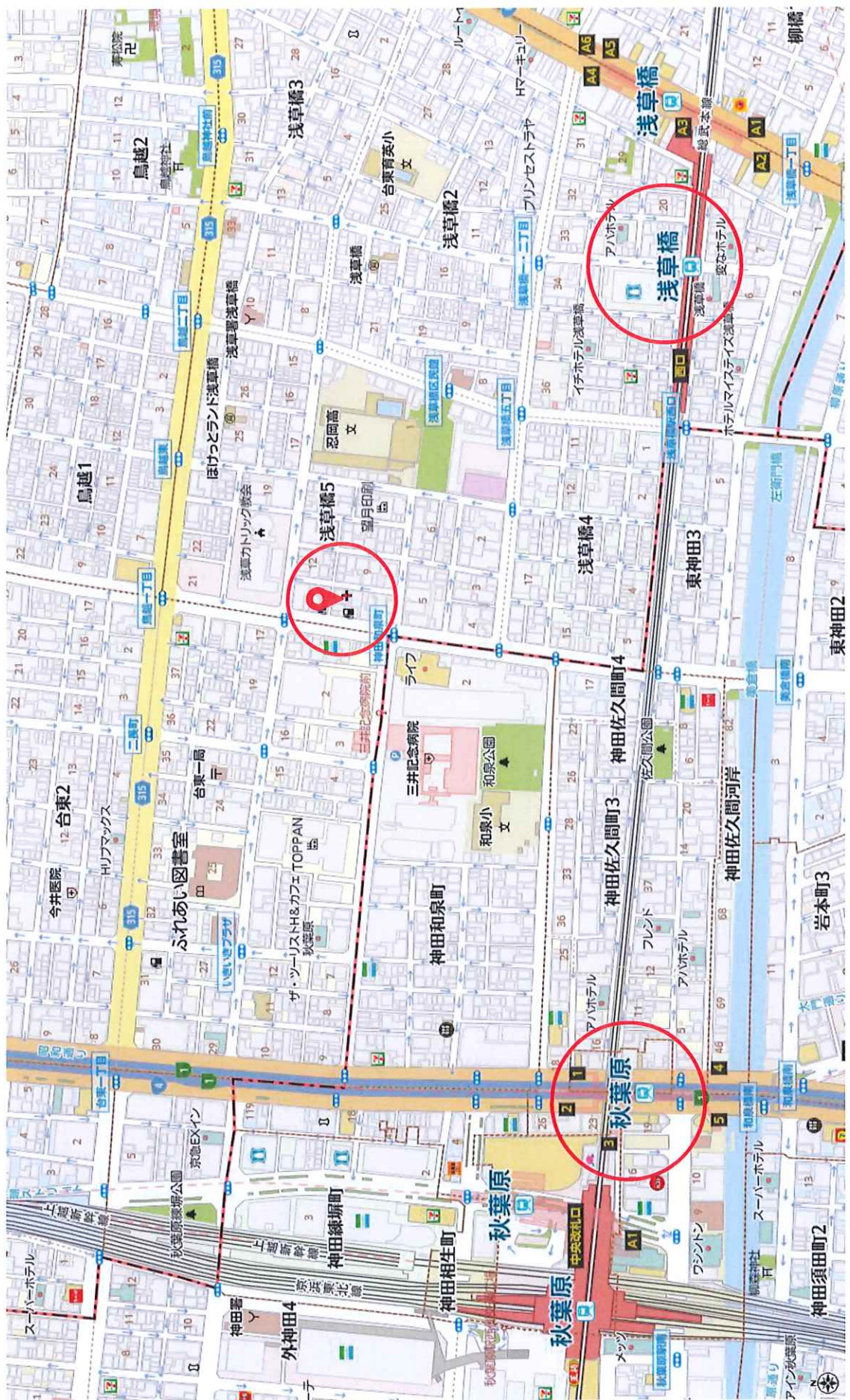


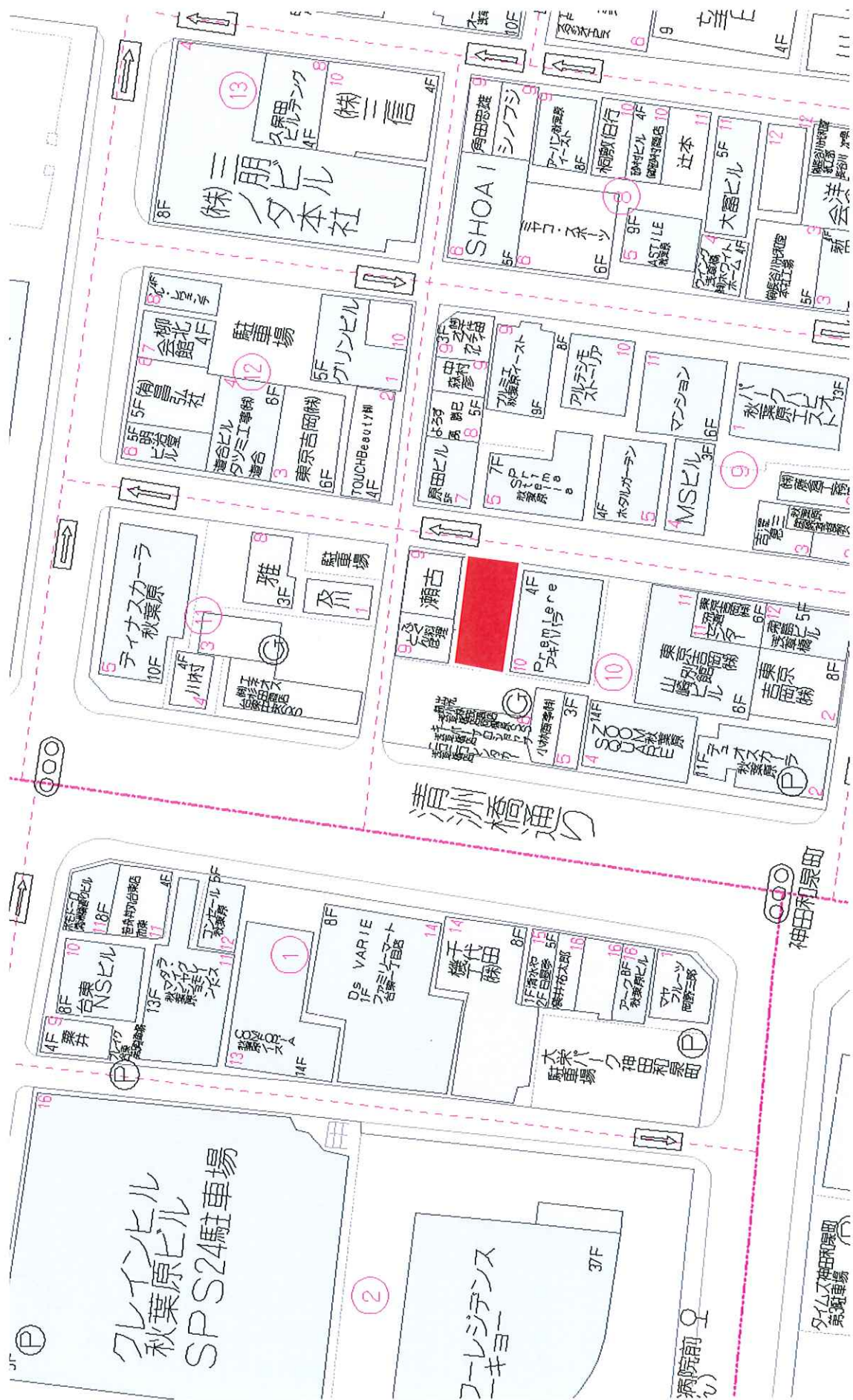
用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：カーサピアツツア秋葉原				
所在地	住居表示	東京都台東区浅草橋5-10 以下未定			
	地番	東京都台東区浅草橋5-11-39、40			
交通	JR中央線、総武線 浅草橋駅 徒歩7分 / 都営浅草線 浅草橋駅 徒歩9分				
地積	132.52 m ² (40.08 坪) 公簿				
価格	7億1700万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	600%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	駐車場整備地区				
道路	東側約6m（区道）				
道路負担					
現況		築年	平成08年 11月竣工予定	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造 5階			
	延床面積	464.37 m ² (140.47 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入27,264,000円 月額収入2,272,000円 表面 利回り 3.80% 満室想定					
・総戸数：10戸 ・サブリースによる家賃保証利用可能（株前田）					
物件ルート：売主⇒元付⇒当社					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。









Shopping & Super Market



おかず横丁

鳥越神社近くの「鳥越木通り商盛会」、通称「おかず横丁」は、戦前の古い建物が今でも残っており、その懐かしい風景は、ドラマのロケ地としても度々登場しています。手土産からランチ、ディナーなど商店街グルメが揃います。



アトレ秋葉原 2

「秋葉原」駅直結のショッピングモール、カフェやレストランなどの飲食店や衣料店が入っています。また、秋葉原らしいアニメグッズなどのお店や、お土産屋さん、食品店などもあり、観光客も訪れています。



3 どちらにせよ 台東鳥越店



4 ヨドバシカメラ マルチメディア Akiba

Medical



1 三井記念病院

Culture



2 秋葉原 UDX シアター

Gourmet



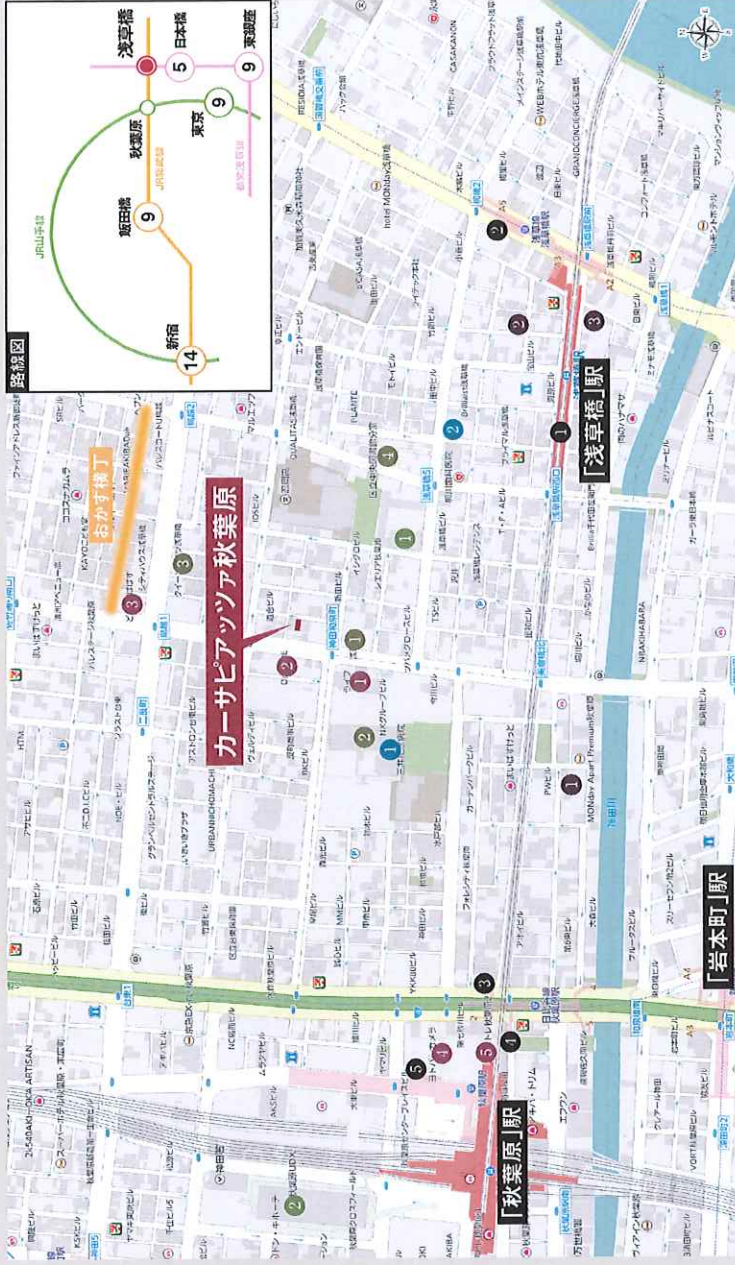
1 手打ち蕎麦切り 匠



2 蟹くわい



3 ストーン



都心へのアクセスが良好、下町の雰囲気色が濃く残るエリア

- 1 JR中央・総武線各停「浅草橋」駅(西口) 徒歩7分 / 約550m
- 2 都営浅草線「浅草橋」駅(A4) 徒歩9分 / 約710m
- 3 東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅(1番出口) 徒歩9分 / 約720m
- 4 JR線「秋葉原」駅(昭和通り改札) 徒歩10分 / 約780m
- 5 つばきエクスプレス「秋葉原」駅(A3) 徒歩10分 / 約790m
- 官公署 & 金融機関
- 1 浅草橋郵便局 徒歩2分 / 約90m
- 2 三井住友銀行 三井記念病院出張所 徒歩3分 / 約180m
- 3 みずほ銀行 ATM(鳥越出張所) 徒歩4分 / 約250m
- 4 台東区浅草橋地区センター 徒歩5分 / 約390m

医療施設

- 1 三井記念病院 徒歩3分 / 約180m
- 2 おがさわらクリニック内科循環器科 徒歩6分 / 約430m

文化施設

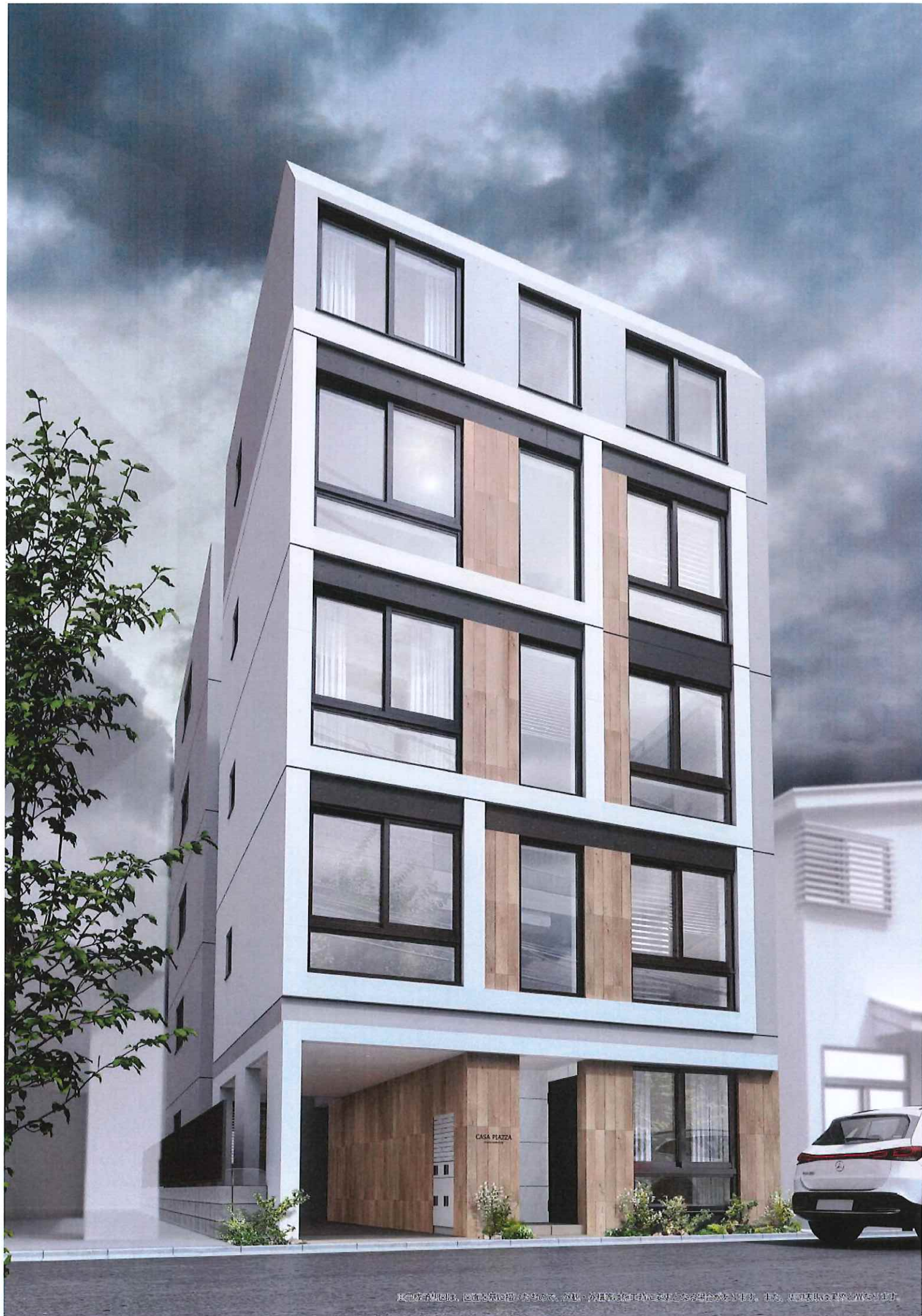
- 1 柳北スポーツプラザ 徒歩3分 / 約200m
- 2 秋葉原UDXシアター 徒歩12分 / 約890m

商業施設

- 1 ライフ 神田和泉町店 徒歩2分 / 約110m
- 2 ファミリーマート 台東一丁目店 徒歩2分 / 約140m
- 3 どちらにせよ 台東鳥越店 徒歩3分 / 約230m
- 4 ヨドバシカメラ マルチメディア Akiba 徒歩9分 / 約710m
- 5 アトレ秋葉原2 徒歩10分 / 約780m

グルメ

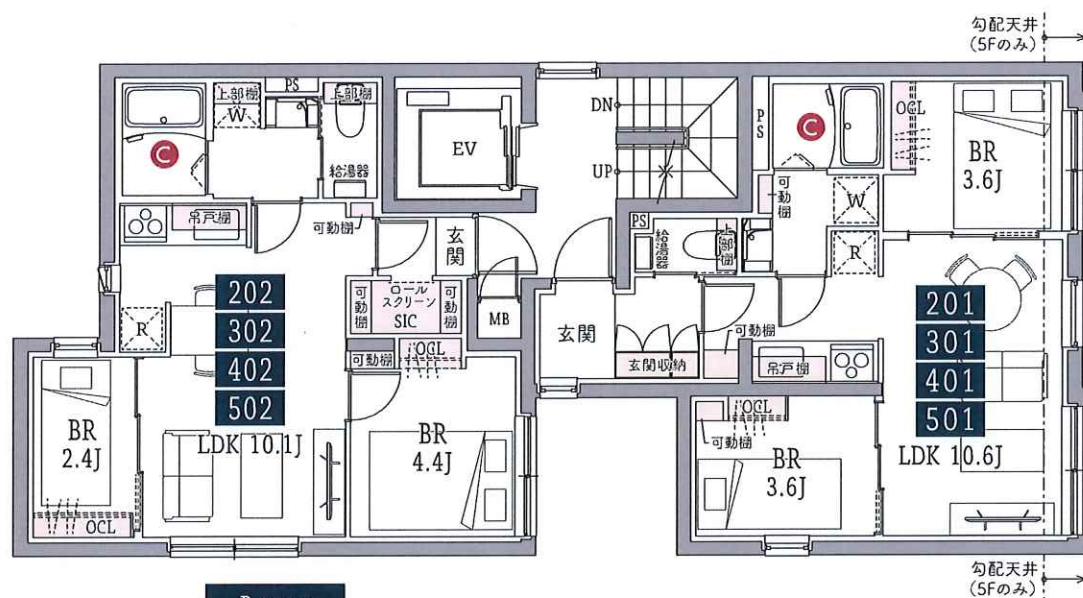
- 1 手打ち蕎麦切り 匠(そば、天ぷら) 徒歩7分 / 約510m
- 2 蟹くわい(ラーメン) 徒歩9分 / 約660m
- 3 ストーン(カレー) 徒歩11分 / 約830m



本建物の外観は、白と木を基調としたデザインで、洗練された印象を与えます。また、大規模なガラス窓が採用されており、自然光を取り入れやすい環境を実現しています。また、建物の周囲には緑豊かな植栽が施されており、快適な居住環境を提供しています。

～カーサピアッツァ 秋葉原～

- A セキュリティー** 集合玄関機 (TVモニター付き)、防犯カメラによる24時間監視。
- B 利便性** 宅配ボックスを設置、不在時の荷物の受け取りに便利。
- C 快適 (設備・仕様)** 浴室にTVを設置。また、浴室換気乾燥暖房機もあり、雨の日も安心です。



C type
40.99m²
2LDK

B type
39.39m²
2LDK

2～5階平面図



A type
24.35m²
1R

B type
39.39m²
2LDK

配置図・1階平面図

株式会社京橋アートレジデンス 御中

賃料ご提案書

CASAPIAZZA秋葉原

株式会社前田
管理受託事業部
川合 和文

〒150-0043

東京都渋谷区道玄坂2-19-6スクエア渋谷2階

TEL:03-3770-6564

FAX:03-3770-7071



m's communication
エムズ・コミュニケーション

承認	検印	作成者
前田	川合	川合

物件概要

作成日:2026年4月2日

I. 建築概要

物件名称	CASAPIAZZA秋葉原		
住居表示	東京都台東区浅草橋5丁目10-9		
交通	JR総武線「浅草橋」駅 徒歩8分、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅 徒歩9分		
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上5階建		
賃貸可能面積	387.28 m ²	(117.15坪)	
建築時期	2026年10月 (築年数 新築)		
総戸数	10 戸	(1R: 2LDK:)	
駐車場	-	台	
バイク置場	-	台	
駐輪場	-	台	

II. 設備概要 ※設備概要については、詳細未確認です。

本体設備	☐ カラーモニター付オートロック	☐ エレベーター	☐ ダイヤル式メールボックス
	☐ 宅配ボックス	☐ 防犯カメラ	☐ BS/CS110° 対応
	☐ インターネット (Wi-Fi無料)	- 駐輪場	☐ 敷地内ゴミ置き場
	☐ シューズボックス	☐ 2口コンロキッチン	☐ バストイレ別 (ウォシュレット)
各戸設備	☐ 浴室換気乾燥機	☐ 室内洗濯機置場	☐ フローリング
	☐ エアコン (各居室に1台ずつ)	- トランクルーム	☐ クローゼット

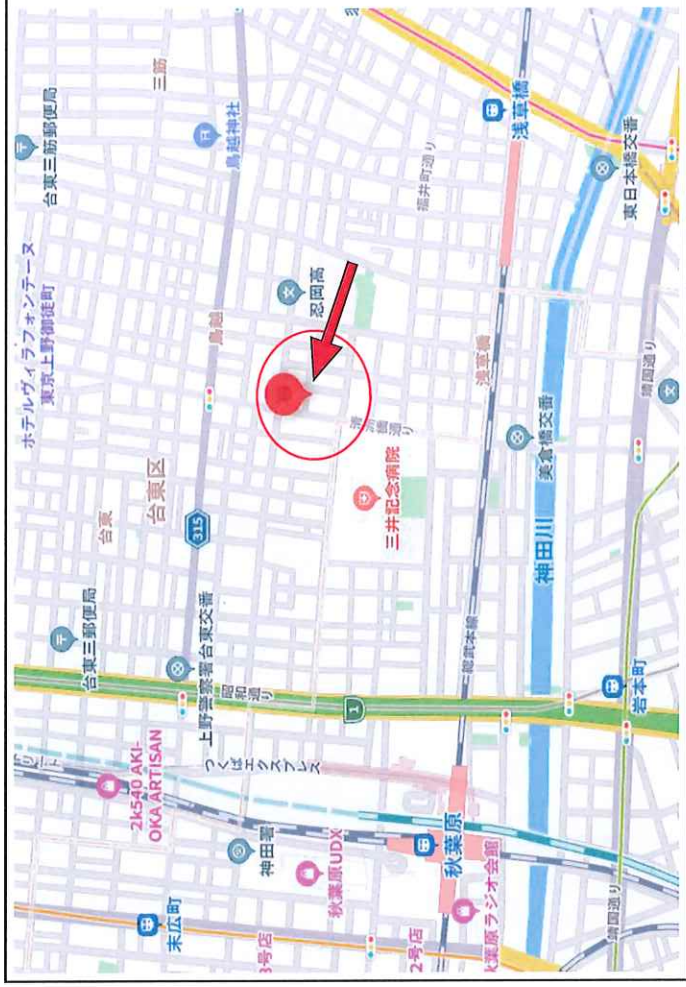
III. 受託希望条件

受託希望条件	※借り上げ時、募集条件 (敷金・礼金・賃料等) は弊社にて決定させて頂きます。 ※入居審査基準については原則、借主は賃貸保証会社への加入 (賃貸保証会社の承諾がある者) を条件とし、かつ、弊社入居審査基準にてお取扱いさせて頂きます。 ※受託条件は集金代行・借り上げ毎に異なります。 別紙【管理システム御提案】をご参照下さい。 ※ペット飼育可とさせて頂きたく思います。(中型犬2匹まで) ※高齢者入居に関しては、警備会社提供の「見守りサービス」等の加入を条件に対応します。 ※査定の有効期限は3ヶ月となります。 ※設定賃料はご依頼時期や環境の変化等により変更する場合がございます。 ※耐震構造上の問題が発覚した際、賃貸管理業務を一切お受けする事はできません。	
その他		

IV. 建物管理 (共用部管理)

別途、オーナー様でご負担がございます。

V. 所在地図



VI. 管理形態・契約条件別 収入一覧

管理形態	賃料 (月額、年額)	
	月額	年額
募集予定賃料 (弊社査定賃料)	2,272,000円	27,264,000円
集金代行 (5%) (滞納保証付)	2,147,040円	25,764,480円
借り上げ (93%) (サブリース)	2,112,960円	25,355,520円

● 上記一覧は次ページのご提案 (管理システムのご提案、賃料表) と連動しております。

《賃貸募集内容》

①入居者募集	②入居者選定	③賃貸仲介契約	④入居手続き
:インターネットによる募集 :当社ホームページへの物件掲載 :WEB営業部によるWEB募集 :現地募集看板設置による募集 :情報ネットワーク・業種間流通機構とフル活用した強力な募集活動展開	:厳密な身元調査 :信用調査機関による、勤務先調査 :選任保証人への確認 :各種証明書の確認 :転居動機、家族構成等	:契約書及び必要事項の作成確認 :身分証明書又は住民票の提出 :本人写真提出 :契約締結並びに契約金の收受 :領収書の発行等	:入居時注意事項の説明 :機器、設備の取扱説明 :鍵の引渡し及び管理 :ゴミ出しの場所、日時の指定

《賃貸管理内容》

⑤入居者管理	⑥契約更新	⑦退去手続き
:家賃の回収及び督促 :シレーム処理・アドベイス :入居者間の苦情処理、解決 :近隣からの苦情処理、指導、管理 :契約不履行者への退去勧告、裁判等 :室内設備の故障、点検・修理等手配等	:新賃料の交渉、更新通知の発送 :契約の締結 :本人身上の再確認 :保証人身上の再確認	:退去立会いによる室内点検 :リフォームの査定 :室内のリフォームの手配・施工 :鍵の回収 :公共料金の精算・敷金精算業務

★借上げ時の免責期間及び家賃保証率は、立地条件や賃料その他の条件によって異なる場合がございます。

★消費税は別途請求させていただきます。

★振込手数料オーナー様のご負担となります。

★募集時業務委託料には、仲介業者様へお支払するAD及び広告宣伝費
(募集図面の作成・配布、内覧会の開催、モデルルーム設置)が含まれております。

※1 当初4年間経過後は、2年毎に賃料見直し機会がございます。尚、**見直し幅は上下3%以内**となります。

サブリースの家賃保証率を**90%**にする事で、入居者入れ替え時の原状回復費用の**オーナー様負担を0**とする事が可能です。(設備は除く。)

◎弊社は更新時に入居者様に安心して長くお住まい頂けますよう
エアコン、お風呂、トイレ、キッチン等水廻り清掃を弊社負担で行わせて頂いております。
(入居者様の更新率が向上するとともに、オーナー様の資産も定期的にメンテナンスされます。)

商品名 (管理システム)	集金代行(滞納保証付)	借り上げ(サブリース)
取引形態 (賃貸募集時)	貸主代理	貸主
契約期間	3年(自動更新)	20年(当初4年間賃料見直しなし) ※1
定率管理料及び家賃保証率	募集予定(成約)賃料の5% ※定率管理料に別途消費税が掛かります	募集予定賃料の93% (定額借上)
滞納時の家賃保証	あり	あり
空室時の家賃保証	なし	あり
敷金	弊社預かり	弊社預かり
礼金(保証金)	オーナー様取得	弊社取得
更新料	更新料取得額の50%	弊社取得
免責期間 (引受時、空室仕上について) 入居者退去時免責期間 (再免責期間)	- -	あり(賃料表に詳細記載) あり(賃料表に詳細記載)
家賃集金業務	弊社にて実施	弊社にて実施
家賃送金日	当月分を当月10日	当月分を当月10日
入居審査	弊社で実施 (弊社審査基準となります)	弊社で実施 (弊社審査基準となります)
公共料金保証(専有部)	あり	あり
入居者指導	あり	あり
入居者苦情対応	あり(24時間受付)	あり(24時間受付)
滞納家賃督促	あり	あり
退出時立会い	弊社にて実施	弊社にて実施
契約不履行者への退去勧告	あり	あり
入居者入れ替え時の 原状回復費用の オーナー様負担分 ※設備は除く	国土交通省のガイドラインに則り オーナー様のご負担がございます	国土交通省のガイドラインに則り オーナー様のご負担がございます または弊社規定の定額制での ご負担となります
修繕手配	あり	あり
募集時業務委託料	礼金(保証金)取得額及び 別途業務委託料あり (賃料表に詳細記載)	なし
収支明細書送付	毎月WEB上でご確認ください	毎月WEB上でご確認ください

作成日:2026年4月2日

※サブリース時、募集予定賃料を下回る金額で募集させて頂く場合がございますが、お支払いするサブリース賃料に変更はございません。(サブリース賃料は定額支払です。)

※敷金0ヶ月・礼金0ヶ月・AD2ヶ月募集を想定

5 F	502 39.39㎡	2LDK 11.92坪	501 40.99㎡	2LDK 12.40坪
	238,000円 19,974円/坪		242,000円 19,517円/坪	
4 F	402 39.39㎡	2LDK 11.92坪	401 40.99㎡	2LDK 12.40坪
	236,000円 19,806円/坪		240,000円 19,356円/坪	
3 F	302 39.39㎡	2LDK 11.92坪	301 40.99㎡	2LDK 12.40坪
	234,000円 19,638円/坪		238,000円 19,194円/坪	
2 F	202 39.39㎡	2LDK 11.92坪	201 40.99㎡	2LDK 12.40坪
	232,000円 19,470円/坪		236,000円 19,033円/坪	
1 F	102 39.39㎡	2LDK 11.92坪	101(長屋部分) 26.37㎡	1R 7.98坪
	227,000円 19,051円/坪		149,000円 18,679円/坪	
査定戸数		総坪数	坪単価	月額賃料
10戸		117.15坪	19,394円/坪	2,272,000円
		387.28㎡		27,264,000円

契約条件 集金代行 (滞納保証付) 時		●初回募集時の募集時業務委託料:賃料の3ヶ月分 (仲介業者様への支払ADを含みます) ●2巡目以降募集時の募集時業務委託料:賃料の1~2ヶ月分 (仲介業者様への支払ADを含みます)	
------------------------	--	---	--

※敷金0ヶ月・礼金0ヶ月・AD2ヶ月募集を想定

5 F	502 39.39㎡	2LDK 11.92坪	501 40.99㎡	2LDK 12.40坪	
	224,910円 18,875円/坪			228,690円 18,444円/坪	
4 F	402 39.39㎡	2LDK 11.92坪	401 40.99㎡	2LDK 12.40坪	
	223,020円 18,717円/坪			226,800円 18,291円/坪	
3 F	302 39.39㎡	2LDK 11.92坪	301 40.99㎡	2LDK 12.40坪	
	221,130円 18,558円/坪			224,910円 18,139円/坪	
2 F	202 39.39㎡	2LDK 11.92坪	201 40.99㎡	2LDK 12.40坪	
	219,240円 18,400円/坪			223,020円 17,986円/坪	
1 F	102 39.39㎡	2LDK 11.92坪	101 (長壁部分) 26.37㎡	1R 7.98坪	
	214,515円 18,003円/坪			140,805円 17,652円/坪	

査定戸数	査定総面積	総坪数	坪単価	月額賃料	年間賃料
10戸	387.28㎡	117.15坪	18,327円/坪	2,147,040円	25,764,480円

作成日:2026年4月2日

※サブリース時、募集予定賃料を下回る金額で募集させて頂く場合がございますが、お支払いするサブリース賃料に変更はございません。(サブリース賃料は定額支払です。)

契約条件 借り上げ(サブリース)時	●初回免責期間:入居可能日から3ヶ月間 ●再免責期間:入居者解約日から1ヶ月間
----------------------	---

5 F	502 39.39㎡	2LDK 11.92坪	501 40.99㎡	2LDK 12.40坪	
	221,340円 18,576円/坪		225,060円 18,151円/坪		
4 F	402 39.39㎡	2LDK 11.92坪	401 40.99㎡	2LDK 12.40坪	
	219,480円 18,420円/坪		223,200円 18,001円/坪		
3 F	302 39.39㎡	2LDK 11.92坪	301 40.99㎡	2LDK 12.40坪	
	217,620円 18,264円/坪		221,340円 17,851円/坪		
2 F	202 39.39㎡	2LDK 11.92坪	201 40.99㎡	2LDK 12.40坪	
	215,760円 18,108円/坪		219,480円 17,701円/坪		
1 F	102 39.39㎡	2LDK 11.92坪	101(長盛部分) 26.37㎡	1R 7.98坪	
	211,110円 17,717円/坪		138,570円 17,371円/坪		

査定戸数	査定総面積	総坪数	坪単価	月額賃料	年間賃料
10戸	387.28㎡	117.15坪	18,036円/坪	2,112,960円	25,355,520円

定額制原状回復工事に関する所有者負担表[※]

●下記は、サブリース契約期間中に入居者解約があった場合、その解約住戸の原状回復工事のオーナー様のご負担額を、入居者の入居期間と住戸面積に応じて定額制にて算出した一覧です。

入居年数	原状回復費用 (30㎡未満)	原状回復費用 (30㎡以上45㎡未満)	原状回復費用 (45㎡以上60㎡未満)	原状回復費用 (60㎡以上90㎡未満)
半年未満	16,500円	38,500円	49,500円	66,000円
1年未満	33,000円	55,000円	66,000円	区町屋1丁目計画
2年未満	44,000円	66,000円	77,000円	99,000円
3年未満	55,000円	77,000円	88,000円	110,000円
4年未満	66,000円	88,000円	132,000円	148,500円
5年未満	77,000円	99,000円	148,500円	165,000円
6年未満	88,000円	110,000円	165,000円	181,500円
7年未満	126,500円	165,000円	181,500円	198,000円
8年未満	143,000円	181,500円	198,000円	214,500円
9年未満	165,000円	198,000円	214,500円	231,000円
9年以上	198,000円	220,000円	242,000円	275,000円

(税別)

- ※1. 今後90㎡以上を対象とする場合は別途協議とする。
- ※2. 入居者からの解約通知書を受領後、貸主様宛に写しを提出する。
- ※3. 入居年数は賃貸借契約の開始日から解約日までの期間とする。
- ※4. 原状回復工事のご負担は右の表の項目に記載された工事のみとし
それ以外の工事は別途請求できるものとする。

項 目	備 考
【天井】	
クロス貼替	
【壁】	
クロス貼替	
【床】	
クッションフロア補修及び貼替	
フローリング補修及び貼替	
ウッドタイル補修及び貼替	
カーペット補修及び貼替	
タイルカーペット補修及び貼替	
ソフト巾木	
木巾木	
【和室関係】	
畳表替(標準)	
襖表替(標準)	
天袋貼替(標準)	
障子貼替(標準)	
【クリーニング】	*詳細については右記記載
30㎡未満	
30㎡以上45㎡未満	
45㎡以上60㎡未満	
60㎡以上90㎡未満	
【網戸】	
網戸貼替	
【その他】	
コンセント・パネル	
電球交換(グロー込み)	
シャワーセスト交換	ヘッド・ホース共に
浴室目皿交換	
タオル掛け交換	
ペーパーホルダー交換	
洗濯機エールボ設置	一般のもの
エアコンクリーニング	高圧洗浄は別途になります
木枠塗装	下地処理込み
玄関ドアロック交換	U9
玄関ドアロック交換	デザインプル
フローリング	経年劣化は別途になります

作業箇所	作業内容
玄 関	洗剤で磨き拭き清掃
流し台・ガス台	洗剤で磨き拭き清掃
カ ラ ン 等	水垢取り・内部清掃《洗剤使用》
排 水 廻 り	水垢取り・洗剤で磨き拭き清掃
ユニットバス(浴室)	水垢取り・洗剤で磨き拭き清掃 (カビ取り・付着部分洗浄含む)
ト イ レ	洗剤で磨き拭き清掃 (便座、ペーパーホルダー等含む)
シャワーカーテン	交換・既存撤去処分
換 気 扇 等	油分洗剤清掃・水拭き《洗剤使用》
エ ア コ ン	外回り埃取り・フィルター清掃《水拭き》
木 部 ・ 建 具	水拭き・ヤニ取り(レバーハンドル含む)
ガ ラ ス	洗剤にて拭く
網 戸	水洗い《洗剤使用》
サ ッ シ	水洗い《洗剤使用》
下 駄 箱	洗剤にて拭く
洗 面 化 粧 台	水垢取り・洗剤で磨き拭き清掃 (カビ取り・付着部分洗浄含む)
フ ロ ー リ ン グ	清掃・水拭き・WAX掛け《洗剤使用》
フ ロ ア タ イ ル	清掃・水拭き・WAX掛け《洗剤使用》
クッションフロア	清掃・水拭き・WAX掛け《洗剤使用》
押入れ・クローゼット	洗剤にて拭く(扉・棚全て)
ベ ラ ン ダ	水洗い《洗剤使用》
クロス	洗剤にて拭く(クロス用の特殊な洗剤)
その他雑工事	パッキン・ゴム栓交換 (浴室・キッチン・洗面化粧台)

改定日:令和4年2月18日