





# GAZELLE RIO 四条烏丸

【取引態様】代理

- ✓2022年1月竣工築浅ビル!
- √新賃貸条件にて募集開始!
- ✓近隣利便施設多数あり

#### お問い合わせ

ジョーンズ ラング ラサール株式会社 リーシング マネジメント

担当:原田 (ハラダ) TEL:090 1733 6822

E-mail: Ayumi.Harada@jll.com

## 建物概要

所 在 地	京都府京都市下京区 烏丸通仏光寺下る大政所町678番4				
交通	京都市営地下鉄「四条」駅 徒歩1分 阪急京都線「烏丸」駅 徒歩5分				
敷 地 面 積	約351.51㎡(106.33坪)				
延床面積	床 面 積 2293.10㎡ (663.66坪)				
構 造	<b>造</b> 鉄骨造				
規模	地上9階 地下 0 階				
設 計	株式会社東洋設計				
施工	エルディ株式会社				
竣工	2022年1月30日				

## 募集区画

階数	契約面積		賃料	共益費	勘合	司[海] 仏光	1 R T # D
	m²	(坪)	坪単価/税抜	坪単価/税抜	敷金	引渡し仕様	入居可能日
9階	199.89	60.46	相談	賃料に含む	12ヶ月	事務所	即入居可
8階	199.89	60.46	相談	賃料に含む	12ヶ月	事務所	即入居可
7階	199.89	60.46	相談	賃料に含む	12ヶ月	事務所	即入居可
6階	199.89	60.46	相談	賃料に含む	12ヶ月	事務所	即入居可
5階	199.89	60.46	相談	賃料に含む	12ヶ月	事務所	即入居可
4階	199.89	60.46	相談	賃料に含む	12ヶ月	事務所	即入居可
3階	199.89	60.46	相談	賃料に含む	12ヶ月	事務所	即入居可
1-2階	360.5	109.21	相談	賃料に含む	12ヶ月	スケルトン	即入居可
合計	1759.73	532.43	相談	賃料に含む	12ヶ月	-	即入居可

■普通借家契約

■礼金・更新料・償却:無し

■消費税等別途

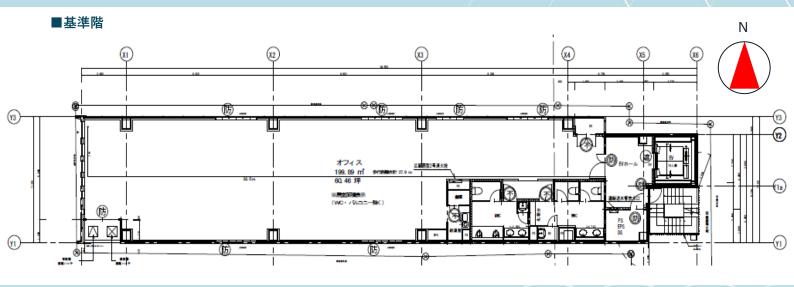
## アクセスマップ







## 平面図



## 共用部 (一部専有部)







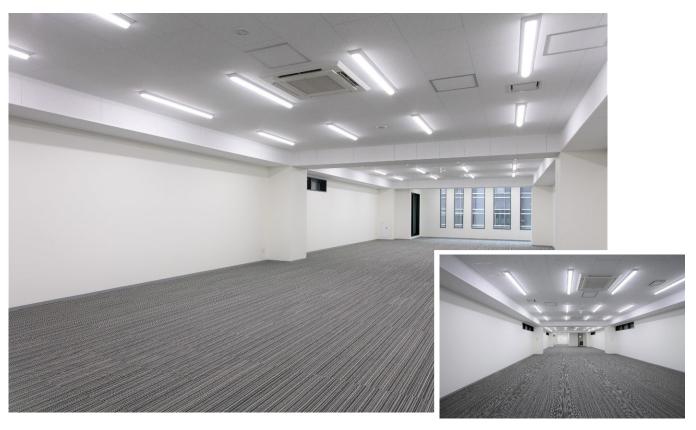




- ✓共用部であるエレベーターホールが<mark>専有区画</mark>にゆとりをもたらします。
- ✓女性用トイレには個室2室、男性用トイレには小2基・個室1室があり、
  - 十分な数を確保しています。
  - また、女性用トイレにはパウダーコーナーがあり社員満足度を高めます。

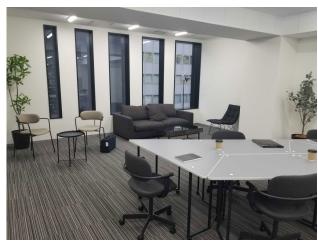


#### オフィスフロア



- ✓LED照明とロスナイ空調の採用で省エネ・コスト圧縮を実現。
- ✓鳥丸通に面している為、向いの建物と距離があり開放感があります。
- ✓ 避難バルコニーは緊急時以外も出入り可能。室内の空気の入れ替えや、 外の空気を吸ってリフレッシュしたいときに利用可能です。

## モデルルーム (イメージ)



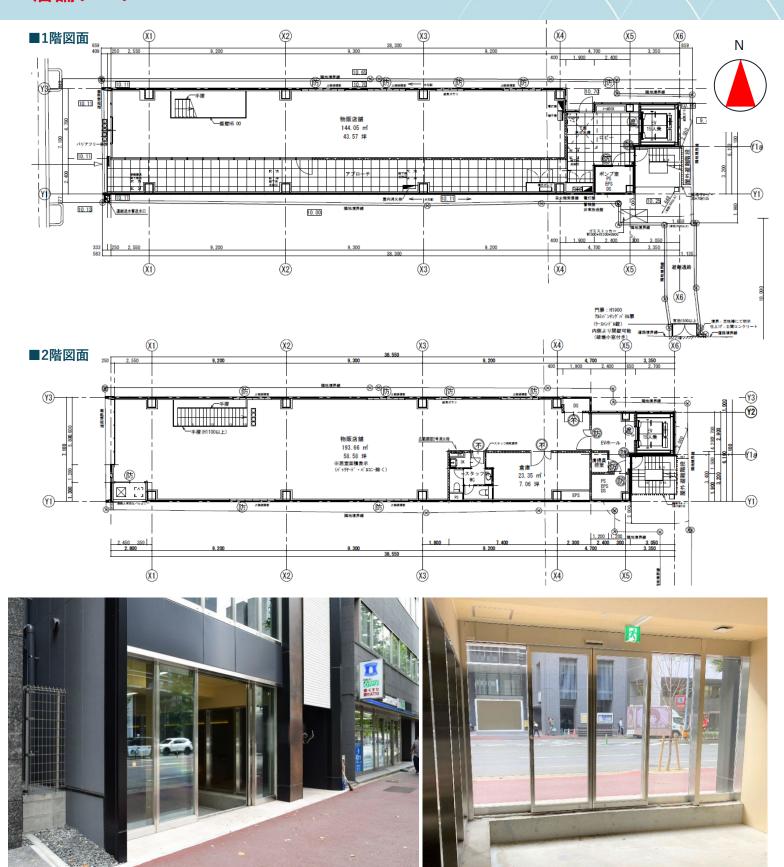








# 店舗フロア



- √1階正面にガラス自動扉の区画専用入口があります。
- √物販店舗を想定していますが、それ以外の用途もご相談ください!



# 1階 貸室内









## 2階 貸室内









√1・2階どちらもスケルトンですが、照明は予め一定数を配置しております。

√加えて2階には個室2つを備えたトイレを設置しています。



## エントランス















✓フロア1テナントの専有利用となります。

✓エレベーターかご内にはセキュリティカードリーダーを備えており、

登録されたカード情報に応じてエレベーターの行き先階を制限できます。

✓南側の道路に繋がる通用口があります。

セキュリティカードがあれば、そちらからも24時間出入り可能です。

✓南側にはバイク・自転車有料駐輪場がございます(24時間300円)



# スペック表

耐 震 調 査	未実施(新耐震基準)
ア ス ベ ス ト 調 査	調査記録無し
開館時間	7:00~20:00 (時間外はセキュリティカードにて入館可)
警 備 管 理	ICカード、機械警備システム
セキュリテイカード/鍵	無償貸与10枚、追加2,500円/枚
全館停電日	3年毎
エレベーター	乗用1基(EV不停止) 定員15名 定格積載荷重1,000kg
空 調 方 式	個別空調方式
天 井 高	2,650mm
床仕様/床荷重	OAフロア:50mm / 295.9kg/㎡ (OA上)
防 災 仕 様	スプリンクラー有り
電気容量/非常用	OAコンセント用:15VA/m / 無し
電 気 使 用 料	基本料無し、従量(個別メーター)
光 ケ ー ブ ル	共用部MDFまで敷設有り
貸会議室/多目的心	無し / 無し
喫 煙 所 / リフレッシュルーム	無し / 無し
月 極 駐 車 場	無し
時間貸駐車場	無し
車寄せ/荷捌き	無し / 無し
バイク置場・駐輪場	無し
サ イ ン	総合案内板(仕様・場所はビル側指定・A工事) 貸室 (仕様・場所はビル側指定・C工事)
専 用 部 清 掃 料	別途指定会社と締結、指定会社より請求
所有者/賃貸人	リーガルスクエア株式会社 / リーガルスクエア株式会社
P M 会社/BM会社	オリックス・ファシリティーズ株式会社 / 互光建物管理株式会社

※本資料と現況が異なる場合は現況を優先致します

