

## 募集条件表

## ルオーゴ汐留

階数	用途	契約面積 (㎡)	契約面積 (坪)	賃料	共益費	敷金	入居時期
2階	事務所	368.09 ㎡	111.34坪	相談	無	相談	即日
		【セットアップ】区画(一部、造作・什器有)					
5階	事務所	492.64 ㎡	149.02坪	相談	無	12ヵ月	即日
		【居抜き】区画(造作・什器有)					
9階	事務所	567.61 ㎡	171.70坪	相談	無	12ヵ月	即日
10階	事務所	509.99 ㎡	154.27坪	相談	無	12ヵ月	2024年6月1日
		ライトコート(56.55㎡/約17.10坪)を専用利用可					

- 貸室面積は壁芯計算により算出し、給湯室5.24㎡(約1.58坪)を含みます。
- 敷金は無利息にてお預かりし、ご退出時に返還いたします。
- 賃料・諸料金にかかる消費税等は、別途ご負担いただきます。
- 敷金の償却費はございません。
- 契約形態は「定期借家契約」となります。 ※5階は「普通借家契約」

【住所】 東京都港区東新橋二丁目3番3号

新橋駅:JR各線(烏森口)徒歩5分 東京メトロ銀座線(A2出口)(2番出口)徒歩5分

【交通】 都営浅草線(A1出口)徒歩5分

汐留駅:都営大江戸線(7番出口)徒歩4分 ゆりかもめ(7番出口)徒歩4分

【階数・規模】 地上11階・地下1階建

【構造】 鉄骨・鉄筋コンクリート造 ※免震構造:鉛プラグ入り積層ゴム支承(LRB) + 直動転がり支承(CLB)

## 個別項目

建物 ・ 設備	竣工年月		2004年7月(2011年7月リニューアル)
	天井高	[mm]	2,600mm(1・7F:2,700mm)
	床配線設備		フリーアクセスフロア H=100mm (2F:70mm)
	コンセント容量	[VA/㎡]	60VA/㎡
	エレベーター		乗用3基(1~10F、15人乗) 人荷用1基(B1F~10F、17人乗)
防犯設備	防犯設備		機械警備(非接触型ICカードキー)
	床荷重	[kg/㎡]	300kg/㎡(一部ヘビーデューティゾーン有り)
通信	光ファイバー	館内導入[済]	MDF盤迄引込済
エントランス 開扉時間			平日 8:00~20:00 ※土日祝クローズ 時間外は通用口から入退館
空調	空調システム	個別空調	冷暖切替型空冷ヒートポンプマルチパッケージエアコン
備考	駐車場	空車情報:応相談	機械式28台
		40,000円/台+税 敷金1ヵ月	

【お問合せ先】受託形態: PM(一般媒介)

物件VRはこちら→



株式会社東急コミュニティー プロパティマネジメント部 リーシングセンター  
担当: 小野寺 淳 MOBILE: 070-3762-9267



株式会社東急コミュニティー  
〒158-8509 東京都世田谷区用賀 4-10-1 (世田谷ビジネススクエアタワー5階)

お問い合わせはリーシングセンター

TEL.03-5717-1526

<https://www.tc-buil-chintai.com>

*Luogo Shiodome*

ルオーゴ汐留



## 日本のリーディング・カンパニー集積地。

さまざまな分野のトップ企業が拠点を構える、汐留シオサイト。  
 高層ビルが中空デッキでつながれる景色は壮観で、近未来都市を思わせます。  
 2駅5路線を利用できる「ルオーゴ汐留」はアクセスも快適。  
 都心をめぐるJR山手線、都心をつなぐ地下鉄が、ビジネスをサポートします。

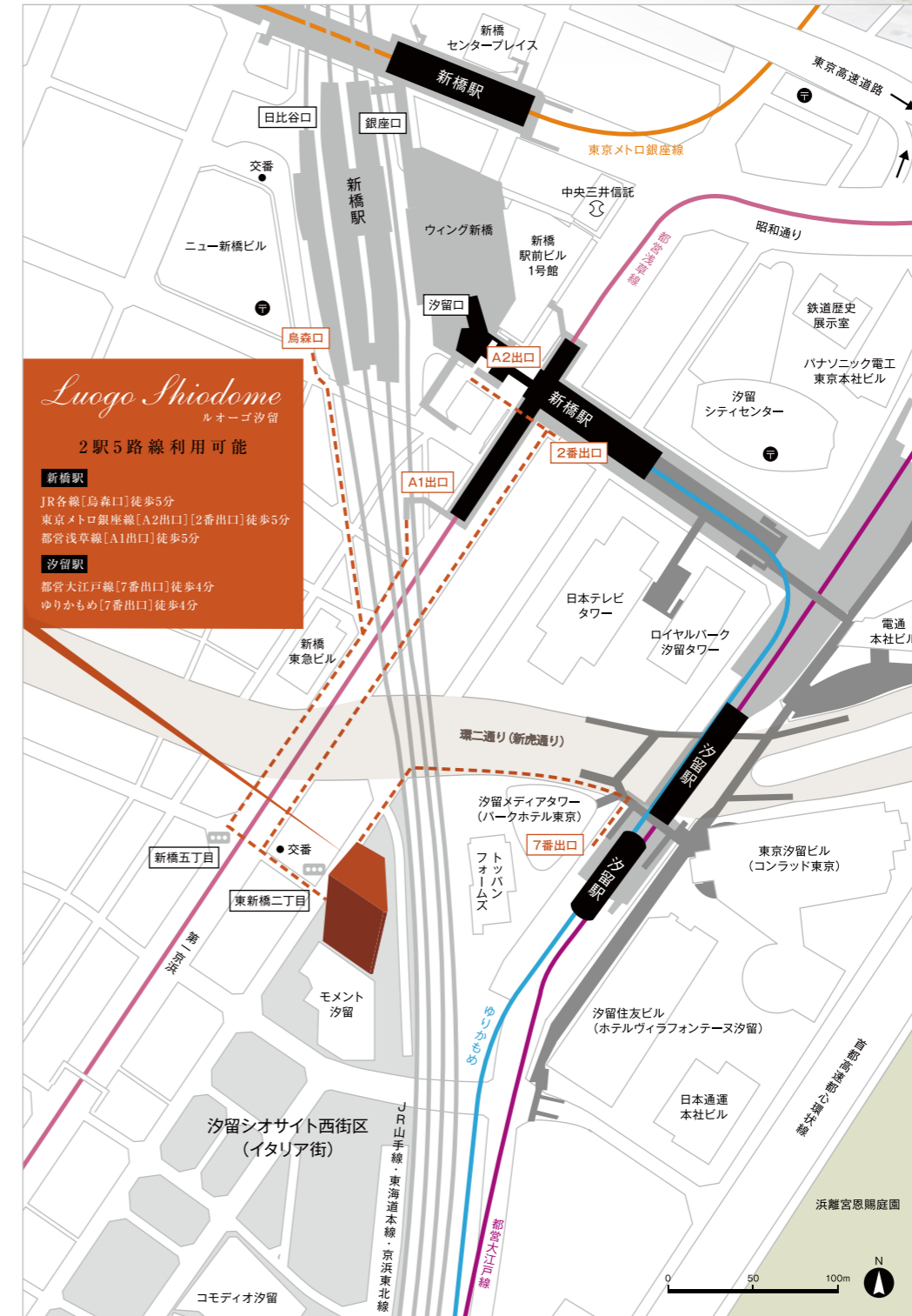
## 豊かなワークタイムを約束する、特別な場所。

そこは、異国情緒ただよう、摩天楼のオアシス。  
 ヨーロッパの街並を再現した汐留シオサイト西街区(イタリア街)の  
 北端に「ルオーゴ汐留」は位置しています。

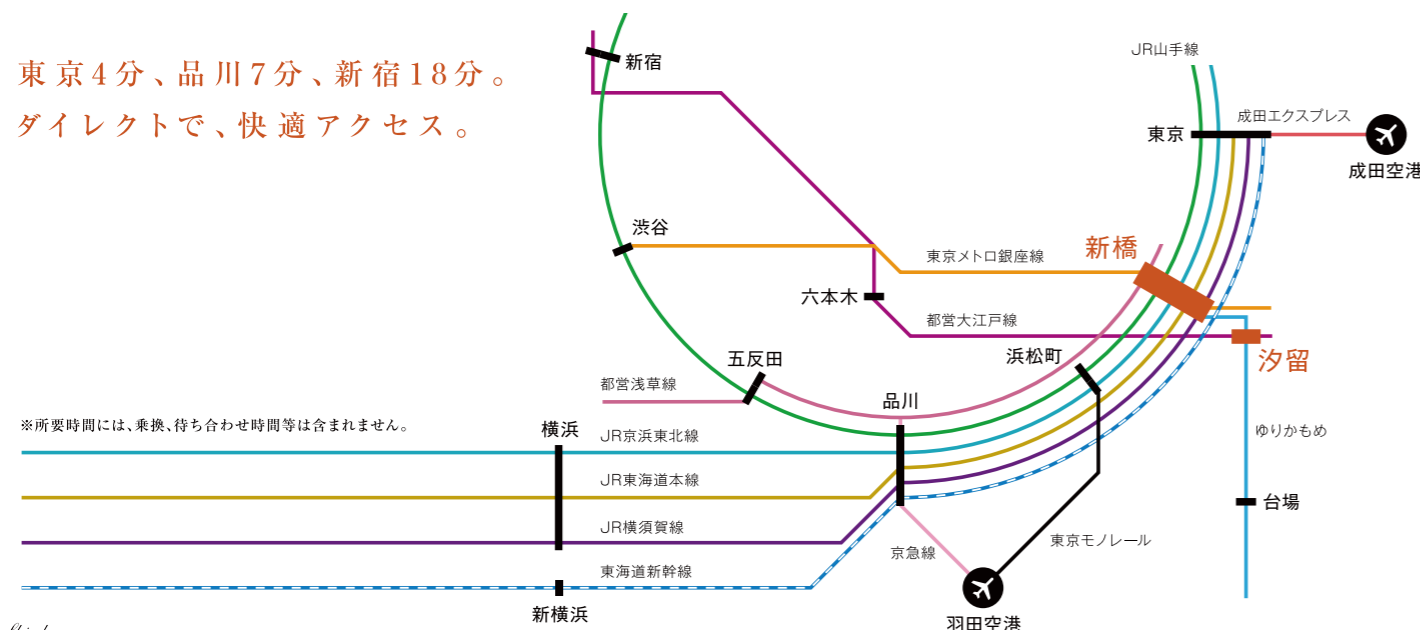


低層にアーチを用い、石造りを思わせる外観は、  
 ルネッサンス建築がモチーフ。  
 同じコンセプトでデザインされた近隣のビルとともに、  
 美しい景観を形成しています。  
 やわらかな色調のエントランスホールは、  
 光を取り込む大きな窓があり、2階まで吹き抜ける大空間です。

※Luogo: イタリア語で「場所」

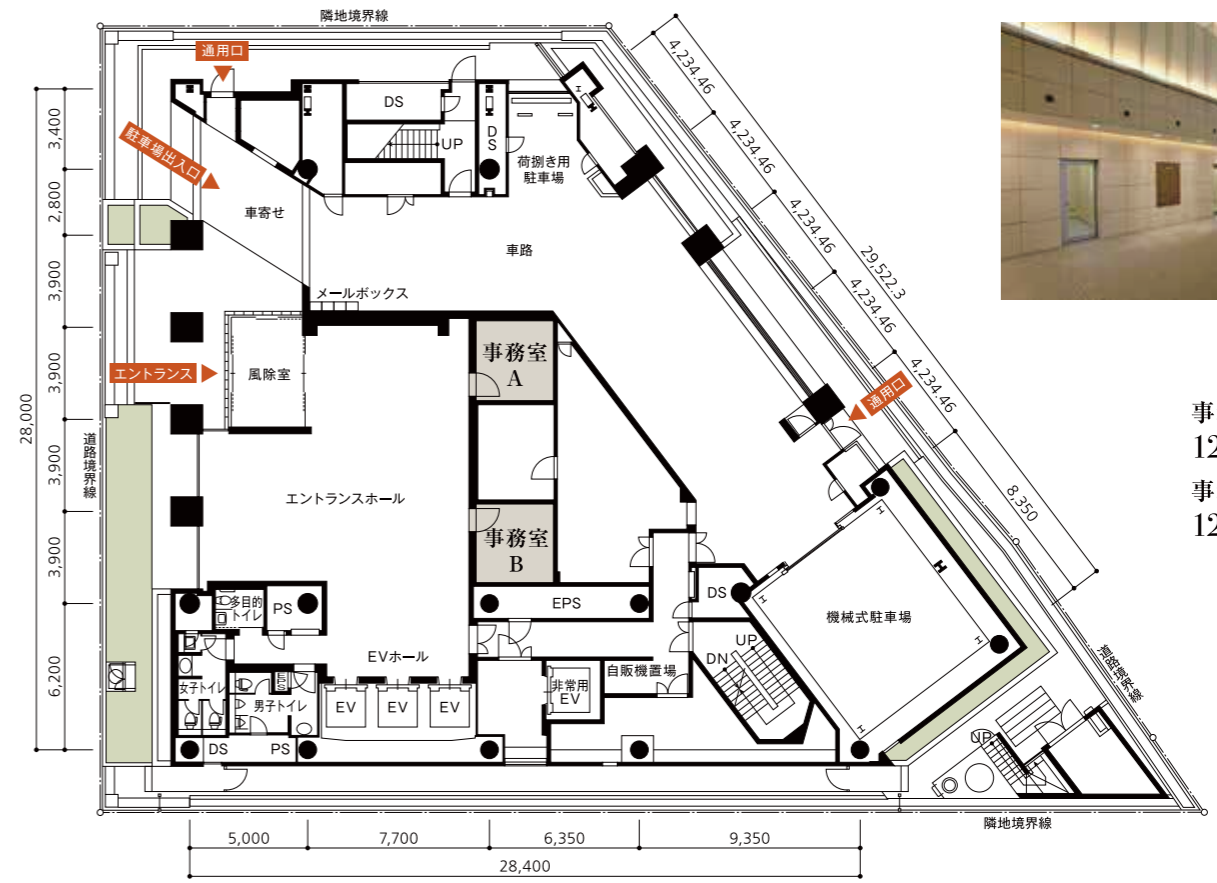


東京4分、品川7分、新宿18分。  
 ダイレクトで、快適アクセス。





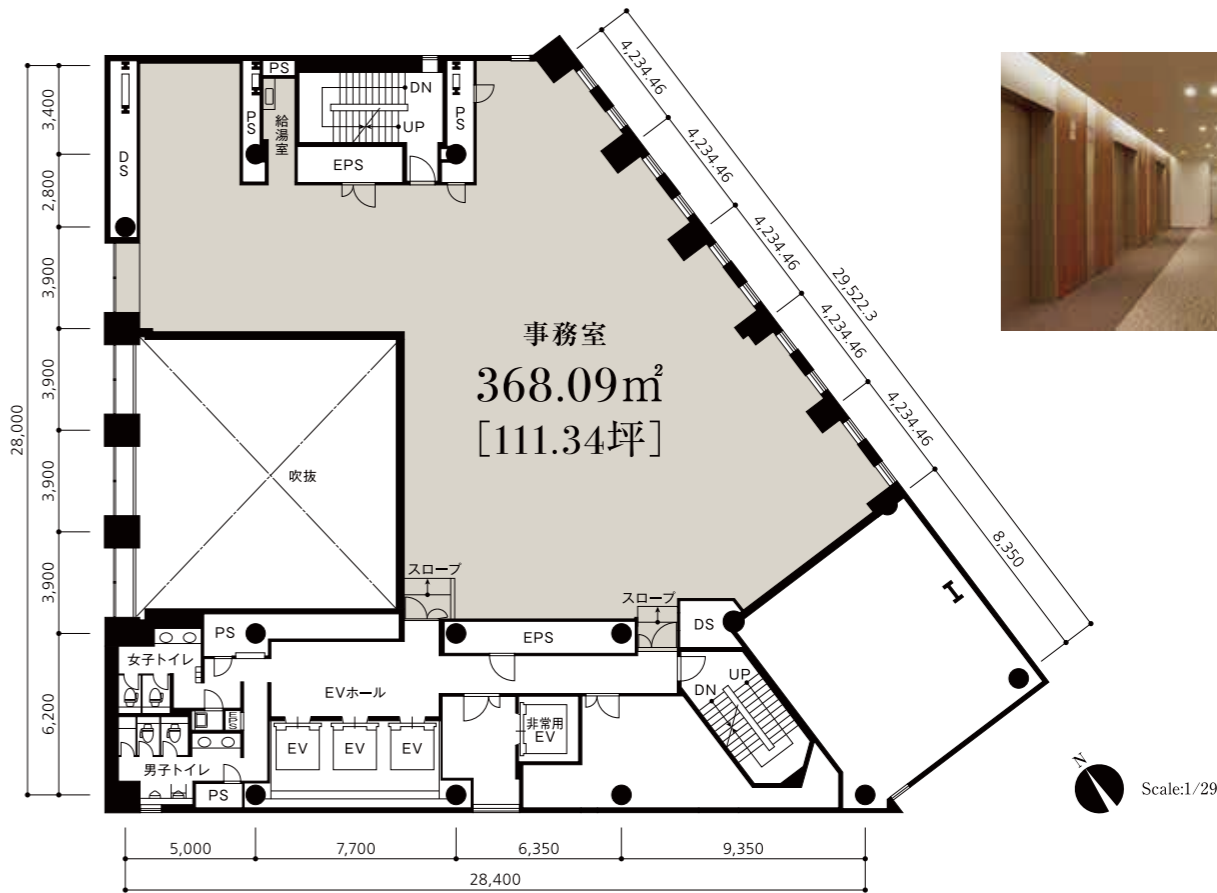
1 Floor Plan



エントランスホール

事務室A  
12.12㎡ [3.66坪]  
事務室B  
12.01㎡ [3.63坪]

2 Floor Plan

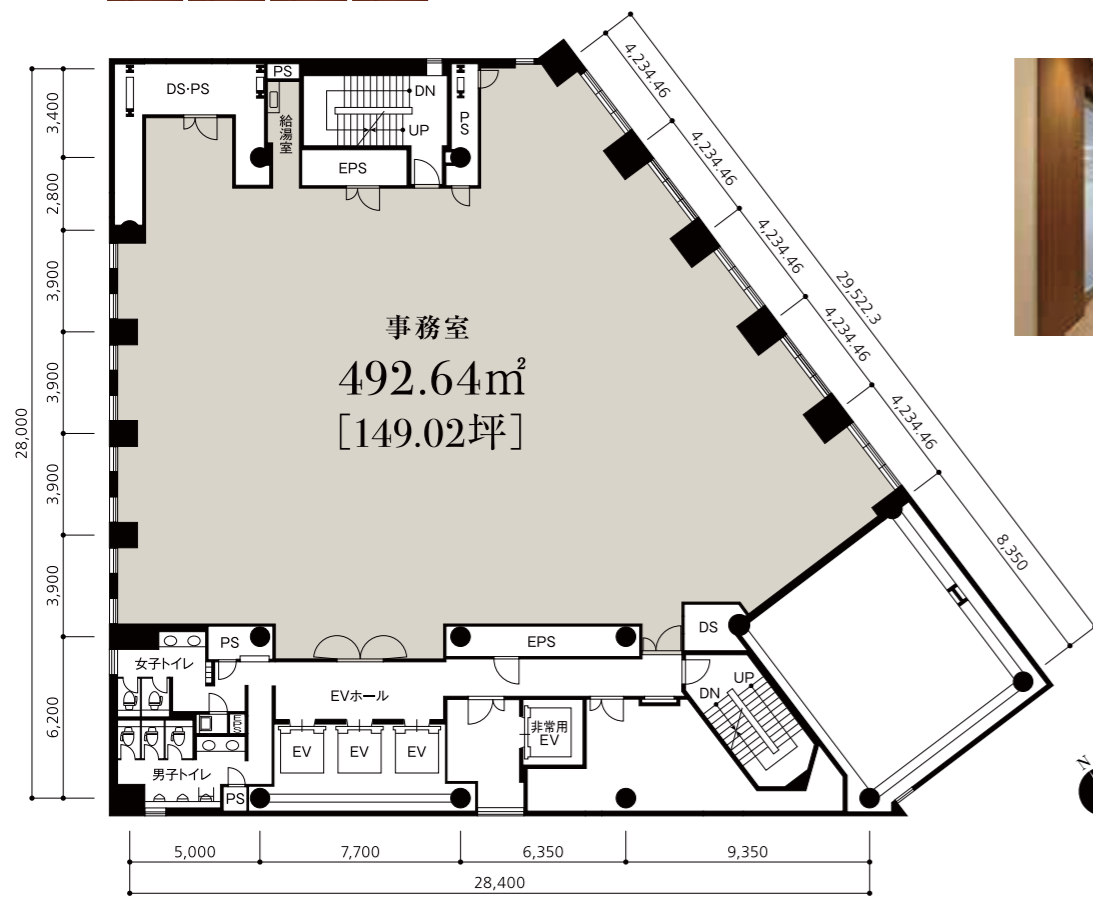


エレベーターホール

Luogo Shiodome

ルオーゴ汐留 | 平面図

3 4 5 6 Floor Plan



エレベーターホール

乗用エレベーター3基  
乗用3基という  
ゆとりある台数のエレベーターが  
待ち時間を減らし、朝夕・昼食時など  
混雑する時間帯でも  
スムーズな移動を実現します。



Scale:1/290

8 9 Floor Plan

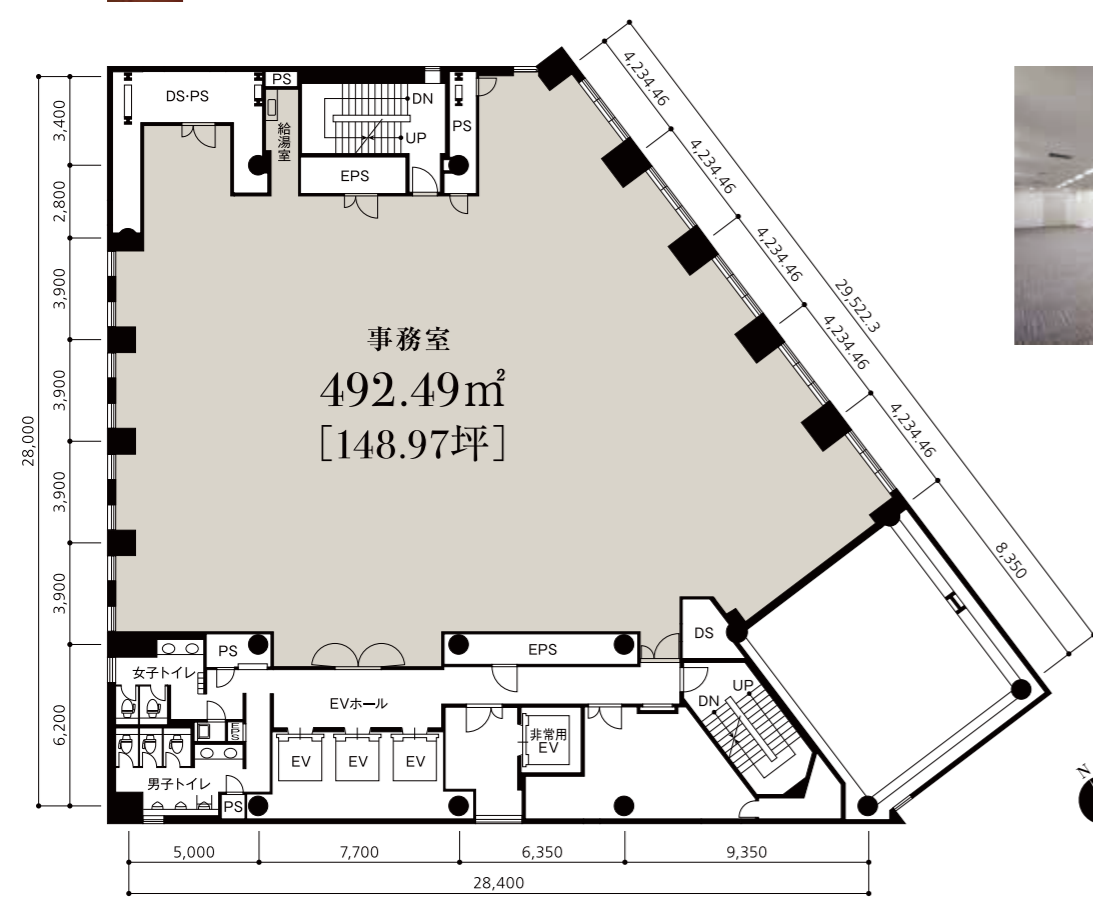


事務室



Scale:1/290

7 Floor Plan

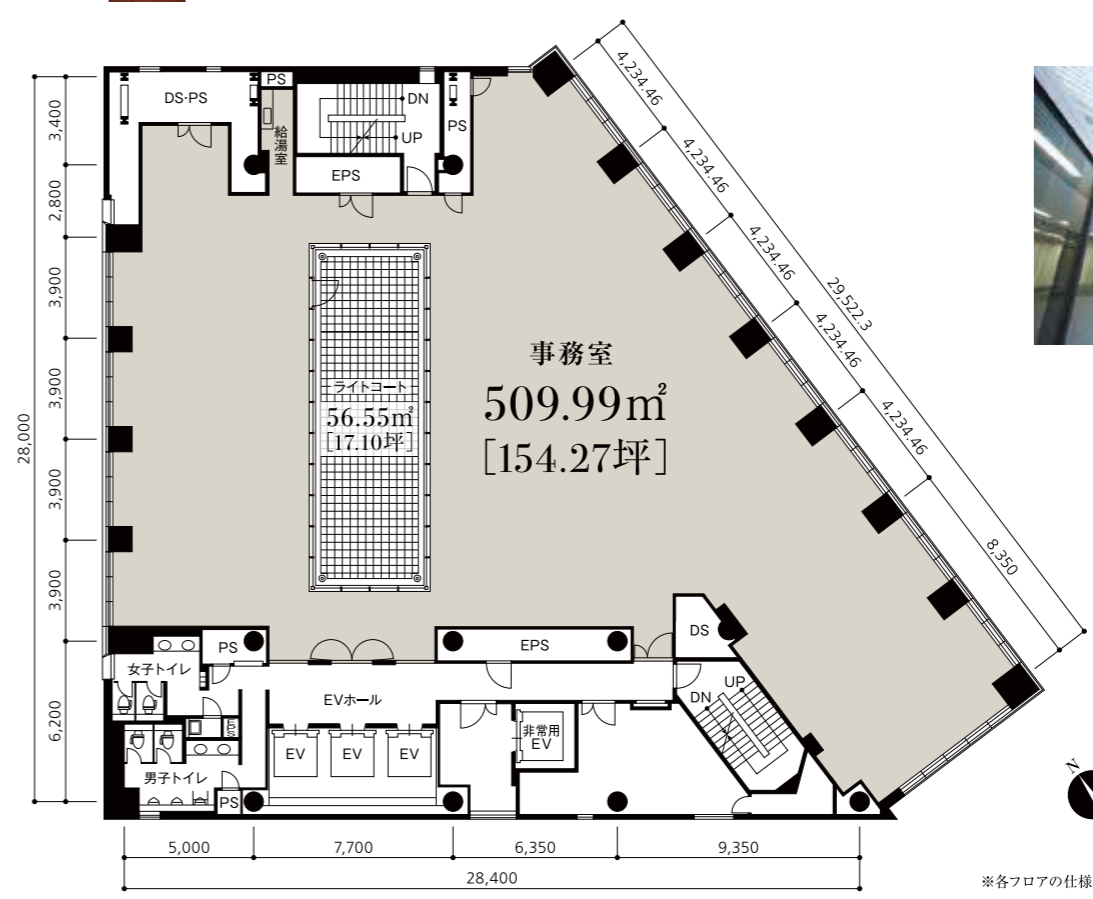


事務室



Scale:1/290

10 Floor Plan



ライトコート



Scale:1/290

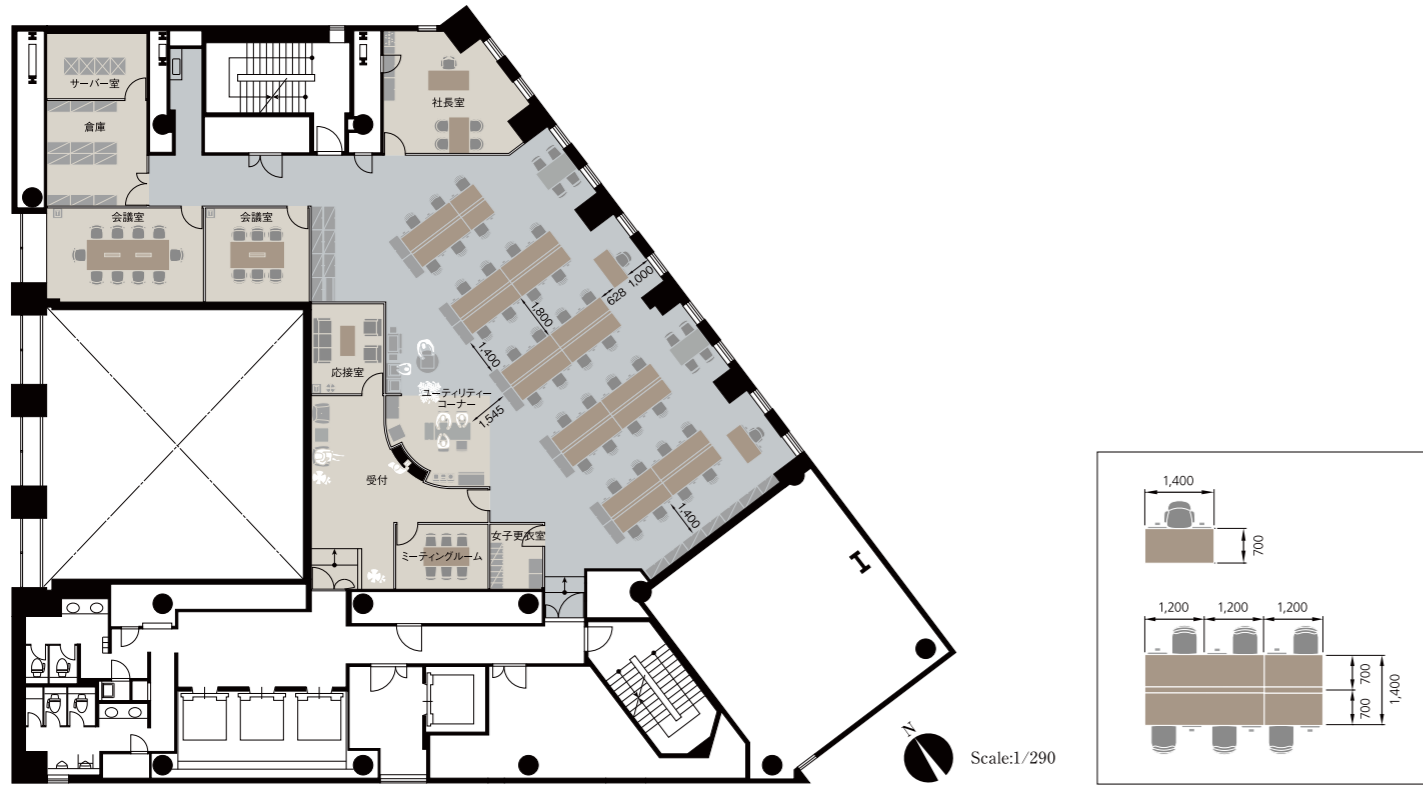
心地よさを  
演出する“光の庭”  
ライトコートのある10階は、  
事務室内部にまで光が射し込む、  
明るく快適なフロアです。

※各フロアの仕様は変更となる場合がございますので予めご了承ください。



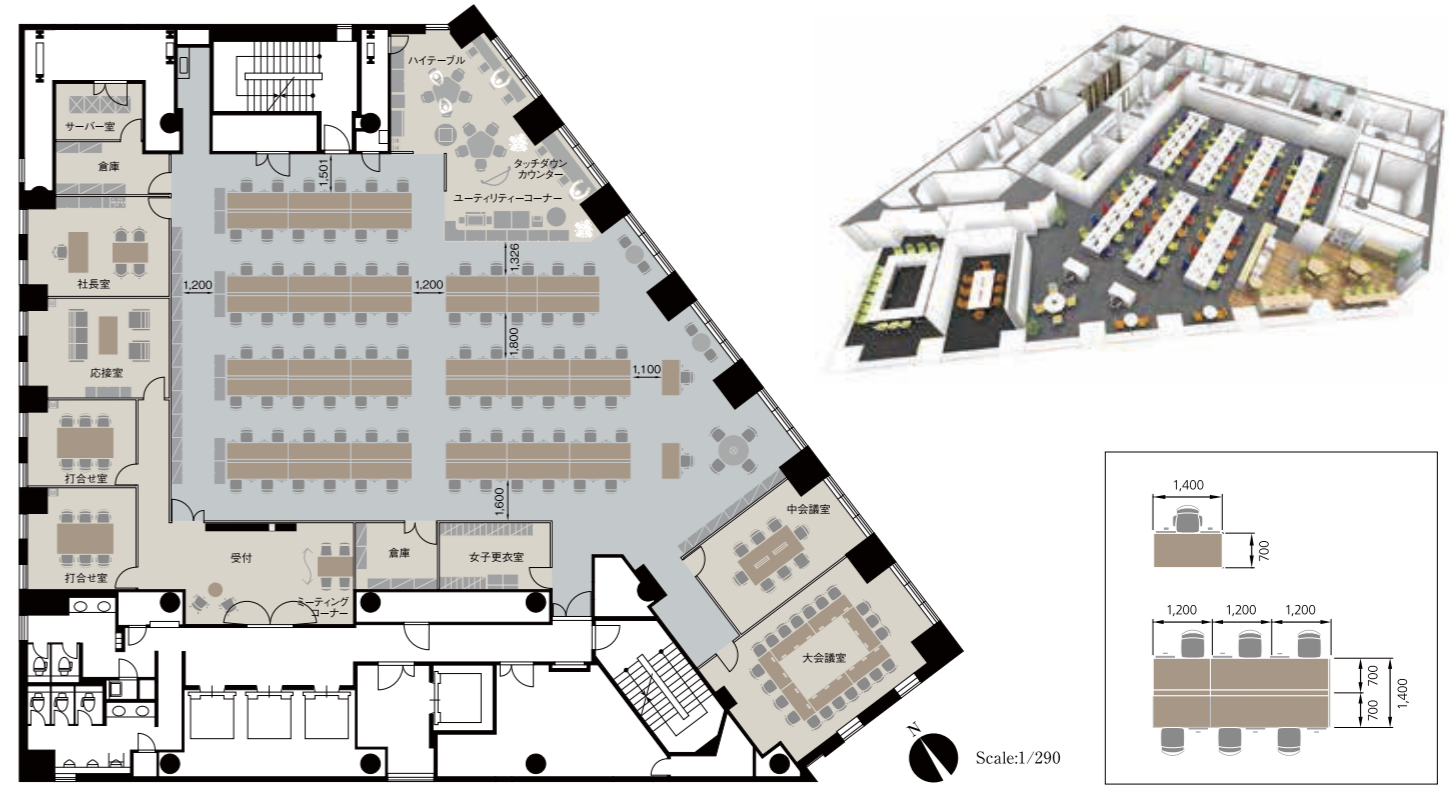
2 *Layout Plan*

座席数 **40** 席 一人あたり9.20㎡ (2.78坪)



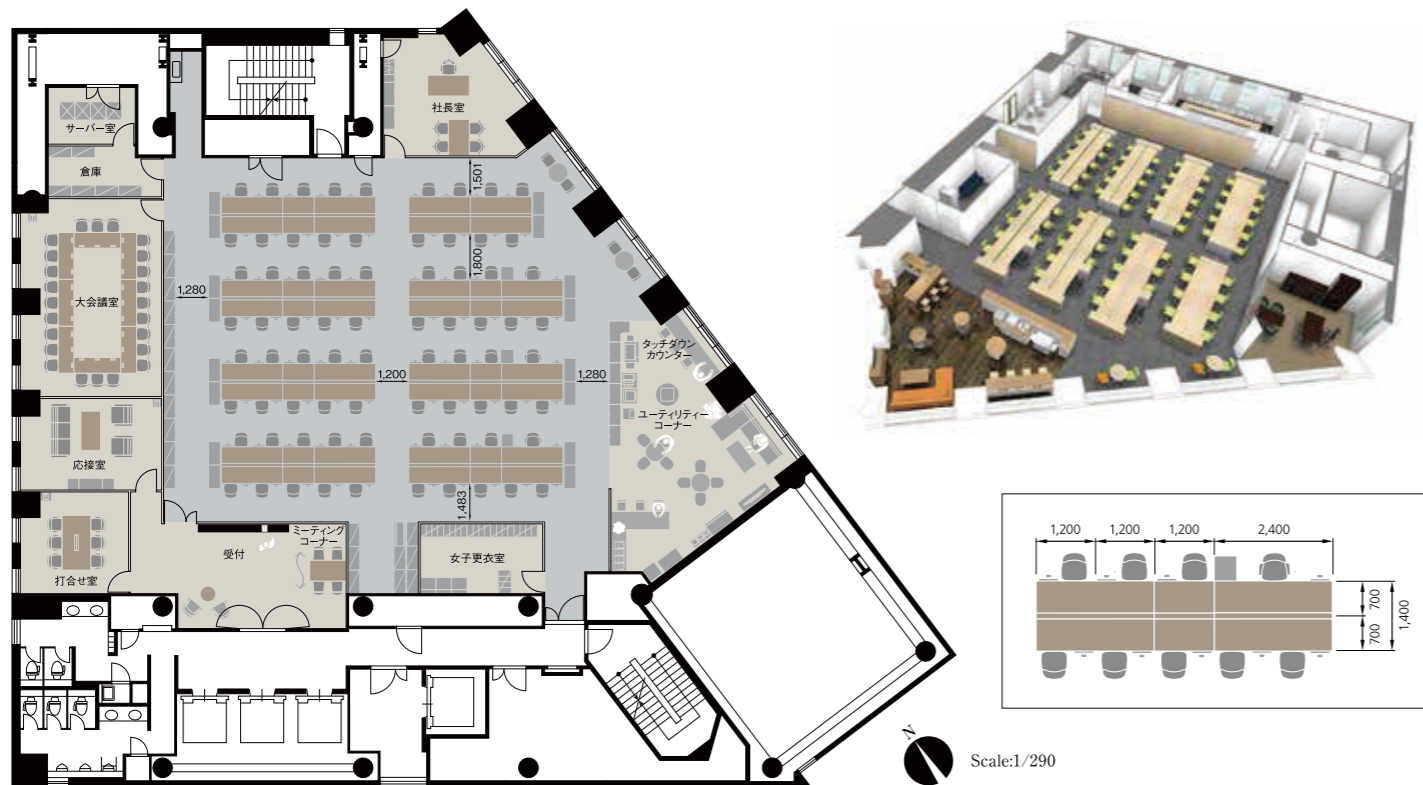
8 9 *Layout Plan*

座席数 **84** 席 一人あたり6.75㎡ (2.04坪)



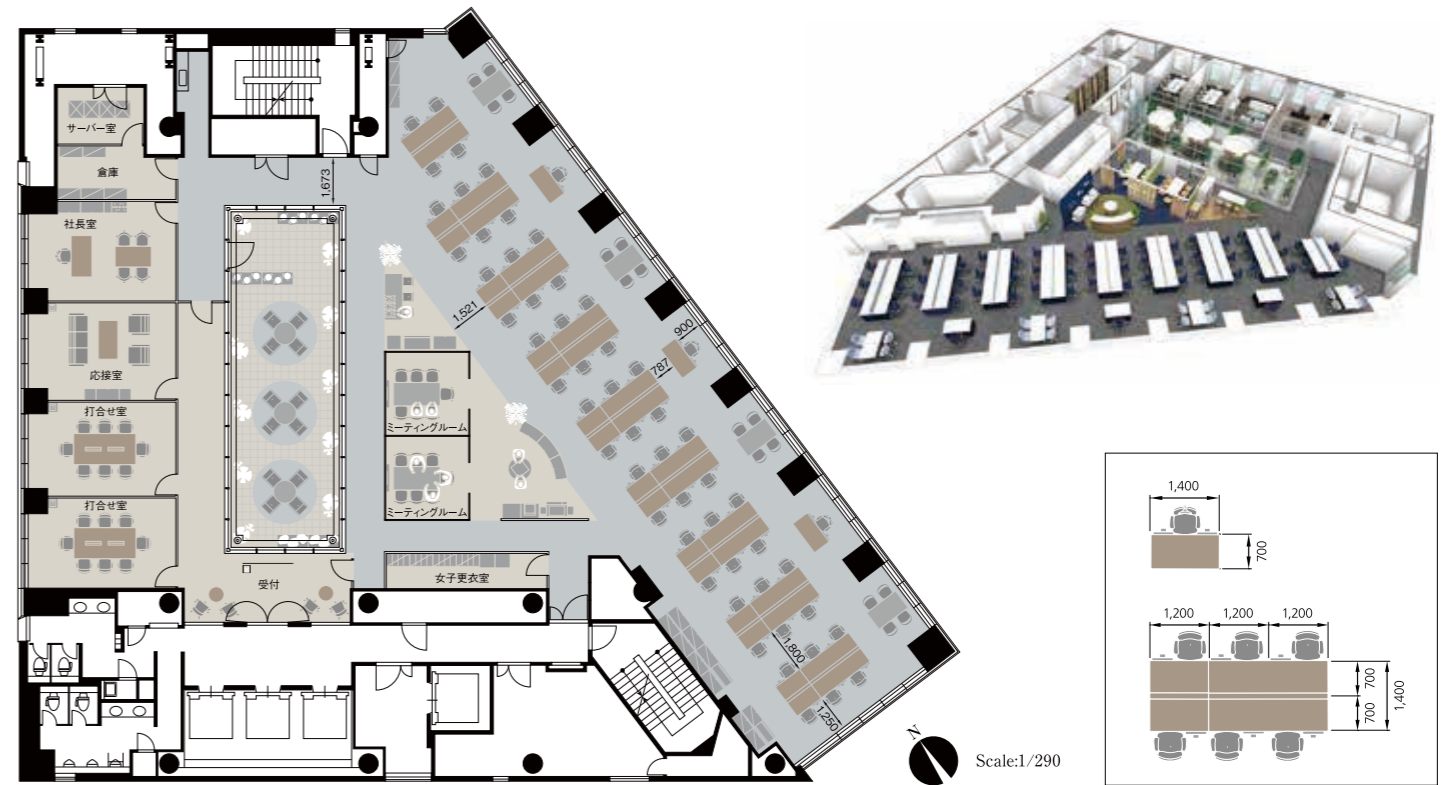
3 4 5 6 *Layout Plan*

座席数 **75** 席 一人あたり6.56㎡ (1.98坪)



10 *Layout Plan*

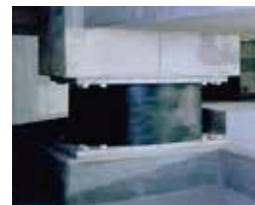
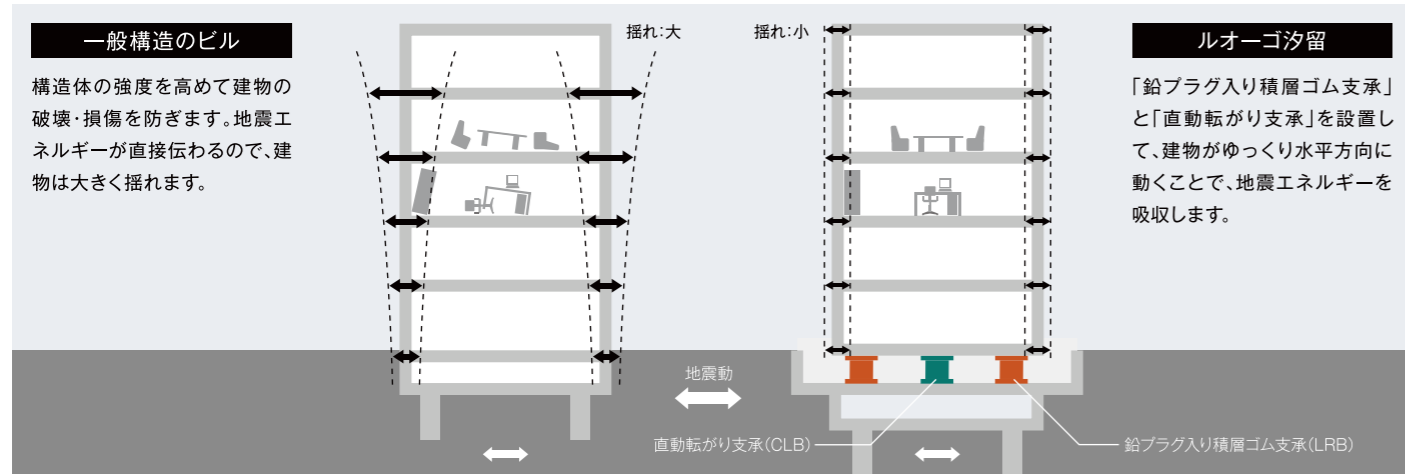
座席数 **55** 席 一人あたり9.27㎡ (2.80坪)



# 地震からオフィスを守る、ハイレベルな耐震性能を実現。

## 2種類の免震装置を組み合わせて揺れを吸収。

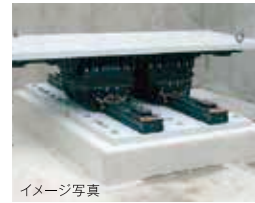
免震構造は、固有周期(建物が1回に揺れる時間)を長くすることで震動を抑える構造です。「ルオーゴ汐留」は2種類の免震装置を組み合わせて1種類の場合よりもさらに長周期化を図ることで、きわめて高い耐震性能を実現しています。



### 鉛プラグ入り積層ゴム支承 (LRB)

荷重支持および振動絶縁の機能を果たす積層ゴムと、地震エネルギーを吸収する機能を果たす鉛を一体化した装置です。

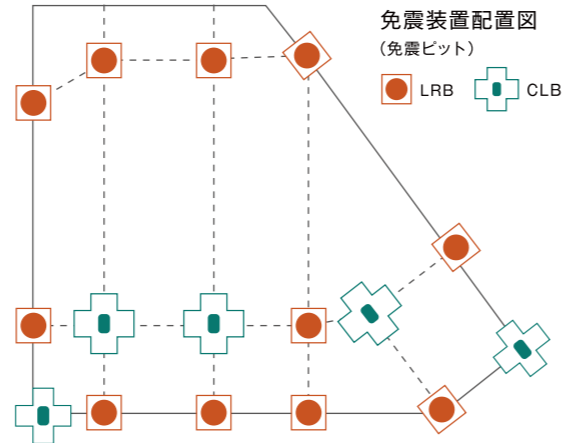
※LRB: Lead Rubber Bearing



### 直動転がり支承 (CLB)

超低摩擦係数を有する荷重支持装置。引き抜き作用に対して高い抵抗能力を発揮する同装置によって免震機能の高性能化を図っています。

※CLB: Cross Linear Bearing



## 構造を強化することで、免震効果をさらに向上。

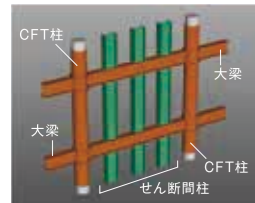
免震効果をより発揮させるために、2種類の柱を採用して建物の剛性と耐力を高めています。



### CFT柱

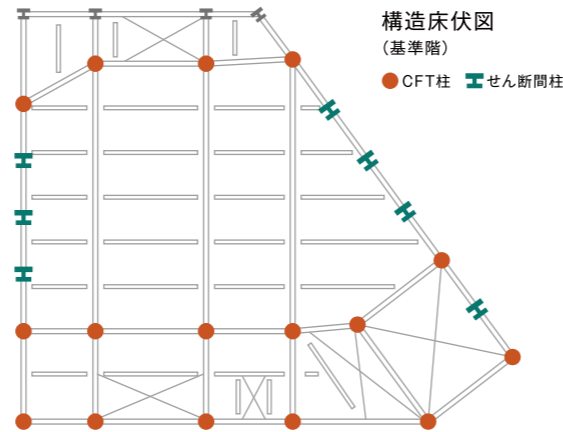
CFT柱は、鋼管の内部に高強度のコンクリートを充填した鋼管柱です。両材質の弱点を相互に補完することで、剛性・耐力・変形・耐火などあらゆる面で優れた特性を発揮します。

※CFT: Concrete-Filled Steel Tube



### せん断間柱

建物の剛性を高めるために、CFT柱や斜材(ブレース)を補完するH鋼をせん断間柱として、外壁に沿って設置しています。



## 官庁施設の総合耐震計画基準 I類 に相当

分類	官庁施設における耐震安全性の目標	
構造体	I類	大地震発生後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	II類	大地震発生後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。
	III類	大地震により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。

「ルオーゴ汐留」は「官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説」におけるI類(病院及び消防関係のうち、災害時に拠点として機能すべき施設)と同程度の耐震性能を有しています。

## Facility and Specification

### フリーアクセスフロア

OA機器のケーブル類を床下に収納できる、高さ100mmの配線用2重床(フリーアクセスフロア)が、自由なレイアウトを実現します。(2階:70mm)

### 個別空調

空調をエリアごとにコントロールできるシステム。室内の操作パネルで、24時間自由にON/OFFや温度調節が行えます。(8~14系統)

### 非接触型ICカードキー

非接触型ICカードキーを使って、24時間いつでもオフィスの施錠・解錠、機械警備システムのセット・解除が可能です。

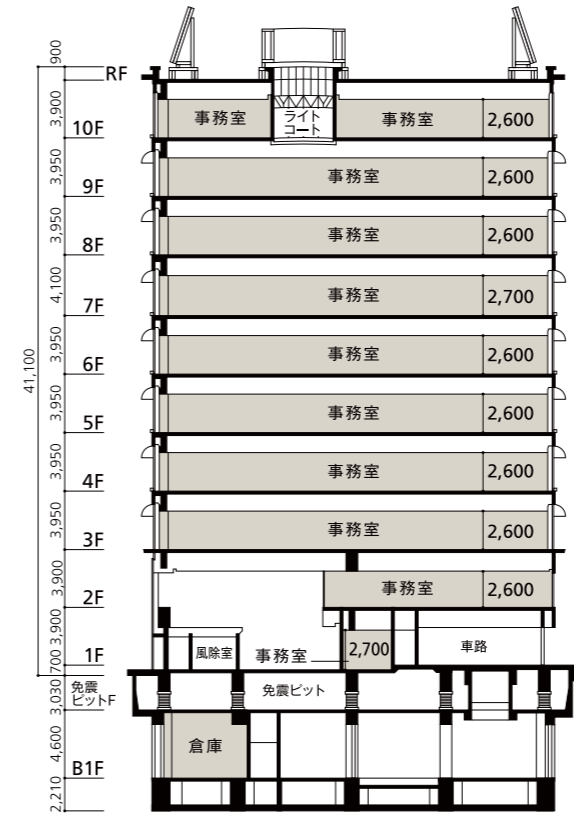
### コンセント容量60VA/m<sup>2</sup>

オフィスの情報化に定める60VA/m<sup>2</sup>のコンセント容量を確保。パソコン、コピー機、サーバーなどのOA機器をゆとりをもって設置できます。

## Cross Section

### 断面図

Scale:1/510



## Leasable Office Space

### 賃貸面積

フロア	m <sup>2</sup>	坪
10F	509.99m <sup>2</sup>	154.27坪
9F	567.61m <sup>2</sup>	171.70坪
8F	567.61m <sup>2</sup>	171.70坪
7F	492.49m <sup>2</sup>	148.97坪
6F	492.64m <sup>2</sup>	149.02坪
5F	492.64m <sup>2</sup>	149.02坪
4F	492.64m <sup>2</sup>	149.02坪
3F	492.64m <sup>2</sup>	149.02坪
2F	368.09m <sup>2</sup>	111.34坪
1F	A:12.12m <sup>2</sup> /B:12.01m <sup>2</sup>	A:3.66坪/B:3.63坪
B1F	63.06m <sup>2</sup>	19.07坪
合計	4,563.54m <sup>2</sup>	1,380.42坪

※賃貸面積は変更となる場合がございますので予めご了承ください。

## Outline

### 物件概要

名称 ルオーゴ汐留  
 所在地 東京都港区東新橋二丁目3番3号(住居表示)  
 交通 JR各線(烏森口)「新橋」駅徒歩5分  
 東京メトロ銀座線  
 (A2出口)(2番出口)「新橋」駅徒歩5分  
 都営浅草線(A1出口)「新橋」駅徒歩5分  
 都営大江戸線(7番出口)「汐留」駅徒歩4分  
 ゆりかもめ(7番出口)「汐留」駅徒歩4分  
 敷地面積 792.11m<sup>2</sup>(239.61坪)<sup>※(注)</sup>  
 延床面積 8,242.61m<sup>2</sup>(2,493.38坪)  
 設計 株式会社NTTファシリティーズ  
 施工 大成建設株式会社、株式会社竹中工務店  
 共立建設株式会社、株式会社地崎建設  
 竣工 2004年7月(2011年7月リニューアル)

### 建物概要

構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造  
 ※免震構造:鉛プラグ入り積層ゴム支承(LRB)  
 +直動転がり支承(CLB)  
 規模 地下1階地上11階建  
 天井高 2,600mm(1・7F:2,700mm)  
 床荷重 300kg/m<sup>2</sup>(一部ヘビーデューティゾーン有り)  
 配線方式 フリーアクセスフロア  
 H=100mm(2F:70mm)  
 駐車場 機械式28台  
 外装仕上 花崗岩、アルミカーテンウォール 他  
 内装仕上 [エントランスホール]  
 床:花崗岩貼、壁:吹抜壁、天井:岩綿吸音板  
 [事務室]  
 床:タイルカーペット、壁:ビニールクロス貼、天井:岩綿吸音板

### 設備概要

電気容量 コンセント容量60VA/m<sup>2</sup>  
 照明設備 天井埋込下面開放型、机上照度700lx以上  
 空調設備 個別空調  
 (冷暖切替型空冷ヒートポンプマルチパッケージエアコン)  
 通信設備 光ファイバー引込可  
 防災設備 自動火災報知設備、スプリンクラー(9・10F) 他  
 防犯設備 機械警備(非接触型ICカードキー)  
 昇降設備 乗用エレベーター3基(1~10F、15人乗)  
 人荷用エレベーター1基(B1~10F、17人乗)

※(注)敷地面積は、従前地について記載したものです。なお、仮換地指定通知及び保留地台帳上の仮換地及び保留地の面積の合計は1,134 m<sup>2</sup>です。