

投資用新築一棟RC造マンション
COCOCUBE
OIMACHI 大井町

HOKUSHIN FUDOSAN

コンパクトで快適な、シンプルで美しい都市型賃貸マンション

compact

総戸数10~15戸前後、低層4~5階建ての小規模な建物の構造に、堅牢な鉄筋コンクリート造を採用しています。主要タイプの専有面積を永続的にリーシングしやすいサイズに抑えています。

comfort

私たちは、レジデンスにおいて「立地」と「居住性」が最も大事な要素だと考えます。都心へ好アクセスであること、また住まい手の視点に立った快適な空間づくりを最優先しています。

CUBE

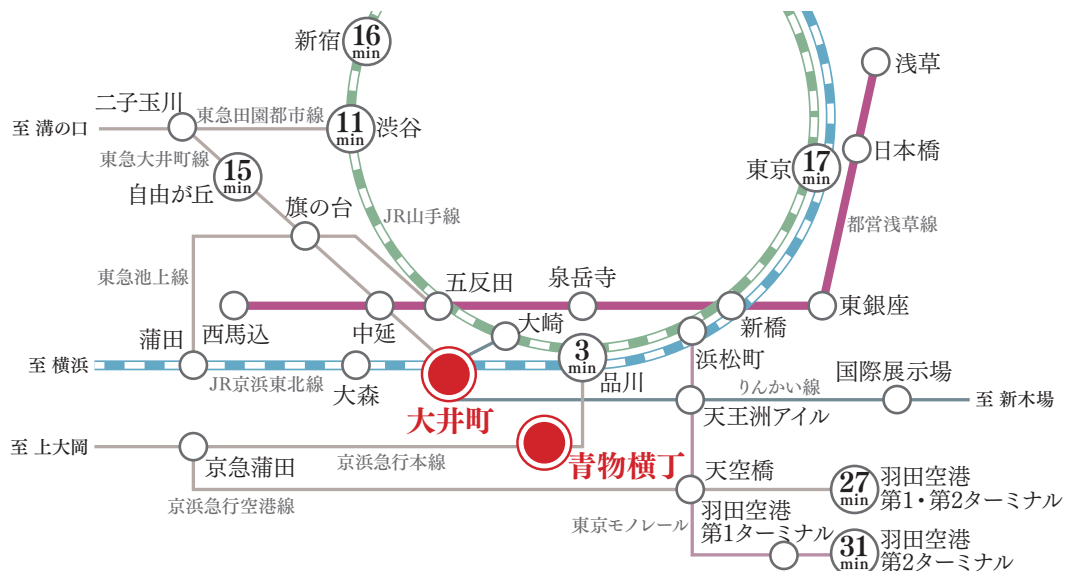
COCOCUBEシリーズは、その名の通りキューブ状の外観フォルムを特徴としています。シンプルなデザインは、街の風景と調和しながらスタイリッシュな印象を与えます。



※ COCOCUBEは北辰不動産株式会社の登録商標です。

「品川」駅まで直通3分。駅前の大規模再開発が進む大井町エリア。

JR京浜東北線・東急大井町線・りんかい線 京浜急行
「大井町」 駅まで徒歩 **7分** **「青物横丁」** 駅まで徒歩 **9分**



品川 新宿

直通 **3分**

「大井町」駅よりJR京浜東北線利用。「青物横丁」駅より京浜急行本線利用。

16分

「大井町」駅よりりんかい線利用。「大崎」駅からJR埼京線利用(降車不要)。

羽田空港第2ターミナル

31分

「大井町」駅よりJR京浜東北線利用。「品川」駅より京急本線エアポート急行利用。



品川

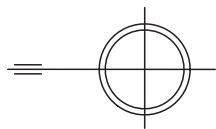


羽田空港



※各駅への所要時間は朝の通勤ラッシュ時のもので、時間帯によって異なります。上記所要時間には乗換・待ち時間が含まれています(2023年8月ジョルダン調べ)。



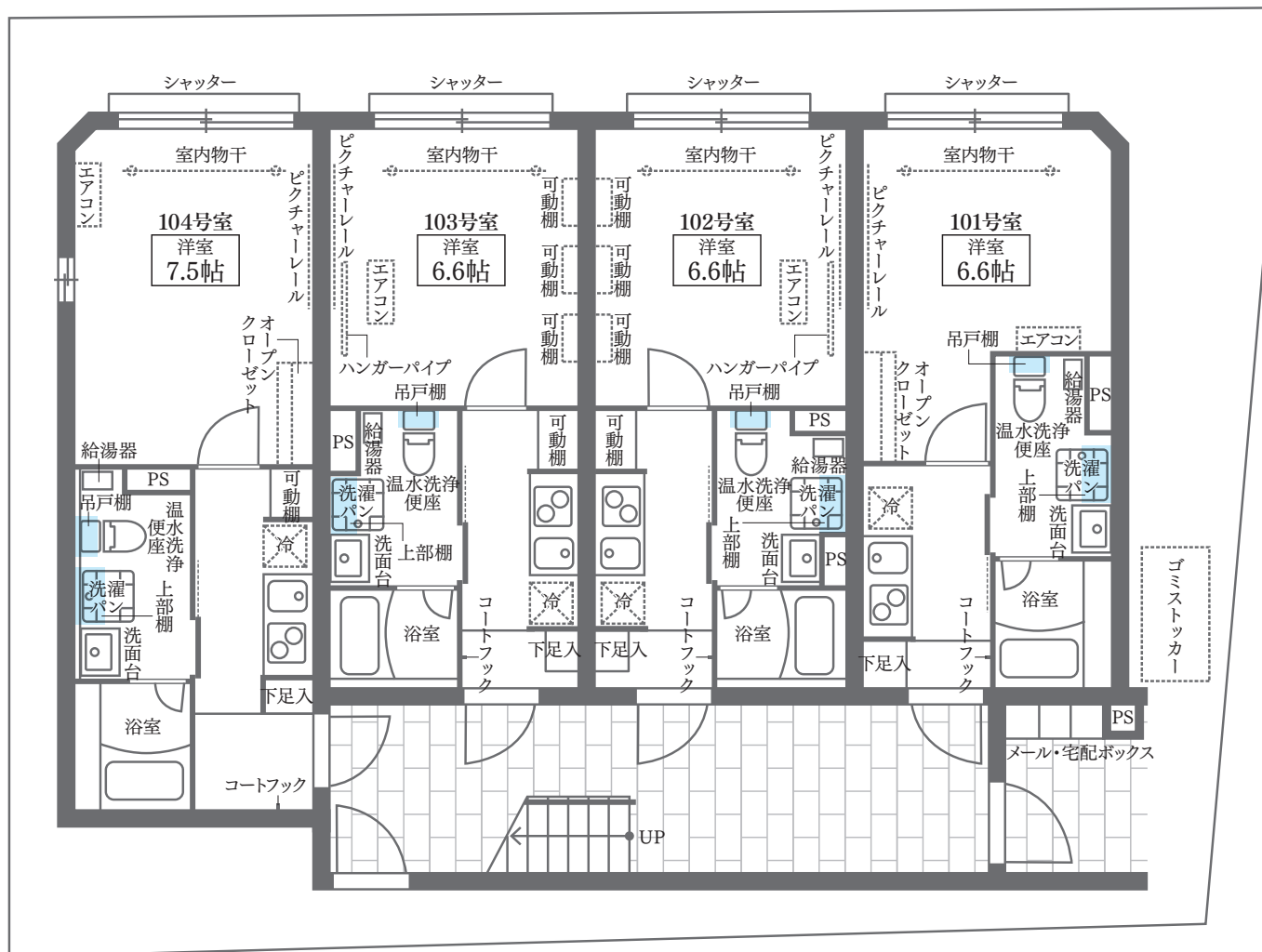


type B 21.42m²

type B 21.42m²

type C 24.70m²

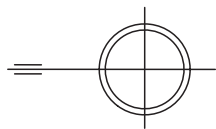
type A 21.37m²



1F PLAN

は上部棚収納

※図面と現況が異なる場合は現況を優先します。

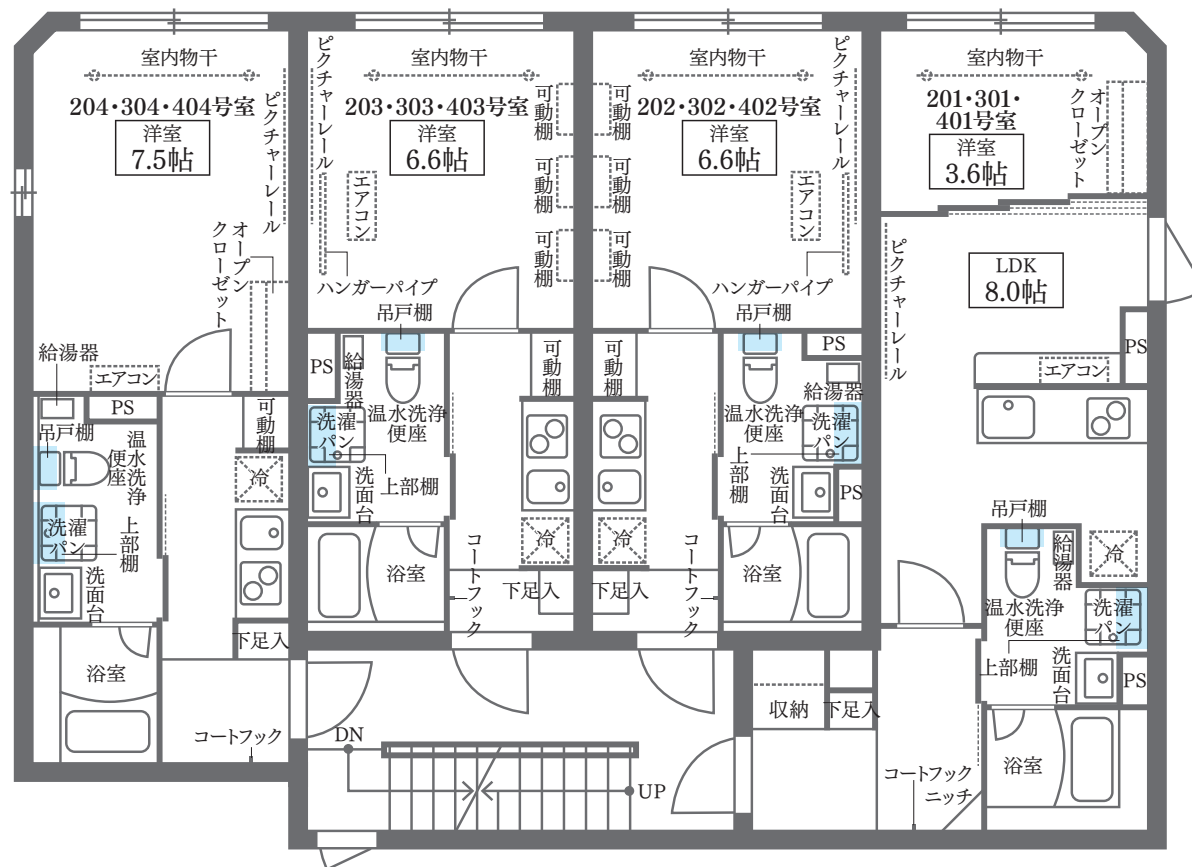


type B 21.42m²

type B 21.42m²

type C 24.70m²

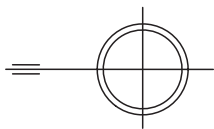
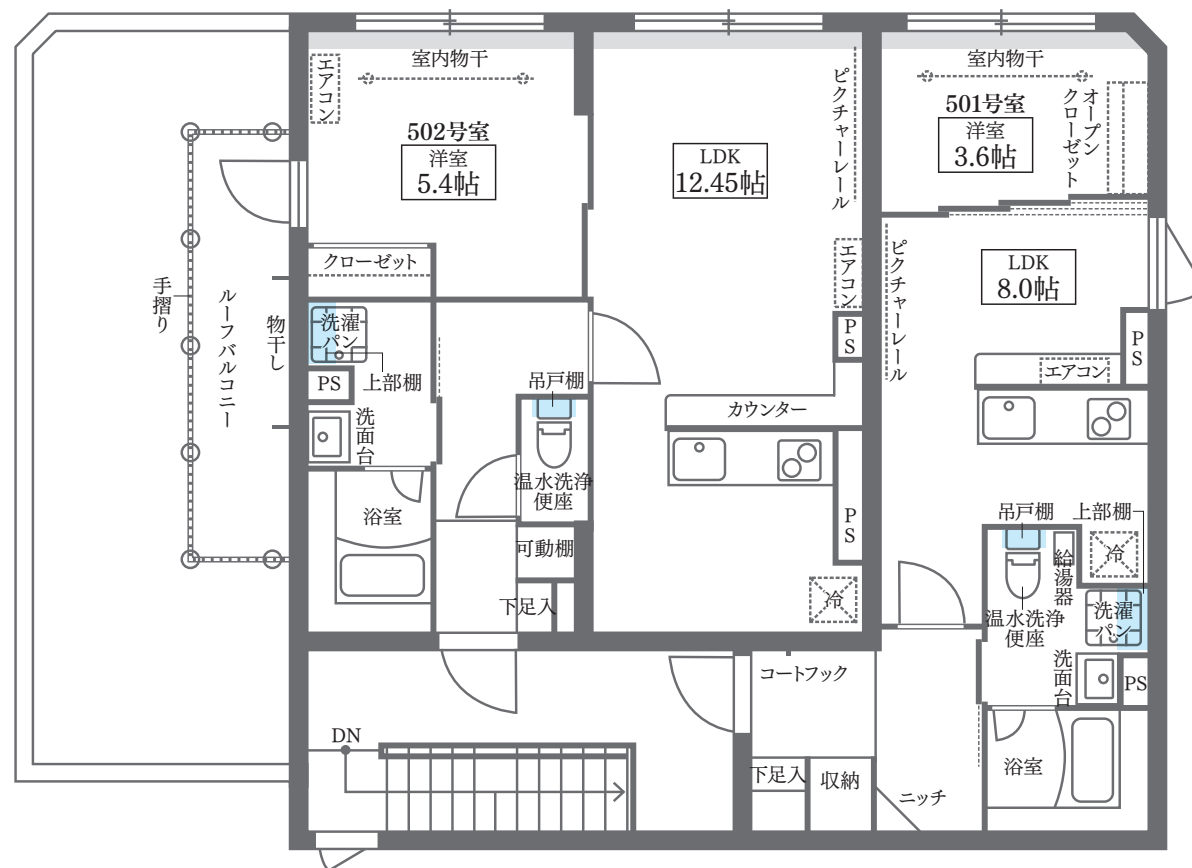
type D 31.38m²



2-4F PLAN

は上部棚収納

※図面と現況が異なる場合は現況を優先します。

type E 42.84m²type F 31.38m²

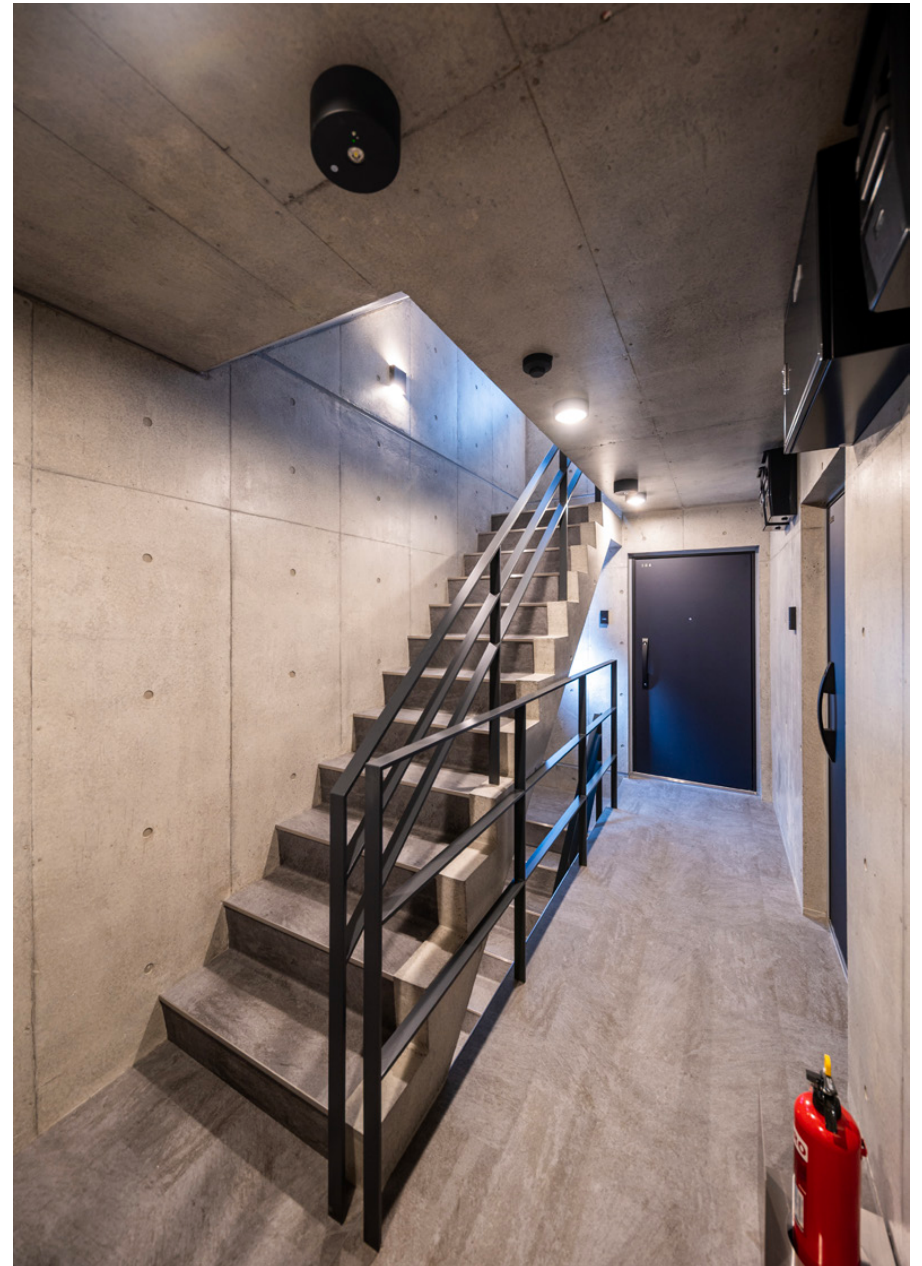
5F PLAN

は上部棚収納

※図面と現況が異なる場合は現況を優先します。



外観(東側道路より)



共用廊下



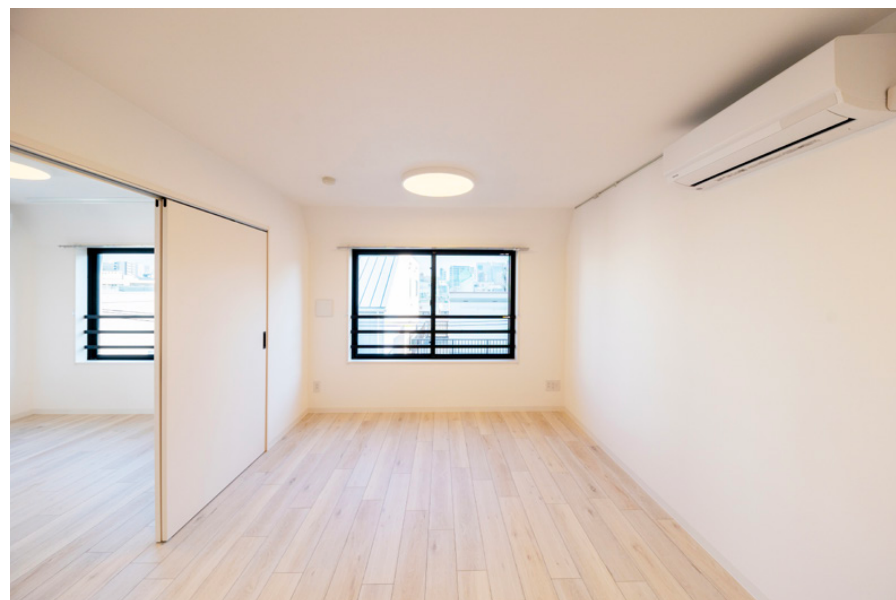
401号室(type D)



404号室(type C)



402号室(type B)



502号室(type E)

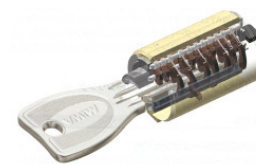
入居者の視点で選んだ仕様・設備

COCOCUBE大井町では、シリーズを通してこれまで積み重ねてきた経験から、新築時だけでなく永続的なリーシングに必要な「快適な居住性」と「維持管理コスト」の最適バランスを追求しました。

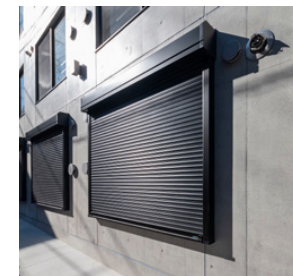
入居者目線で要・不要をきめ細かく吟味した後、採用する設備を選定しています。

〈採用した主な仕様・設備〉

- 宅配ボックス
- オートロック
- 防犯カメラ(共用部)
- 防犯シャッター(1Fのみ)
- ダブルロックディンプルキー
- モニター付きインターホン
- IHコンロ(2口)
- エアコン
- 独立洗面台
- バス・トイレ別(温水洗浄便座)
- 浴室乾燥機
- 室内洗濯機置場
- 室内物干し金物
- LED照明
- 姿見付靴入
- コートフック
- ピクチャーレール
- 敷地内ゴミ置き場
- インターネット光(入居者にて加入要)
- BS／CS110°(有料チャンネルは入居者にて加入要)



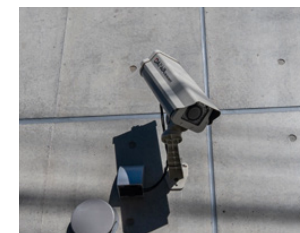
●ダブルロックディンプルキー
玄関ドアにはピッキングに強く、一般的な鍵に比べて、高い防犯性を有しているディンプルキーをダブルロックにしました。



●防犯シャッター
1Fには防犯シャッターを設置。入居者のプライバシーを守り、防犯性を高めます。

●宅配ボックス

荷物の受け取り日時に煩わされることが減るので利便性が高い設備です。単身者や、特に女性にとっては防犯の面でも人気があります。



●防犯カメラ(共用部)

共用部(エントランス)に防犯カメラを設置。棟内の安全を守るとともに、入居者のマナーの向上にもつながります。



●浴室

浴室乾燥機を全室設置。浴槽の底は凹凸があるすべり防止タイプ。一般的なサイズのボトルを3本置ける収納スペースを設けました。



●独立洗面台

洗面台下の収納と小物置きが便利なシンプルな洗面台。メイクなどの身支度がしやすい明るい照明が人気です。



●姿見鏡

玄関には大容量の収納と、お出かけ前に全身をうつして身だしなみをチェックできる姿見鏡を設置しました。



●システムキッチン

入居者からの要望が多い2口コンロを備えたキッチン。調理後にプレートを拭くだけのお手入れが簡単なIHコンロを採用しました。

収入（賃料表）

ROOM	貸室面積		間取り	賃料	管理費	合計	坪単価	敷金	備考
101	21.37㎡	6.46坪	1K	91,000円	5,000円	96,000円	@14,861円/坪	91,000円	保証会社有
102	21.42㎡	6.47坪	1K	91,000円	5,000円	96,000円	@14,838円/坪	91,000円	保証会社有
103	21.42㎡	6.47坪	1K	91,000円	5,000円	96,000円	@14,838円/坪	91,000円	保証会社有
104	24.70㎡	7.47坪	1K	100,000円	5,000円	105,000円	@14,056円/坪	100,000円	保証会社有
201	31.38㎡	9.49坪	1LDK	130,000円	5,000円	135,000円	@14,226円/坪	130,000円	法人契約、保証会社無
202	21.42㎡	6.47坪	1K	95,000円	5,000円	100,000円	@15,456円/坪	95,000円	法人契約、保証会社無
203	21.42㎡	6.47坪	1K	95,000円	5,000円	100,000円	@15,456円/坪	95,000円	保証会社有
204	24.70㎡	7.47坪	1K	104,000円	5,000円	109,000円	@14,592円/坪	104,000円	保証会社有
301	31.38㎡	9.49坪	1LDK	131,000円	5,000円	136,000円	@14,331円/坪	131,000円	保証会社有
302	21.42㎡	6.47坪	1K	95,000円	5,000円	100,000円	@15,456円/坪	95,000円	保証会社有
303	21.42㎡	6.47坪	1K	95,000円	5,000円	100,000円	@15,456円/坪	95,000円	法人契約、保証会社無
304	24.70㎡	7.47坪	1K	104,000円	5,000円	109,000円	@14,592円/坪	104,000円	法人契約、保証会社有
401	31.38㎡	9.49坪	1LDK	131,000円	5,000円	136,000円	@14,331円/坪	131,000円	保証会社有
402	21.42㎡	6.47坪	1K	95,000円	5,000円	100,000円	@15,456円/坪	95,000円	保証会社有
403	21.42㎡	6.47坪	1K	95,000円	5,000円	100,000円	@15,456円/坪	95,000円	保証会社有
404	24.70㎡	7.47坪	1K	104,000円	5,000円	109,000円	@14,592円/坪	104,000円	保証会社有
501	31.38㎡	9.49坪	1LDK	128,000円	5,000円	133,000円	@14,015円/坪	128,000円	保証会社有
502	42.84㎡	12.95坪	1LDK	168,000円	5,000円	173,000円	@13,359円/坪	168,000円	保証会社有
合計	459.89㎡	139.11坪		1,943,000円	90,000円	2,033,000円	@14,742円/坪	1,943,000円	
月額収入 合計				2,033,000円					
年間収入 合計				24,396,000円					

支出

PM費（税抜）	731,880円	賃料・共益費の3%
建物管理費（税抜）	600,000円	50,000円/月×12ヶ月
水道光熱費（税抜）	84,000円	概算 (@7,000×12ヶ月)
固都税（土地）	356,490円	概算
固都税（建物）	1,126,624円	概算
年間支出 合計	2,898,994円	
差引後 年間収入 合計	21,497,006円	

販売価格（税込）	641,720,000円	
販売価格（税抜）	610,000,000円	
表面利回り（税込）	3.80%	
表面利回り（税抜）	3.99%	
NOI（税抜）	3.52%	

※空室状況については、お問合せください。収入・支出費用等は、想定に基づくものであり、保証するものではありません。

所在地	地番	東京都品川区南品川六丁目72番3
	住居表示	東京都品川区南品川六丁目2番10号
交通		JR京浜東北線、りんかい線、東急大井町線「大井町」駅 徒歩7分 京浜急行線「青物横丁」駅 徒歩9分
土地	地積	161.88㎡(48.96坪) 公簿面積
	地目	宅地
	権利	所有権
	接面道路	南側約4.55m、東側約4.74m
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	竣工	2023年1月
	種類	共同住宅
	専有面積	459.89㎡(139.11坪)
	延床面積	520.57㎡(157.47坪) 公簿面積
	総戸数	18戸
	施工会社	ウチヤマ建設株式会社
	確認済証番号	第R03A-BA.b00350-01号
	検査済証番号	第R03F-BA.b00350-01号
都市計画及び 法令上の制限	用途地域	準工業地域
	建蔽率	80%
	容積率	284.4%
	防火指定	準防火地域
	その他	
価	格	641,720,000円(税込)
引	渡	2024年2月1日以降
条	件	PM・BM管理条件付

※上記内容は変更する可能性があります。現況が異なる場合は現況を優先します。万一成約済の場合はご了承ください。

事業主：北辰不動産株式会社
設計監理：株式会社アドバンス・シティ・プランニング

北辰不動産株式会社
★(プラス)を創る since1964

取引態様：売主
東京都港区六本木3-2-1 住友不動産六本木グランドタワー 21階
TEL：03-6441-0072 FAX：03-6441-0130 定休日：土日・祝祭日

