

投資用一棟RC造マンション
COCOCUBE
SHIINAMACHI 椎名町

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

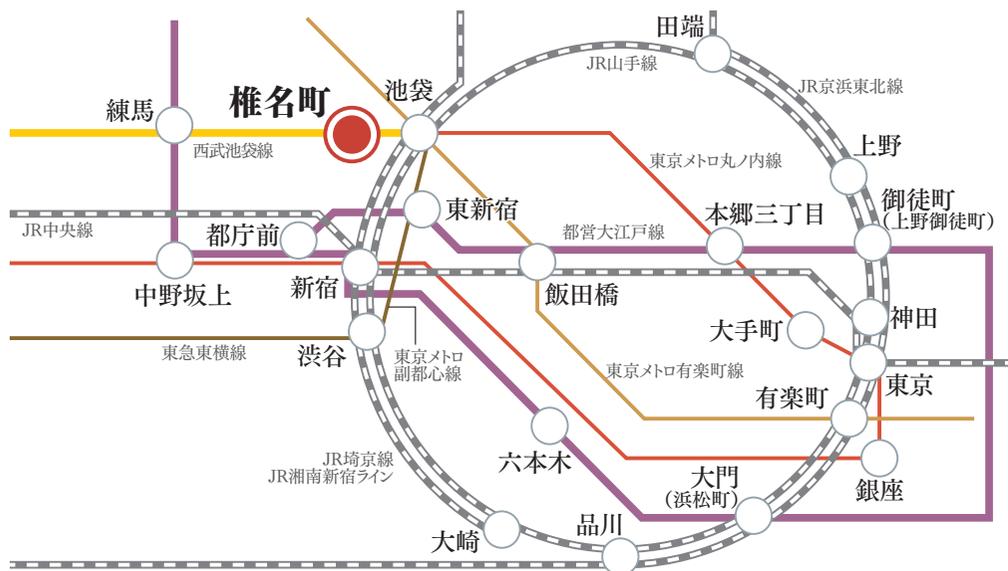
COCOCUBEシリーズは、その名の通りキューブ状の外観フォルムを特徴としています。シンプルなデザインは、街の風景と調和しながらスタイリッシュな印象を与えます。



※COCOCUBEは北辰不動産株式会社の登録商標です。

都心のビジネス拠点となる主要駅までほぼ30分以内※にアクセスできる好立地。

西武池袋線 「**椎名町**」 駅 徒歩 **4** 分



池袋

直通 **3** 分

「椎名町」駅より西武池袋線利用。

新宿

14 分

「椎名町」駅より西武池袋線利用。「池袋」駅でJR埼京線に乗換。

渋谷

21 分

「椎名町」駅より西武池袋線利用。「池袋」駅でJR湘南新宿ラインに乗換。

上野

22 分

「椎名町」駅より西武池袋線利用。「池袋」駅でJR玉手線に乗換。「田端」駅でJR京浜東北線に乗換。

大手町

21 分

「椎名町」駅より西武池袋線利用。「池袋」駅で東京メトロ丸ノ内線に乗換。

品川

31 分

「椎名町」駅より西武池袋線利用。「池袋」駅でJR湘南新宿ラインに乗換。「大崎」駅でJR山手線に乗換。

※各駅への所要時間は平日の通勤時のもので、時間帯により異なります。また、乗換・待ち時間を含みます。



椎名町駅から直通3分! 再開発が進む日本有数のターミナル駅「池袋」。

1日の利用者数は170万人超!日本第3位の規模を誇る巨大ターミナル

JRをはじめ、西武池袋線・東武東上線・東京メトロの4社8路線が乗り入れる池袋駅。

乗降客数としても170万人※を超え、新宿駅、渋谷駅に次ぎ日本第3位を誇ります。

※鉄道各社発表の乗降客数合計。JR線のみ、乗降客ではなく乗客数の集計となります。

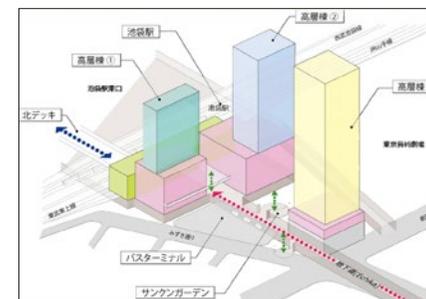
JR	乗車人員 458,791人/日 (2022年度)
東京メトロ	乗降者数 461,392人/日 (2022年度)
西武鉄道	乗降者数 397,892人/日 (2022年度)
東武鉄道	乗降者数 388,238人/日 (2022年度)



池袋駅西口/東武百貨店・西口公園を含むエリアの再開発

池袋駅だけでなく、池袋全体を活性化させる目的で計画された「池袋駅西口地区市街地再開発計画」。その一つとして、東武百貨店とその西側約4.5haの敷地に、超高層ビルやバスターミナルなどの建設構想が提案されています。また、その西側、池袋丸井の跡地には2023年より地上28階・地下4階の高層ビルの建築が始まっています。

※イメージ (出典: 池袋駅西口まちづくりニュース 28号)



東京圏国家戦略特区に「池袋駅西口地区」プロジェクトが追加



このエリアは、2022年10月、内閣府が地方創生のために指定している国家戦略特区・東京都都市再生プロジェクトの一つに追加されました。国際アート・カルチャー都市の玄関口として、駅、駅前広場の再編と駅とまちを繋ぐ結節空間・歩行者ネットワークの形成を目指します。

※計画地のイメージ (出典: 内閣府第38回東京圏国家戦略特別区域会議 東京都提出資料)

さらなる発展が期待される池袋駅東口エリア

JR池袋駅の東口エリアは、豊島区庁舎移転、2020年のHareza (ハレザ) 池袋のオープンなど、再開発が着々と進んでいます。旧豊島区役所庁舎跡地に建つ「Hareza池袋」は、客席数1300人の劇場や合計1700席の映画館などが併設された複合商業施設です。



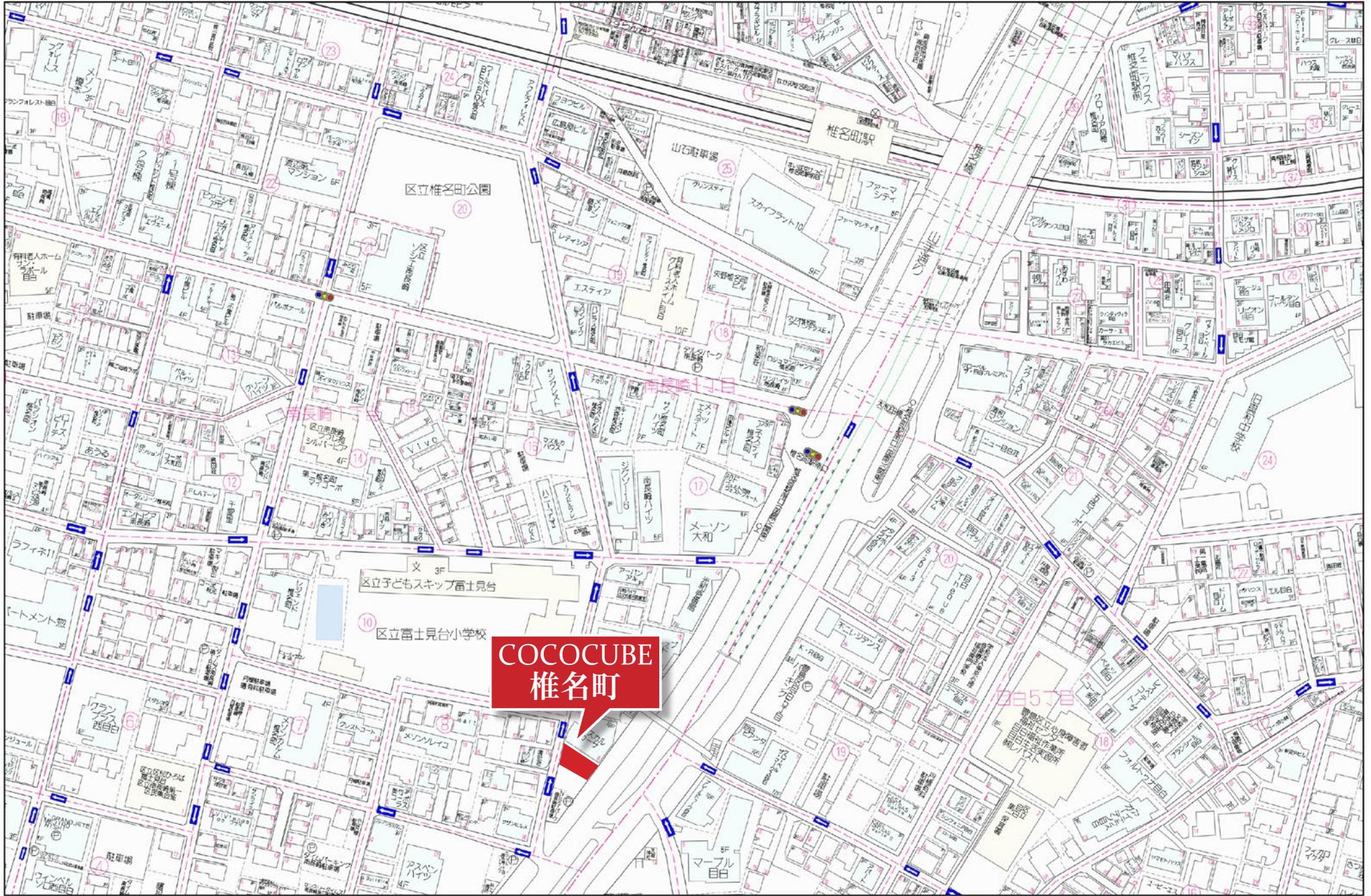
再開発の進む池袋に近接しながら落ち着いた住環境が魅力の椎名町エリア。

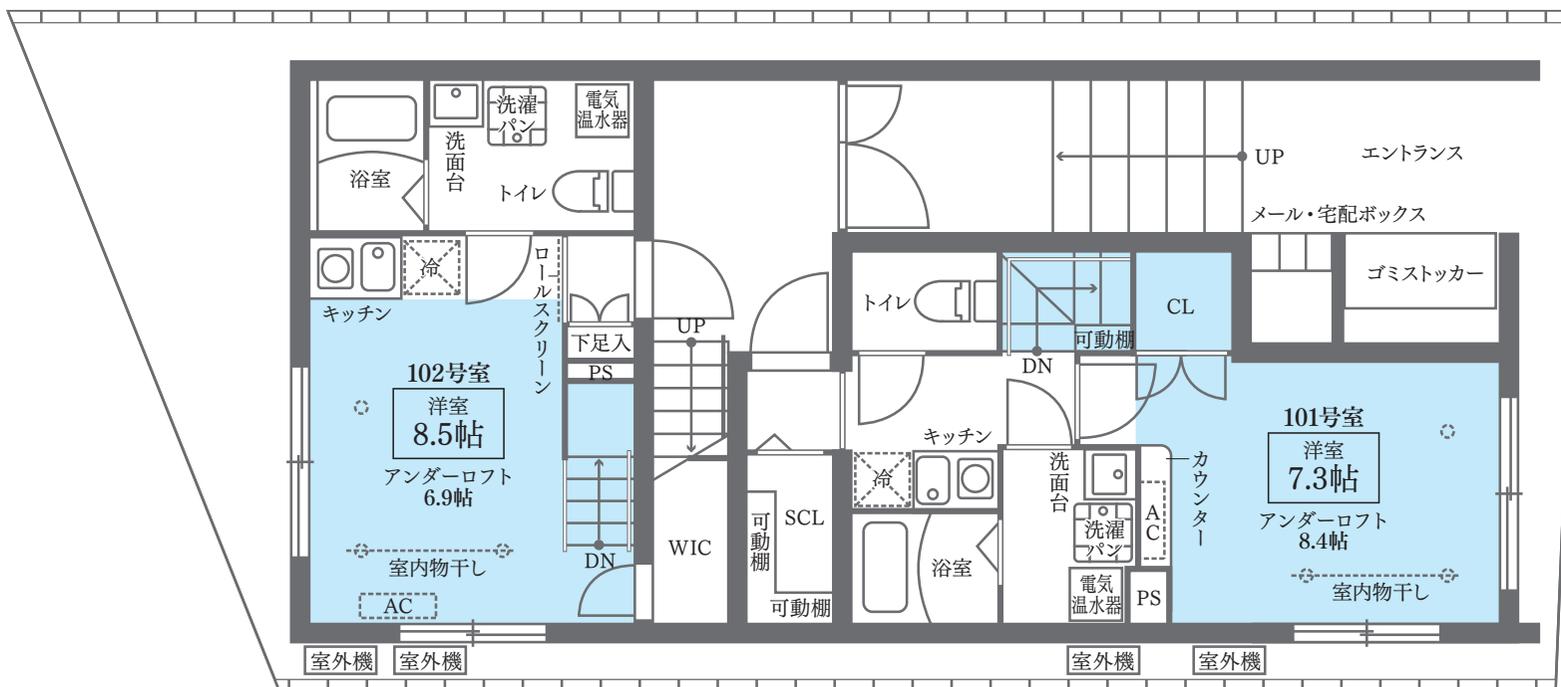
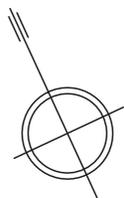


主な施設

ローソン 椎名町駅前店	約260m(4分)
ホサカ薬局	約280m(4分)
マルマンストア 椎名町店	約250m(4分)
まいばすけっと 椎名町駅前	約320m(4分)
しまむら 椎名町店	約250m(4分)
サミットストア 椎名町店	約380m(5分)
セブンイレブン 目白5丁目目白通り店	約320m(4分)
セブンイレブン 新宿中落合3丁目店	約270m(4分)
三井住友銀行 目白通出張所	約210m(3分)
どらっくばす 南長崎店	約280m(4分)
ファミリーマート 椎名町駅南口店	約330m(5分)





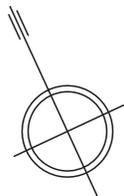


type A :
 $23.08\text{m}^2 + 11.53\text{m}^2$
 (居室) (アンダーロフト)

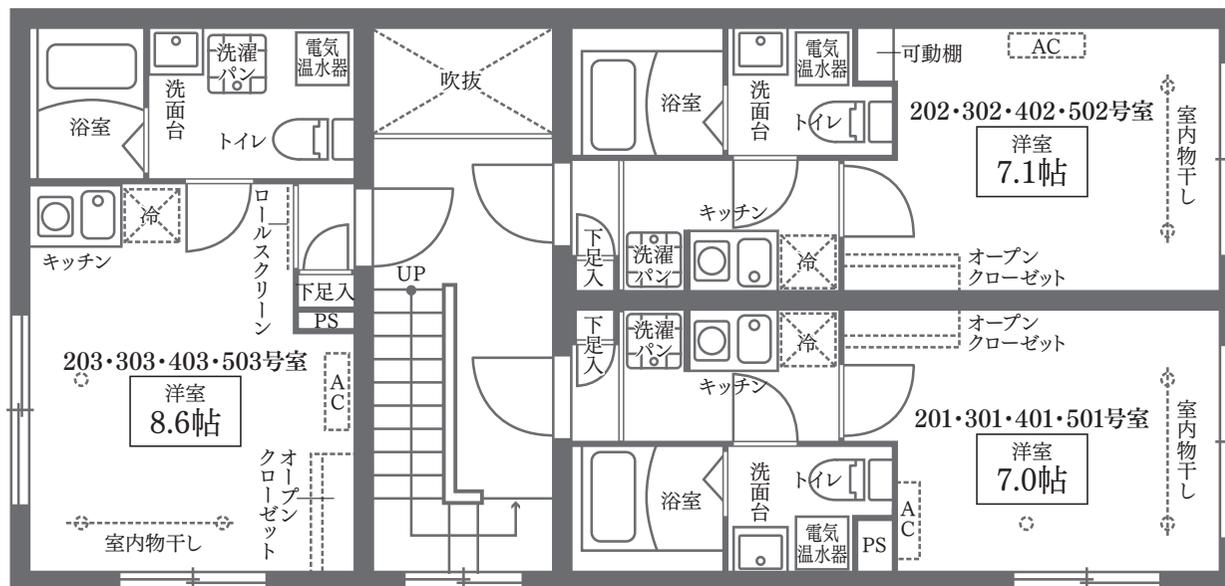
type B :
 $28.84\text{m}^2 + 12.35\text{m}^2$
 (居室) (アンダーロフト)

1F PLAN

※図面と現況が異なる場合は現況を優先します。
 ■部分はアンダーロフト



type D :
20.65m²

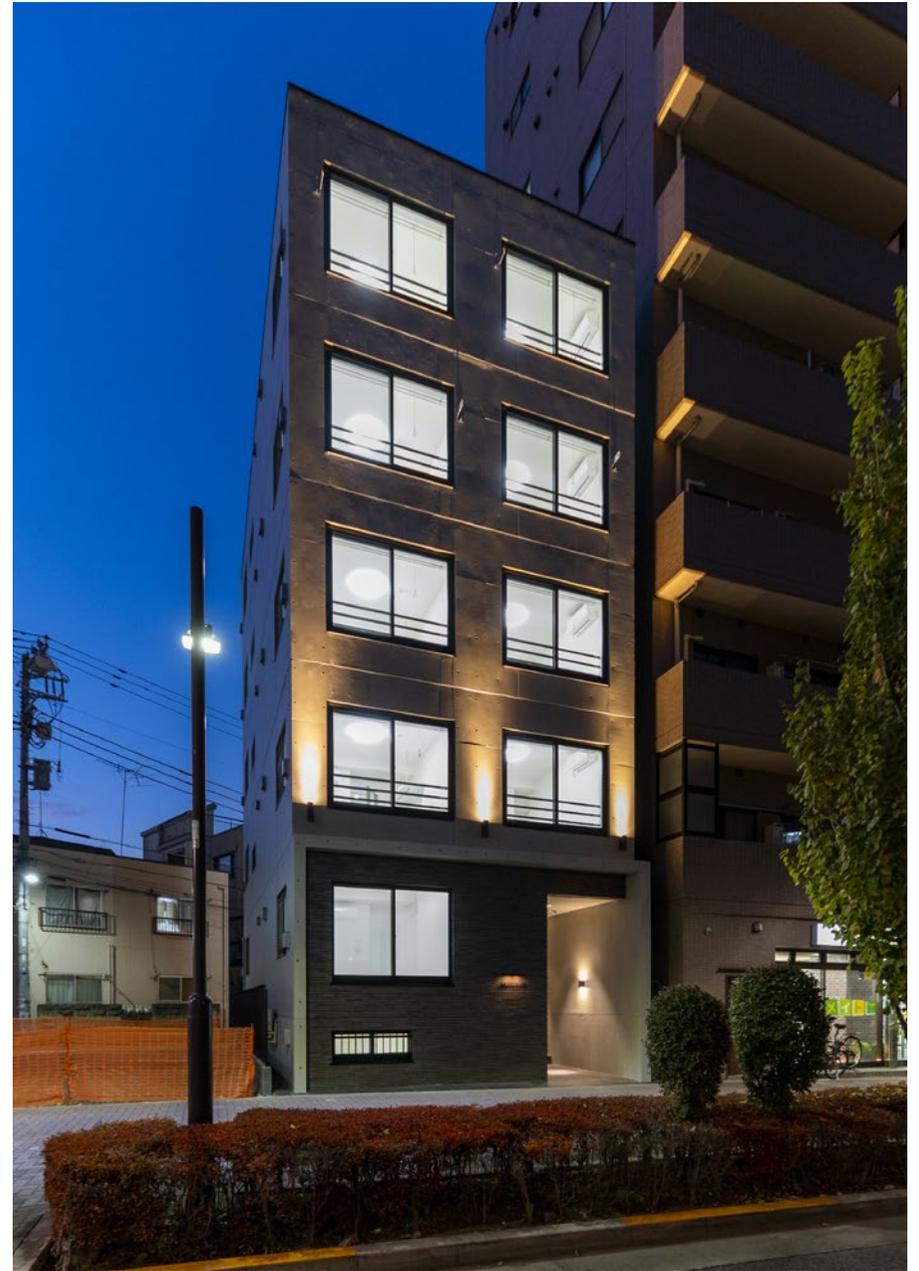


type C :
21.24m²

type E :
20.65m²

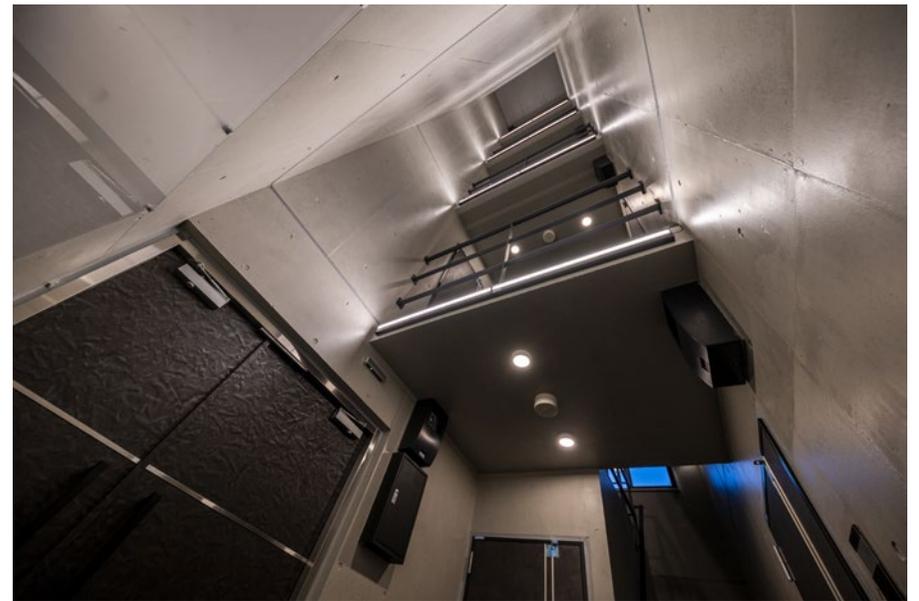
2-5F PLAN

※図面と現況が異なる場合は現況を優先します。





館銘板



エントランス吹き抜け



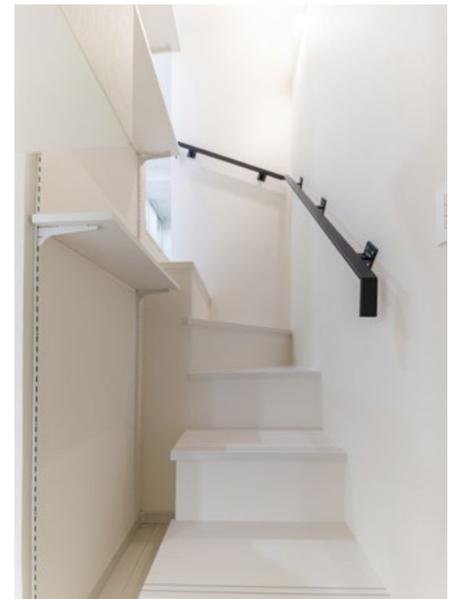
102号室(type A)



101号室(type B)



102号室アンダーロフト(type A)



101号室アンダーロフト・階段(type B)



503号室(type C)



502号室(type D)



503号室(type C)



501号室(type E)

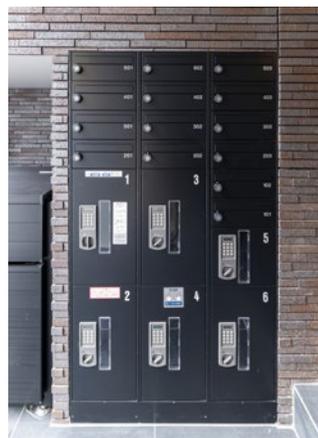
入居者の視点で選んだ仕様・設備

COCOCUBE椎名町では、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〉

- アンダーロフト(1階のみ)
- オートロック
- 防犯カメラ(共用部)
- 宅配ボックス
- カラーモニター付インターホン
- ダブルロックディンプルキー
- ペアガラス
- エアコン
- 独立洗面台
- バス・トイレ別(シャワートイレ)
- 室内洗濯機置場
- 物干し金物
- ユニットバス
- 浴室乾燥機
- 姿見鏡
- IHコンロ
- オール電化
- 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)
- 駐輪スペース



●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。



●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。



●駐輪スペース

入居者の要望が多い駐輪スペースを用意しました。



●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

シンプルで飽きのこないデザインのコンパクトな洗面台。ミラー付キャビネットで小物類もすっきり収納できます。



●姿見鏡・下足入

玄関にはお出かけ前に全身の身だしなみをチェックできて便利な姿見鏡と、大容量の下足入を設置しました。



●システムキッチン

調理後にプレートを拭くだけの簡単なお手入れが人気のIHコンロを採用しました。一人暮らしに丁度良いシンプルなキッチンです。

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	28.84㎡	8.72坪	1K	112,000円	8,000円	120,000円	@13,755円/坪	112,000円	※アンダーロフト(13.65㎡)付
102	23.08㎡	6.98坪	1R	91,000円	8,000円	99,000円	@14,180円/坪	91,000円	※アンダーロフト(11.86㎡)付
201	20.65㎡	6.25坪	1K	81,000円	8,000円	89,000円	@14,248円/坪	81,000円	
202	20.65㎡	6.25坪	1K	80,000円	8,000円	88,000円	@14,088円/坪	80,000円	
203	21.24㎡	6.43坪	1R	81,000円	8,000円	89,000円	@13,852円/坪	81,000円	
301	20.65㎡	6.25坪	1K	81,000円	8,000円	89,000円	@14,248円/坪	81,000円	
302	20.65㎡	6.25坪	1K	80,000円	8,000円	88,000円	@14,088円/坪	80,000円	
303	21.24㎡	6.43坪	1R	81,000円	8,000円	89,000円	@13,852円/坪	81,000円	
401	20.65㎡	6.25坪	1K	81,000円	8,000円	89,000円	@14,248円/坪	81,000円	
402	20.65㎡	6.25坪	1K	80,000円	8,000円	88,000円	@14,088円/坪	80,000円	
403	21.24㎡	6.43坪	1R	81,000円	8,000円	89,000円	@13,852円/坪	81,000円	
501	20.65㎡	6.25坪	1K	80,000円	8,000円	88,000円	@14,088円/坪	80,000円	
502	20.65㎡	6.25坪	1K	79,000円	8,000円	87,000円	@13,928円/坪	79,000円	
503	21.24㎡	6.43坪	1R	80,000円	8,000円	88,000円	@13,696円/坪	80,000円	
合計	302.08㎡	91.38坪		1,168,000円	112,000円	1,280,000円		1,168,000円	
月額収入 合計				1,280,000円					
年間収入 合計				15,360,000円					

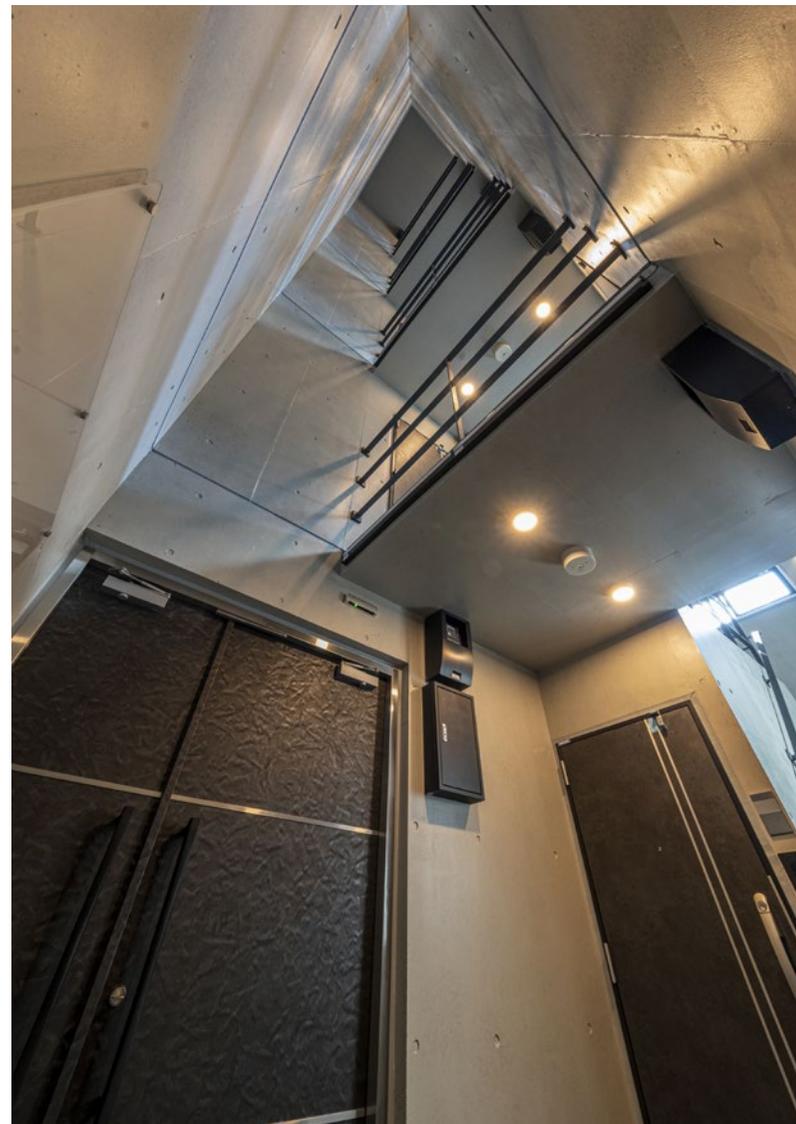
支出

PM費（税抜）	460,800円	賃料・管理費の3%
建物管理費（税抜）	432,000円	36,000円/月×12ヶ月
水道光熱費（税抜）	120,000円	概算
固都税（土地）	136,259円	令和5年度税額相当額
固都税（建物）	755,379円	令和5年度税額相当額
年間支出 合計	1,904,438円	
差引後 年間収入 合計	13,455,562円	
販売価格（税込）	384,000,000円	
販売価格（税抜）	367,540,000円	
表面利回り（税込）	4.00%	
表面利回り（税抜）	4.17%	
NOI（税抜）	3.66%	

※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	東京都豊島区南長崎一丁目1962番9
	住居表示	東京都豊島区南長崎1丁目9番20号
交通		西武池袋線「椎名町」駅 徒歩4分
土地	地積	106.69㎡(32.27坪) 公簿
	地目	宅地
	権利	所有権
	接面道路	南東側 公道 約40.00m 西側 公道 約4.26m
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	竣工	2022年10月
	種類	共同住宅
	専有面積	302.08㎡(91.37坪)
	延床面積	347.99㎡(105.26坪) 公簿
	総戸数	14戸
	施工会社	株式会社プラスアルファ
	確認済証番号	第R03A-BA.b00051-01号
	検査済証番号	第R03F-BA.b00051-01号
	都市計画及び法令上の制限	用途地域
建蔽率		80%
容積率		400%
日影規制		—
その他		防火地域、新たな防火規制区域
価格		384,000,000円(税込)
引渡		相談
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