



COCOFLAT 武蔵小山II 〈物件概要書〉 MUSASHI-KOYAMA II

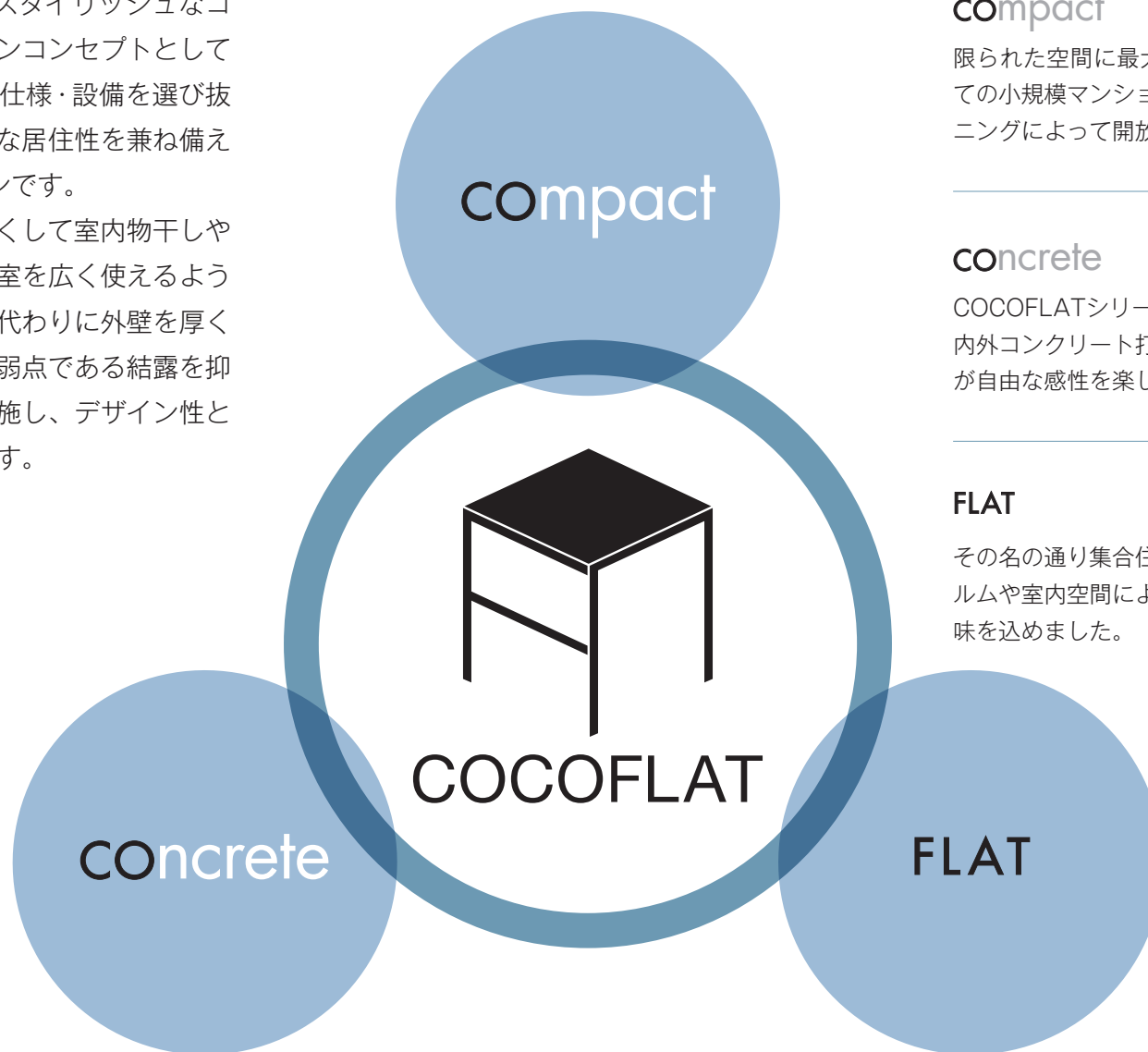
投資用一棟RC造マンション



コンパクトでスタイリッシュな都市型賃貸マンションシリーズ

COCOFLATは、無機質でスタイリッシュなコンクリート打ち放しをデザインコンセプトとしています。同時に本当に必要な仕様・設備を選び抜くことで、シンプル且つ快適な居住性を兼ね備えた投資用一棟RC造マンションです。

たとえば、バルコニーをなくして室内物干しや浴室乾燥機を備えることで居室を広く使えるようにしています。また断熱材の代わりに外壁を厚くしてコンクリート打ち放しの弱点である結露を抑える、といった工夫を随所に施し、デザイン性と機能性の両立を実現しています。



compact

限られた空間に最大限の設備を——。低層4～5階建ての小規模マンションを、極限まで無駄を排したプランニングによって開放的で快適な居住空間にします。

concrete

COCOFLATシリーズは、シャープでスタイリッシュな内外コンクリート打ち放しを特徴としています。住む人が自由な感性を楽しめる暮らしを提案します。

FLAT

その名の通り集合住宅を意味すると同時に、外観のフォルムや室内空間によりシンプルなスタイルを追求する意味を含めました。

東急目黒線

「武蔵小山」駅 徒歩 **12**分

目 黑 滋 谷

19分(8分)

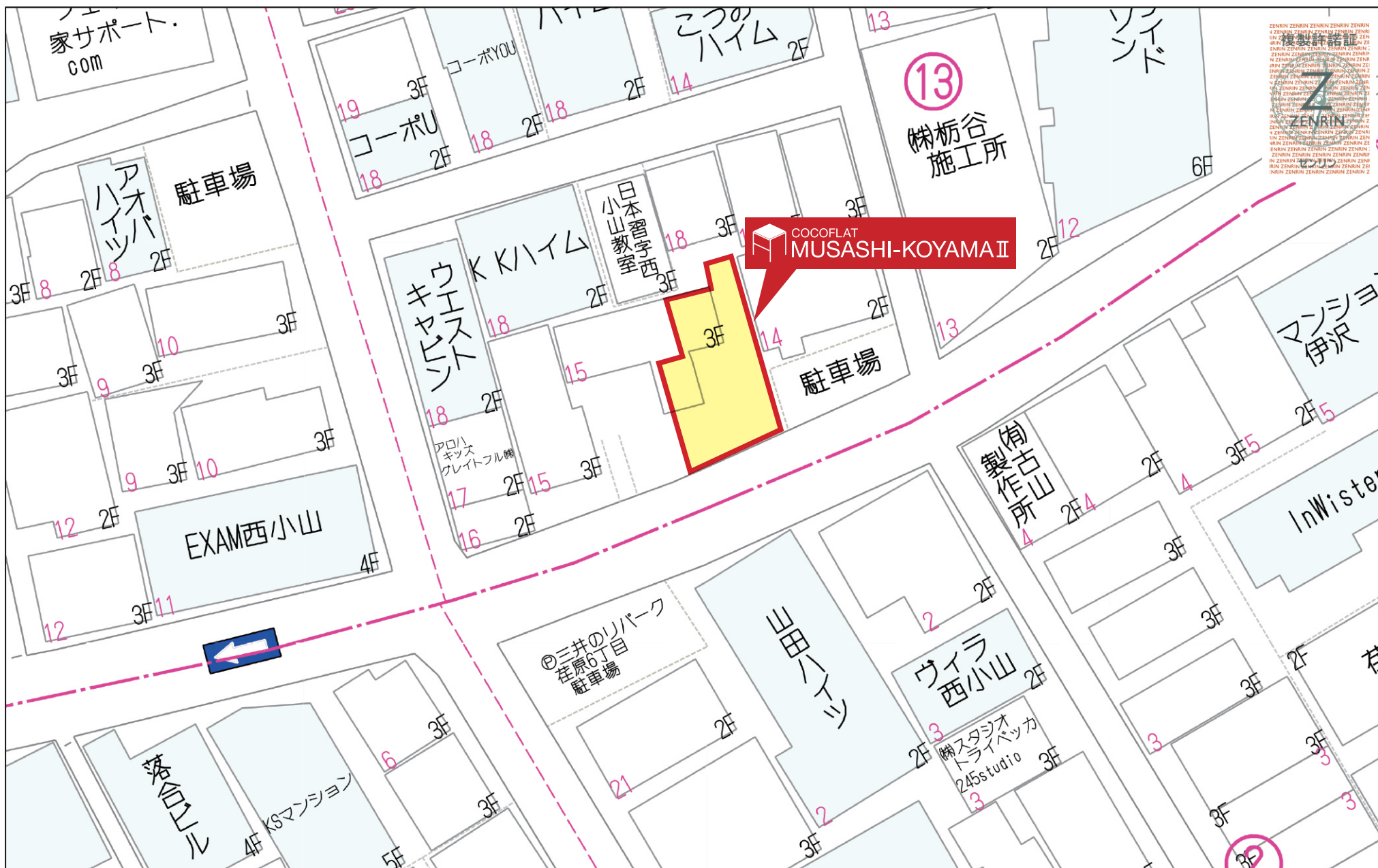
東急目黒線利用。「目黒」駅で
JR山手線に乗換。

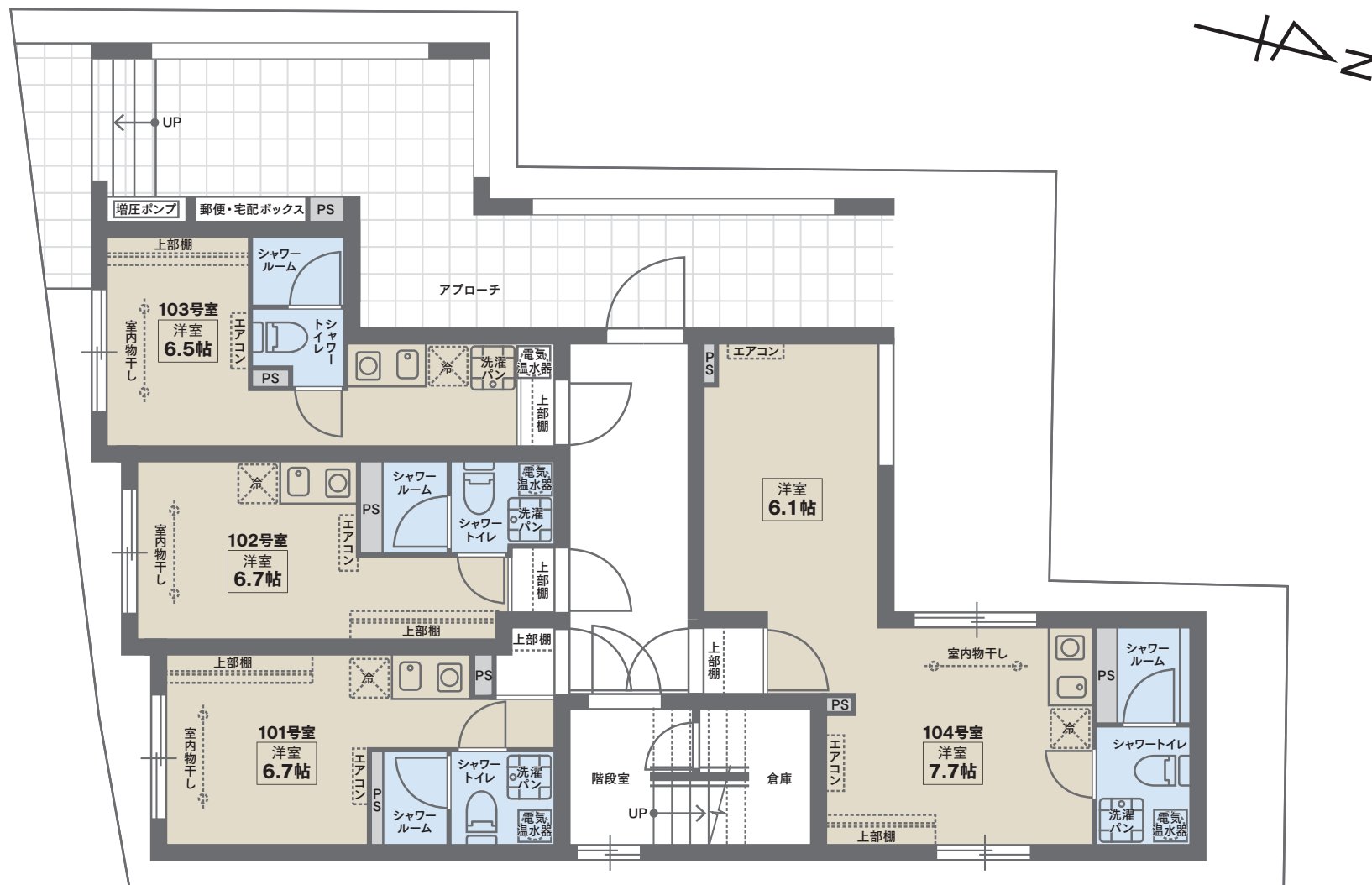
大手町 品川

23分(11分)

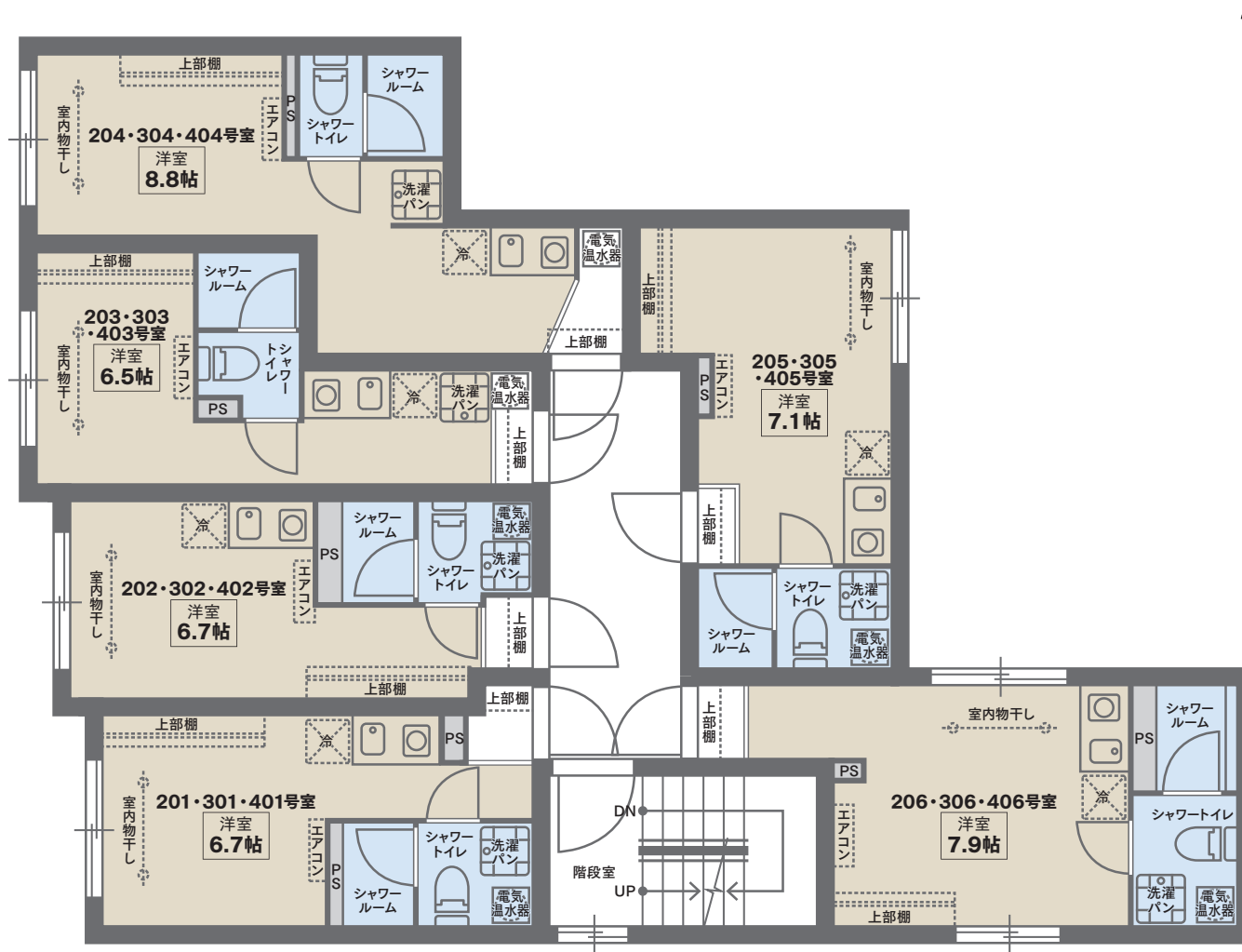
東急目黒線利用。「目黒」駅で
JR山手線に乗換。







※図面と現況が異なる場合は現況を優先します。間取りの帖数は約表示です。



2-4F

※図面と現況が異なる場合は現況を優先します。間取りの帖数は約表示です。



104号室



405号室



402号室



406号室



一人暮らしにちょうどいい、シンプルで使いやすい仕様・設備

COCOFLATでは、入居者目線で吟味したシンプルで機能的な設備を備え、快適な居住性の確保を目指しました。

デッドスペースになりがちなスペースには、電気温水器を配してオール電化にし、メーターボックスをなくすなど、効率化を図っています。

また電気温水器は、防災面への配慮から非常時の際には、中の水を利用することができるようになっています。

〈採用した主な仕様・設備〉

- 光ネット無料 (LAN・Wi-Fi ベストエフォート1G bps)
- BS・CSアンテナ (有料チャンネルは別途要契約)
- 宅配ボックス
- オートロック (エントランス)
- 防犯カメラ (エントランス・外構)
- カラーモニター付きインターホン (不在時録画機能付)
- ダブルロックディンプルキー
- エアコン
- シャワールーム
- IHクッキングヒーター (1口)
- オール電化 (東電スマートプラン加入)
- 電気温水器
- 室内洗濯機置場
- 室内物干し
- 収納 (吊り棚・壁面Pコンフック)
- 調光付きLED照明
- 書籍無料読み放題サービス
- 専用ゴミストッカー



シャワールーム



温水洗浄便座・電気温水器



キッチン



LED照明 (調光機能付き)・吊り棚



宅配ボックス



専用ゴミストッカー

収入（賃料表）

ROOM	貸室面積		間取り	賃料	管理費	合計	敷金	連帯保証人	備考
101	15.70㎡	4.75坪	1R	69,000円	4,000円	73,000円	69,000円	無	保証会社加入
102	15.38㎡	4.65坪	1R	69,000円	4,000円	73,000円	69,000円	無	保証会社加入
103	15.05㎡	4.55坪	1R	61,000円	4,000円	65,000円	61,000円	無	保証会社加入
104	28.24㎡	8.54坪	1DK	95,000円	4,000円	99,000円	95,000円	無	保証会社加入
201	15.70㎡	4.75坪	1R	72,000円	4,000円	76,000円	72,000円	無	保証会社加入
202	15.38㎡	4.65坪	1R	72,000円	4,000円	76,000円	72,000円	無	保証会社加入
203	15.05㎡	4.55坪	1R	64,000円	4,000円	68,000円	64,000円	無	保証会社加入
204	19.14㎡	5.79坪	1R	79,000円	4,000円	83,000円	79,000円	無	保証会社加入
205	15.95㎡	4.82坪	1R	73,000円	4,000円	77,000円	73,000円	無	保証会社加入
206	18.13㎡	5.48坪	1R	78,000円	4,000円	82,000円	78,000円	無	法人契約
301	15.70㎡	4.75坪	1R	72,000円	4,000円	76,000円	72,000円	無	保証会社加入
302	15.38㎡	4.65坪	1R	72,000円	4,000円	76,000円	72,000円	無	保証会社加入
303	15.05㎡	4.55坪	1R	64,000円	4,000円	68,000円	64,000円	無	保証会社加入
304	19.14㎡	5.79坪	1R	79,000円	4,000円	83,000円	79,000円	無	保証会社加入
305	15.95㎡	4.82坪	1R	73,000円	4,000円	77,000円	73,000円	無	保証会社加入
306	18.13㎡	5.48坪	1R	78,000円	4,000円	82,000円	78,000円	無	保証会社加入
401	15.70㎡	4.75坪	1R	72,000円	4,000円	76,000円	72,000円	無	保証会社加入
402	15.38㎡	4.65坪	1R	72,000円	4,000円	76,000円	72,000円	無	保証会社加入
403	15.05㎡	4.55坪	1R	64,000円	4,000円	68,000円	64,000円	無	保証会社加入
404	19.14㎡	5.79坪	1R	79,000円	4,000円	83,000円	79,000円	無	保証会社加入
405	15.95㎡	4.82坪	1R	73,000円	4,000円	77,000円	73,000円	無	保証会社加入
406	18.13㎡	5.48坪	1R	79,000円	4,000円	83,000円	79,000円	無	保証会社加入
月額収入 合計				1,697,000円					
年間収入 合計				20,364,000円					

10月31日解約

支出

PM 費（税込）	672,012円	56,001円/月額（満室時）
建物管理費（税込）	607,200円	50,600円/月額
水道光熱費	57,600円	東京電力 約3,500円/月額 水道料金 約2,600円/隔月
Wi-Fi	275,880円	無料 Wi-Fi 22,990円/月額（全住戸）
固都税（土地）	208,120円	令和5年度税額。
固都税（建物）	926,834円	令和5年度税額。
火災保険料	55,000円	※左記保険料は参考価格です。
年間支出 合計	2,802,646円	
差引後 年間収入	17,561,354円	

販売価格（税込）	452,500,000円	税抜価格は434,460,484円（消費税18,039,516円）
表面利回り（税込）	4.50%	税抜表面利回りは4.68%
NOI（税抜）	4.04%	

※表示の賃料収入は将来にわたり確実に得られる保証はございません。 保証会社加入の場合、家賃滞納保証・原状回復費用保証等が付与されております。

所在地	地番	東京都品川区荏原五丁目279番26、43
	住居表示	東京都品川区荏原五丁目13-15
交通	東急目黒線「西小山」駅 徒歩7分・「武蔵小山」駅 徒歩12分	
土地	地積	公簿：166.48㎡ (50.36坪) 実測：165.71㎡ (50.12坪)
	地目	宅地
	権利	所有権
	接面道路	南側 区道7.19m
建物	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 4階建
	竣工	2022年8月
	種類	共同住宅
	延床面積	439.08㎡
	総戸数	22戸
都市計画 及 法令上の制限	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	300%
	防火指定	準防火地域
	その他	第3種高度地区、日影規制4h-2.5h/4m、新たな防火制度の 対象区域、下水道処理区域
価格	452,500,000円 (税込)	
引渡	2024年2月以降	
収支	年間収入	20,364,000円 (満室時)
	表面利回り	4.50% (税込)
	支出 管理費・固都税・ 水光熱費・火災保険等	2,802,646円
条件	BM・PM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。
※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。
※万一成約済の場合はご了承ください。



施主・監修	株式会社 アドバンス・シティ・プランニング
施工	株式会社 嶋工務店

北辰不動産株式会社

+

(プラス)を創る since1964

住 所：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
T E L：03-6441-0072 / F A X：03-6441-0130

取引態様：媒介
手 数 料：3%+6万円 (税別)