



L u x s i s 大塚 Vol.7





# Otsuka

個性的な商店街やショッピングモール、  
日々の生活を楽しむ大塚エリア。  
駅直結の商業施設、アトレヴィには、  
多くの飲食店や雑貨店が。

そして副都心のひとつ、池袋エリアが生活圏内に。  
池袋のランドマークサンシャイン60や  
多くの商業施設や文化施設が集まります。

江戸幕府の御薬園が前身となる「小石川植物園」や  
国の特別名勝に指定されている「六義園」もほど近く  
歴史ある名所や自然を身近に。





# IKEBUKURO

3min.

「大塚」駅からJR山手線利用



# SHINJUKU

11min.

「大塚」駅からJR山手線利用  
「池袋」駅からJR埼京線乗換

# UENO

12min.

「巣鴨」駅からJR山手線利用





OTEMACHI

13min.

「巣鴨」駅から都営三田線利用

Luxsis 大塚 Vol.7

TRAIN ACCESS



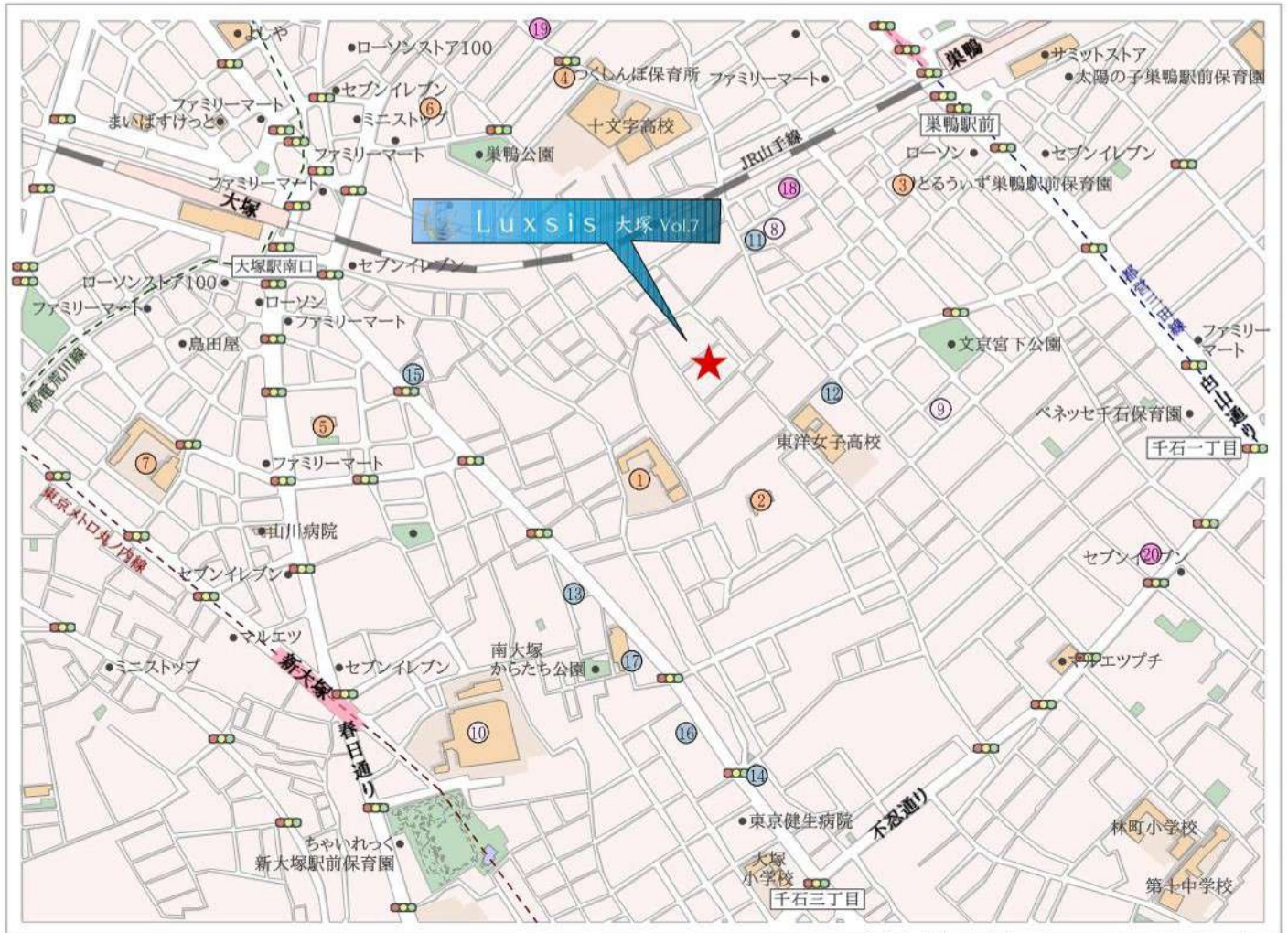
※掲載の電車アクセス図は一部路線・駅を抜粋して表記しています。  
 ※所要時間は、朝8時から9時の間のものです。待ち時間及び乗り換え時間が含まれております。

「大塚」駅 徒歩 9分

「巣鴨」駅 徒歩 8分

「大塚駅前」駅 徒歩 9分

「新大塚」駅 徒歩 12分



□東京都豊島区南大塚1丁目27番11号(旧住居表示)

## ■教育機関

- |               |       |
|---------------|-------|
| ① 巣鴨小学校       | 徒歩 3分 |
| ② 若草保育園       | 徒歩 4分 |
| ③ ういず巣鴨駅前保育園  | 徒歩 6分 |
| ④ つくしんぼ保育所    | 徒歩 8分 |
| ⑤ 南大塚保育園      | 徒歩 9分 |
| ⑥ おおつかほうゆう保育園 | 徒歩 9分 |
| ⑦ 西巣鴨中学校      | 徒歩12分 |

## ■医療機関

- |           |       |
|-----------|-------|
| ⑧ 及川医院    | 徒歩 4分 |
| ⑨ 水間クリニック | 徒歩 6分 |
| ⑩ 大塚病院    | 徒歩11分 |

## ■ショッピング

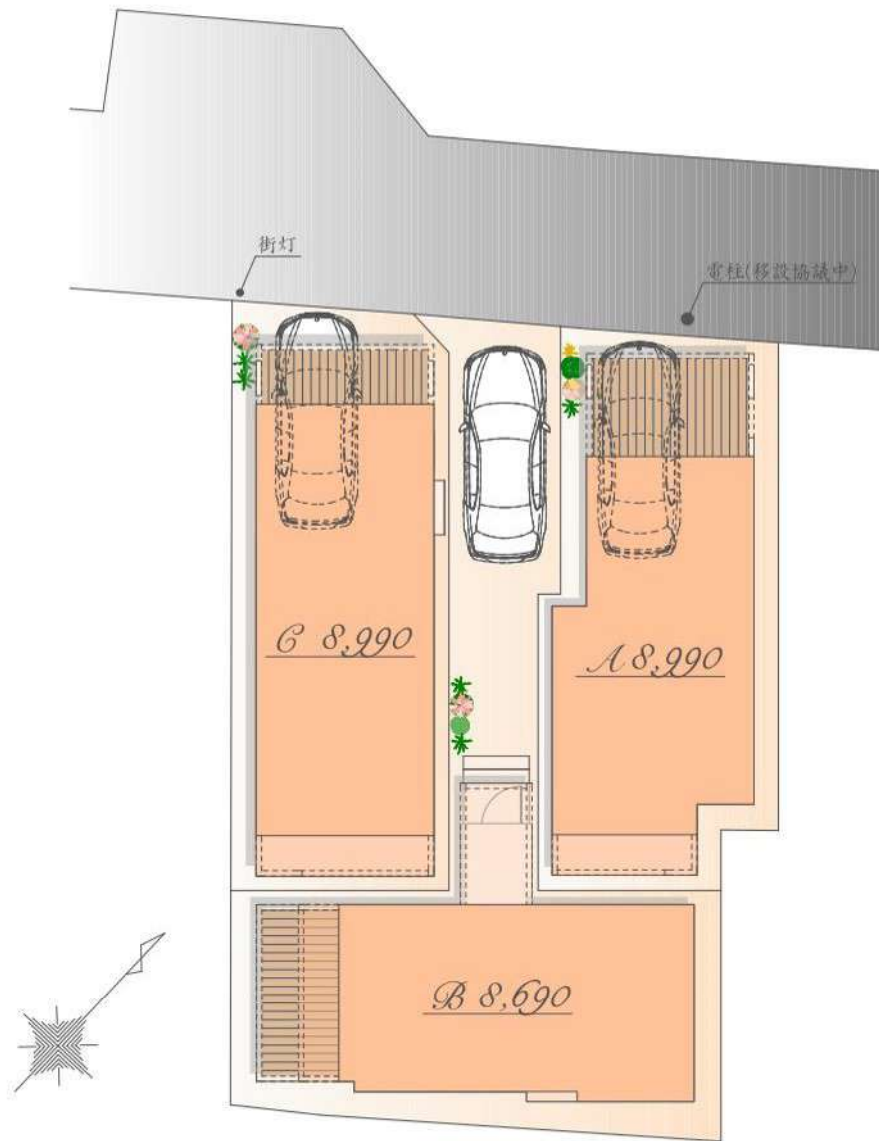
- |                |       |
|----------------|-------|
| ⑪ ローソン         | 徒歩 3分 |
| ⑫ まいばすけっと      | 徒歩 4分 |
| ⑬ フレッシュランドフェルカ | 徒歩 8分 |
| ⑭ セブンイレブン      | 徒歩 8分 |
| ⑮ ファミリーマート     | 徒歩 8分 |
| ⑯ サミット         | 徒歩 9分 |
| ⑰ ライフ          | 徒歩 9分 |

## ■その他

- |           |       |
|-----------|-------|
| ⑱ 江戸橋公園   | 徒歩 4分 |
| ⑲ 巣鴨図書館   | 徒歩 9分 |
| ⑳ 文京千石郵便局 | 徒歩11分 |

※距離表示については地図上の概測距離です。徒歩分数表示については80mを1分として算出し、端数を切り上げたものです。※掲載の地図は一部道路・施設等を抜粋して表示しています。  
 ※各施設、店舗の位置は2024年4月時点での調査したもので、作成時点以降変更、廃止等となっている場合があります。ご了承下さい。  
 ※豊島区は「隣接校選択制」を実施しています。詳細は豊島区HPをご覧ください。

# LAND PLAN



※図面を基に描き起こしたもので、実際とは多少異なる場合があります。  
特定の季節・ご入居時の状態を想定して描かれたものではありません。  
※実測図ではありません



Luxsis Image

# PLAN A



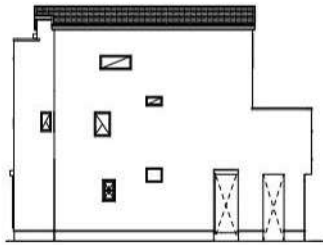
販売価格

8,990 万円(税込)

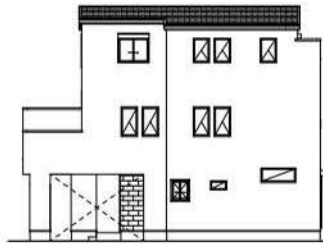
土地面積 / 62.59<sup>m</sup><sup>2</sup>

建物面積 / 112.84<sup>m</sup><sup>2</sup>

(車庫面積 12.75<sup>m</sup><sup>2</sup>・DS部分 0.38<sup>m</sup><sup>2</sup>・  
ポーチ、敷地内通路部分 2.84<sup>m</sup><sup>2</sup>含む)



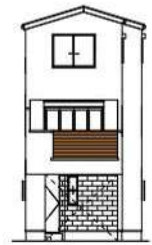
East



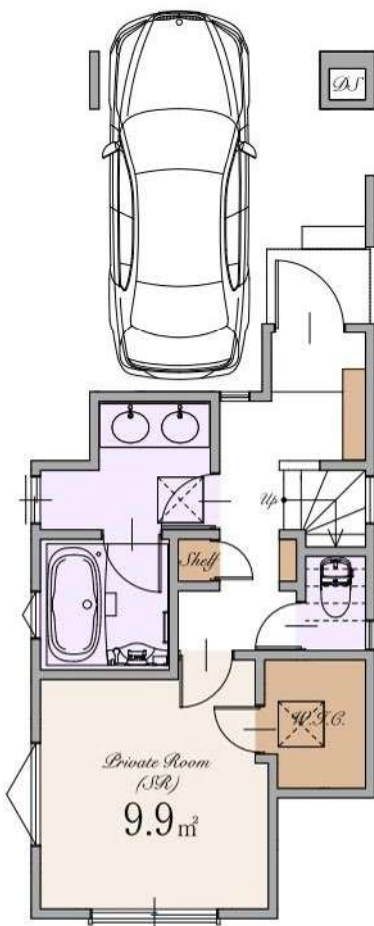
West



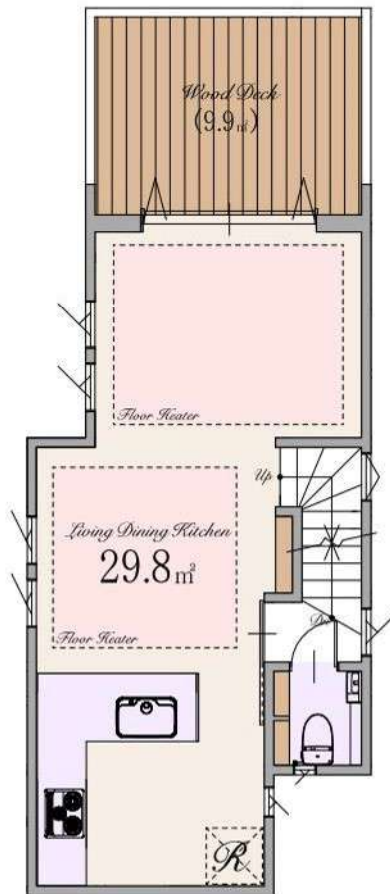
South



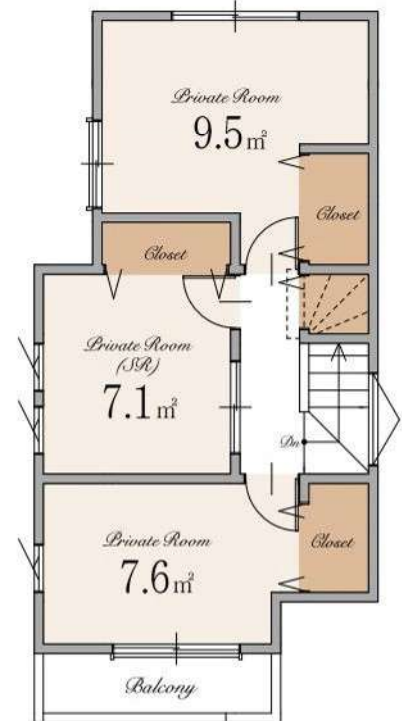
North



1st



2nd



3rd



# PLAN B

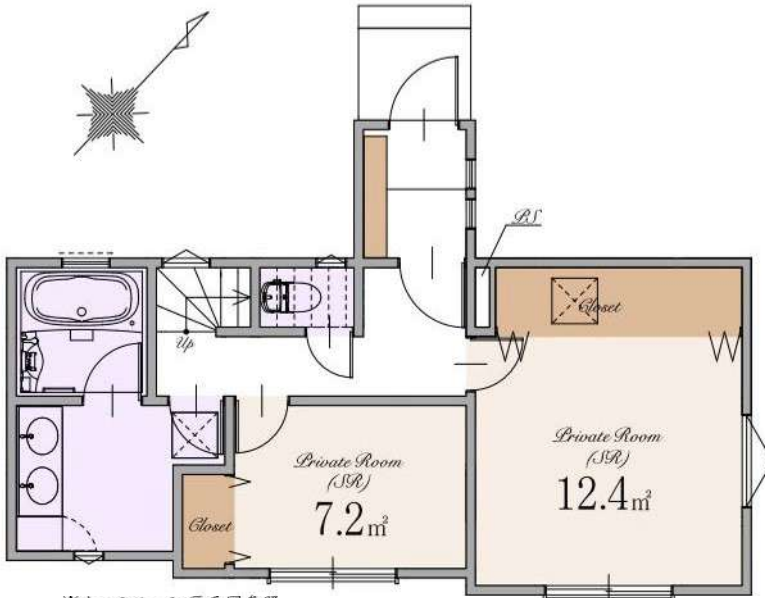


販売価格

**8,690** 万円(税込)

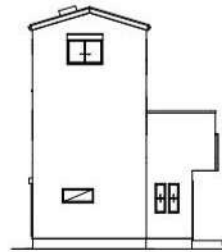
土地面積 / 87.05<sup>m</sup><sup>2</sup>  
(建築確認申請上の控除面積 0.35<sup>m</sup><sup>2</sup>含む)

建物面積 / 106.34<sup>m</sup><sup>2</sup>  
(バルコニー部分 3.51<sup>m</sup><sup>2</sup>含む)

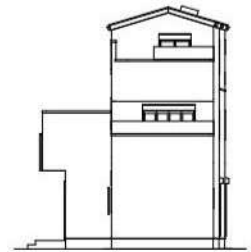


※カースペース: 区画図参照

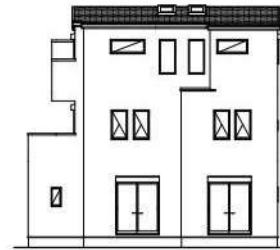
1st



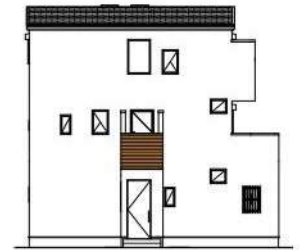
East



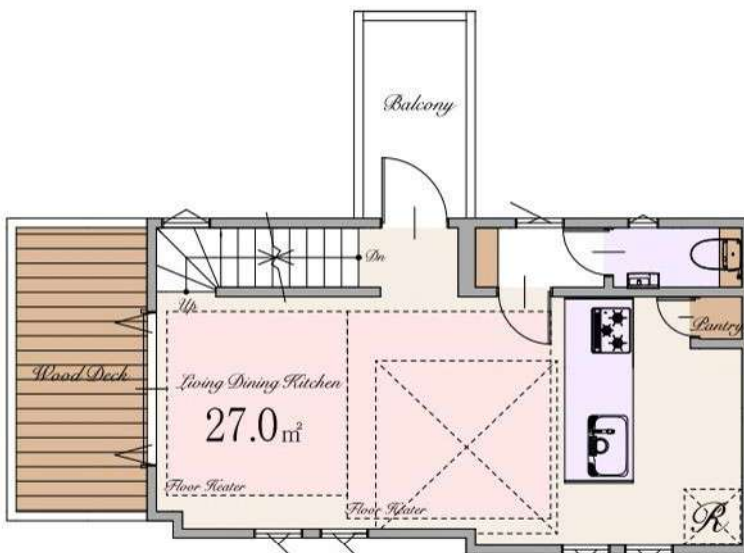
West



South



North



※Living Dining Kitchenの27.0<sup>m</sup><sup>2</sup>はパントリーを含みます。

2nd



3rd

# PLAN C



販売価格

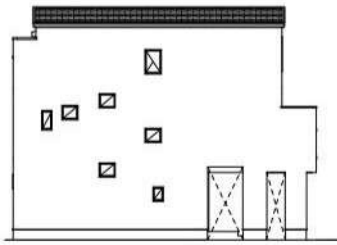
8,990 万円(税込)

土地面積 / 63.50 m<sup>2</sup>

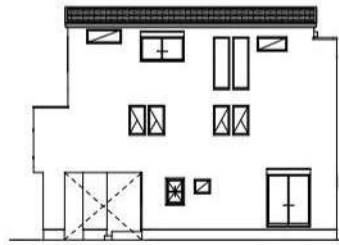
建物面積 / 113.92 m<sup>2</sup>

(車庫面積 12.67 m<sup>2</sup>・

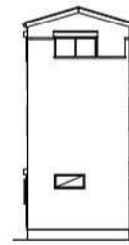
ポーチ、敷地内通路部分 3.29 m<sup>2</sup>・DS部分 0.39 m<sup>2</sup>含む)



East



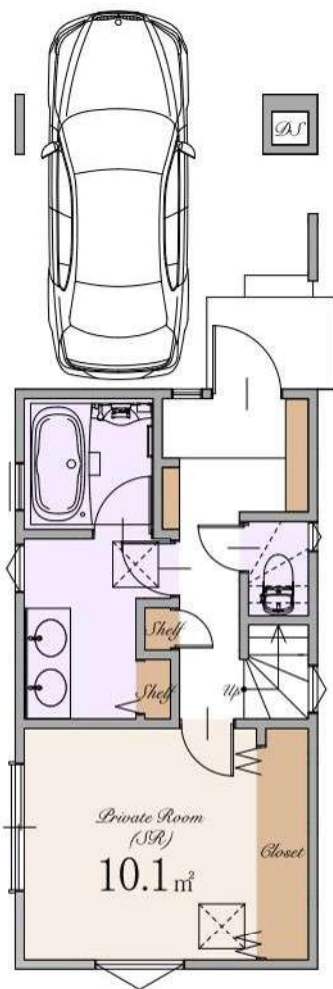
West



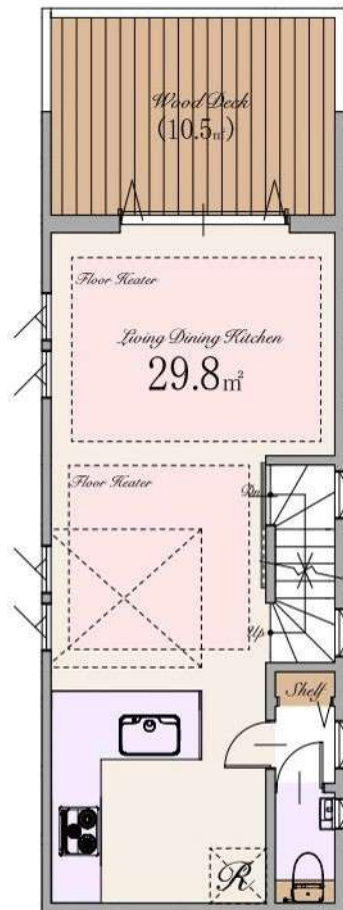
South



North



1st



2nd



3rd

## ～ 物件概要 ～

■種別	新築分譲住宅		
■所在地	東京都豊島区南大塚1丁目27番11号(旧住居表示) 東京都豊島区南大塚1丁目1466番1(地番)		
■交通	JR山手線	「大塚」駅	徒歩9分
	JR山手線・都営三田線	「巣鴨」駅	徒歩8分
	都電荒川線(東京さくらトラム)	「大塚駅前」駅	徒歩9分
	東京メトロ丸ノ内線	「新大塚」駅	徒歩12分
■総棟数	3棟		
■販売棟数	3棟		
■販売価格	A号棟:8,990万円(税込) B号棟:8,690万円(税込) C号棟:8,990万円(税込)		
■区域区分	都市計画区域・市街化区域		
■用途地域	第一種中高層住居専用地域		
■公法制限	準防火地域・第3種高度地区・景観法・航空法・重要土地等調査法		
■建ぺい率	60%(※準防火地域内の準耐火建築物の場合+10%)		
■容積率	300%(160%)		
■土地権利	旧法借地権		
■地代/月額	A号棟:11,000円 B号棟:12,745円 C号棟:11,000円		
■地目	宅地		
■敷地面積	A号棟:62.59㎡ B号棟:87.05㎡(建築確認申請上の控除面積 0.35㎡含む) C号棟:63.50㎡		
■路地状部分	B号棟:28.95㎡		
■建物面積	A号棟:112.84㎡(車庫面積 12.75㎡・DS部分 0.38㎡・ポーチ、敷地内通路部分 2.84㎡を含む) B号棟:106.34㎡(バルコニー部分 3.51㎡を含む) C号棟:113.92㎡(車庫面積 12.67㎡・ポーチ、敷地内通路 3.29㎡・DS部分 0.39㎡を含む)		
■建築確認番号	A号棟:確認サービス第 KS124-3120-50581号 B号棟:確認サービス第 KS124-3120-50582号 C号棟:確認サービス第 KS124-3120-50583号		
■構造	木造スレート葺 3階建て(制震住宅+耐震住宅)		
■設備	電力各社・公営水道・都市ガス・本下水		
■接道	北西側約4.0m私道		
■完成時期	2025年6月末		
■引渡時期	2025年7月末		
■売主	株式会社エスケーホーム 国土交通大臣(1)第10669号		

## ～ 設備・仕様 ～

<input type="checkbox"/> ECOジョーズ	<input type="checkbox"/> ハイドア(一部)
<input type="checkbox"/> TESガス温水式床暖房	<input type="checkbox"/> エコカラットプラス
<input type="checkbox"/> 食器洗い乾燥機	<input type="checkbox"/> 床 MYフロア(DAIKEN)※フロアコーティング非対応
<input type="checkbox"/> 浄水器付ハンドシャワー水栓	<input type="checkbox"/> 大理石調フローリング(一部)(DAIKEN)
<input type="checkbox"/> ガス加熱機器	<input type="checkbox"/> 散水栓
<input type="checkbox"/> 背面収納付システムキッチン(Takara Standard)	<input type="checkbox"/> ウッドデッキ
<input type="checkbox"/> ホーロークリーンレンジフード	<input type="checkbox"/> 宅配ボックス
<input type="checkbox"/> パールクリスタルトッププレート	<input type="checkbox"/> LOW-E複層ガラス
<input type="checkbox"/> 水なし両面焼きグリル	<input type="checkbox"/> アルミ樹脂複合サッシ
<input type="checkbox"/> システムバスルーム(sazana)	<input type="checkbox"/> EV・PHEV充電用屋外コンセント
<input type="checkbox"/> ガス式浴室換気乾燥機	<input type="checkbox"/> LED照明
<input type="checkbox"/> 浴室地デジテレビ(16インチ)※ひかりTV等のIPTVは非対応	<input type="checkbox"/> 人感センサー付LED照明(玄関ポーチ部)
<input type="checkbox"/> ガス式浴室ミストサウナ(Misty)	<input type="checkbox"/> 網戸
<input type="checkbox"/> 魔法びん浴槽	<input type="checkbox"/> シャッター(一部)
<input type="checkbox"/> 人工大理石浴槽	<input type="checkbox"/> TVモニター付インターホン
<input type="checkbox"/> 浴室1面アクセントパネル	<input type="checkbox"/> タグキー・ディンプルキー(玄関ドア)
<input type="checkbox"/> エアインシャワー	<input type="checkbox"/> 制震システム
<input type="checkbox"/> TOTOほっかり床	<input type="checkbox"/> 劣化対策等級3・維持管理対策等級2
<input type="checkbox"/> 4面鏡2ボール洗面化粧台	<input type="checkbox"/> 一次エネルギー消費量等級5
<input type="checkbox"/> タンクスキリトイレ/手洗いキャビネット付(一部)(TOTO)	<input type="checkbox"/> フラット35S(金利Bプラン)適合
<input type="checkbox"/> 手洗いボウル付きトイレ(一部)(TOTO)	<input type="checkbox"/> 株式会社GIRによる地盤10年保証
<input type="checkbox"/> お掃除ラクラクウォッシュレット一体型便器(TOTO)	<input type="checkbox"/> 売主による建物10年保証
	<input type="checkbox"/> ハウスプラス住宅保証株式会社による建物10年保証

※ フラット35・フラット35S又は財形住宅融資に関わる適合証明書取得に別途110,000円(税込)が必要となります。尚、諸条件等についての詳細は各営業担当者にご確認ください。

※ 建物10年保証及び10年保証は「建物の構造耐力上主要な部分」、「雨水の侵入を防止する部分」に限ります。

※ 現況と相違がある場合、現況を優先します。

## 【媒介】



**SK-HOME PROPERTY**  
エスケーホームプロパティ

〒163-0215 東京都新宿区西新宿2-6-1 新宿住友ビル15階

東京都知事免許(5)第78633号 (公社)全日本不動産協会 (公社)不動産保証協会 (公社)首都圏不動産公正取引協議会 取引条件の有効期限:2025年9月



**0120-554-019**

TEL:03-6680-1161 FAX:03-3348-6568

営業時間 / 9:00～

ご予約はこちら

