

西池袋4丁目 Dual Value Residence



- Dual Value Residence -

自己利用としても、収益資産としても。

ビッグターミナル『池袋』を生活圏に多様性に富んだRC造4階建「一棟収益レジデンス」

本プロジェクトは8路線が乗り入れるビッグターミナル「池袋」駅まで平坦な道のりを徒歩11分（C3出口）のロケーション。
ニューノーマル時代に相応しい、様々なライフスタイルが実現できるレジデンスです。



(C3出口)
8路線利用可能「池袋駅」徒歩11分
「要町駅」・「椎名町駅」徒歩7分

RC造4階建一棟収益レジデンス

1・2F フルリノベーション (2022年2月完了済)

- ①自己居住用としても、賃貸住戸としても利用可能
- ②ファミリー向け「3LDK+S」にフルリノベーション
- ③事務所としても利用可能

3・4F

- ①1ルーム×5世帯の賃貸住戸階
- ②物件周辺には多数の大学があり1ルーム賃貸需要が高い立地
- ③現在賃貸満室稼働中(5部屋中5部屋)

2022年2月リノベーション完了済

- ☐ 1・2階メゾネット住戸スケルトンリノベーション
- ☐ 外壁塗替工事実施
- ☐ 鉄部塗替・一部コーキング打替工事実施
- ☐ 道路面外構改修工事実施
- ☐ 外部共用灯交換工事実施
- ☐ ワンルーム住戸用エアコン更新工事実施



外観イメージ写真(令和3年11月撮影)
※撮影した建物に部材を合成加工したものと実地とは異なります。また電柱は消えています。

【物件概要】

- 所在地 / 東京都豊島区西池袋4丁目7-2(地番)
東京都豊島区西池袋4丁目23-15(住居表示)
- 交通 / 東京メトロ丸ノ内線・有楽町線・副都心線「池袋」駅徒歩11分(C3出口)
JR山手線・JR埼京線・JR湘南新宿ライン・東武東上線、西武池袋線「池袋」駅徒歩15分(メトロポリタン口)
有楽町線、副都心線「要町」駅徒歩7分・西武池袋線「椎名町」駅徒歩7分
- 土地面積 / 91.59㎡(公簿) 91.73㎡(実測)※現況測量図による
- 延床面積 / 203.09㎡(1階:56.00㎡ 2階:57.23㎡ 3階:52.76㎡ 4階:37.10㎡)
- 販売価格 / 159,800,000円(税込)
- 総戸数・タイプ / 6戸(メゾネットファミリータイプ1戸・1Kタイプ5戸)
- 専有面積 / メゾネット(1階2階):113.23㎡
1Kタイプ(301号室):15.66㎡
1Kタイプ(302・303・401・402号室):18.11㎡
- 年間予定賃料収入 / 8,016,000円
- 想定表面利回り / 5.01%
- 地目 / 宅地
- 道路接道 / 北側公道約6.0m
- 用途地域 / 第一種中高層住居専用地域
- 建ぺい率・容積率 / 60%・300%
- 構造・階数 / 鉄筋コンクリート造・4階建て
- 設備 / 東京電力、都市ガス、公営水道、公共下水※電気は他の事業者も選択可能です。
- 駐車場 / 無し
- 築年月 / 昭和63年(1988年)8月
- 引渡日 / 相談

※検査済証あり

- ※1) 年間予定賃料収入は、居住部分満室時における1年間の予定賃料収入(共益費等含む)で後記スタッキングプランに基づくものです。尚、当社が当該賃料収入を保証するものではありません。
- ※2) 想定表面利回りは年間予定賃料収入の当該不動産販売価格に対する割合です。想定表面利回りは、公租公課・共益費その他当該物件を維持するために必要な費用の控除前のものです。

- ※ 概要表記の建物面積は全て登記簿面積です。
- ※ 坪表示は、1㎡=0.3025坪で換算した約表示です。
- ※ 図面と現況が異なる場合は現況を優先とします。
- ※ 当物件の概要は2022年11月22日現在のものです。

東京メトロ丸ノ内線・有楽町線・副都心線
「池袋」駅徒歩**11分** (C3出口)

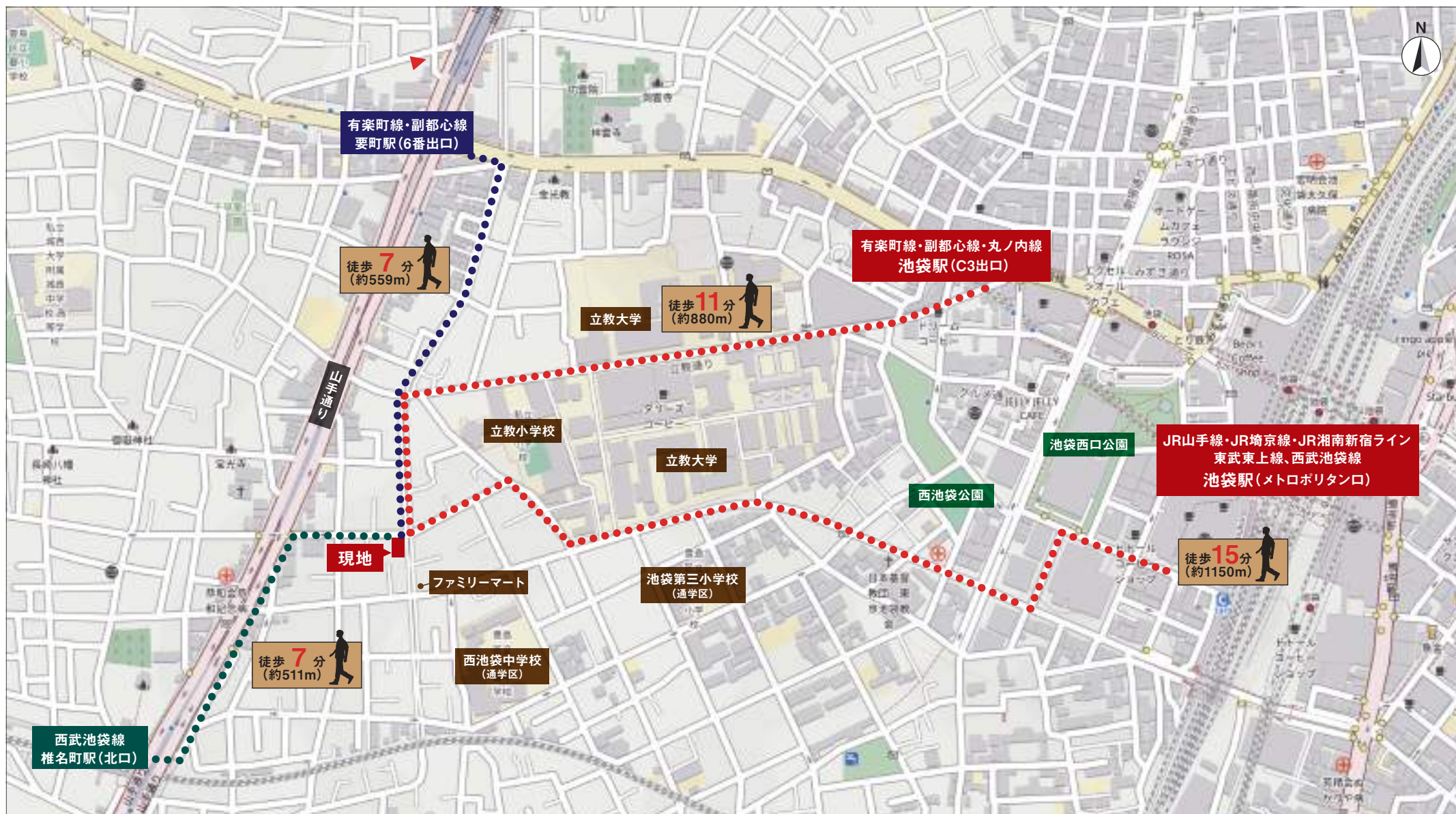
JR山手線・JR埼京線・JR湘南新宿ライン
東武東上線、西武池袋線(メトロポリタン口)
「池袋」駅徒歩**15分**

東京メトロ有楽町線・副都心線
「要町」駅徒歩**7分** (6番出口)

西武池袋線
「椎名町」駅徒歩**7分** (北口)

想定表面利回り
5.01%

2022年2月
リノベーション完了済

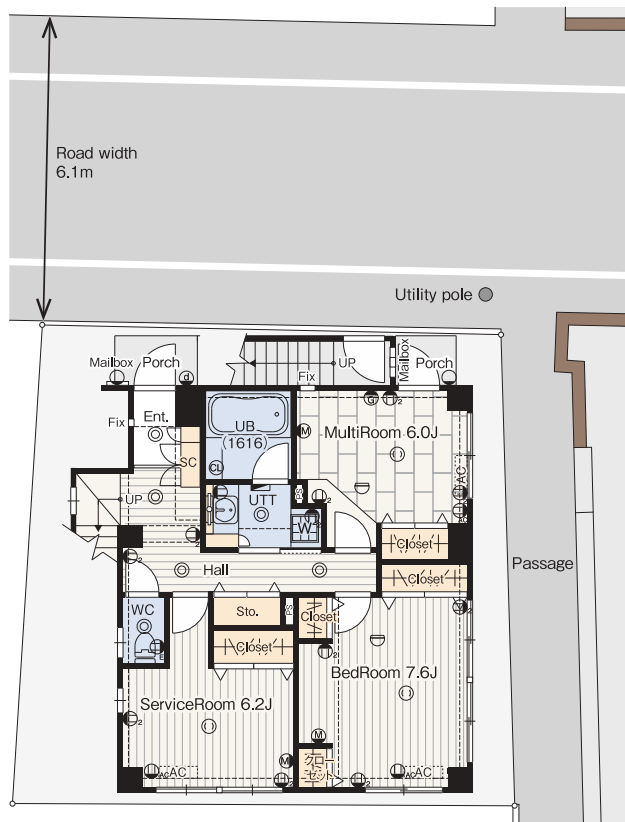


カーナビ／東京都豊島区西池袋4-23-15 ※一部非対応

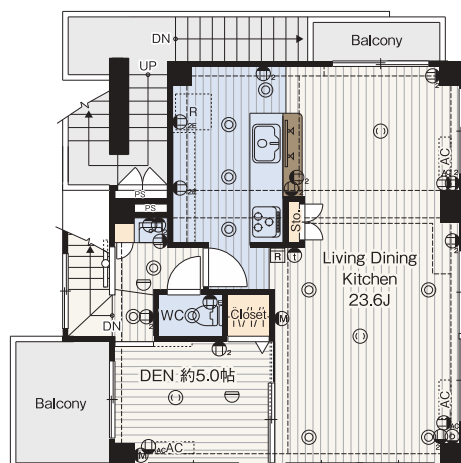
敷地配置図・各階平面図

一棟収益レジデンス

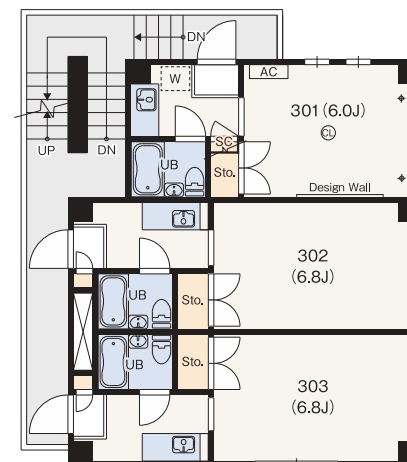
敷地配置図・1階平面図



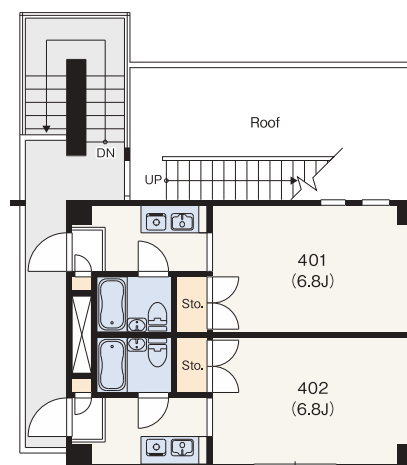
2階平面図



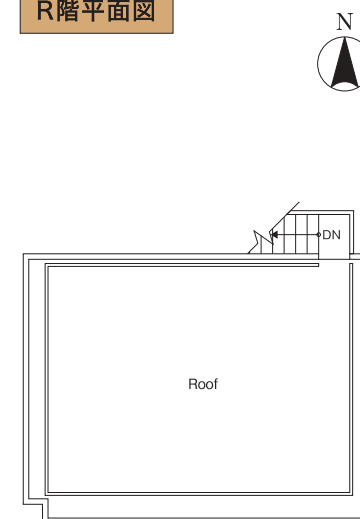
3階平面図



4階平面図



R階平面図



凡例

- 下り天井
- + + 室内物干金物
- R 冷蔵庫置場
- W 洗濯機置場
- 分電盤
- 給湯器リモコン
- シーリングライト
- 引掛シーリング
- ダウンライト
- ブラケット照明
- 感知器
- 2口コンセント
- アース付1口コンセント
- アース付2口コンセント
- エアコン用コンセント
- マルチメディアコンセント(2口コンセント・TV・LAN)
- インターホン(親機)
- インターホン(子機)
- エアコン室内機設置位置
- ガス栓
- TVアウトレット

※敷地配置図および各階平面図は、計画段階のものであり、実際とは異なる場合がございます。図面と現況が異なる場合は現況を優先とします。
※坪表示は、1㎡=0.3025坪で換算した約表示です。間取りの帖数は、1帖=1.62㎡で換算した約表示です。

住戸プラン(1・2階)

一棟収益レジデンス

1.2階平面図(3LDK+S) フルリノベーション(2022年2月完了済)

■専有面積/113.23㎡(約34.25坪)

自己居住用としても、賃貸住戸としても利用できるファミリー向け「3LDK+S」にフルリノベーション。1Fマルチルームは個別エントランスの「土間」仕上げのためホビールームや事務所使用、副業スペースとして利用できるプランです。ウィズコロナ+多様性に着目し、住もう方、借りる方が長く定住できるような住まいを目指しました。

1階

■専有面積/56.00㎡(約16.94坪)

全室二面採光、二面通風

ポーチ付マルチルーム

豊富な収納

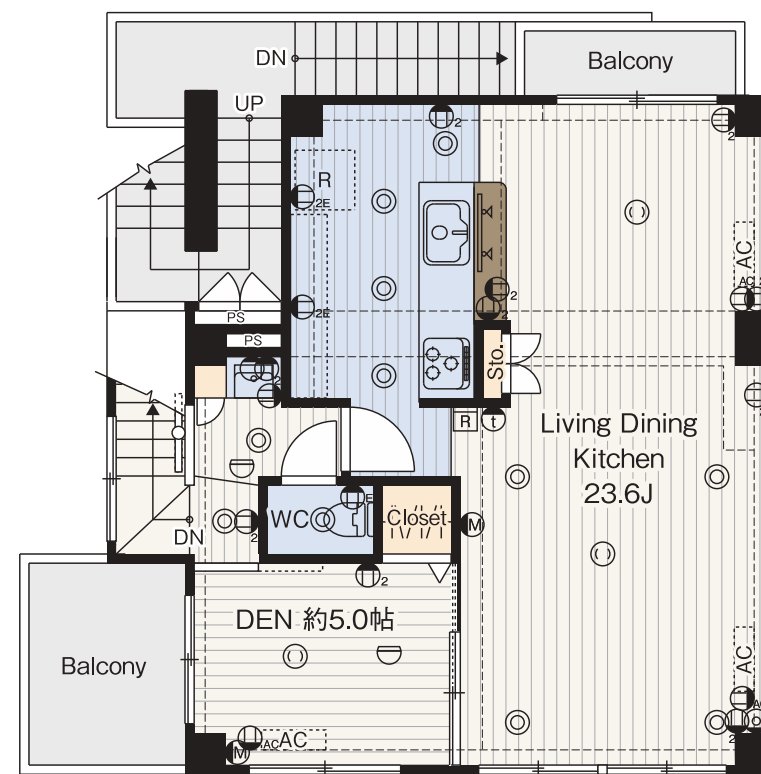
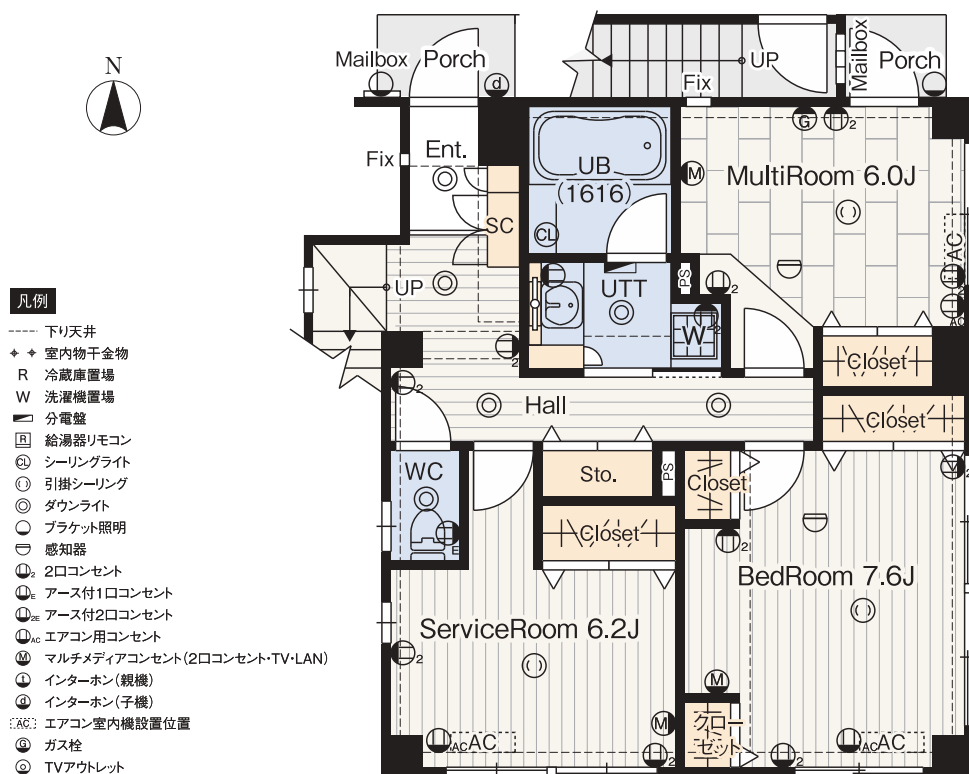
2階

■専有面積/57.23㎡(約17.31坪)

3面採光の明るい2階リビング

色々な用途に利用可能なDEN

プライベートバルコニー

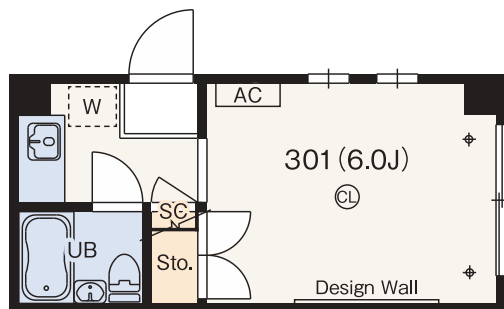


※敷地配置図および各階平面図は、計画段階のものであり、実際とは異なる場合がございます。図面と現況が異なる場合は現況を優先とします。
※坪表示は、1㎡=0.3025坪で換算した約表示です。間取りの帖数は、1帖=1.62㎡で換算した約表示です。

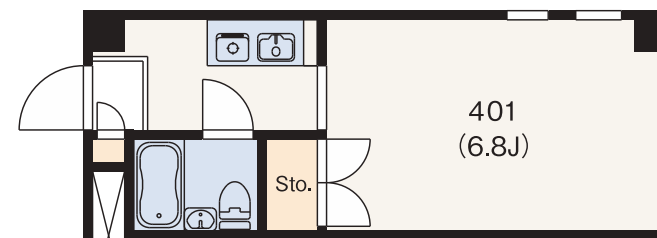
3、4階平面図(ワンルーム)

1ルーム×5世帯の賃貸住戸階物件周辺には立教大学を初め多数の大学があり1ルーム賃貸需要が高い立地。安定した収益資産としてご検討いただけます。

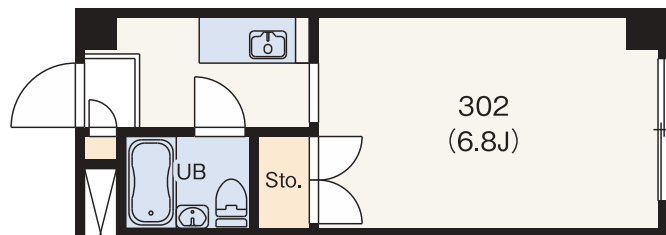
301号室 ■専有面積 / 15.66㎡(約4.73坪) **特徴** 洋室6.0帖、大きな物入の付いたお部屋。



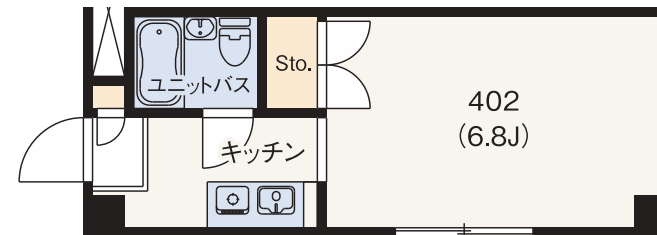
401号室 ■専有面積 / 18.11㎡(5.47坪) **特徴** 洋室6.8帖、大きな物入の付いたお部屋。



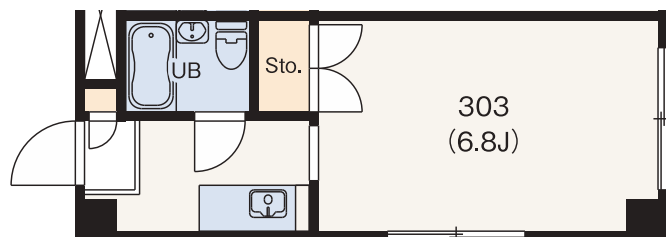
302号室 ■専有面積 / 18.11㎡(5.47坪) **特徴** 洋室6.8帖、大きな物入の付いたお部屋。



402号室 ■専有面積 / 18.11㎡(5.47坪) **特徴** 洋室6.8帖、大きな物入の付いたお部屋。



303号室 ■専有面積 / 18.11㎡(5.47坪) **特徴** 洋室6.8帖、大きな物入の付いたお部屋。



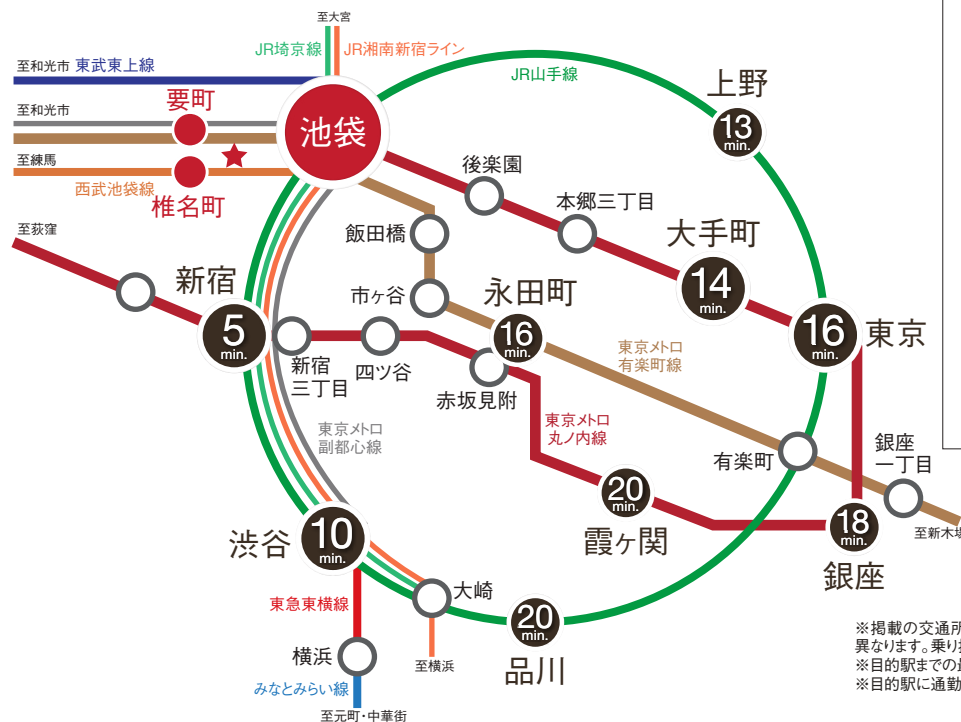
※敷地配置図および各階平面図は、計画段階のものであり、実際とは異なる場合がございます。図面と現況が異なる場合は現況を優先とします。
※坪表示は、1㎡=0.3025坪で換算した約表示です。間取りの帖数は、1帖=1.62㎡で換算した約表示です。



		部屋番号		
		プラン 貸付面積㎡(坪) 月額賃料 月額坪賃料		
4 F		401 賃貸中	402 空室	
		B type 18.11㎡(約5.47坪) 65,000円 坪賃料 約11,800円	B type 18.11㎡(約5.47坪) 70,000円 坪賃料 約12,700円	
3 F		301 賃貸中	302 賃貸中	303 賃貸中
		A type 15.66㎡(約4.73坪) 70,000円 坪賃料 約14,800円	B type 18.11㎡(約5.47坪) 62,000円 坪賃料 約11,300円	B type 18.11㎡(約5.47坪) 60,000円 坪賃料 約10,900円
2 F		自己使用または賃貸(1・2F)		
		113.23㎡(約34.25坪) 341,000円(1・2F合計) 坪賃料 約9,900円		
1 F				

※上記想定賃料は、東京カンテイによる周辺エリア同仕様のマンションにおける査定賃料106,700円、坪賃料13,700円(2020年10月現在)をベースに当社独自に設定した賃料です。
※駐輪場・バイク置場の収入は考慮しておりません。

現地より8路線が乗り入れるビッグターミナル「池袋」駅まで平坦な道のりを徒歩11分の距離（C3出口）。JR山手線をはじめ東京メトロや私鉄など都内を軽快に結びます。さらに「椎名町」駅まで徒歩7分、「要町」駅まで徒歩7分で利用でき、通勤だけでなく休日のレジャーにも最適なアクセスで都心全域を自在に遊泳するロケーションです。



「池袋」駅 C3出口 → 徒歩 11 分

「要町」駅 6番出口 → 徒歩 7 分

「椎名町」駅 北口 → 徒歩 7 分

「池袋」駅 外口ポリタン口 → 徒歩 **15** 分

※掲載の交通所要時間は日中平常時(〔 〕内は通勤時)のもので、時間帯により異なります。乗り換え・待ち時間は含まれておりません。
 ※目的駅までの最短所要時間を算出しています。
 ※目的駅に通勤時7:30~9:30着・日中平常時11:00~16:00着としています。

「池袋」駅より

JR「池袋」駅よりJR湘南新宿ライン利用

JR「池袋」駅よりJR湘南新宿ライン利用

直通



東京外口「池袋」駅より東京外口丸ノ内線利用

東京メトロ「池袋」駅より東京メトロ丸ノ内線利用

直通



東京メトロ「池袋」駅より東京メトロ丸ノ内線利用

空港リムジンバスで空の玄関へ直行。

JR「池袋」駅西口より
「羽田空港第2ターミナル」へ

約 35~50 分

運賃(片道) 大人:1,250円 / 小人:630円



※リムジンバスの所要時間は道路状況により異なります。
(東京空港交通調べ:2021年11月時点)
※臨時ダイヤで運行中(2021年11月時点)



西武池袋本店・池袋PARCO



東京芸術劇場



ルミネ池袋店



東武百貨店 池袋本店



豊島区立西池袋公園



サンシャイン水族館(サンシャインシティ内)



立教大学



豊島区立池袋西口公園



豊島区役所

LIFE INFORMATION

□商業施設

ルミネ池袋	徒歩14分(約1100m)
東武百貨店 池袋本店	徒歩14分(約1100m)
西武池袋本店	徒歩15分(約1200m)
池袋パルコ	徒歩18分(約1400m)
東京芸術劇場	徒歩14分(約1100m)
サンシャインシティ	徒歩27分(約2100m)

□公共・金融機関

興産信用金庫 城西支店	徒歩7分(約500m)
東京信用金庫 要町支店	徒歩8分(約600m)
豊島長崎一郵便局	徒歩6分(約450m)
豊島区役所	徒歩24分(約1900m)

□公園

豊島区立西池袋第二公園	徒歩4分(約300m)
豊島区立西池袋公園	徒歩9分(約700m)
豊島区立池袋西口公園	徒歩13分(約1000m)
豊島区立南池袋公園	徒歩20分(約1600m)

□教育施設

豊島区立西池袋中学校	徒歩4分(約260m)
豊島区立池袋第三小学校	徒歩6分(約450m)
豊島区立西池袋第二保育園	徒歩1分(約40m)
立教大学	徒歩5分(約400m)

□医療機関

田代歯科医院	徒歩1分(約45m)
原整形外科医院	徒歩4分(約250m)
西池袋医院	徒歩5分(約350m)

周辺写真(全て令和3年12月撮影)

最後までご覧いただき、誠にありがとうございました。

本物件に関するお問い合わせにつきましては、下記連絡先までお問い合わせください。

< 売主 >

神奈川県知事(14)6441号



株式會社

大藤不動産

神奈川県横浜市中区本町4丁目40番地

TEL.045-662-3766

☐ 営業時間 / 平日9:30~18:00 ☐ 定休日 / 土・日・祝日

お急ぎの場合はこちらまでご連絡ください

携帯: 090-3577-9872 (担当: 山田)