



L u x s i s 千川 Vol.10



静穏と華やぎ  
温かく、活気あふれる街。

Luxsis  
SENKAWA

石神井川



都心に近く、緑溢れる環境がここに。

ATTRACTIVE CITY  
OYAMANISHICHO

LOCATION

東京メトロ有楽町線・副都心線「千川駅」と東武東上線「大山駅」を利用でき、  
時を超えて親しまれ、多くの人で賑わう商店街、ハッピーロード大山も生活圏内に。  
そして、進化を続けるターミナル駅「池袋」へ直通3分という都心を身近に感じる立地。



## ハッピーロード大山商店街

数々の商店が軒を連ねる、  
ハッピーロード大山商店街を中心として  
再開発計画が始動する。  
道路の整備や、街と暮らしが変貌する。

## 池袋

グルメ、ファッション、カルチャー  
アミューズメントに公共施設まで、  
様々な楽しみ方ができる都市へ進化する。  
家族やお子様にも優しい街へ。





# Train access





# 渋谷 Shibuya



20 MIN.

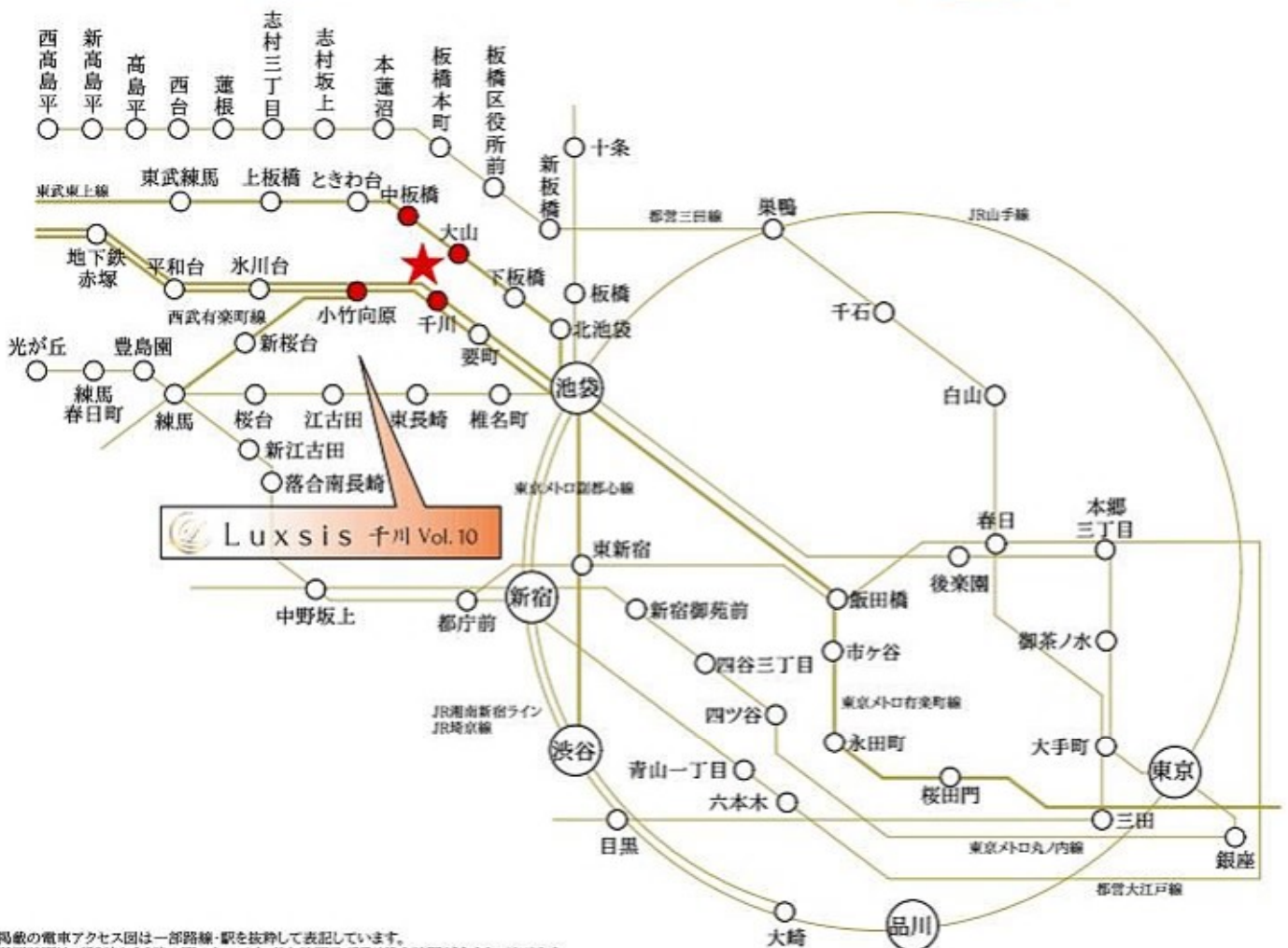
「千川」駅から東京メトロ副都心線利用  
「池袋」駅から東京メトロ有楽町線  
直通電車で乗換

# 大手町 Otemachi



26 MIN.

「千川」駅から東京メトロ副都心線利用  
「池袋」駅から東京メトロ丸の内線乗換



※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。



東京メトロ副都心線・東京メトロ有楽町線

「千川」駅 徒歩 12分

東武東上線

「大山」駅 徒歩 14分

東京メトロ副都心線・東京メトロ有楽町線

西武有楽町線

「小竹向原」駅 徒歩 18分

東武東上線

「中板橋」駅 徒歩 18分



□東京都板橋区大山西町33番10号(住居表示)

■教育機関

- ① 大山西町保育園 徒歩 3分
- ② 板橋第十小学校 徒歩 4分
- ③ さいわい保育園 徒歩 6分
- ④ ほっぺるランド大谷口(保育園) 徒歩 8分
- ⑤ 板橋第二中学校 徒歩 8分
- ⑥ みなみ保育園 徒歩11分
- ⑦ 明日葉保育園大山園 徒歩12分

■医療機関

- ⑧ アライ歯科医院 徒歩 5分
- ⑨ 落合医院(内科) 徒歩 6分
- ⑩ 日本大学医学部附属 板橋病院 徒歩 8分

■ショッピング

- ⑪ セブンイレブン 徒歩 4分
- ⑫ ファミリーマート 徒歩 5分
- ⑬ ローソン 徒歩 8分
- ⑭ まいばすけっと 徒歩 9分
- ⑮ アコレ 徒歩 9分
- ⑯ コモディイダ 徒歩 9分
- ⑰ ライフ 徒歩12分

■その他

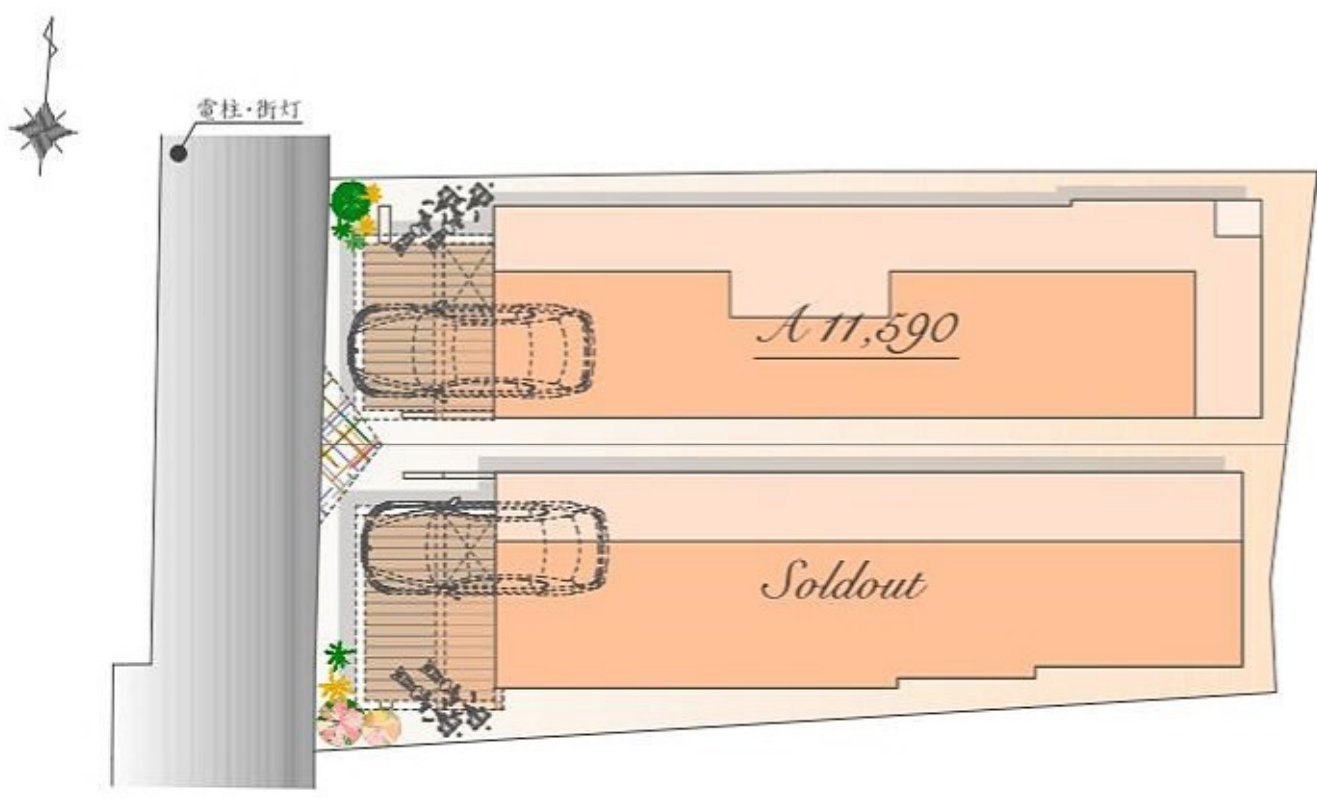
- ⑱ 板橋交通公園 徒歩 3分
- ⑲ 板橋大谷口郵便局 徒歩 5分
- ⑳ 幸町46番遊び場 徒歩 6分

※距離表示については地図上の概算距離です。徒歩分数表示については50mを1分として算出し、小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、店舗の営業は2023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。ご了承ください。

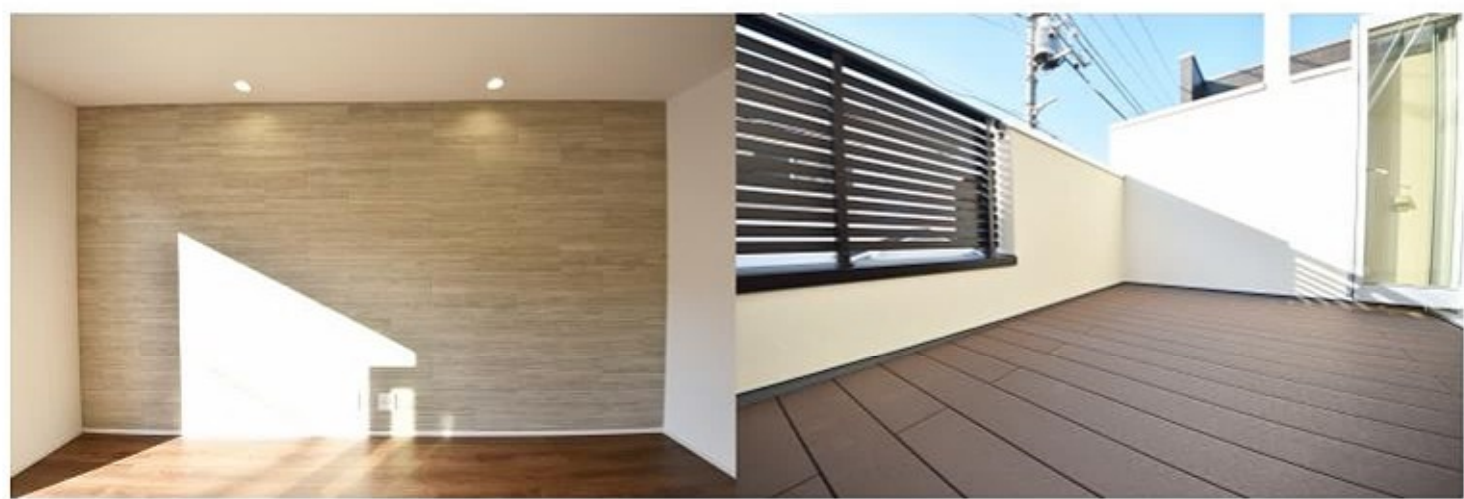




# LAND PLAN



※実測図ではありません。  
※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。  
※ [斜線部分] : 協定部分





PLAN  
A

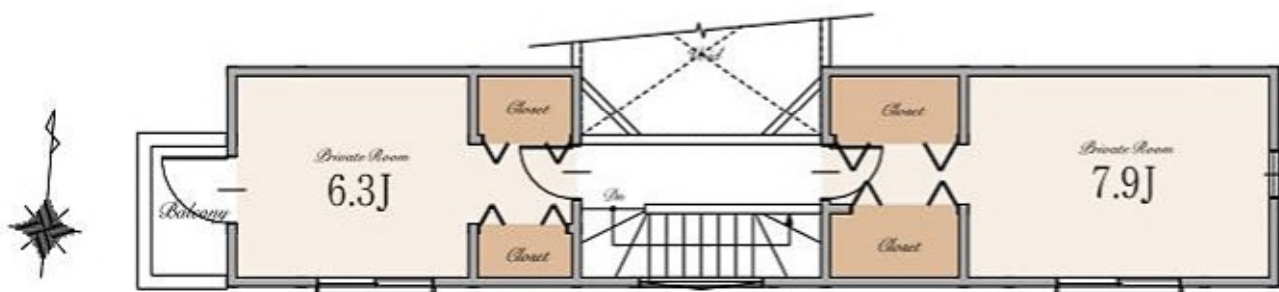
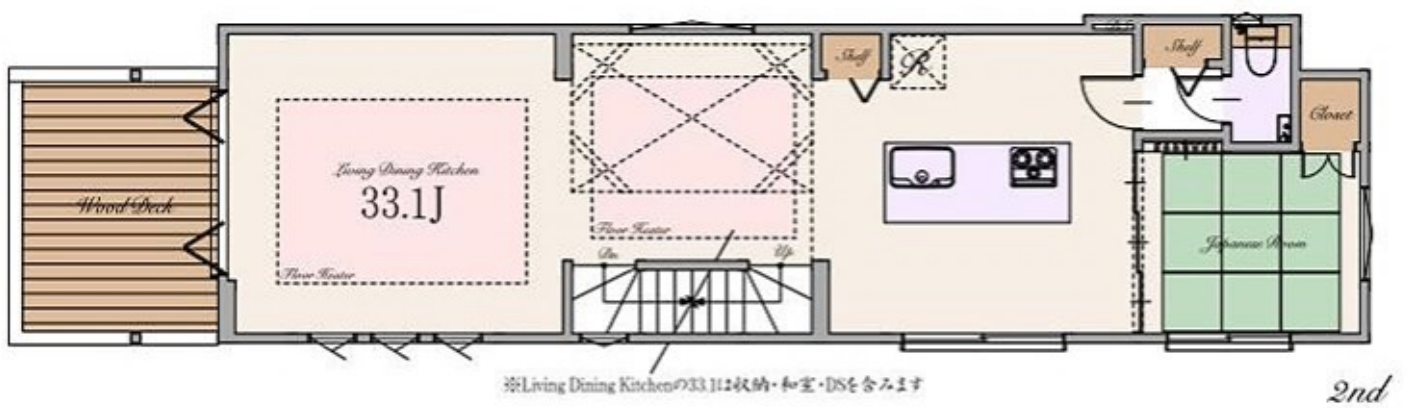
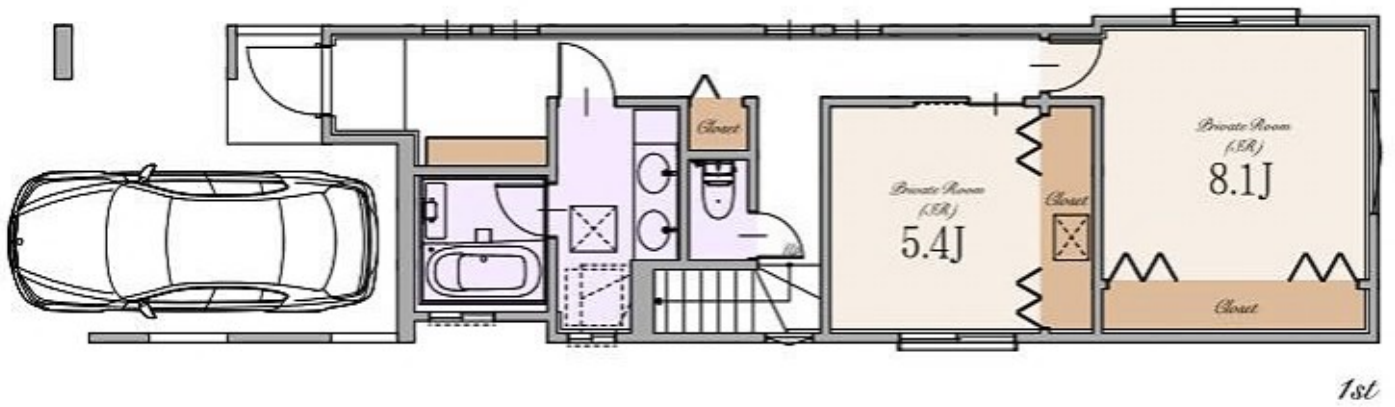
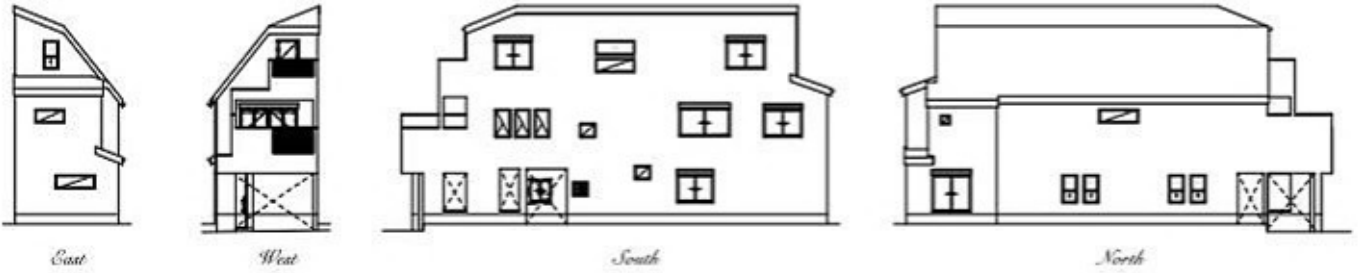
販売価格

11,590 万円(税込)

土地面積 / 103.98 m<sup>2</sup>

建物面積 / 169.18 m<sup>2</sup>

(車庫面積 13.03 m<sup>2</sup>・ポーチ部分 5.77 m<sup>2</sup>・  
屋外部分 0.55 m<sup>2</sup>・デッドスペース 0.07 m<sup>2</sup>含む)



## ～ 物件概要 ～

■種別	新築分譲住宅		
■所在地	東京都板橋区大山西町33番10号(住居表示) 東京都板橋区大山西町33番3、5(地番)		
■交通	東京メトロ副都心線・東京メトロ有楽線 東武東上線 東京メトロ副都心線・東京メトロ有楽線・西武有楽町線 東武東上線	「千川」駅 「大山」駅 「小竹向原」駅 「中板橋」駅	徒歩12分 徒歩14分 徒歩18分 徒歩18分
■総棟数	2棟		
■販売棟数	1棟		
■販売価格	A号棟:11,590万円(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・新たな防火規制区域・22m第2種高度地区・敷地面積の最低限度60㎡ 景観法・航空法・大谷ロー丁目周辺地区地区計画		
■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	200%(160%)		
■土地権利	所有権		
■地目	宅地		
■敷地面積	A号棟:103.98㎡		
■別途私道負担面積	SB部分 A号棟:4.07㎡(持分1/1)		
■建物面積	A号棟:169.18㎡(40㎡面積 13.03㎡・ポーチ部分 3.77㎡・屋外部分 0.55㎡・テラススペース 0.07㎡を含む)		
■建築確認番号	A号棟:確認サービス第KS123-3120-50203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	西側約3.2～4.0m公道(SB後)		
■完成時期	2023年11月中旬完成済		
■引渡時期	相談		
■売主・設計	株式会社エスケーホーム		
■媒介	株式会社エスケーホームプロパティ		

## ～ 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"/> 背面カウンター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ほっカラリ床	<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"/> タンクスッキリトイレ/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"/> 手洗いポウル付きトイレ(一部)(TOTO)	<input type="checkbox"/> 株式会社GIRI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又は付帯住宅融資に關する適合証明書取得に別途10,000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。  
 ※ 「贈与税非課税措置」に關する住宅性能表示書の取得には、別途10,000円税込が必要となります。  
 ※ 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」、「雨水の浸入を防止する部分」に於きます。  
 ※ 現況と相違がある場合、現況を優先します。



0120-554-019

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

営業時間 / 9:00～

〒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7862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3月

ご予約はこちら







## *Table of Contents*

---

- *Location* P.1-2
- *Access* P.3-4
- *Life Information* P.5
- *Quality* P.6
- *Land Plan* P.7
- *Plan* P.8
- *Property Overview* P.9