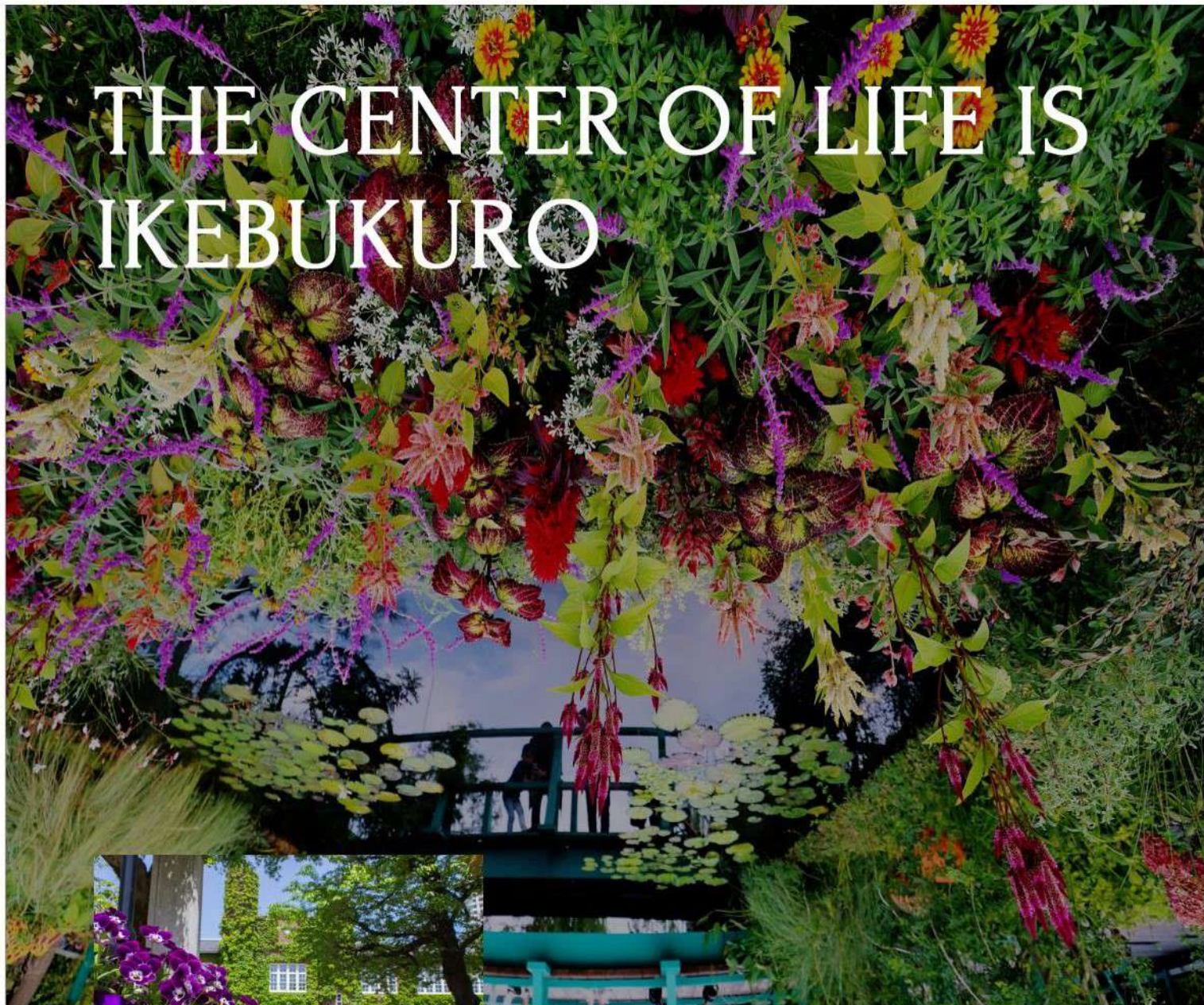




L u x s i s 池袋 Vol.13



THE CENTER OF LIFE IS IKEBUKURO



貴方の生活の中心が池袋になる。

西武百貨店や東武百貨店、ルミネ、パルコ、
サンシャインなどがあり、幅広いターゲットの欲しいが揃う。



また多数の映画館、サンシャイン水族館、ナンジャタウン、
プラネタリウム、東京芸術劇場など思い思いの遊びを追求できる。

様々な人が特別を求め出てくる場所が、貴方の日常に。
池袋の華やきが貴方の日々に彩を添える。

■ Location

P.1

■ Land Plan

P.4

■ Access

P.2

■ Plan

P.5

■ Life Information

P.3

■ Property Overview

P.6



南池袋公園



サンシャイン水族館

SHIBUYA 10min.

「池袋」駅からJR湘南新宿ライン利用



SHINJUKU 5min.

「池袋」駅からJR湘南新宿ライン利用

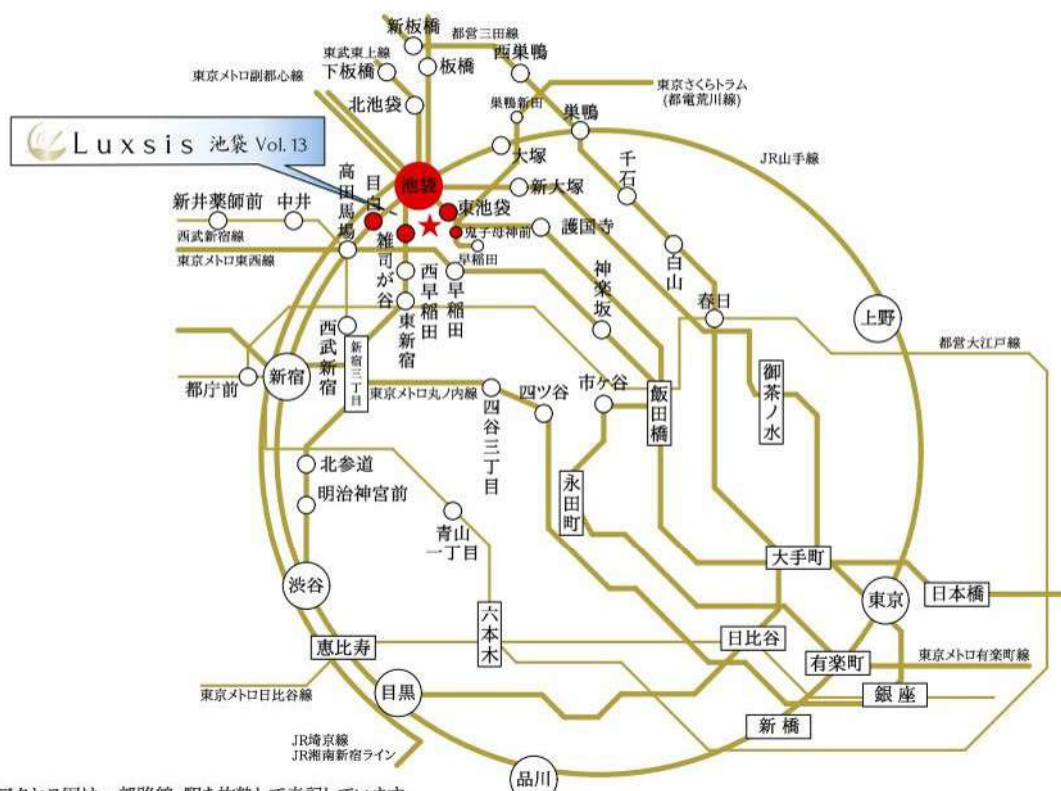


TOKYO 18min.

「池袋」駅から東京メトロ丸ノ内線利用

池袋 8min.

「東池袋」駅から東京メトロ有楽町線利用



※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。

「池袋」駅 徒歩 **11分**

「雑司が谷」駅 徒歩 **3分**

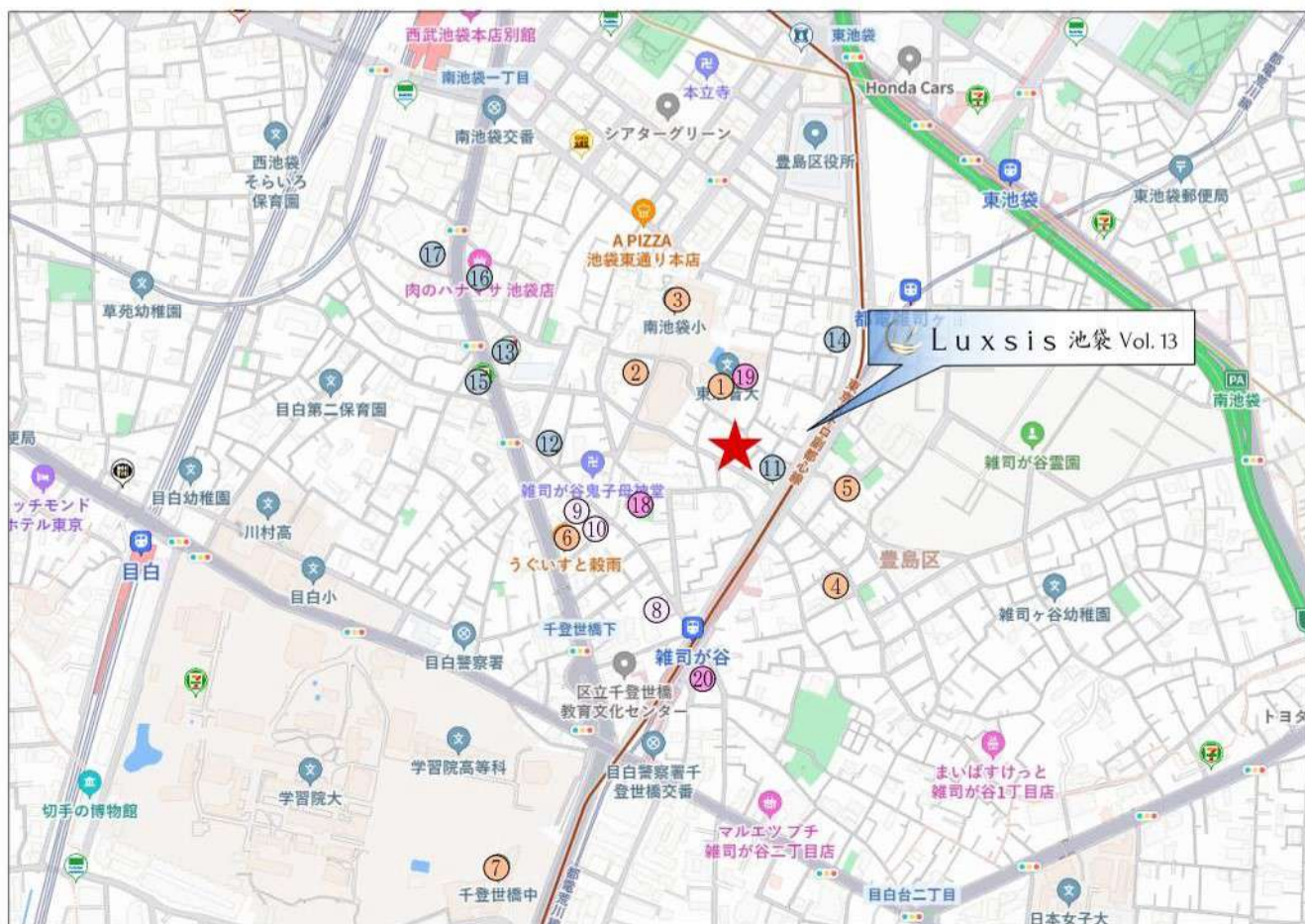
「鬼子母神前」駅 徒歩 **4分**

東京メトロ有楽町線

「東池袋」駅 徒歩 **9分**

JR山手線

「目白」駅 徒歩 **13分**



□東京都豊島区南池袋3丁目3番2号(旧住居表示)

■教育機関

- ① 東京音楽大学附属幼稚園 徒歩 2分
- ② 豊島区子どもスキップ南池袋 徒歩 3分
- ③ 南池袋小学校 徒歩 3分
- ④ 雑司が谷すきっぷ保育園 徒歩 4分
- ⑤ ピオーネ雑司が谷保育園 徒歩 4分
- ⑥ グローバルキッズ雑司が谷園 徒歩 5分
- ⑦ 千登世橋中学校 徒歩 10分

■医療機関

- ⑧ 鬼子母神診療所内科 徒歩 4分
- ⑨ 鶴山医院 徒歩 4分
- ⑩ しおばら内科循環器クリニック 徒歩 5分

■ショッピング

- ⑪ ファミリーマート 徒歩 1分
- ⑫ 全日食チェーン 徒歩 4分
- ⑬ ローソンストア 徒歩 5分
- ⑭ ミニストップ 徒歩 5分
- ⑮ セブンイレブン 徒歩 5分
- ⑯ 肉のハマナサ 徒歩 6分
- ⑰ スーパーマーケットリコス 徒歩 7分

■その他

- ⑱ 雑司が谷みみずく公園 徒歩 2分
- ⑲ 東京音楽大学附属図書館 徒歩 3分
- ⑳ 雑司が谷郵便局 徒歩 5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記しています。
※各施設、店舗の位置は2025年2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ることを、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。



Luxsis

「他にはない」が「ここにある」

それは、「Luxury」と「Oasis」

この2つを兼ね備えた家。

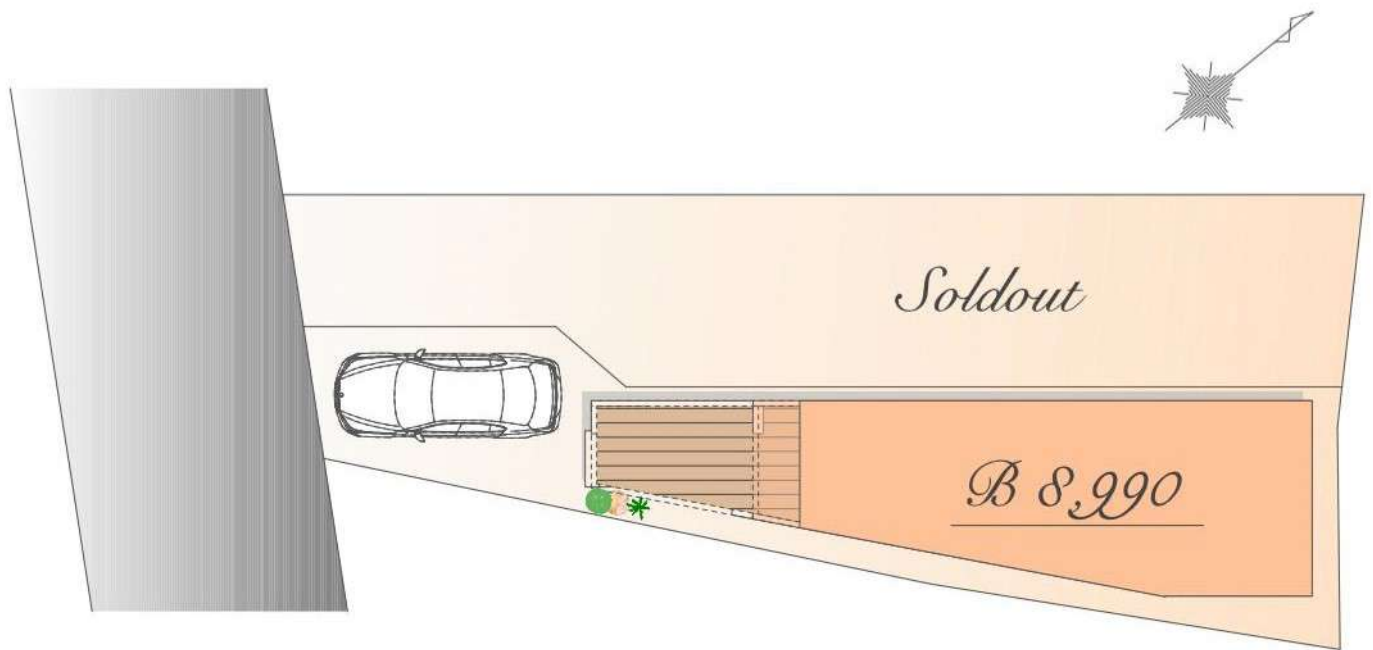
まさにハイブランド。

デザイナーズハウスは扉を開けた時から感じる重厚感。

選び抜いた素材、選び抜いた配置。

誰もが羨む、そんな家。





※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。



Luxsis Image

～ 物件概要 ～

■種別	新築分譲住宅
■所在地	東京都豊島区南池袋3丁目3番2号(旧住居表示) 東京都豊島区南池袋3丁目564番1の内(地番)
■交通	JR山手線 他(地図ページ参照) 「池袋」駅 徒歩11分 東京メトロ副都心線 「雑司が谷」駅 徒歩3分 都電荒川線 「鬼子母神前」駅 徒歩4分 東京メトロ有楽町線 「東池袋」駅 徒歩9分 JR山手線 「目白」駅 徒歩13分
■総棟数	2棟
■販売棟数	1棟
■販売価格	B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・環状5の1号線周辺地区地区計画・敷地面積の最低限度65㎡・都市緑地法・景観法・航空法
■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	B号棟:219%
■土地権利	旧法借地権(20年)
■地代/月額	B号棟:31,076円 ※引渡時における経済状況により増減する場合があります。
■地目	宅地
■敷地面積	B号棟:91.44㎡
■建物面積	B号棟:119.93㎡(屋外面積 1.35㎡を含む)
■建築確認番号	B号棟:確認サービス第KS125-3120-50137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	南西側約5.4m～5.5m公道
■完成時期	2025年11月末
■引渡時期	2025年12月末
■売主・設計	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 ～

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

※ 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年保険は「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」に限りです。
 ※ 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:2026年2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



An underwater photograph showing a large school of silver fish swimming in clear blue water. A manta ray is visible in the upper right, and coral is at the bottom. The text 'Table of Contents' is overlaid in the center.

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