

総武本線

「小岩駅」

徒歩 **13**分



※パース画像は企画時点の参考イメージです。実際と異なる場合があります。正式には、建築確認許可後の設計図資料が優先されます。

全 **9**戸

劣化対策等級 3級
木造在来軸組工法



宅配ボックス オートロック 浴室乾燥機 各室エアコン 無料インターネット バストイレ別 ウォシュレット トイレ TVモニター付 インターフォン 2口コンロ ペアガラス 独立洗面台

その他:防犯シャッター(平面図参照)、床フローリング、専用ゴミ集積所(予定)、照明器具(引掛シーリング)、プロパンガス、TVアンテナ(地デジ)室内物干(バルコニー無室)、シューズボックス、郵便ポスト、インターネット対応配管

13,570万円

土地価格 / 82,700,000円 建物価格 / 53,000,000円

利回り	6.80%	年間満室想定	9,234,000円
-----	-------	--------	------------

土地情報

住所表示	東京都江戸川区東小岩4丁目8-24		
住居地番	江戸川区東小岩4丁目431番3、431番15		
公畠面積	118.84㎡ (35.95坪)	実測面積	109.42㎡ (33.10坪)
土地権利	所有権	地目	宅地
都市計画	市街化区域	用途地域	第一種住居地域 / 近隣商業地域
防火指定	準防火地域 / -	高度地区	第2種高度地区 / 第3種高度地区
建蔽率	60%	容積率	200%
接道	南側接道 幅員約6.30m (公道 / 42条1項1号) 西側接道 幅員約4.00m (私道 / 42条2項道路)		

建物情報

工法	木造在来軸組工法	建築構造	準耐火建築物
性能	劣化対策等級 3級	総戸数	9戸
延床面積	187.41㎡ (56.69坪)	工事完成	2026年 1月 下旬 竣工予定

※本計画の建築設計図面は、建築確認申請前の図面です。市区町村との協議の結果、設計変更となり、完成時期や仕様変更になる事があり、設定家賃に影響が出る可能性があります。

※本土地売買契約後3ヶ月以内に売主が提案する建築会社（土地購入者が本設計案の承諾及び売主が提案する建設会社との契約を承諾頂いている前提）と建築請負契約を締結して頂く事を条件として販売致します。万が一、請負契約が締結できない場合には、土地売買契約は解除され、売主は土地代金を全額無条件で返還します。土地売買契約が解除された場合、土地購入者は、その土地を原状回復の上、売主に引渡して頂く必要があります。

物件概要書

土地状況

住居表示	東京都江戸川区東小岩4丁目8-24		
地番	江戸川区東小岩4丁目431番3、431番15		
交通	総武本線「小岩駅」徒歩13分		
権利	所有権		
公簿面積	118.84㎡（35.95坪）		
実測面積	109.42㎡（33.10坪）		
私道持分	持分面積 27.06㎡（8.19坪）		
現況	更地	引渡時状態	更地渡し
接道	南側接道 幅員約 6.30m（道路種別 公道 / 42条1項1号） 西側接道 幅員約 4.00m（道路種別 私道 / 42条2項道路）		
道路後退			

ライフライン

飲用水	公営水道	前面道路配管：有（口径150mm）
		敷地内引込管：有（口径20mm）
		私設管の有無：無
電気	有	
ガス	都市ガス	前面道路配管：有（口径150mm）
		敷地内引込管：無
汚水	公共下水	前面道路配管：有（口径250mm）
		私設管の有無：-
雑排水	公共下水	前面道路配管：-（口径250mm）
		私設管の有無：-
雨水	公共下水	
備考	現況当該地前面道路は都市ガスの配備がされておりますが、建設予定建物の引渡時には、ガス供給についてはプロパンガス供給となります。	

法規制

都市計画	市街化区域	用途地域	第一種住居地域 / 近隣商業地域
建蔽率	60%	容積率	200%
高度地域	第2種高度地区 / 第3種高度地区	絶対高さ	-
防火地域	準防火地域 / -	日影規制	4時間-2.5時間/4m
その他の制限	景観法/航空法		

建築予定建物

構造	木造在来軸組工法		
階数	3階建て	種別	準耐火建築物
建築確認	2025年 5月 下旬 許可予定		
工事完成	2026年 1月 下旬 竣工予定		
備考	近隣住民と調整が必要な問題や行政と協議が必要な問題、建築確認申請の妨げとなる問題が発生する等、想定外の問題が発生した場合、上記の設計および工事期間に影響が出る可能性が御座います。また、行政指導や建築検査機関の指導により、設計変更をせざるを得ない場合、仕様変更になる可能性があります。※工事完成予定時期については、工事着工から210日程度を想定しております。（部材調達状況により変更の可能性あり）		

建築概要書

建築計画

構造・性能	木造在来軸組工法 地上3階建 準耐火建築物 劣化対策等級 3級	延べ床面積	187.41㎡ (56.69坪)
用途・総戸数	用途：共同住宅 総戸数：9戸		
4F/号室面積			
3F/号室面積	301号室 20.82㎡	302号室 20.82㎡	303号室 20.82㎡
2F/号室面積	201号室 20.82㎡	202号室 20.82㎡	203号室 20.82㎡
1F/号室面積	101号室 20.82㎡	102号室 20.82㎡	103号室 20.82㎡
設計	売主指定の設計事務所		
施工	買主指定の建設会社（弊社紹介あり）		

付帯設備

<input checked="" type="checkbox"/> エアコン（各住居）	<input checked="" type="checkbox"/> 防犯シャッター（平面図参照）	<input type="checkbox"/> エレベーター
<input checked="" type="checkbox"/> キッチン（2口）	<input checked="" type="checkbox"/> ペアガラス	<input checked="" type="checkbox"/> オートロック
<input type="checkbox"/> 床フローリング	<input type="checkbox"/> ロフト	<input checked="" type="checkbox"/> 専用ゴミ集積所（予定）
<input checked="" type="checkbox"/> バス・トイレ・洗面台別	<input type="checkbox"/> バルコニー（平面図参照）	<input type="checkbox"/> 駐輪スペース
<input type="checkbox"/> オートバス（追炊き）	<input type="checkbox"/> 床暖房	<input type="checkbox"/> 敷地内駐車場
<input checked="" type="checkbox"/> 浴室乾燥機	<input checked="" type="checkbox"/> 照明器具（引掛シーリング）	<input type="checkbox"/> シャワーブースユニット
<input checked="" type="checkbox"/> プロパンガス	<input checked="" type="checkbox"/> 洗面化粧台（全住戸）	<input checked="" type="checkbox"/> TVアンテナ（地デジ）
<input checked="" type="checkbox"/> ウォシュレットトイレ	<input type="checkbox"/> BSアンテナ	<input checked="" type="checkbox"/> TVモニタ付インターホン
<input type="checkbox"/> CSアンテナ	<input checked="" type="checkbox"/> 室内物干（バルコニー無室）	<input type="checkbox"/> CATV
<input checked="" type="checkbox"/> シューズボックス	<input checked="" type="checkbox"/> 郵便ポスト	<input checked="" type="checkbox"/> インターネット対応配管
<input checked="" type="checkbox"/> 宅配ロッカー	<input type="checkbox"/> インターネット無料	

※市区町村との協議の結果、設計変更となり完成時期や仕様変更になる可能性があります。※上記「インターネット対応配管」は入居者無料WiFi用の空配管の設置を含み計画しておりますが、上記「インターネット無料」の設備利用には、買主様側と通信業者とのご契約及び機器設置費用負担が別途必要となります。また、毎月の通信費等のランニングコストは、買主様のご負担となります。

【外部仕上表】

屋根	カラーベストコロニアル葺
外壁	サイディング
共用床	長尺塩ビシート
開口部	玄関ドア：スチール製ドア 窓：アルミサッシ
階段	スチール製階段

【内部仕上表】

	床	巾木	壁	天井
玄関	長尺塩ビシート	木製	ビニールクロス	ビニールクロス
居室	フローリング	木製	ビニールクロス	ビニールクロス
キッチン	フローリング	木製	製品仕様による	製品仕様による
トイレ	C F	木製	ビニールクロス	ビニールクロス
洗面室	C F	木製	ビニールクロス	ビニールクロス

レントロール資料（設定資料）

物件概要

所在地	住居表示：東京都江戸川区東小岩4丁目8-24 地番：江戸川区東小岩4丁目431番3、431番15	交通	総武本線 「小岩駅」 徒歩 13分
躯体構造	木造在来軸組工法 地上 3階建（準耐火建築物）	総戸数	9戸（1F:3戸 / 2F:3戸 / 3F:3戸 / 4F:-）

【弊社設定 数値を基準とした賃料想定】

3F

号室	301	302	303
間取り	1K	1K	1K
面積	20.82㎡	20.82㎡	20.82㎡
賃料／共益費	81,500円(5,000円)	81,500円(5,000円)	81,500円(5,000円)

2F

号室	201	202	203
間取り	1K	1K	1K
面積	20.82㎡	20.82㎡	20.82㎡
賃料／共益費	80,500円(5,000円)	80,500円(5,000円)	80,500円(5,000円)

1F

号室	101	102	103
間取り	1K	1K	1K
面積	20.82㎡	20.82㎡	20.82㎡
賃料／共益費	79,500円(5,000円)	79,500円(5,000円)	79,500円(5,000円)

延床面積（㎡ 数）	187.41㎡	（坪 数）	56.69坪	表面利回り	6.80%
賃料合計（月／棟）	769,500円	（年／棟）	9,234,000円	販売価格	13,570万円

外部設備

External equipment

セキュリティを重視する女性に人気のオートロックをはじめ、宅配ボックスや専用ゴミ置場など、住む人の安心・安全・快適をかなえる設備をそろえています。

郵便ポスト / 宅配ボックス

宅配ボックス

KS-TLP360(屋内・屋外タイプブチ宅)

Nasta

人気設備導入で
入居率UP
※2017年博覧会調べ

荷物の受取がスムーズ。
荷物を待つ時間から解放されます。



組み合わせ
自由自在



小型なのに見た目以上の収納力



ポストに入らない
小型他宅配物も入ります。

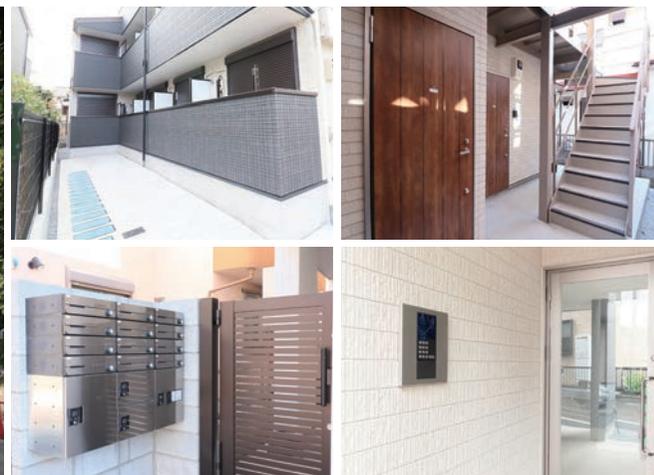
郵便ポスト

KS-MB7002PYポスト前入前出/屋内タイプ

カラー



錠前タイプ



オートロック

PATMO

小規模マンションの新定番
暮らしを見守るセキュリティインターホン

アイホン



■ エントランス + 住戸玄関前の
「ダブル映像チェック」

ダブルチェックで同一人物かどうかを確認できるため、防犯効果が高まります。



■ 非常ボタンで不審者撃退



ダストボックス

ダストボックス

景観にマッチするデザインで
低価格と多機能を実現。

器稲葉製作所



■ 吊り下げフック



■ セキュリティ対策



■ 優れた換気機能



■ 安心ラッチ構造



内部設備

Internal equipment

充実した室内設備は物件選びの重要なポイント。従来から人気の高い設備や、より進化した設備まで、心地よく快適に過ごしていただくための、内部設備をご紹介します。



キッチン

LIXIL ティオ I型 (間口1200 SWKCWH)

ライフスタイルや住まいに合わせて、ぴったりが選べるキッチン。



シンク



水栓金具

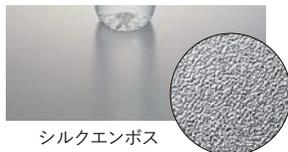


ガスコンロ



グリルなし加熱機器
ガスコンロ・2口コンロ
ホーロートップコンパクトタイプ

ステンレストップ



特にサビに強いとされるSUS304を採用。汚れに強く、お手入れ簡単。耐久性に優れ、使い勝手のよいタイプ。



洗面化粧台

オフト (間口500mm FTV1N-504/MFK-501S)

コンパクトな洗面化粧台。
階段脇や廊下にもスッキリ設置可能。



洗面器



ゴム栓
(ヘアキャッチャー付き)

タオル掛け兼用取手



コンパクトながら十分な収納力

化粧台本体



コンパクトながら十分な収納力

水栓金具



シングルレバー混合水栓



ユニットバス

集合住宅用ユニットバスルーム (1014サイズBW-1014LBE+H)

あらゆる人に使いやすく、さまざまなライフスタイルにフィットするバスルーム。



換気設備



2室換気

暖房機能

兼用水栓



兼用壁付サーモ水栓(ノルマーレス)



エコフルシャワー(ホワイト)

浴槽



壁パネルカラー(アクセント張)



浴槽カラー



床カラー



構造・機能性

Structure/functionality

弊社では「劣化対策等級の最高級である3級」を取得し、買主様が融資期間を長くとれる工夫を行なっております。物件を選ぶ上で、大切なポイントとなる防音・防犯機能も充実しています。



適切な地盤調査と地盤改良で安心を 地盤保証



適切な地盤調査と地盤改良を行うことにより、20年の地盤保証を付けております。そして保証法人と提携することで引渡後20年間の地盤保証を付けています。しっかりとした調査と改良を行っているからこそ長期保証が付けられます。



住宅瑕疵担保責任保険 建物保証



施工中や施工後の検査は、自社によるものに加え第三者機関によるものも実施。引渡後10年間の建物主要構造部の保証を付けています。



劣化対策等級の最高級 住宅性能保証

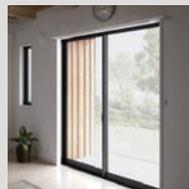


「住宅性能表示制度」に基づき、住宅の性能を一律の基準で表示・評価し、建築された建物に対して住宅性能評価書が発行されます。弊社では「劣化対策等級の最高級である3級」を取得し、買主様が融資期間を長くとれる工夫を行なっています。

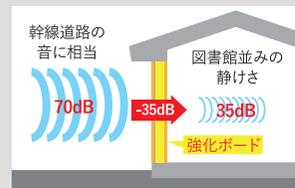


高い防音性能で心地よく過ごす 防音機能

騒音トラブルを最大限に防ぎ、心地よく過ごしていただくために、防音機能を備えています。



● ペアサッシ



● 壁内部の強化ボード



● 防犯シャッター



安心して暮らすための設備を完備 防犯機能

安全な暮らしを実現するために、はじめさまざまな防犯機能を備えています。



● オートロック



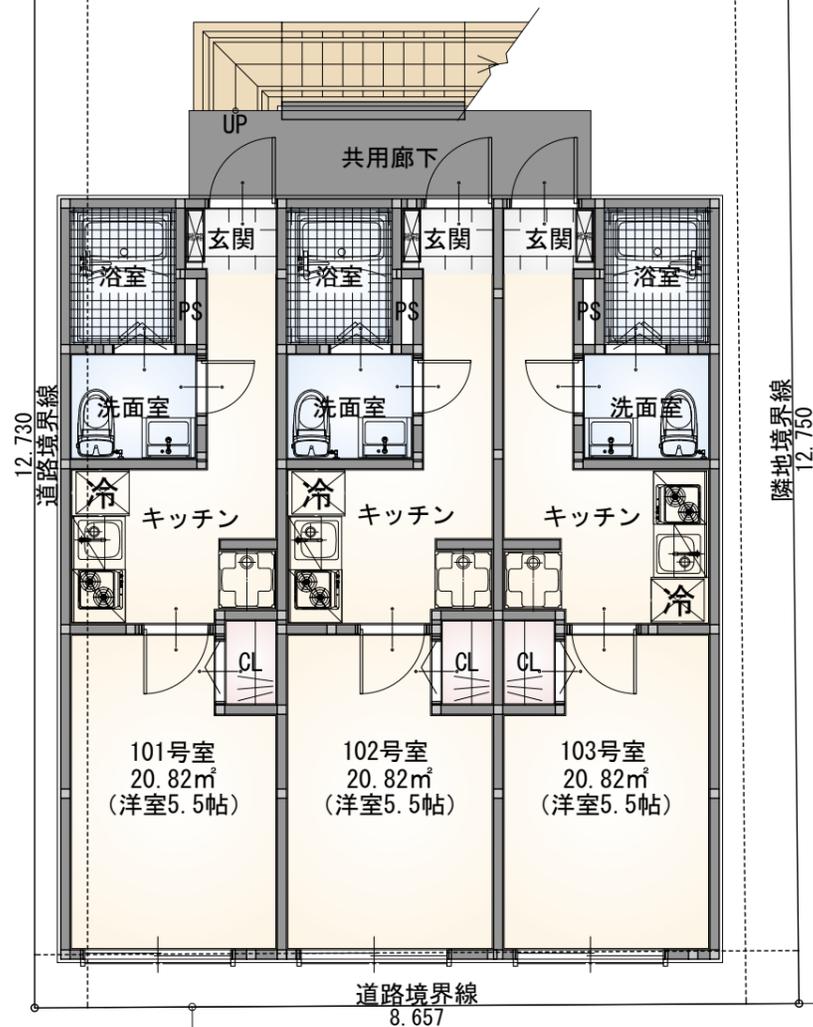
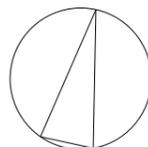
● TVモニター付インターホン



● 防犯シャッター

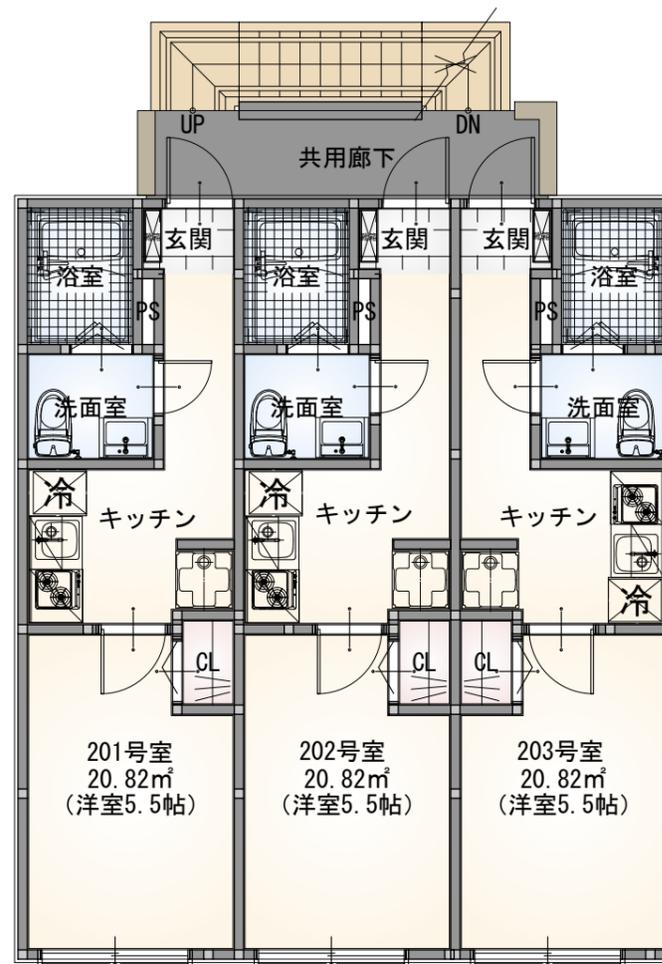
道路幅員
4.000

8.519
隣地境界線

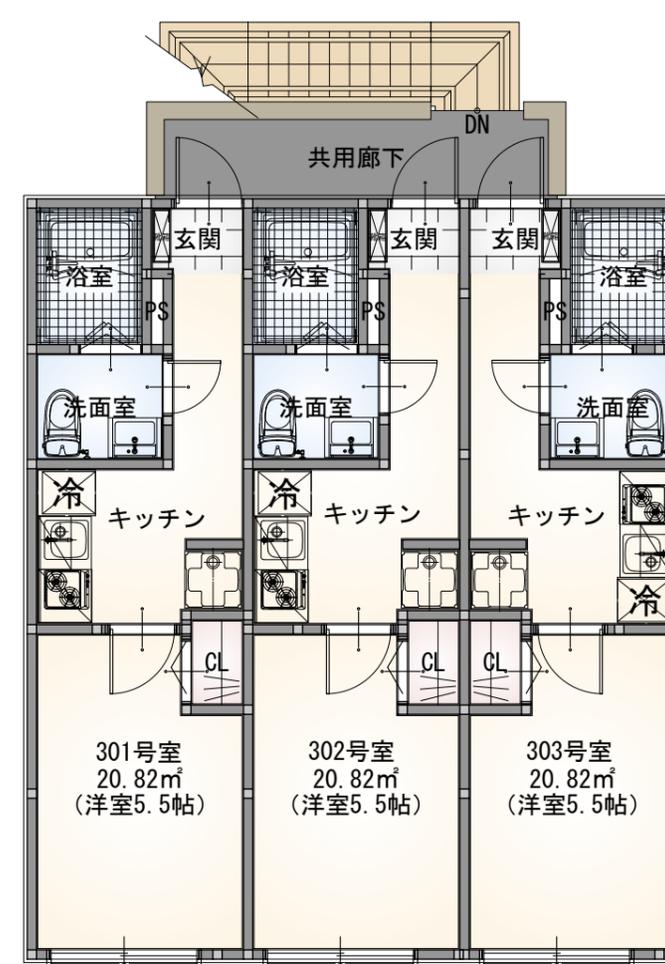


1階 平面図

道路幅員
6.360



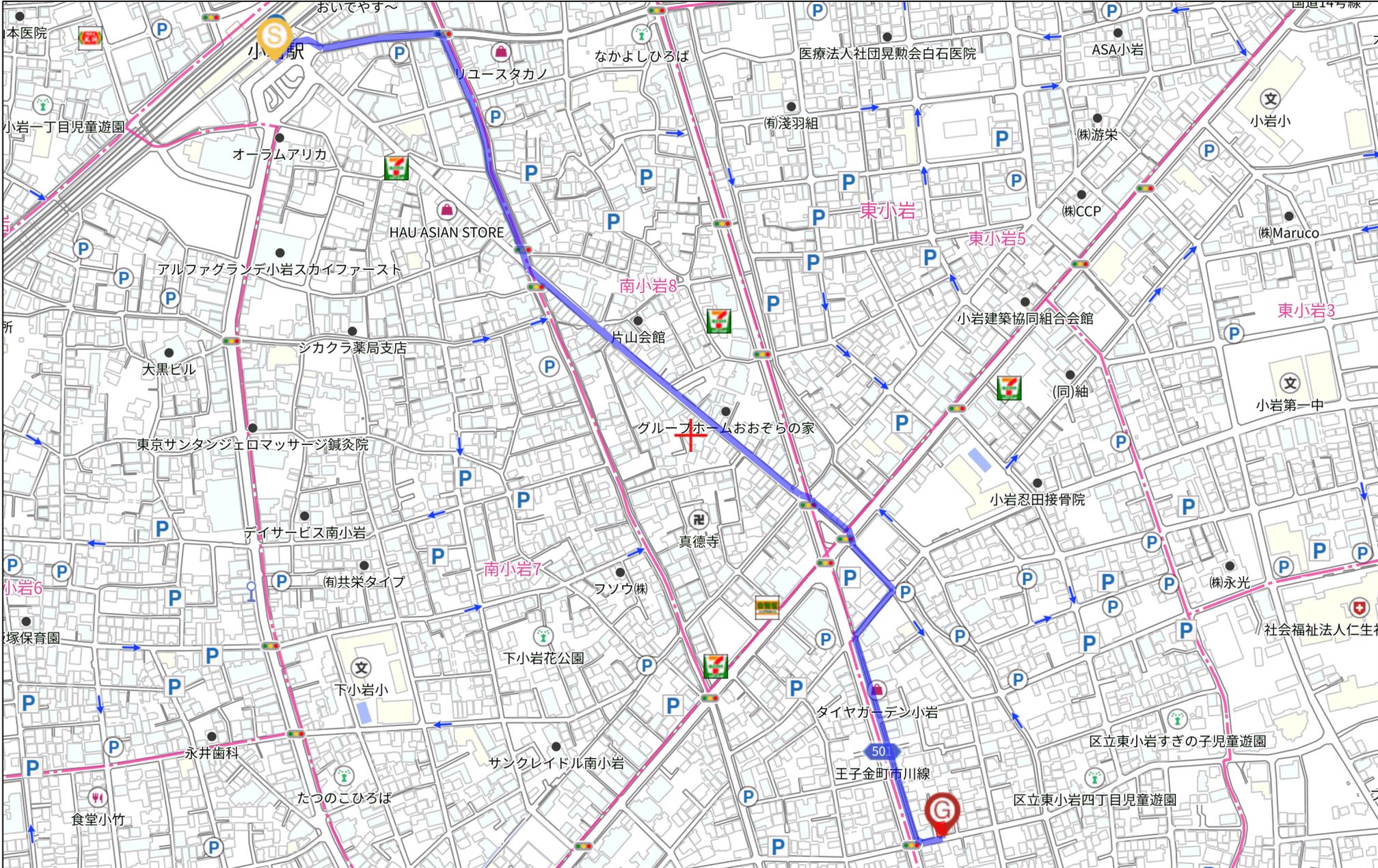
2階 平面図



3階 平面図

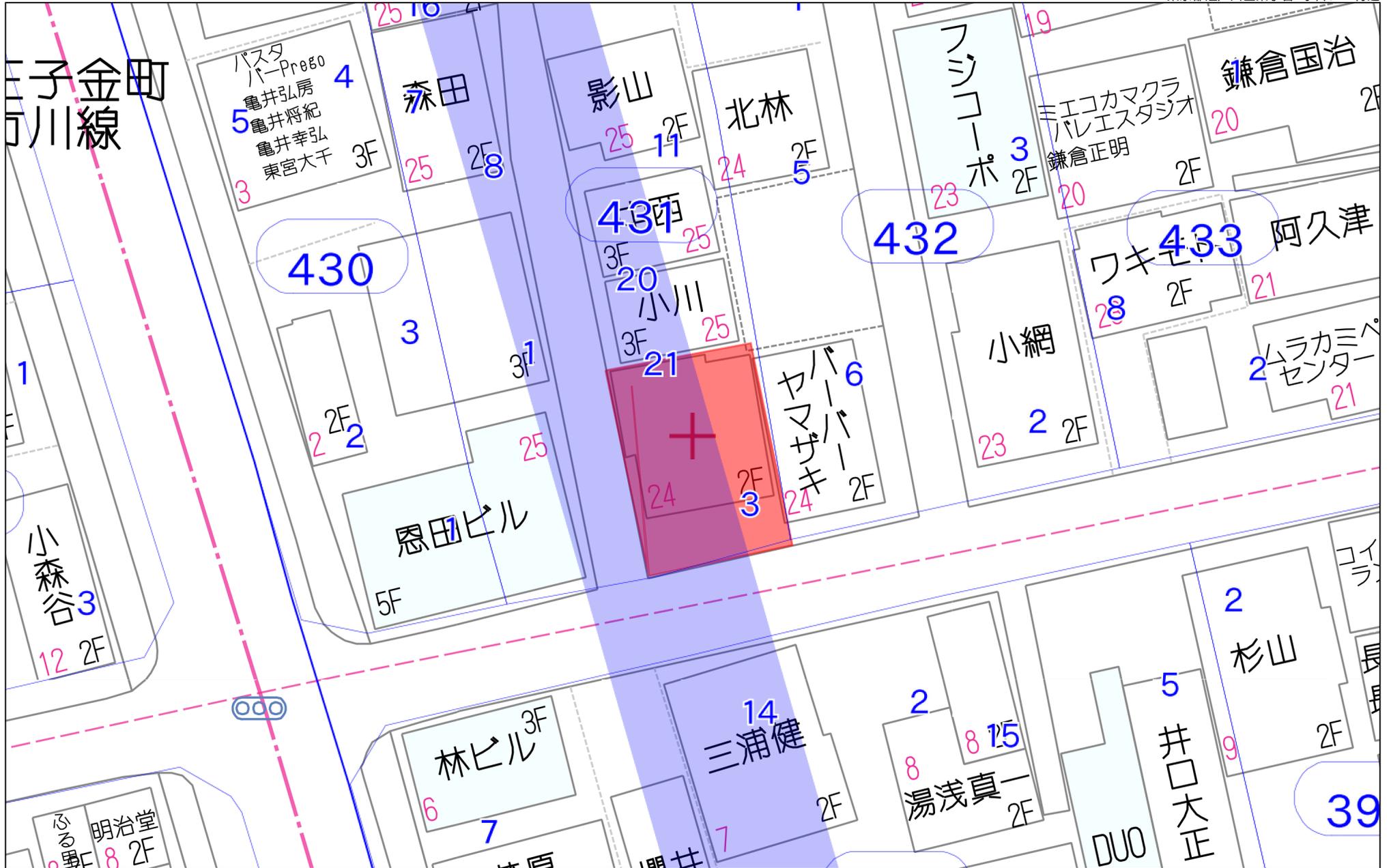
敷地概要	建築地	江戸川区東小岩4丁目		
	都市計画	市街化区域		
	用途地域	第一種住居地域		
	防火地域	準防火地域		
	高度地区	第2種高度地区		
	敷地面積	109.42	㎡	
建物概要	建蔽率	80%		
	容積率	200%		
	構造規模	木造3階建て(9戸) 45分準耐火構造		
建築面積	62.47	㎡	57.1	%
容積対象床面積	187.41	㎡	171.3	%

江戸川区東小岩4丁目8-24 総武中央線「小岩」駅 徒歩13分



280m

1:4818



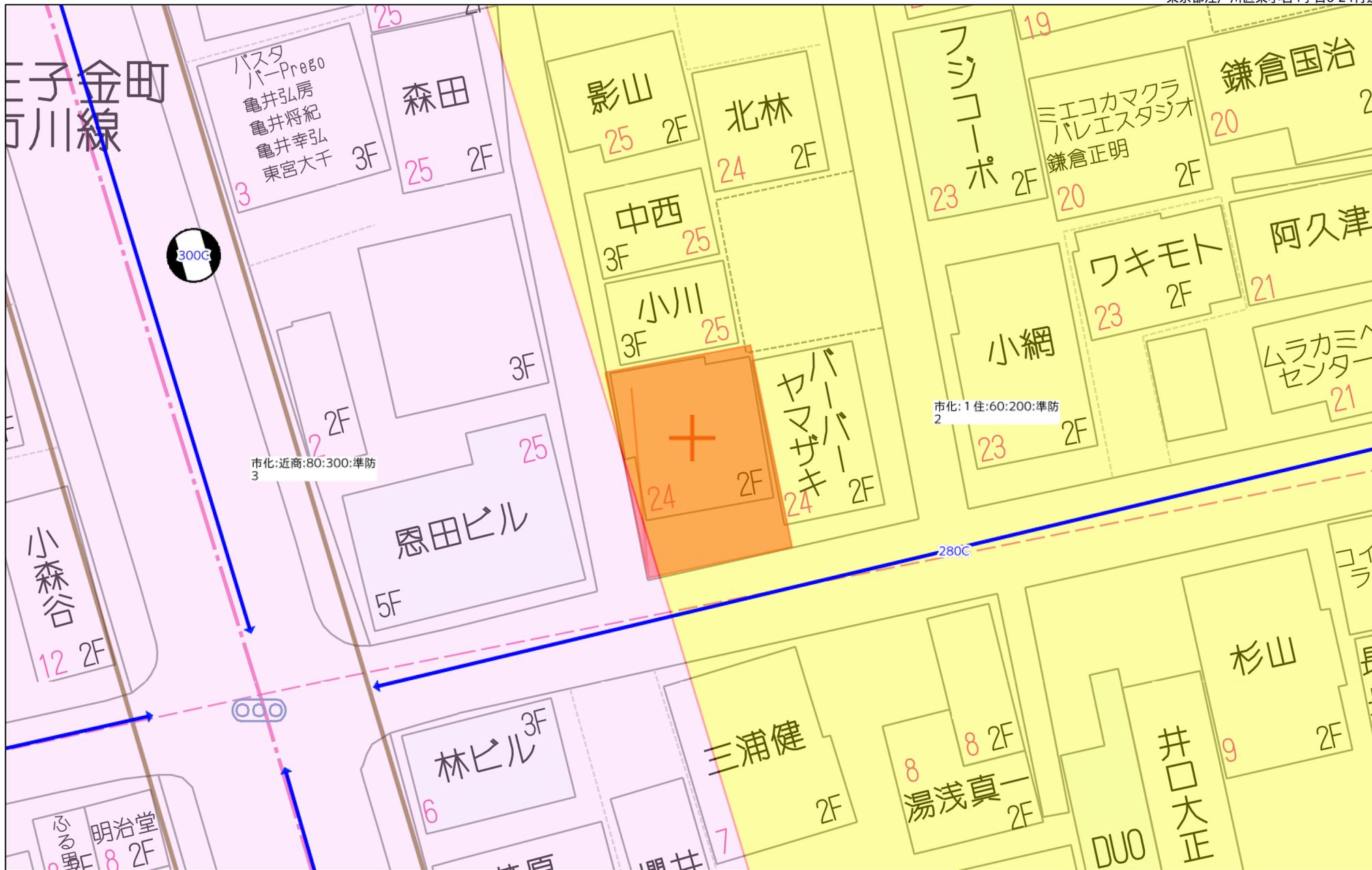
20m

1:323

禁無断複写複製

Special株式会社

Z1503474-20240906171439



市化:近商:80:300:準防
3

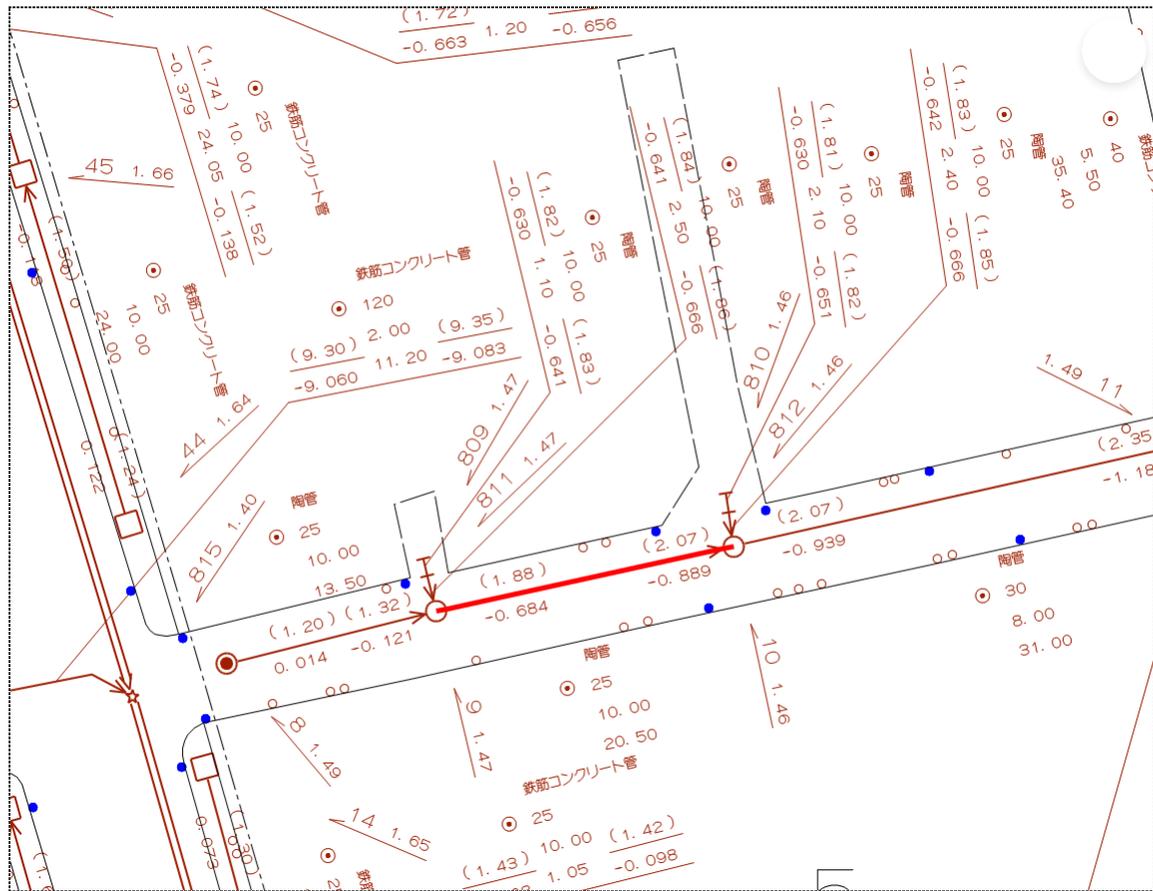
市化:1住:60:200:準防
2

20m

1:323

東京都公共下水道台帳 施設平面図 (A4・横)

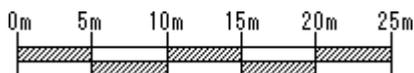
縮尺1:500 (プリンタによっては正しい縮尺で印刷されない場合があります。)



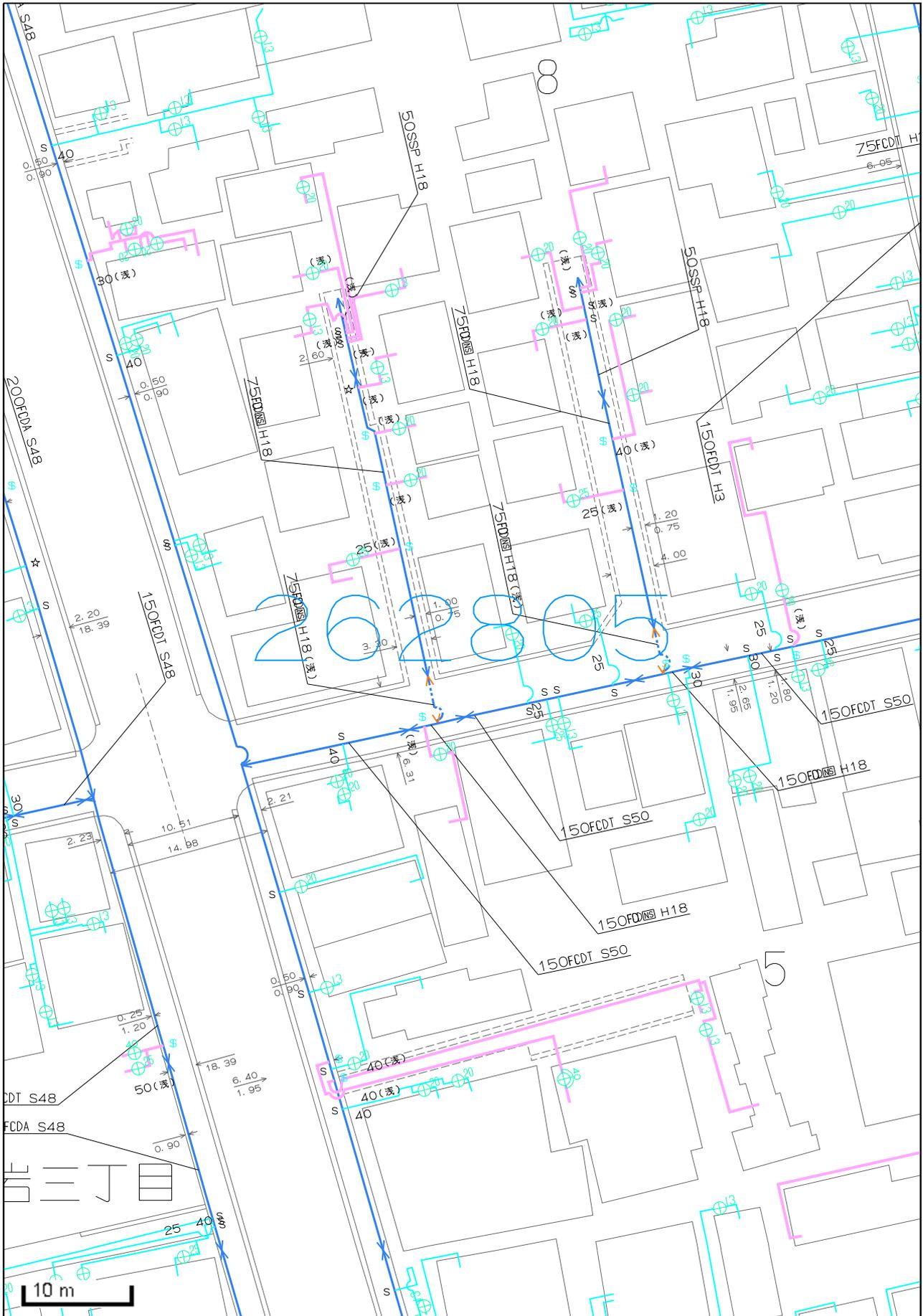
名称	属性値
上流人孔番号	143142009
下流人孔番号	143142010
排除区分	合流枝線 (人孔内導水路含む)
管渠断面	円形管
管径(幅)	0cm
管径(高さ)	25cm
材質	陶管
延長	20.50m
勾配	10.00‰
上流側管底高(T.P.)	-0.684m
上流側土被り	1.88m
下流側管底高(T.P.)	-0.889m
下流側土被り	2.07m

江戸川区東小岩4-5付近

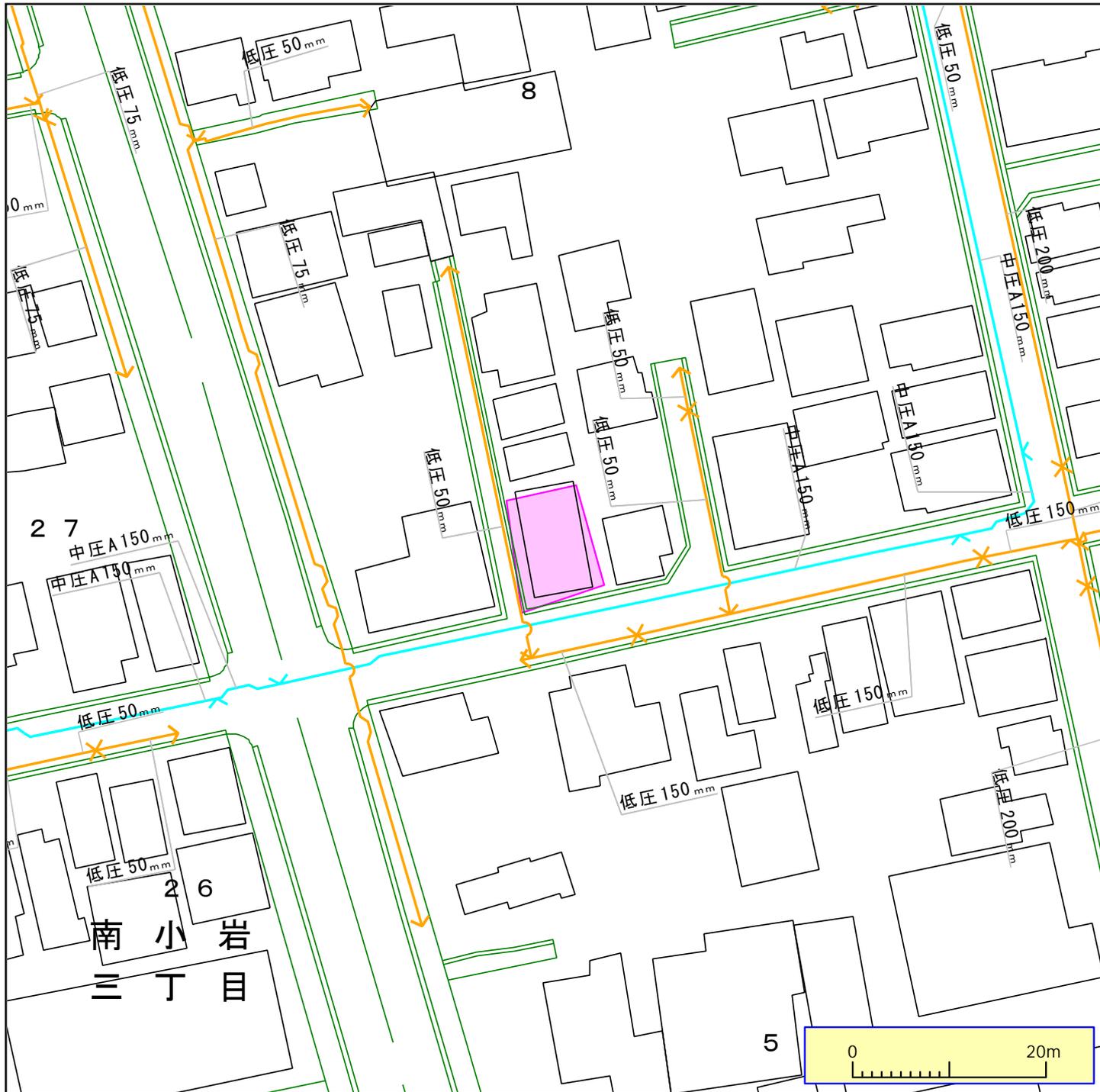
印刷年月日: 2024年09月09日



下水道局では、できる限り最新で正確な情報の提供に努めておりますが、施設平面図は、現地を正確かつ詳細に測量したものではありません。また、下水道の工事や道路工事等が行われた場合、しばらくの間、図面と現地が整合しないことがあります。したがって、本図面を設計、工事等にご利用される際は、下水道施設の位置などを現地で調査・確認の上、ご利用ください。



この図面と現況とが異なる場合は現況を優先とします。詳細は必ず水道局窓口で確認してください。



ガス管圧力の種類と凡例、用途 (高圧、中圧は一般用途にはご利用になれませんのでご注意ください)
 (1) 高圧: 輸送用のみ (2) 中圧: 輸送用と主に産業用途 (3) 低圧・中間圧: 家庭用等の一般用途

下記の文章について、必ずご一読ください。

弊社がガス本管埋設状況確認サービス(以下「本サービス」とします)でご提供する情報は、地形、道路形態、家形を除くガス本管の有無・工事予定ルート、埋設位置、口径です。なおご参考に、取出し管の分岐位置を表示しておりますが、個人情報保護のため宅地内の引込状況及びガスのご使用状況は表示しておりません。弊社は、ご提供する情報が正確かつ最新であるよう努力しておりますが、それらについてはいかなる保障も致しません。また、本サービスご利用により生じたいかなる損害についても責任を負いかねますのでご了承ください。なお、実際の工事、ガス供給にあたっては、供給方式の検討・本支管工事の有無の確認が必要となります。予定ルートの施工状況確認も合わせて、原則6ヶ月以上前に各担当窓口にご相談くださるようお願いいたします。本サービスで使用されている地図及び導管情報は、著作権法により保護されており、東京ガスネットワーク(株)が著作権を所有しています。営利目的のご利用を禁止いたします。また、権利侵害となりますので、許可無く複製、改変、送信等を禁止いたします。

東京ガス株式会社

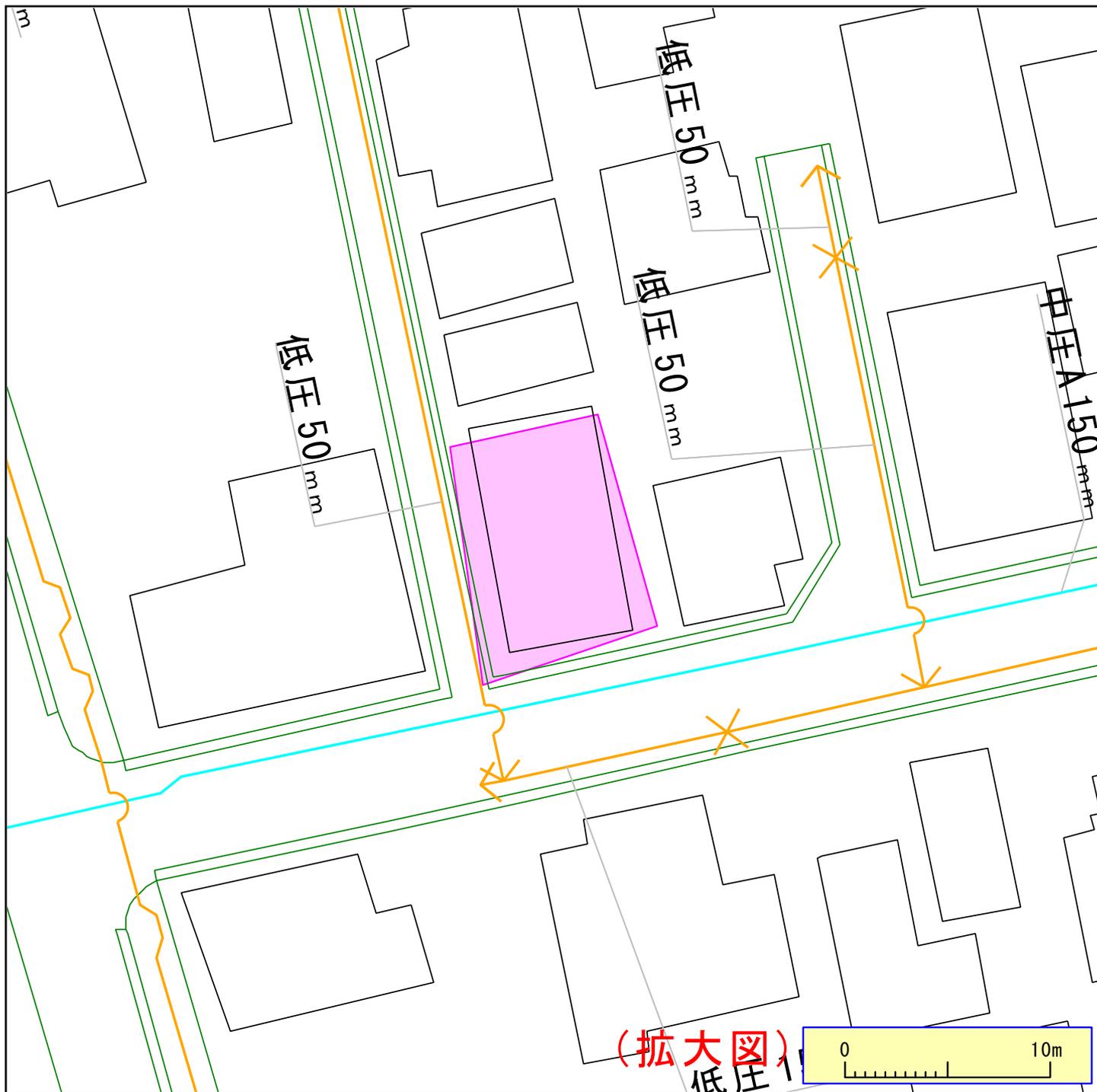
(お問合せ先)

担当部署:本管埋設状況確認センター

営業担当者:東京ガス(株)

TEL:03-5322-8910

E-mail:maichoe@tokyo-gas.co.jp



ガス管圧力の種類と凡例、用途 (高圧、中圧は一般用途にはご利用になれませんのでご注意ください)
 (1) 高圧: 赤線 輸送用のみ (2) 中圧: 水色線 輸送用と主に産業用途 (3) 低圧・中間圧: オレンジ線 家庭用等の一般用途

下記の文章について、必ずご一読ください。

弊社がガス本管埋設状況確認サービス(以下「本サービス」とします)でご提供する情報は、地形、道路形態、家形を除くガス本管の有無・工事予定ルート、埋設位置、口径です。なおご参考に、取出し管の分岐位置を表示しておりますが、個人情報保護のため宅地内の引込状況及びガスのご使用状況は表示しておりません。弊社は、ご提供する情報が正確かつ最新であるよう努力しておりますが、それらについてはいかなる保障も致しません。また、本サービスご利用により生じたいかなる損害についても責任を負いかねますのでご了承ください。なお、実際の工事、ガス供給にあたっては、供給方式の検討・本支管工事の有無の確認が必要となります。予定ルートの施工状況確認も合わせて、原則6ヶ月以上前に各担当窓口にご相談くださるようお願いいたします。本サービスで使用されている地図及び導管情報は、著作権法により保護されており、東京ガスネットワーク(株)が著作権を所有しています。営利目的のご利用を禁止いたします。また、権利侵害となりますので、許可無く複製、改変、送信等を禁止いたします。

東京ガス株式会社

(お問合せ先)

担当部署: 本管埋設状況確認センター

営業担当者: 東京ガス(株)

TEL: 03-5322-8910

E-mail: maichoe@tokyo-gas.co.jp



用途地域等	
用途地域	第一種住居地域
特別用途地区	-
容積率	200%
建ぺい率	60%
防火指定	準防火地域
高さ制限	
道路斜線	あり
隣地斜線	あり
北側斜線	-
高度地区種類	第二種高度地区
最高・絶対高さ(m)	-
最低限高さ(m)	-
敷地面積の最低限度	
建築基準法53条の2	70㎡
上記告示日	2004/06/24
地区計画/景観地区	-
上記告示日	-
日影規制	
敷地境界から5mを越え10m以内	4
敷地境界から10mを越える部分	2.5
測定面(平均地盤面高)	4
規制値	(一)
都市計画法53条許可が必要な区域	
土地区画整理事業施行すべき区域	-
都市計画公園	-
都市計画緑地	-
その他の都市計画	
地区計画区域	-
流通業務地区	-
再開発地区計画区域	-
高度利用地区	-
その他	-
都市計画道路	
都市計画道路(注)	-
その他建築制限	
壁面線(建築基準法)	-
協定(建築基準法)	-
景観計画区域	
対象地域名	一般地域(軸・拠点以外)
対象範囲	景観計画区域のうち景観軸・景観拠点を除いた地域
建築物の建築行為の届出対象規模	高さ15m以上又は延べ床面積3,000㎡以上
工作物の建設行為の届出対象規模	高さ15m以上又は築造面積3,000㎡以上
開発行為	開発区域の面積3,000㎡以上
水面の埋立て等	-

この図は本区の都市計画に関する証明ではありません。参考図としてご利用ください。

※項目の「-」表示は制限等がないものです。

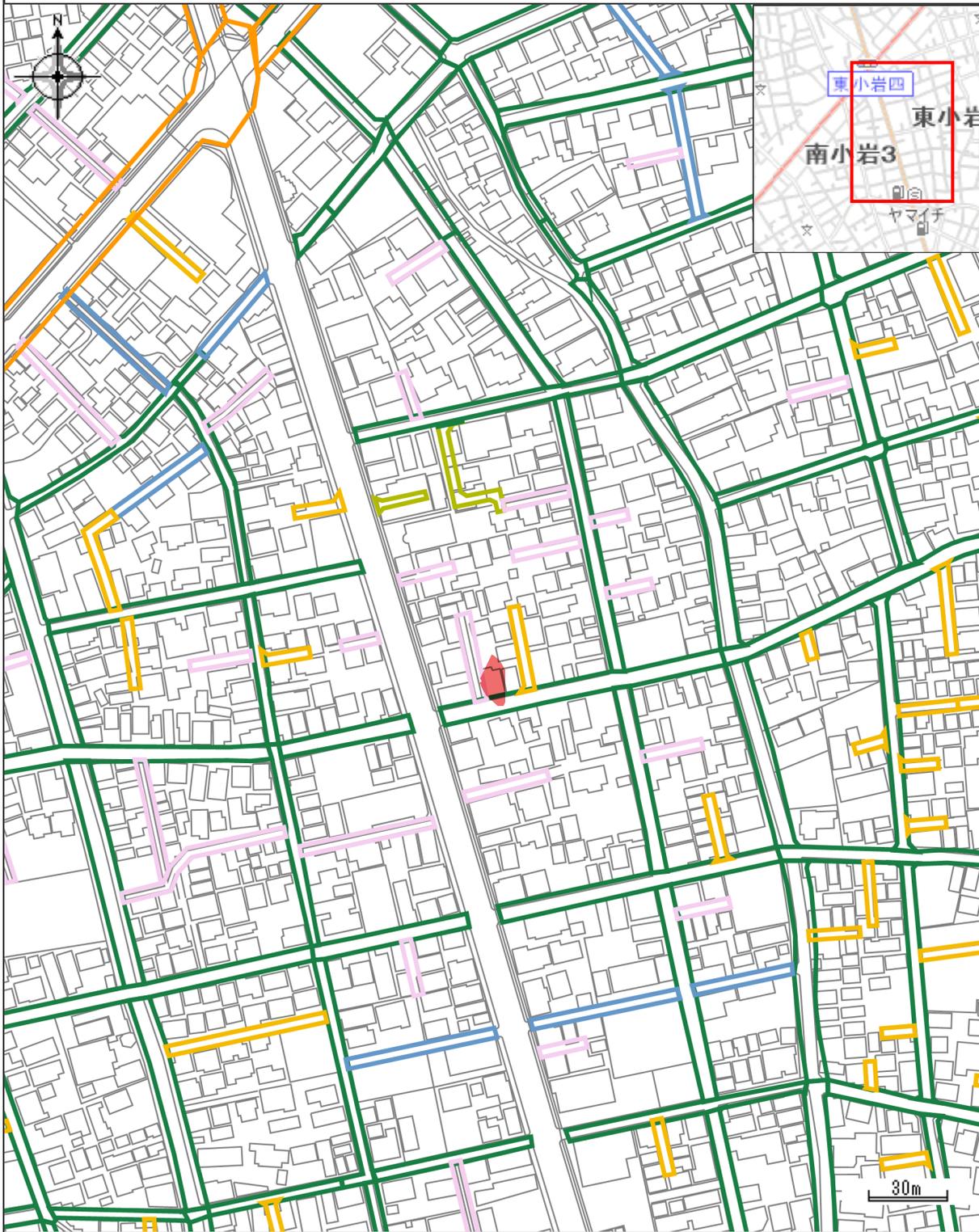
(注) 都市計画法第53条許可が必要な場合がありますので、窓口7番都市計画課へお問合せください。

用途地域	 第一種低層住居専用地域	 第一種中高層住居専用地域
	 第二種中高層住居専用地域	 第一種住居地域
	 近隣商業地域	 商業地域
	 準工業地域	 工業地域
	 特別工業地区	 特別業務地区
日影規制	 一低・規制値(一)	 一低・規制値(二)
	 一・二中高・規制値(一)	 一・二中高・規制値(二)
	 一住・近商・準工・規制値(一)	 一住・近商・準工・規制値(二)
	 地区計画条例(4/2.5)	 地区計画条例(5/3)
高度地区	 第一種高度地区	 第二種高度地区
	 第二種高度地区(絶対高さ16m)	 第三種高度地区
	 最低限高度地区	 最低限高度地区・第三種高度地区
	 高度地区指定なし	
防火指定	 防火地域	 準防火地域
	 準防火地域(東京都建築安全条例第7条の3第1項の指定区域【新たな防火規制区域】)	
	 指定なし	
都市計画道路	 都市計画道路	 壁面線の指定
その他都市計画	 土地区画整理事業施行予定区域	 大規模都市計画公園
	 大規模都市計画緑地	 地区計画区域
	 流通業務地区	 再開発地区計画区域
	 高度利用地区	 景観地区
	 特別緑地保全地区	
景観計画区域	 公園の景観拠点	 大河川景観軸
	 臨海景観拠点	 親水公園・親水緑道景観軸
	 親水河川景観軸	 農の景観拠点
	 道の景観軸	 駅の景観拠点

著作権法上認められた行為を除き、掲載されている内容を無断で複製・転用することを禁じます。

指定道路情報

中心地 | 江戸川区東小岩4丁目 付近



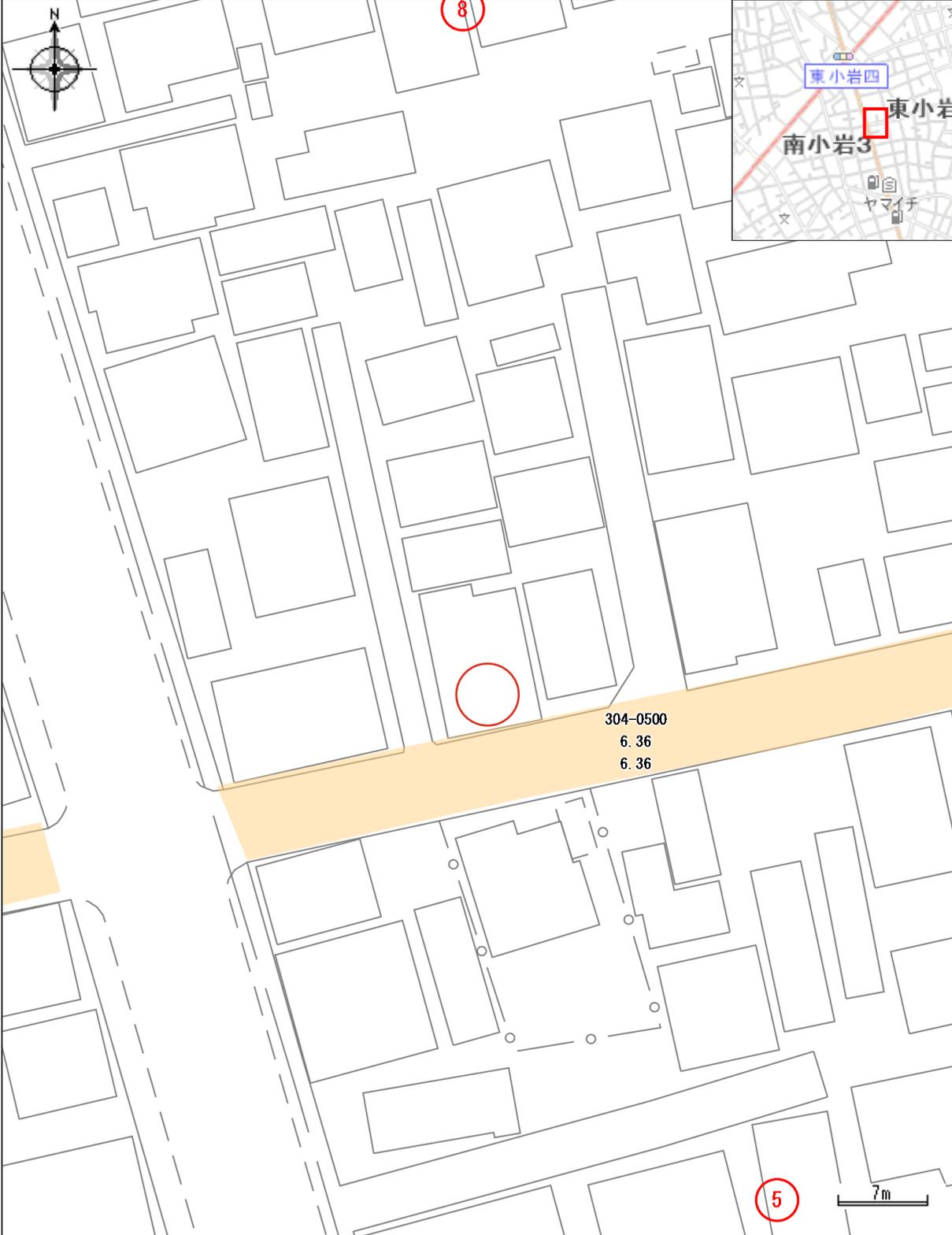
凡例

- | | | | |
|---------|---------|------|------|
| 42条1項1号 | 42条1項2号 | 1項4号 | 1項5号 |
| 2項公道 | 2項私道 | | |

印刷日時:2024/09/06 13:52:41

道路台帳マップ

中心地 | 江戸川区東小岩4丁目 付近

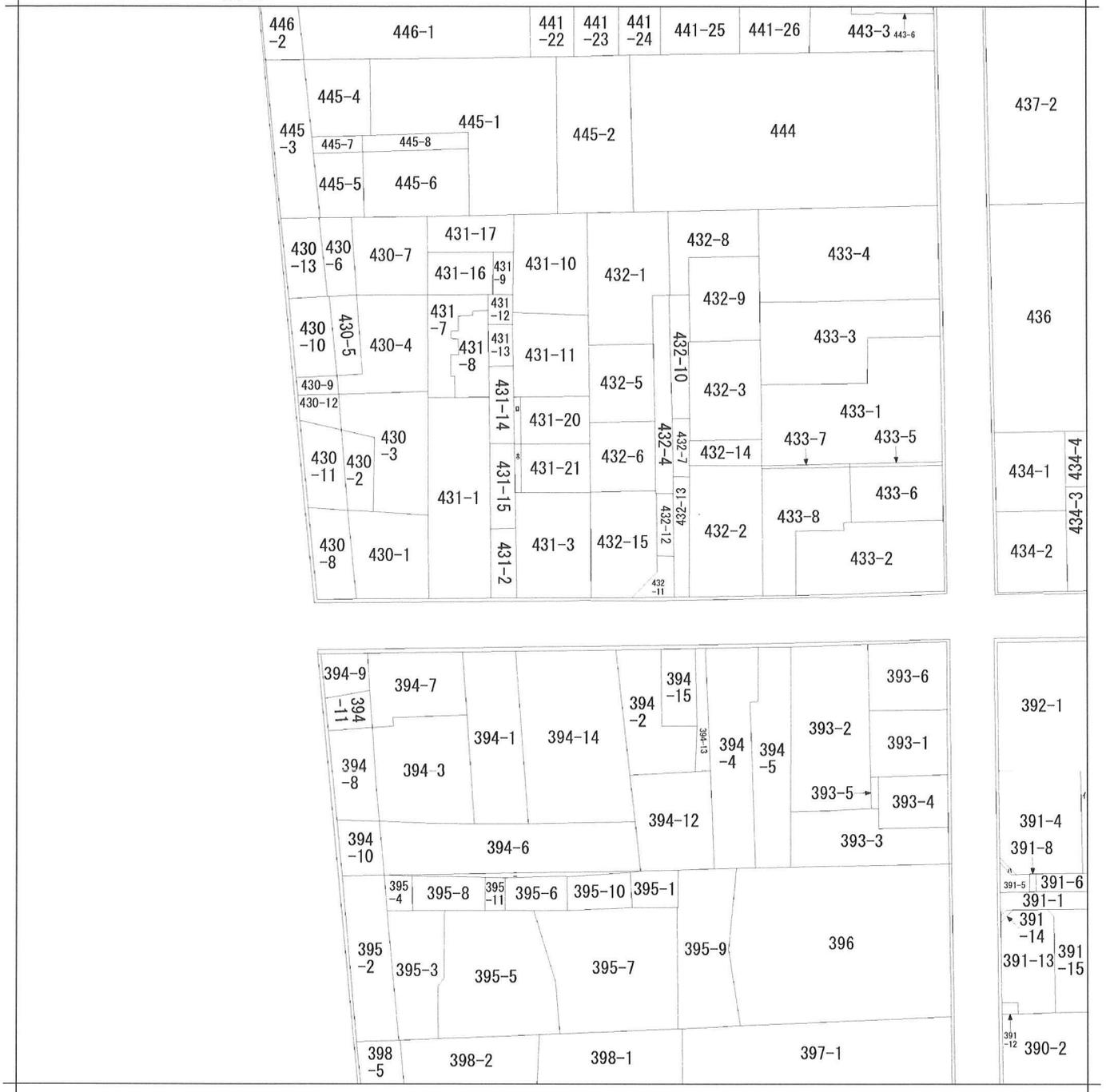


凡例

特別区道 (一般)

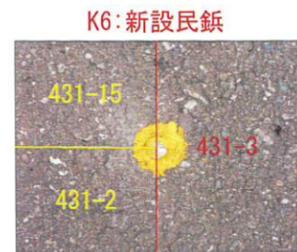
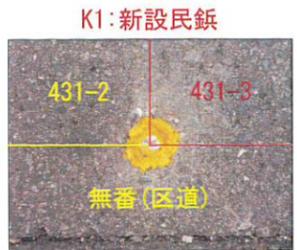
印刷日時:2024/09/09 16:55:43

イ 391-3 ハ 391-7 ㊦ 431-18
 ロ 431-19 ニ 395-12



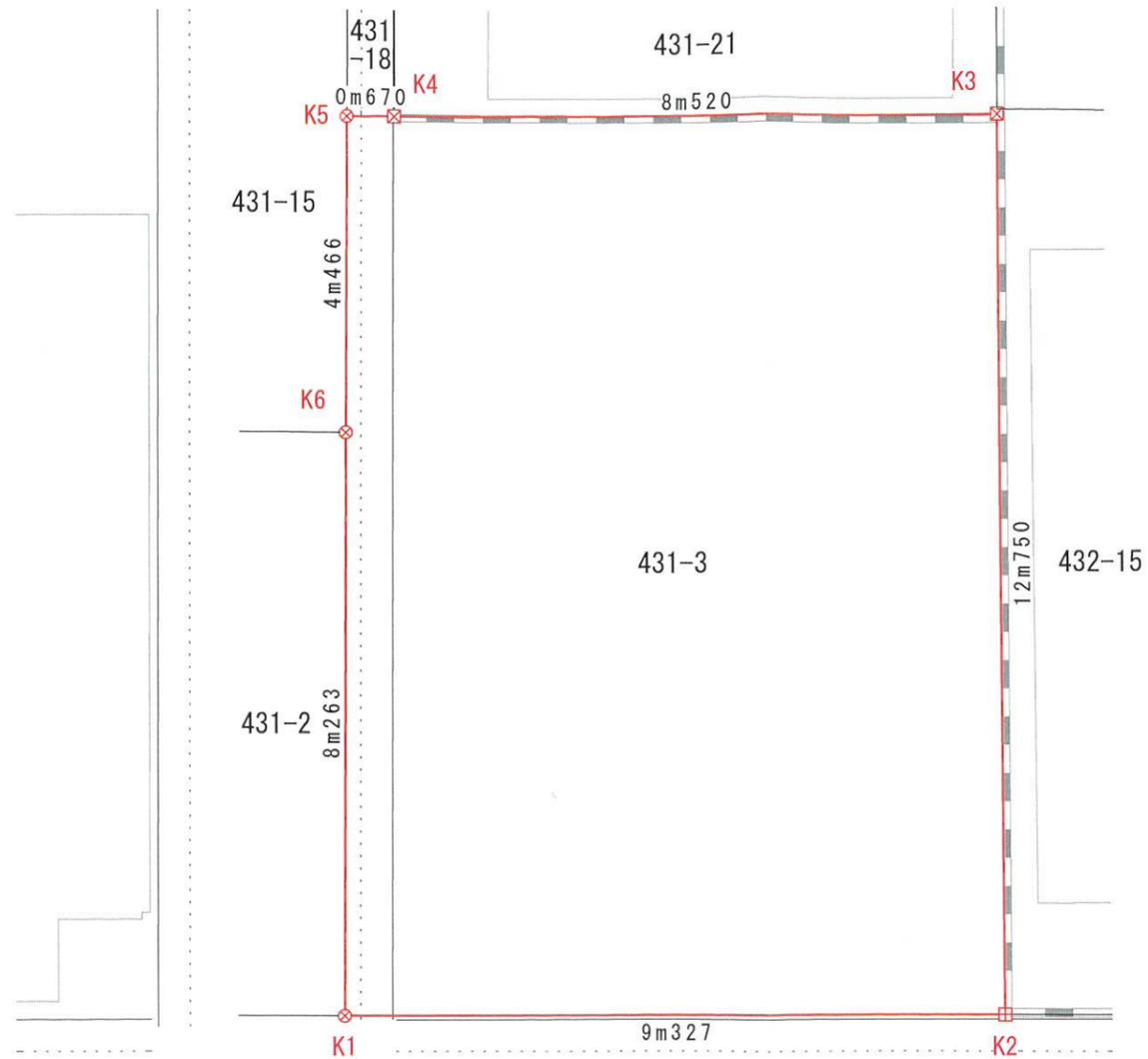
地番区域見出
 東小岩
 4丁目

請求分	所在	江戸川区東小岩四丁目		地番	431番3	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日 (原図)	補事項	方位不明	
					種類 旧土地台帳附属地図	



凡例

—田—	コンクリート杭
—⊗—	金属標
—○—	鈺
—□—	石杭
—○—	ペンキ
—○—	計算点



求積表

地番	431-3			
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
K1	-30341.161	5009.130	10.829	-328564.432469
K2	-30339.173	5018.243	6.331	-192077.304263
K3	-30326.730	5015.461	-11.102	336687.356460
K4	-30328.565	5007.141	-8.975	272198.870875
K5	-30328.709	5006.486	0.273	-8279.737557
K6	-30333.078	5007.414	2.644	-80200.658232
倍面積				-235.905186
面積				117.952593
地積				117.95 m ²

無番(区道)

図面名称	境界確定求積図
所在地	東京都江戸川区東小岩四丁目431番3
縮尺	1/100
作成年月日	令和5年11月10日
作成者	千葉県船橋市丸山三丁目21番11号 土地家屋調査士 中村事務所 土地家屋調査士 中村敏彦 資格登録番号 千葉第2008号 TEL:047-406-7661 FAX:047-767-1674