

|                                                                                                                                                                                      |                                                       |                                   |             |                   |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------|-------------------|--|
| 用途                                                                                                                                                                                   | 収益物件（一棟）・マンション 物件名：エルファーク三軒茶屋V                        |                                   |             |                   |  |
| 所在地                                                                                                                                                                                  | 住居表示                                                  | 東京都世田谷区上馬1-19-7                   |             |                   |  |
|                                                                                                                                                                                      | 地番                                                    | 東京都世田谷区上馬1-534-3、11、9（私道部分、持分1/2） |             |                   |  |
| 交通                                                                                                                                                                                   | 東急田園都市線 三軒茶屋駅 徒歩10分                                   |                                   |             |                   |  |
| 地積                                                                                                                                                                                   | 317.25 m <sup>2</sup> (95.96 坪) 公簿                    |                                   |             |                   |  |
| 価格                                                                                                                                                                                   | 7億5310万円（税込）                                          |                                   |             |                   |  |
| 地目                                                                                                                                                                                   | 宅地                                                    | 用途地域                              | 第1種低層住居専用地域 |                   |  |
| 容積率                                                                                                                                                                                  | 150%                                                  |                                   | 建蔽率         | 60%               |  |
| 都市計画法                                                                                                                                                                                | 市街化区域                                                 |                                   |             |                   |  |
| 防火指定                                                                                                                                                                                 | 準防火地域                                                 |                                   | 高度指定        | 第1種高度地区           |  |
| 日影規制                                                                                                                                                                                 | 4h-2.5h/1.5m                                          |                                   | 都市計画        | 無・有（            ） |  |
| その他                                                                                                                                                                                  | 絶対高さ10m、最低敷地面積70m <sup>2</sup> 、宅地造成等工事規制地区、新たな防火規制区域 |                                   |             |                   |  |
| 道路                                                                                                                                                                                   | 南西側約4m（私道）                                            |                                   |             |                   |  |
| 道路負担                                                                                                                                                                                 |                                                       |                                   |             |                   |  |
| 現況                                                                                                                                                                                   |                                                       | 築年                                | 2025年7月予定   | 検済                |  |
| 建物                                                                                                                                                                                   | 構造                                                    | 鉄筋コンクリート造 4階                      |             |                   |  |
|                                                                                                                                                                                      | 延床面積                                                  | 464.22 m <sup>2</sup> (140.42 坪)  |             |                   |  |
| 引渡し                                                                                                                                                                                  | 相談                                                    |                                   | 施工会社        |                   |  |
| 備考 年額収入30,156,000円 月額収入2,513,000円 表面 利回り 4.00% 満室想定<br><br>建物種類：共同住宅<br>総戸数：14戸（1DK×10戸、2LDK×4戸）<br>・検査済証取得予定<br>・賃貸管理契約締結を条件とします<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>物件ルート：売主⇒当社 |                                                       |                                   |             |                   |  |

万一、売却済みの場合はご容赦ください。

東急田園都市線「三軒茶屋」駅

10分

新規登録・ログイン キョリ題について ヘルプ

Medion > 午 (12)

東急リハビリ  
16  
入会  
会費

個人情報の取り扱い ヘルプ サイトマップ 検索機能  
© COME COMPACT CO., LTD. All rights reserved.  
重宝リハブルには真心ハイグレードマンションを専門としたグラタンクトモこさいばー

© 2010 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 267: 105–114

ここに入力して検索

ここに力を入れて検索

11.2  
2023/08/17

11.23  
2023/08/17



エルファード三軒茶屋V 賃料表

2024/11/12

|    | 部屋番 | 賃貸面積    |         | テナント | 月額賃料      | 賃料単価    | 年額賃料       | 敷金 | 賃貸期間 |
|----|-----|---------|---------|------|-----------|---------|------------|----|------|
| 1  | 101 | 43.64㎡  | 13.20坪  |      | 243,000   | @18,408 | 2,916,000  |    |      |
| 2  | 102 | 26.35㎡  | 7.97坪   |      | 150,000   | @18,819 | 1,800,000  |    |      |
| 3  | 103 | 26.35㎡  | 7.97坪   |      | 150,000   | @18,819 | 1,800,000  |    |      |
| 4  | 104 | 26.35㎡  | 7.97坪   |      | 151,000   | @18,944 | 1,812,000  |    |      |
| 5  | 201 | 43.64㎡  | 13.20坪  |      | 246,000   | @18,635 | 2,952,000  |    |      |
| 6  | 202 | 26.35㎡  | 7.97坪   |      | 153,000   | @19,195 | 1,836,000  |    |      |
| 7  | 203 | 26.35㎡  | 7.97坪   |      | 153,000   | @19,195 | 1,836,000  |    |      |
| 8  | 204 | 26.35㎡  | 7.97坪   |      | 154,000   | @19,320 | 1,848,000  |    |      |
| 9  | 301 | 43.64㎡  | 13.20坪  |      | 247,000   | @18,711 | 2,964,000  |    |      |
| 10 | 302 | 26.35㎡  | 7.97坪   |      | 154,000   | @19,320 | 1,848,000  |    |      |
| 11 | 303 | 26.35㎡  | 7.97坪   |      | 154,000   | @19,320 | 1,848,000  |    |      |
| 12 | 304 | 26.35㎡  | 7.97坪   |      | 155,000   | @19,446 | 1,860,000  |    |      |
| 13 | 401 | 43.64㎡  | 13.20坪  |      | 248,000   | @18,786 | 2,976,000  |    |      |
| 14 | 402 | 26.35㎡  | 7.97坪   |      | 155,000   | @19,446 | 1,860,000  |    |      |
| 合計 |     | 438.06㎡ | 132.51坪 |      | 2,513,000 | @18,964 | 30,156,000 | 0  |      |

【取得価格】  
売買価格 753,100,000 (税込)

【収入】  
月額賃料 2,513,000 ※満室想定  
年額賃料 30,156,000 表面利回: 4.0042%  
年額【net】 25,858,410 Net利回: 3.4336%

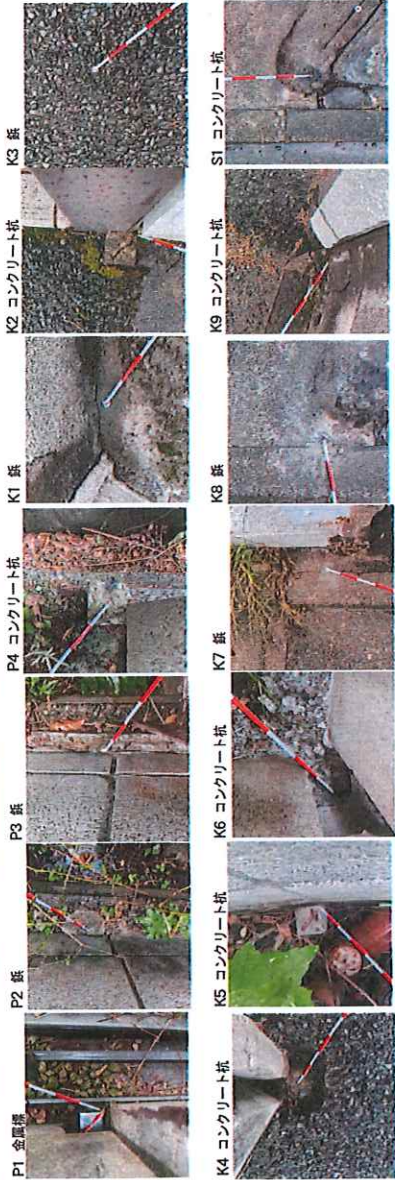
【支出(税込年額)】  
PM費 995,148 ※想定 月額賃料  
BM費 1,392,600 ※想定 月額BM費  
水道光熱費 66,000 ※想定 月額  
インターネット・カメラ 203,280 ※想定 月額  
火災保険 64,810 ※ハザードランニング見積額  
固都税 1,575,752 ※R6年度額に基づく初年度概算額  
年額支出計 4,297,590

【試算根拠】  
2,513,000 × 12 × 3% × 1.1  
105,500 × 12 × 1.1  
5,000 × 12 × 1.1  
15,400 × 12 × 1.1



地番区域見出  
上馬1丁目

|       |       |           |           |           |          |    |       |      |           |  |
|-------|-------|-----------|-----------|-----------|----------|----|-------|------|-----------|--|
| 請求部   | 所在    | 世田谷区上馬一丁目 |           |           |          | 地番 | 534番3 |      |           |  |
| 出力縮尺  | 1/600 | 精度区分      | 座標系番号又は記号 | 分類        | 地図に準ずる図面 |    |       | 種類   | 旧土地台帳附属地図 |  |
| 作成年月日 |       |           |           | 備付年月日(原図) |          |    |       | 補記事項 |           |  |



P1 金型

P2 鉄

P3 鉄

P4 コンクリート杭

K1 鉄

K2 コンクリート杭

K3 鉄

K4 コンクリート杭

K5 コンクリート杭

K6 コンクリート杭

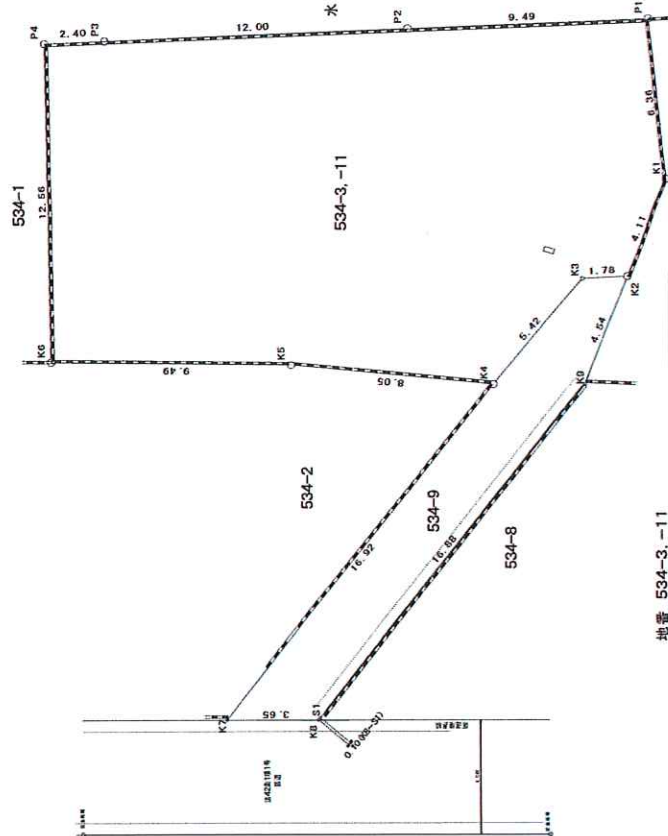
K7 鉄

K8 鉄

K9 コンクリート杭

S1 コンクリート杭

公図写 1/600



地番 534-3, -11

| 測点   | X          | Y                     |
|------|------------|-----------------------|
| K4   | 102.349    | 99.337                |
| K5   | 110.110    | 101.502               |
| K6   | 119.431    | 103.290               |
| P4   | 117.439    | 115.696               |
| P3   | 115.060    | 115.364               |
| P2   | 103.174    | 113.709               |
| P1   | 93.766     | 112.399               |
| K1   | 94.220     | 106.053               |
| K2   | 96.406     | 102.564               |
| K3   | 98.177     | 102.797               |
| 倍積面積 | 606.108534 | 303.05 m <sup>2</sup> |

地番 534-9

| 測点   | X          | Y                    |
|------|------------|----------------------|
| K3   | 98.177     | 102.797              |
| K4   | 102.349    | 99.337               |
| K7   | 115.160    | 88.281               |
| K8   | 111.563    | 87.633               |
| K9   | 98.819     | 98.714               |
| K2   | 96.406     | 102.564              |
| 倍積面積 | 117.318937 | 58.65 m <sup>2</sup> |

※方位は目安であり、真北ではありません。

確定測量図

図名 世田谷区上馬一丁目534番3ほか

縮尺 S=1/200 作 製 令和6年 3月16日

作 業 東京都大田区北千束二丁目45番13号

土地家屋調査士法人玉川測量

岡藤 実樹

TEL 03-6421-8433 FAX 03-6421-8434

P1 金置機



P2 板



P3 板



P4 コンクリート杭



K1 板



K2 コンクリート杭



K3 板



K4 コンクリート杭



K5 コンクリート杭



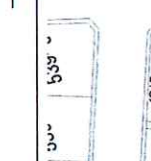
K6 コンクリート杭



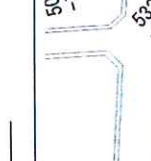
K7 板



K8 板



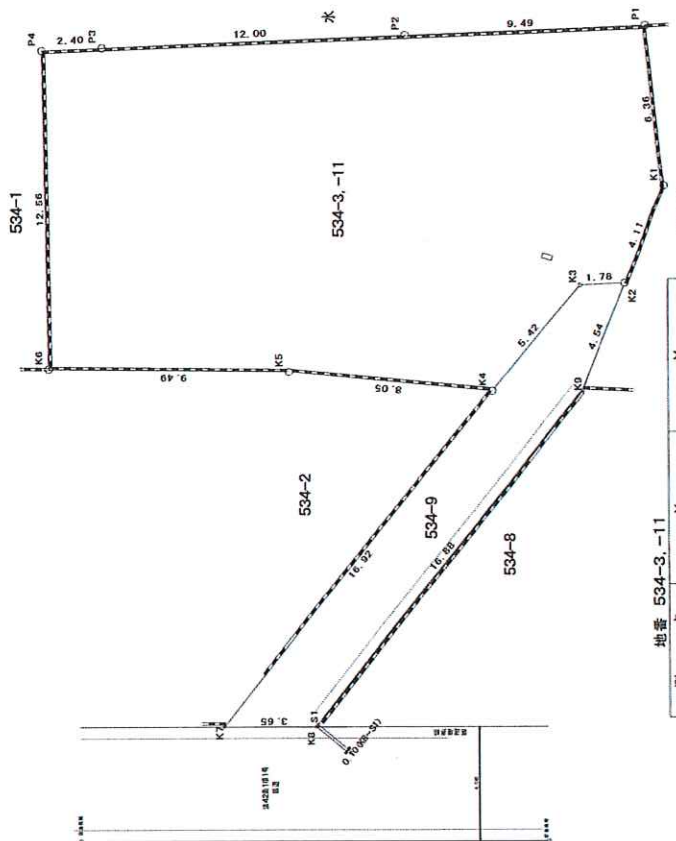
K9 コンクリート杭



S1 コンクリート杭



公図写 1/600



地番 534-3, -11

| 測点   | X           | Y                        |
|------|-------------|--------------------------|
| K4   | 102.349     | 99.337                   |
| K5   | 110.110     | 101.502                  |
| K6   | 119.431     | 103.290                  |
| P4   | 117.439     | 115.696                  |
| P3   | 115.060     | 115.364                  |
| P2   | 103.174     | 113.709                  |
| P1   | 93.766      | 112.399                  |
| K1   | 94.220      | 106.053                  |
| K2   | 96.406      | 102.564                  |
| K3   | 98.177      | 102.797                  |
| 倍積面積 | 606.108534  |                          |
| 面積   | 303.0542670 | 地積 303.05 m <sup>2</sup> |

地番 534-9

| 測点   | X          | Y                       |
|------|------------|-------------------------|
| K3   | 98.177     | 102.797                 |
| K4   | 102.349    | 99.337                  |
| K7   | 115.160    | 88.281                  |
| K8   | 111.563    | 87.633                  |
| K9   | 98.819     | 98.714                  |
| K2   | 96.406     | 102.564                 |
| 倍積面積 | 117.318937 |                         |
| 面積   | 58.6594685 | 地積 58.65 m <sup>2</sup> |

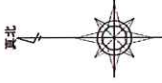
\*方位は目安であり、真北ではありません。

## 確定測量図

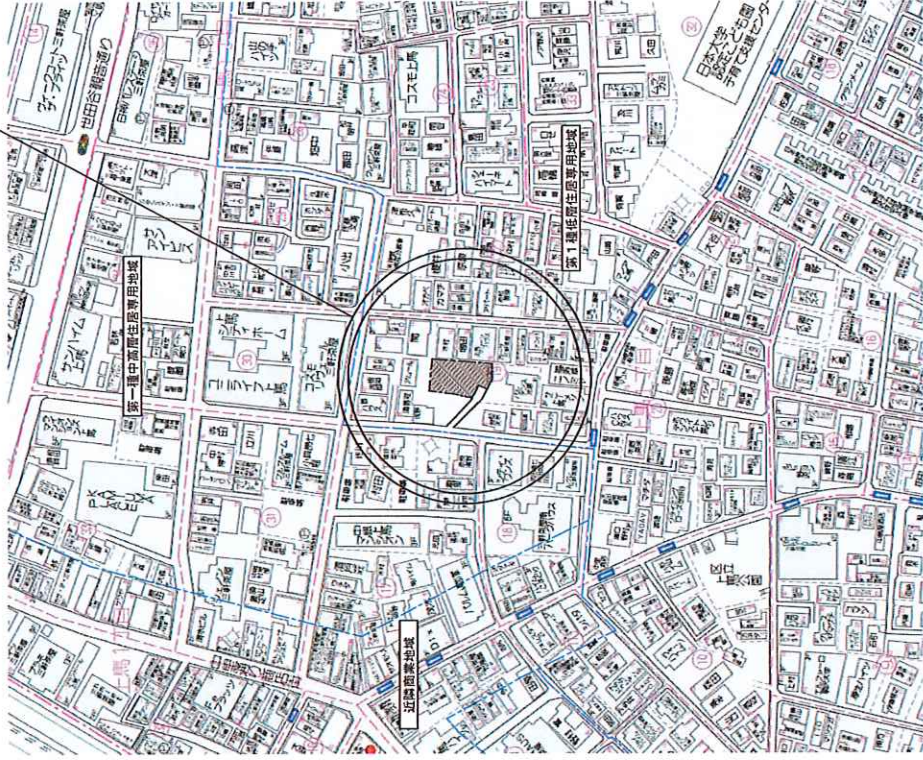
| 図名    | 世田谷区上馬一丁目534番3ほか                                           |
|-------|------------------------------------------------------------|
| 所在    | 世田谷区上馬一丁目534番3ほか                                           |
| 縮尺    | S=1/200                                                    |
| 作製年月日 | 令和6年 3月16日                                                 |
| 作製者   | 〒45-0062 東京都大田区北千束二丁目45番13号 土地家屋調査士法人 玉川測量設置 土地家屋調査士 岡藤 史樹 |
| TEL   | 03-6421-8433                                               |
| FAX   | 03-6421-8434                                               |

■建築工事概要

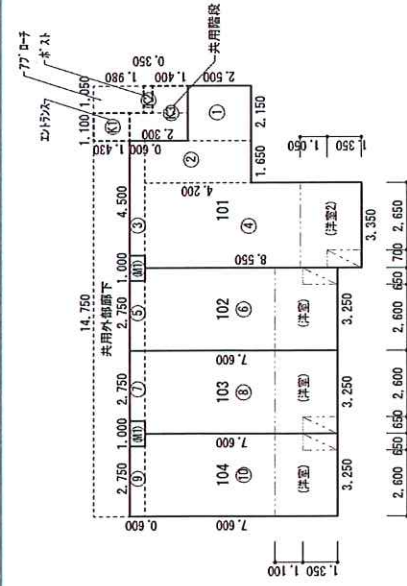
|       |                         |                                |                      |
|-------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|
| □建築主  | 住所                      | 東京都目黒区目黒2-10-11                | 目黒山手プレイス4F           |
| □物件名称 | 氏名                      | 株式会社明豊エンタープライズ                 | 様                    |
| □工事種別 | 新築工事                    | エルファード三軒茶屋V                    | 新築工事                 |
| □工事期間 | 着工                      | 2024 年 10 月                    | 竣工 2025 年 7 月        |
| □敷地概要 | 1 地名地番                  | 東京都世田谷区上馬1丁目534-11の一部、534-3の一部 |                      |
|       | 2 住居表示                  | 東京都世田谷区上馬1丁目19番7号              |                      |
|       | 3 面積                    | 295.27 m <sup>2</sup>          |                      |
|       | 4 敷地状況                  | 道幅 4.00 m                      |                      |
|       | 5 用途地域                  | 法第42条2項道路                      |                      |
|       | 6 防火地域                  | 第1種低層住居専用地域                    |                      |
|       | 7 日影規制                  | 2.5時間-4.0時間 測定高さ1.5m           |                      |
|       | 8 高度地区                  | 第1種高度地区 (5.0m+0.6/1)           |                      |
|       | 9 その他地域地区               | 絶対高さ10m、最低敷地面積70㎡              |                      |
|       |                         | 旭小学校周辺地区計画、旭小学校周辺地区街づくり計画      |                      |
|       |                         | 新たな防火規制区域                      |                      |
| □建築概要 | 1 主要用途                  | 共同住宅 (14戸)                     |                      |
|       | 2 階 数                   | 4階                             |                      |
|       | 3 建築物の高さ                | 9.990m (最高軒高9.840m)            |                      |
|       | 4 面 積                   |                                |                      |
|       |                         | 容積対象部分                         | 共用廊下等                |
|       |                         | 153.00 m <sup>2</sup>          | m <sup>2</sup>       |
|       |                         | 442.26 m <sup>2</sup>          | 21.96 m <sup>2</sup> |
|       |                         | 51.82 %                        |                      |
|       |                         | 149.79 %                       | 合計                   |
|       | 5 床面積表                  |                                |                      |
|       |                         | 容積対象部分                         | 共用廊下等 (柱網含む)         |
|       |                         | 123.89 m <sup>2</sup>          | 5.94 m <sup>2</sup>  |
|       |                         | 123.89 m <sup>2</sup>          | 8.01 m <sup>2</sup>  |
|       |                         | 123.89 m <sup>2</sup>          | 8.01 m <sup>2</sup>  |
|       |                         | 70.59 m <sup>2</sup>           | 21.96 m <sup>2</sup> |
|       |                         | 442.26 m <sup>2</sup>          | 合計                   |
|       |                         | 129.83 m <sup>2</sup>          |                      |
|       |                         | 131.90 m <sup>2</sup>          |                      |
|       |                         | 131.90 m <sup>2</sup>          |                      |
|       |                         | 70.59 m <sup>2</sup>           |                      |
|       |                         | 464.22 m <sup>2</sup>          |                      |
| □構造概要 | 1 主要構造                  | 鉄筋コンクリート造                      |                      |
|       | 2 柱地盤                   | 杭基礎                            |                      |
|       | 3 基礎                    | 杭基礎                            |                      |
|       | 4 その他                   |                                |                      |
| □設備概要 | 1 衛生設備                  |                                |                      |
|       |                         | ● 給水設備一式                       |                      |
|       |                         | ● 給湯設備一式                       |                      |
|       |                         | ● 衛生設備器具一式                     |                      |
|       |                         | ● 排水通気設備一式                     |                      |
|       |                         | ● 空調設備                         |                      |
|       |                         | ● 換気設備一式                       |                      |
|       |                         | ● エアコン                         |                      |
|       | 2 空調設備                  |                                |                      |
|       |                         | ● 電力・電灯幹線一式                    |                      |
|       |                         | ● 変電設備一式                       |                      |
|       | 3 電気設備                  |                                |                      |
|       |                         | ● 電灯・コンセント設備一式                 |                      |
|       |                         | ● TV視聴設備一式                     |                      |
|       |                         | ● セキュリティ設備工事一式                 |                      |
|       |                         | ● 昇降機設備一式                      |                      |
|       |                         | ● インターネット配管設備一式                |                      |
|       |                         | ● 電力・電灯幹線一式                    |                      |
|       |                         | ● 変電設備一式                       |                      |
| □工事範囲 | 本工事の範囲は本設計図書に示された範囲とする。 |                                |                      |



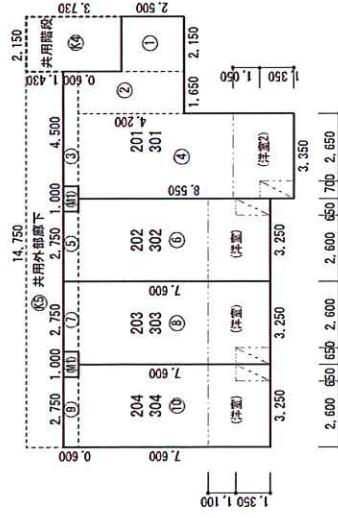
地名地番：東京都世田谷区上馬1丁目534-11の一部、534-3の一部  
住居表示：東京都世田谷区上馬1丁目19番7号



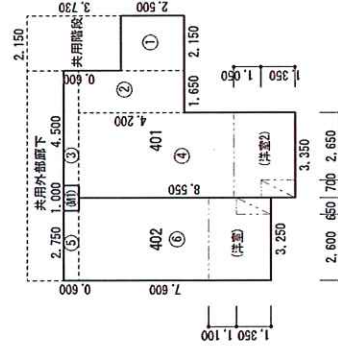




1階専有面積求積図



2・3階専有面積求積図  
建築面積求積図



4階専有面積求積図

|         |                           |
|---------|---------------------------|
| 101-201 | ① 2.500 × 2.150 = 5.375   |
| 301-401 | ② 4.200 × 1.650 = 6.930   |
| (2DK)   | ③ 0.600 × 4.500 = 2.700   |
| 102-202 | ④ 8.550 × 3.350 = 28.6425 |
| 302-402 | ⑤ 0.600 × 2.750 = 1.650   |
| (1DK)   | ⑥ 7.600 × 3.250 = 24.700  |
| 103-203 | ⑦ 0.600 × 2.750 = 1.650   |
| 303     | ⑧ 7.600 × 3.250 = 24.700  |
| (1DK)   | ⑨ 0.600 × 2.750 = 1.650   |
| 104-204 | ⑩ 7.600 × 3.250 = 24.700  |
| 304     |                           |
| (1DK)   |                           |
| 合計      | 26.350㎡                   |

住戸数 14戸

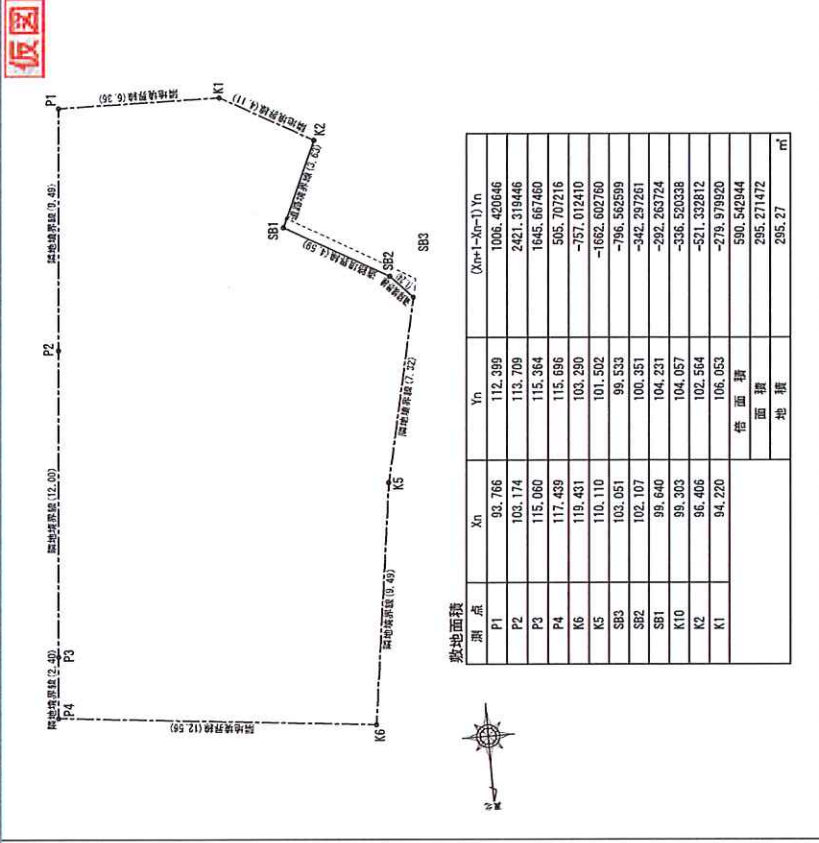
|               |                                    |          |
|---------------|------------------------------------|----------|
| MB            | ⑪ 0.600 × 1.000 = 0.600            | 0.600 ㎡  |
| 合計            | ⑫ 1.430 × 1.100 = 1.573            | 1.573 ㎡  |
| 共用廊下          | ⑬ 0.350 × 1.050 = 0.3675           | 0.3675 ㎡ |
| 共用階段 (1F)     | ⑭ 2.30 × 1.1 × 1.40 × 1.05 = 4.000 | 4.000 ㎡  |
| 共用階段 (2F, 3F) | ⑮ 3.730 × 2.150 = 8.0195           | 8.019 ㎡  |
| 共用廊下          | ⑯ 1.430 × 14.750 = 21.0925         | 21.092 ㎡ |
| 外部共用廊下        |                                    |          |
| 合計            |                                    | 438.06 ㎡ |

|       |         |         |                                         |
|-------|---------|---------|-----------------------------------------|
| 101坪室 | 2.201坪室 | 2.301坪室 | 1.050 × 3.250 + 1.350 × 2.650 = 7.095 ㎡ |
| 401坪室 |         |         |                                         |
| 102坪室 | 103坪室   | 104坪室   | 1.100 × 3.250 + 1.350 × 2.600 = 7.085 ㎡ |
| 202坪室 | 203坪室   | 204坪室   |                                         |
| 302坪室 | 303坪室   | 304坪室   |                                         |
| 402坪室 |         |         |                                         |
| 合計    |         |         | 200㎡ < 438.06㎡ ≤ 600㎡                   |

|       |         |         |                                         |
|-------|---------|---------|-----------------------------------------|
| 101坪室 | 2.201坪室 | 2.301坪室 | 1.050 × 3.250 + 1.350 × 2.650 = 7.095 ㎡ |
| 401坪室 |         |         |                                         |
| 102坪室 | 103坪室   | 104坪室   | 1.100 × 3.250 + 1.350 × 2.600 = 7.085 ㎡ |
| 202坪室 | 203坪室   | 204坪室   |                                         |
| 302坪室 | 303坪室   | 304坪室   |                                         |
| 402坪室 |         |         |                                         |
| 合計    |         |         | 200㎡ < 438.06㎡ ≤ 600㎡                   |

| 面積算定表 | 容積対象面積    | 共用廊下等<br>(延床面積が対象) | 延床面積     | 建築面積     |
|-------|-----------|--------------------|----------|----------|
| 1 階   | ①~⑩ ⑪ × 2 | 5.94 ㎡             | 129.83 ㎡ | ①~⑩      |
| 2 階   | ①~⑩ ⑪ × 2 | 8.01 ㎡             | 131.90 ㎡ | ⑪ × 2    |
| 3 階   | ①~⑩ ⑪ × 2 | 8.01 ㎡             | 131.90 ㎡ | ⑫~⑮      |
| 4 階   | ①~⑥ ⑪     |                    | 70.59 ㎡  |          |
| 合計    |           |                    | 442.26 ㎡ | 153.00 ㎡ |

※1階~3階の共用階段については、床面積の取扱い基準の解釈を、設計者判断により厳格化して解釈する



| 測点  | Xn      | Yn      | (Xn+1-Xn-1)Yn |
|-----|---------|---------|---------------|
| P1  | 93.766  | 112.399 | 1006.420646   |
| P2  | 103.174 | 113.709 | 2421.319446   |
| P3  | 115.060 | 115.364 | 1645.667460   |
| P4  | 117.439 | 115.696 | 505.707216    |
| K6  | 119.431 | 103.290 | -157.012410   |
| K5  | 110.110 | 101.502 | -1682.602760  |
| S83 | 103.051 | 98.533  | -796.562599   |
| S82 | 102.107 | 100.351 | -342.297261   |
| S81 | 99.640  | 104.231 | -592.263724   |
| K10 | 99.303  | 104.057 | -336.520338   |
| K2  | 96.406  | 102.564 | -521.332812   |
| K1  | 94.220  | 106.053 | -278.979920   |
| 計面積 |         |         | 590.542944    |
| 面積  |         |         | 295.271472    |
| 地積  |         |         | 295.27 ㎡      |

| 消防法施行規則第5条の2 (無密閉) 判定                                       |        |
|-------------------------------------------------------------|--------|
| 必要開口面積                                                      | 有効開口面積 |
| ■1F : 129.83/20=4.327667 ㎡ < 0.75 × 1.25 × 5=4.68 4.68 ㎡ OK |        |
| ■2F : 131.90/20=4.396667 ㎡ < 0.75 × 1.25 × 5=4.68 4.68 ㎡ OK |        |
| ■3F : 131.90/20=4.396667 ㎡ < 0.75 × 1.25 × 5=4.68 4.68 ㎡ OK |        |
| ■4F : 70.59/20=2.353 ㎡ < 0.75 × 1.25 × 3=2.81 2.81 ㎡ OK     |        |

|         |                                         |
|---------|-----------------------------------------|
| 敷地面積    | 295.27 ㎡                                |
| 建築面積    | 153.00 ㎡                                |
| 建築率     | 153.00/295.27 × 100=51.816981 51.82 %   |
| 延床面積    | 464.22 ㎡                                |
| 容積対象床面積 | 442.26 ㎡                                |
| 容積率     | 442.26/295.27 × 100=149.781556 149.79 % |

斜線制限検討

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| 高度斜線係数人 (h'・h)            | =7.7102  |
| 換算高さ : 4.57×0.645, 0.00   | =7.630   |
| 規定 : 7.710>7.630          | =OK      |
| 高度斜線係数B (h'・h)            | =11.8224 |
| 計算高さ : 11.084×0.645, 0.00 | =8.990   |
| 規定 : 11.682>8.990         | =OK      |

※道路斜線制限：変圧基礎和適用

各階平面

|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| ※各階住戸の斜線は床面高200mm以下で区画の為<br>令第128条の2第1項第一号ただし書適用 |
|--------------------------------------------------|

排煙チャック

1階

|                                   |       |             |
|-----------------------------------|-------|-------------|
| 101 (LDK+洋室2)                     | 採光計算  | 凡例：採        |
| 補正係数 : 5.787/8.665×1.45=3.275014  | ..... | →3.00       |
| 必要開口 : (16.288+7.085)/7=3.340571  |       | 3.341<4.781 |
| 有効開口 : 1.275×1.250×3.00=4.78125   |       | →OK         |
| 換気計算                              | 凡例：換  |             |
| 必要開口 : (16.288+7.085)/20=1.182    |       | 1.170<1.842 |
| 有効開口 : 1.275/2×1.250=0.796        |       | →OK         |
| 101 (洋室1)                         | 採光計算  | 凡例：採        |
| 補正係数 : 10.582/8.665×1.45=1.149452 | ..... | →3.00       |
| 必要開口 : 9.145/7=1.306429           |       | 1.307<4.781 |
| 有効開口 : 1.275×1.250×3.00=4.78125   |       | →OK         |
| 換気計算                              | 凡例：換  |             |
| 必要開口 : 9.145/20=0.45725           |       | 0.458<0.796 |
| 有効開口 : 1.275/2×1.250=0.796875     |       | →OK         |

|                                     |       |             |
|-------------------------------------|-------|-------------|
| 102 (DK+洋室)                         | 採光計算  | 凡例：採        |
| 補正係数 : 3.120/8.665×1.45=1.120465    | ..... | →1.130      |
| 501以上の前階換気設備設置 (0.2) : 国土交通省告示第501号 |       | 1.120<1.130 |
| 必要開口 : (10.531+7.085)/10=2.045      |       | 1.702<2.045 |
| 有効開口 : 1.675×1.250×2.045            |       | →OK         |
| 換気計算                                | 凡例：換  |             |
| 必要開口 : (10.531+7.085)/20=0.8008     |       | 0.881<1.046 |
| 有効開口 : 1.675/2×1.250=1.046          |       | →OK         |
| 103 (DK+洋室)                         | 採光計算  | 凡例：採        |
| 補正係数 : 2.950/8.665×1.45=1.575416    | ..... | →1.575      |
| 必要開口 : (10.531+7.085)/7=2.516571    |       | 2.517<3.207 |
| 有効開口 : 1.675×1.250×1.575=3.297656   |       | →OK         |
| 換気計算                                | 凡例：換  |             |
| 必要開口 : (10.531+7.085)/20=0.8008     |       | 0.881<1.046 |
| 有効開口 : 1.675/2×1.250=1.046          |       | →OK         |

|                                   |       |             |
|-----------------------------------|-------|-------------|
| 104 (DK+洋室)                       | 採光計算  | 凡例：採        |
| 補正係数 : 2.455/8.665×1.45=1.370024  | ..... | →1.370      |
| 必要開口 : (10.598+7.085)/7=2.528286  |       | 2.527<2.868 |
| 有効開口 : 1.675×1.250×1.370=2.868438 |       | →OK         |
| 換気計算                              | 凡例：換  |             |
| 必要開口 : (10.598+7.085)/20=0.8842   |       | 0.885<1.046 |
| 有効開口 : 1.675/2×1.250=1.046        |       | →OK         |

2階

|                                                      |       |             |
|------------------------------------------------------|-------|-------------|
| 201 (LDK+洋室2)                                        | 採光計算  | 凡例：採        |
| 101と同ープラン、かつ、補正係数が最小である101で<br>クリアの為、201も同様に確保出来ている。 |       |             |
| 換気計算                                                 | 凡例：換  |             |
| 101と同ープランの為、201も同様に確保出来ている。                          |       |             |
| 201 (洋室1)                                            | 採光計算  | 凡例：採        |
| 補正係数 : 10.354/8.665×1.45=1.28058                     | ..... | →3.00       |
| 必要開口 : 9.145/7=1.306429                              |       | 1.307<4.781 |
| 有効開口 : 1.675×1.250×3.00=4.78125                      |       | →OK         |
| 換気計算                                                 | 凡例：換  |             |
| 必要開口 : 9.145/20=0.45725                              |       | 0.458<1.046 |
| 有効開口 : 1.675/2×1.250=1.046875                        |       | →OK         |

|                                                      |       |             |
|------------------------------------------------------|-------|-------------|
| 202 (DK+洋室)                                          | 採光計算  | 凡例：採        |
| 補正係数 : 3.120/8.665×1.45=1.19742                      | ..... | →1.19       |
| 必要開口 : (10.531+7.085)/7=2.516571                     |       | 2.517<4.436 |
| 有効開口 : 1.675×1.250×2.19=4.436556                     |       | →OK         |
| 換気計算                                                 | 凡例：換  |             |
| 必要開口 : (10.531+7.085)/20=0.8008                      |       | 0.881<1.046 |
| 有効開口 : 1.675/2×1.250=1.046                           |       | →OK         |
| 203 (DK+洋室)                                          | 採光計算  | 凡例：採        |
| 103と同ープラン、かつ、補正係数が最小である103で<br>クリアの為、203も同様に確保出来ている。 |       |             |
| 換気計算                                                 | 凡例：換  |             |
| 103と同ープランの為、203も同様に確保出来ている。                          |       |             |

|                                                      |      |      |
|------------------------------------------------------|------|------|
| 204 (DK+洋室)                                          | 採光計算 | 凡例：採 |
| 104と同ープラン、かつ、補正係数が最小である104で<br>クリアの為、204も同様に確保出来ている。 |      |      |
| 換気計算                                                 | 凡例：換 |      |
| 104と同ープランの為、204も同様に確保出来ている。                          |      |      |

3階

|                                                      |      |      |
|------------------------------------------------------|------|------|
| 301 (LDK+洋室2)                                        | 採光計算 | 凡例：採 |
| 101と同ープラン、かつ、補正係数が最小である101で<br>クリアの為、301も同様に確保出来ている。 |      |      |
| 換気計算                                                 | 凡例：換 |      |
| 101と同ープランの為、301も同様に確保出来ている。                          |      |      |
| 301 (洋室1)                                            | 採光計算 | 凡例：採 |
| 201と同ープラン、かつ、補正係数が最小である201で<br>クリアの為、301も同様に確保出来ている。 |      |      |
| 換気計算                                                 | 凡例：換 |      |
| 201と同ープランの為、301も同様に確保出来ている。                          |      |      |

|                                                      |      |      |
|------------------------------------------------------|------|------|
| 302 (DK+洋室)                                          | 採光計算 | 凡例：採 |
| 202と同ープラン、かつ、補正係数が最小である202で<br>クリアの為、302も同様に確保出来ている。 |      |      |
| 換気計算                                                 | 凡例：換 |      |
| 202と同ープランの為、302も同様に確保出来ている。                          |      |      |
| 303 (DK+洋室)                                          | 採光計算 | 凡例：採 |
| 103と同ープラン、かつ、補正係数が最小である103で<br>クリアの為、303も同様に確保出来ている。 |      |      |
| 換気計算                                                 | 凡例：換 |      |
| 103と同ープランの為、303も同様に確保出来ている。                          |      |      |

|                                                      |      |      |
|------------------------------------------------------|------|------|
| 304 (DK+洋室)                                          | 採光計算 | 凡例：採 |
| 104と同ープラン、かつ、補正係数が最小である104で<br>クリアの為、304も同様に確保出来ている。 |      |      |
| 換気計算                                                 | 凡例：換 |      |
| 104と同ープランの為、304も同様に確保出来ている。                          |      |      |

4階

|                                                      |      |      |
|------------------------------------------------------|------|------|
| 401 (LDK+洋室2)                                        | 採光計算 | 凡例：採 |
| 101と同ープラン、かつ、補正係数が最小である101で<br>クリアの為、401も同様に確保出来ている。 |      |      |
| 換気計算                                                 | 凡例：換 |      |
| 101と同ープランの為、401も同様に確保出来ている。                          |      |      |
| 401 (洋室1)                                            | 採光計算 | 凡例：採 |
| 201と同ープラン、かつ、補正係数が最小である201で<br>クリアの為、401も同様に確保出来ている。 |      |      |
| 換気計算                                                 | 凡例：換 |      |
| 201と同ープランの為、401も同様に確保出来ている。                          |      |      |

|                                      |       |             |
|--------------------------------------|-------|-------------|
| 402 (DK+洋室)                          | 採光計算  | 凡例：採        |
| 補正係数 : 3.120/1.285×1.45=1.415.586109 | ..... | →3.00       |
| 必要開口 : (10.454+7.085)/7=2.505571     |       | 2.508<6.281 |
| 有効開口 : 1.675×1.250×3.00=6.28125      |       | →OK         |
| 換気計算                                 | 凡例：換  |             |
| 必要開口 : (10.454+7.085)/20=0.87895     |       | 0.877<1.046 |
| 有効開口 : 1.675/2×1.250=1.046           |       | →OK         |



CASALINO  
CASALINO株式会社・建築士事務所

1 建築士事務所 所在地 東京都中央区 南 62294号  
1 建築士 名 姓 奥井 昌男 第371011号

PROJECT

エルファアール三軒茶屋 V 新築工事

TITLE

斜線検討  
採光・換気・排煙計算表

SCALE

DATE  
24 - 7-26

No  
A-04



| 凡例 (1F) |                         |
|---------|-------------------------|
| ㊦       | 燃焼式ガス火災警報器 (燃焼式ガス火災警報器) |
| ㊧       | 火災警報器 (火災警報器)           |
| ㊨       | 燃焼式火災警報器 (燃焼式火災警報器)     |
| ㊩       | 燃焼式火災警報器 (燃焼式火災警報器)     |
| ㊪       | 燃焼式火災警報器 (燃焼式火災警報器)     |
| ㊫       | 燃焼式火災警報器 (燃焼式火災警報器)     |
| ㊬       | 燃焼式火災警報器 (燃焼式火災警報器)     |
| ㊭       | 燃焼式火災警報器 (燃焼式火災警報器)     |
| ㊮       | 燃焼式火災警報器 (燃焼式火災警報器)     |
| ㊯       | 燃焼式火災警報器 (燃焼式火災警報器)     |
| ㊰       | 燃焼式火災警報器 (燃焼式火災警報器)     |
| ㊱       | 燃焼式火災警報器 (燃焼式火災警報器)     |
| ㊲       | 燃焼式火災警報器 (燃焼式火災警報器)     |
| ㊳       | 燃焼式火災警報器 (燃焼式火災警報器)     |
| ㊴       | 燃焼式火災警報器 (燃焼式火災警報器)     |
| ㊵       | 燃焼式火災警報器 (燃焼式火災警報器)     |
| ㊶       | 燃焼式火災警報器 (燃焼式火災警報器)     |
| ㊷       | 燃焼式火災警報器 (燃焼式火災警報器)     |
| ㊸       | 燃焼式火災警報器 (燃焼式火災警報器)     |
| ㊹       | 燃焼式火災警報器 (燃焼式火災警報器)     |
| ㊺       | 燃焼式火災警報器 (燃焼式火災警報器)     |
| ㊻       | 燃焼式火災警報器 (燃焼式火災警報器)     |
| ㊼       | 燃焼式火災警報器 (燃焼式火災警報器)     |
| ㊽       | 燃焼式火災警報器 (燃焼式火災警報器)     |
| ㊾       | 燃焼式火災警報器 (燃焼式火災警報器)     |
| ㊿       | 燃焼式火災警報器 (燃焼式火災警報器)     |

|                                                                                   |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 防火区画                                                                              |                       |
|  | 令114条及び令22条の3 法30条 界壁 |
|  | 令112条11項 堅穴区画         |

**仕上表（火気使用室）**

【住戸内金室共通仕上げ】（旧部除く）

型：石質<sup>①</sup>（又は耐水石膏<sup>②</sup>）12.5mm以上の上、ビニル貼  
天井：石膏<sup>①</sup>（又は耐水石膏<sup>②</sup>）9.5mm以上の上、ビニル貼  
・石膏<sup>①</sup>：不燃OM-9828、OM-9826、不燃NM-8619  
・ビニル<sup>③</sup>：産不燃OM-0803、0833

[illegible]

|                                                     |       |
|-----------------------------------------------------|-------|
| 直通階段【令第23条】                                         | 構造：RC |
| 有効幅：750以上 脚上：205（ $\leq 220$ ） 踏面：240（ $\geq 210$ ） |       |
| 階段回り込み部分踏面：210以上 踏面の狭い方から300の位置                     |       |

**耐火リフト(1~4F)**

|         |              |                      |
|---------|--------------|----------------------|
| 雙(外壁)   | 時間 RC t=70以上 | 建造家1399号第一第二一<br>號二一 |
| 雙(間仕切型) | 時間 RC t=70以上 | 建造家1399号第一第二一<br>號二一 |

|    |     |           |                |
|----|-----|-----------|----------------|
| 柱  |     |           |                |
| 床  | 1時間 | RC t=70以上 | 通告第1399号第3第2号イ |
| 梁  | 1時間 | RC        | 通告第1399号第4第3号ロ |
| 屋根 | 30分 | RC        | 通告第1399号第5第1号  |

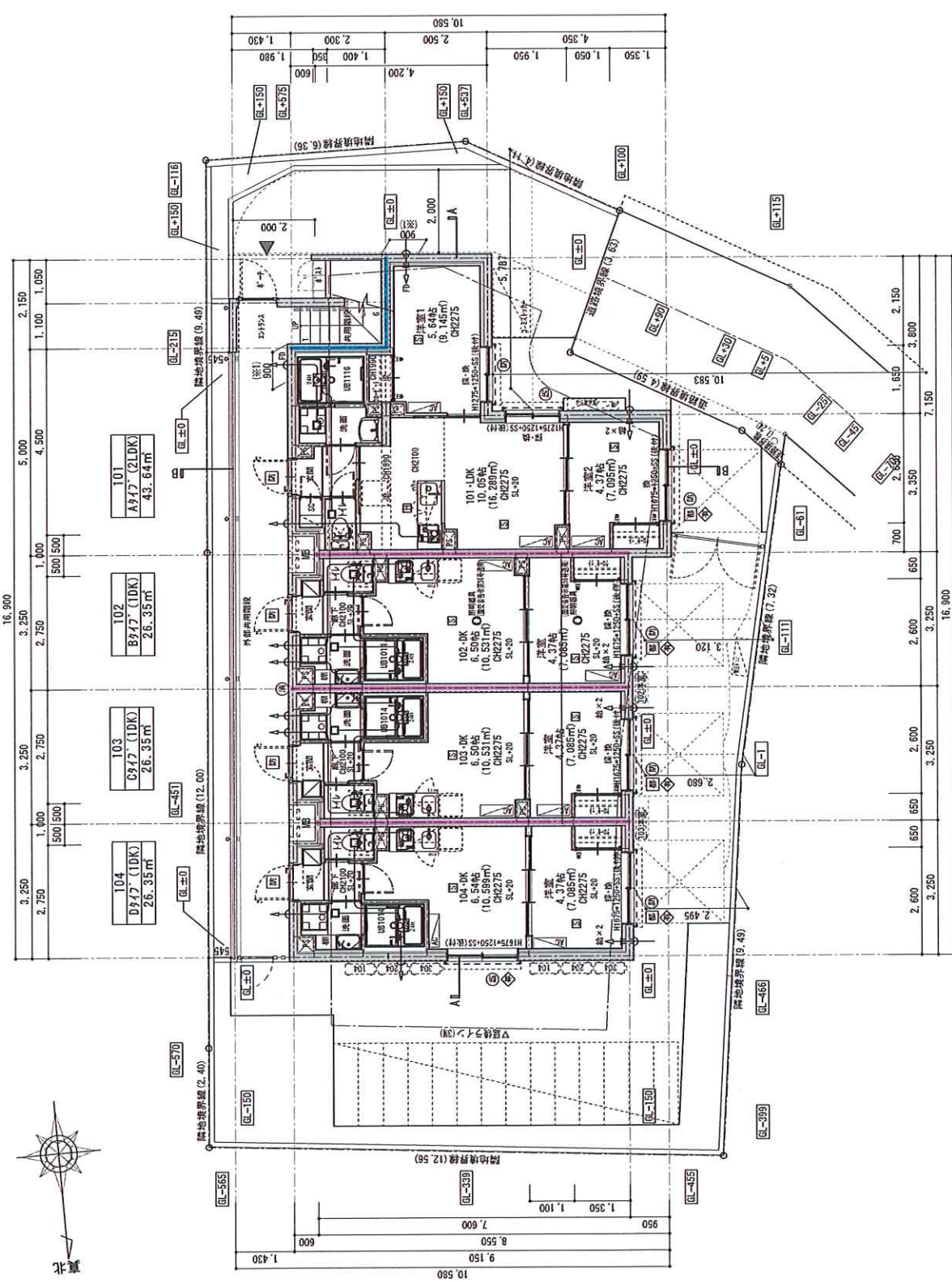
|    |     |    |               |
|----|-----|----|---------------|
| 耐火 | 30分 | RC | 型番第1399号第6第一号 |
|----|-----|----|---------------|

---

|            |                 |
|------------|-----------------|
| 換氣・給気設備 凡例 | 24H換気量 RS-170HA |
|------------|-----------------|

|  |              |            |                     |                  |     |
|--|--------------|------------|---------------------|------------------|-----|
|  | 100φ SVC     | 換気扇 (70×7) | 150/100/100φ ユニタリ取付 | 100φ SVC (75×75) | キチン |
|  | 24H 割込ミダケ リフ |            |                     |                  |     |

|                                                                                     |                                            |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----|
|  | 島所熱気筒 VP-10Z013                            |     |
|  | 100φ SVC (天井付)                             | 14L |
|  | 自然給気口<br>100φ SVC (ASフルス)・150φ SVC (AFフルス) | FD付 |



|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| 換気、給気設備 | 凡例                                    |
| (2) 200 | 24時間換気扇 BS-133WA<br>100% SMC          |
| (8)     | 換気扇 (9分21秒) 150/100円±取付<br>ワザ         |
| (C)     | 24時間通風システム<br>M・L・流風所                 |
| (B)     | 最新換気扇 IP-107D13<br>100% SMC(天井付)      |
| C → A   | 自然換気口<br>自然給気口<br>150×60 SMC(天吊下) Fd付 |



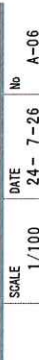
| 防火区画                                                                              |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | 令114条及び令22条の3 法30条 界壁 |
|  | 令112条11項 壁穴区画         |

**特記** ①内径はラテックスが平面上より突出する  
②防炎部材(気密性使用品)を用いて、有毒な腐蝕性蒸気等を抑制する  
③コンロリヤの構造は、15.0mmの厚さ、12.5mmの上  
わがわ、14.0mmの厚さ、15.0mmの上の厚さをもつとする  
④ダクト・カン・カク/カク/カクは、150×450mm(同等品)を差す  
⑤指定温度範囲は、15℃または10℃に450×450mm(同等品)を差す  
⑥重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
⑦重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
⑧重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
⑨重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
⑩重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
⑪重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
⑫重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
⑬重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
⑭重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
⑮重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
⑯重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
⑰重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
⑱重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
⑲重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
⑳重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㉑重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㉒重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㉓重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㉔重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㉕重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㉖重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㉗重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㉘重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㉙重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㉚重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㉛重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㉜重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㉝重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㉞重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㉟重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㊱重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㊲重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㊳重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㊴重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㊵重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㊶重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㊷重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㊸重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㊹重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㊺重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㊻重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㊼重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㊽重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㊾重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)  
㊿重量は、重量を100gと仮定し、重量を100gと仮定する(同等品)

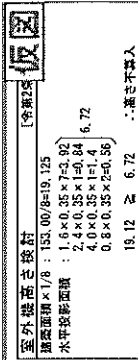
| 耐火火口ス (1~4F) |              |              |              |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 壁(外壁)        | 1時間 RC =70以上 | 耐火無煙395号耐火二号 | 耐火無煙395号耐火二号 |
| 柱            | 1時間 RC =70以上 | 耐火無煙395号耐火二号 | 耐火無煙395号耐火二号 |
| 床            | 1時間 RC =70以上 | 耐火無煙395号耐火二号 | 耐火無煙395号耐火二号 |
| 梁            | 1時間 RC       | 耐火無煙395号耐火二号 | 耐火無煙395号耐火二号 |
| 階段           | 30分 RC       | 耐火無煙395号耐火二号 | 耐火無煙395号耐火二号 |
| 周壁           | 30分 RC       | 耐火無煙395号耐火二号 | 耐火無煙395号耐火二号 |

|    |                          |               |
|----|--------------------------|---------------|
| 界壁 | 〔法第30条〕 ※小屋・天井裏まで達せしめる   |               |
| 遮音 | RC t=100以上               | 建告第1927号第1第一号 |
| 耐火 | 耐火リストの壁(間仕切壁)に準ずる 令第114条 |               |

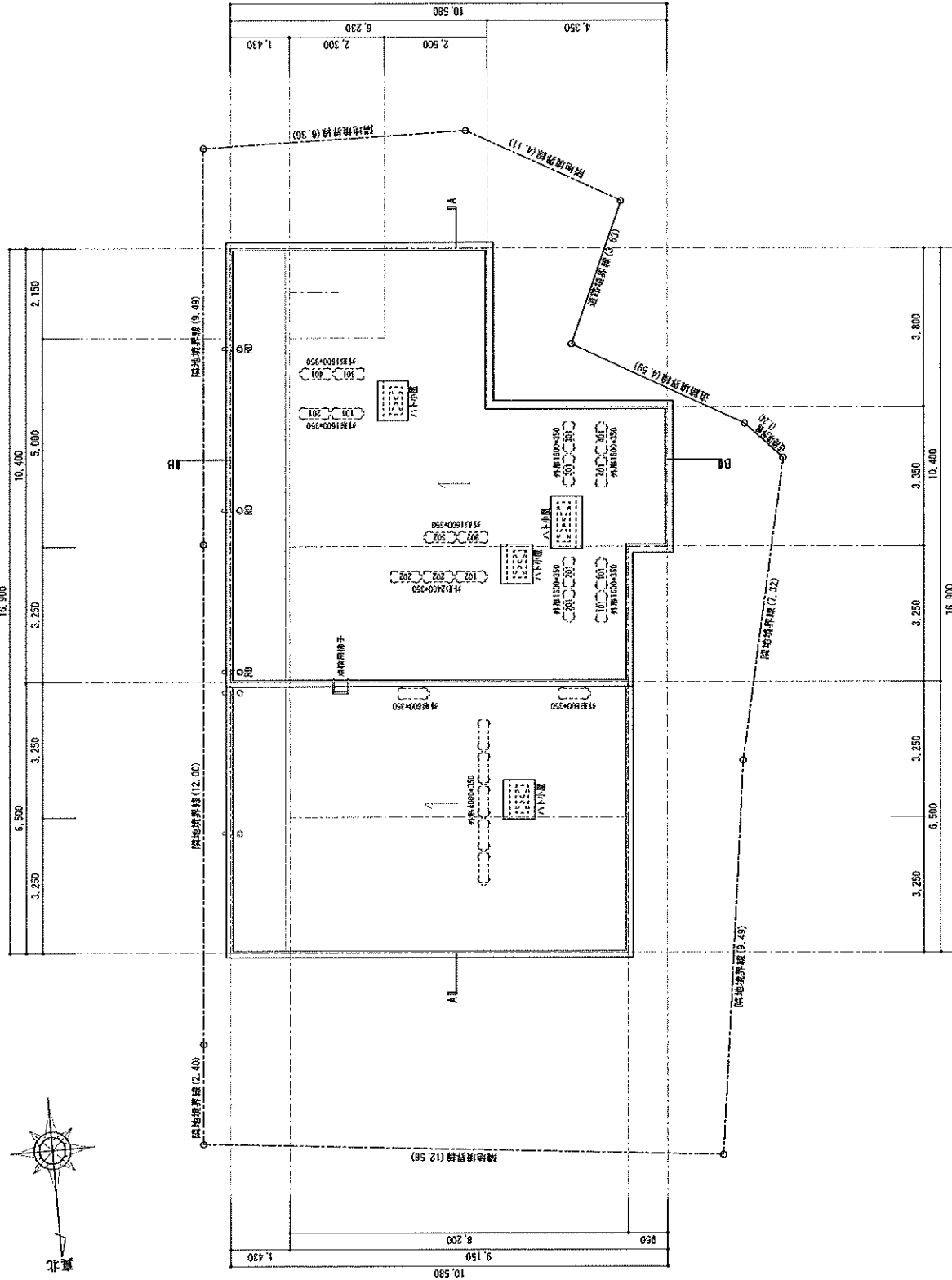
| 換気、給気設備   | 凡例                                                      |
|-----------|---------------------------------------------------------|
| 24時間換気装置  | 24時間換気装置 RS-133HA<br>100㎡ SVC                           |
| 換気扇       | 換気扇 (平均) 150/100㎡ <sup>2</sup> 1台/取付<br>100㎡ SVC (SVC2) |
| 24時間吸込ダクト | 24時間吸込ダクト 1台<br>換気装置 WS-102G12<br>100㎡ SVC (天井吊り)       |
| 自然換気口     | 自然換気口<br>100㎡ SVC (SVC2) (2台)<br>100㎡ SVC (SVC2) (2台)   |
| 16畳・洗面所   | 16畳・洗面所                                                 |
| 17畳       | 17畳                                                     |





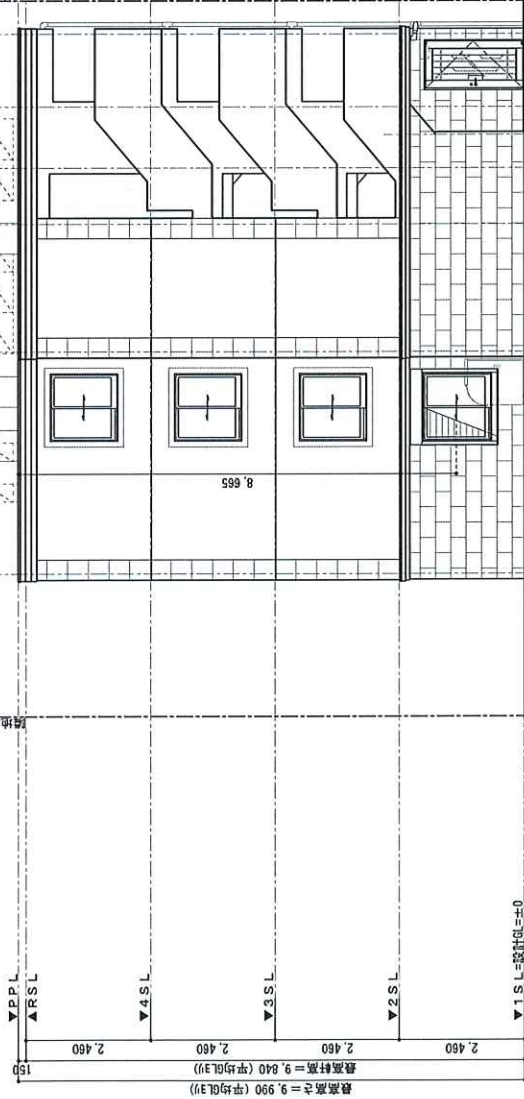


八小墾萬を檢討 [令第2条第1項6号ハ]  
歴上突出物に該当 ； 是を不算入

[illegible]

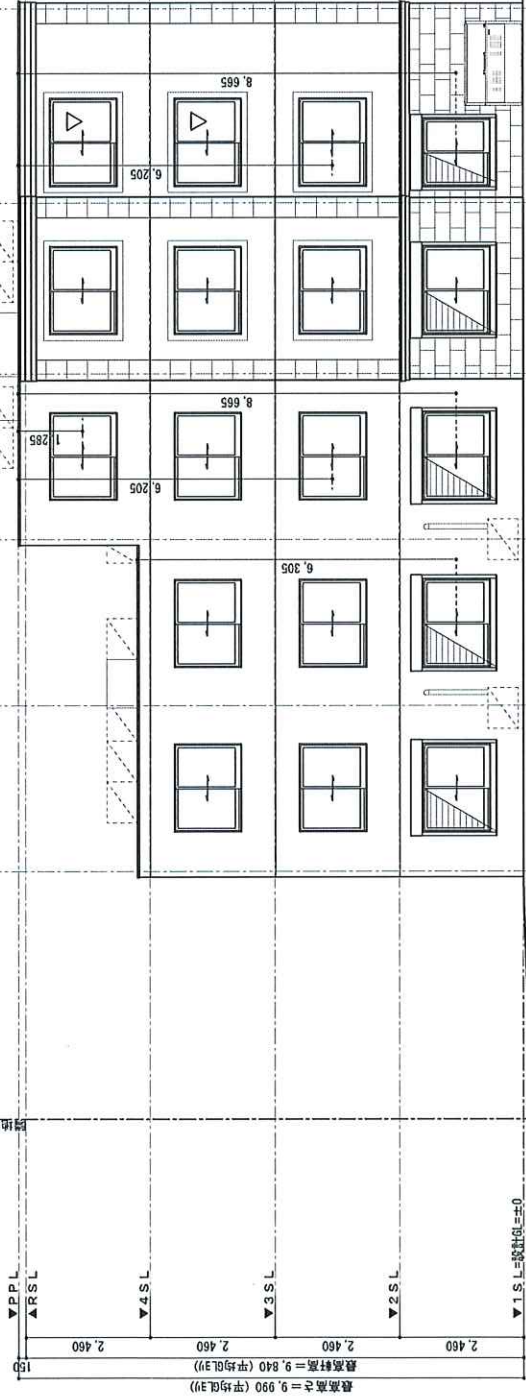
隣地境界線△

隣地境界線△



南立面図

隣地境界線△



西立面図

△ 代替出入口(750mm×1200mmまたは直径1000mm以内)以上)