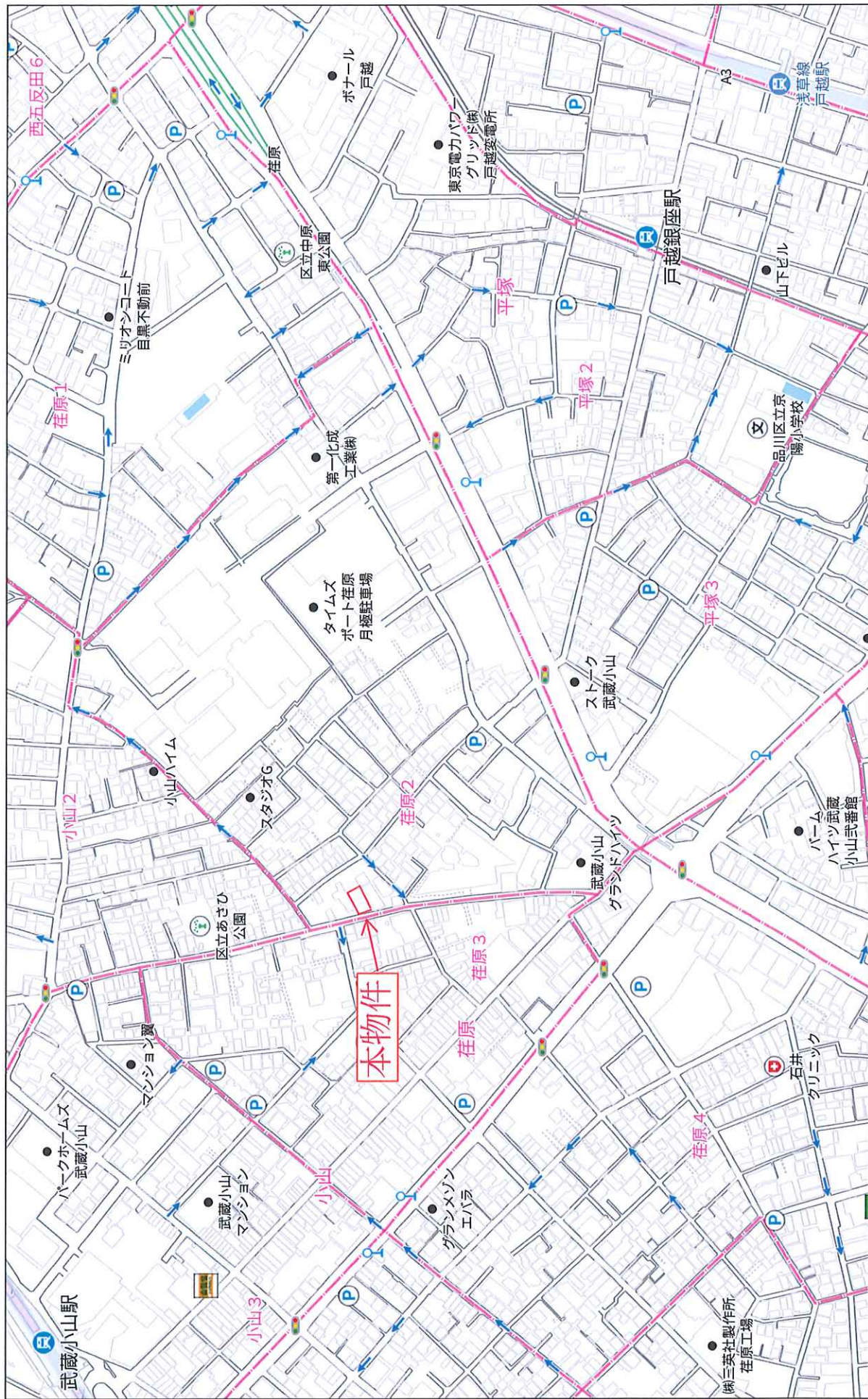


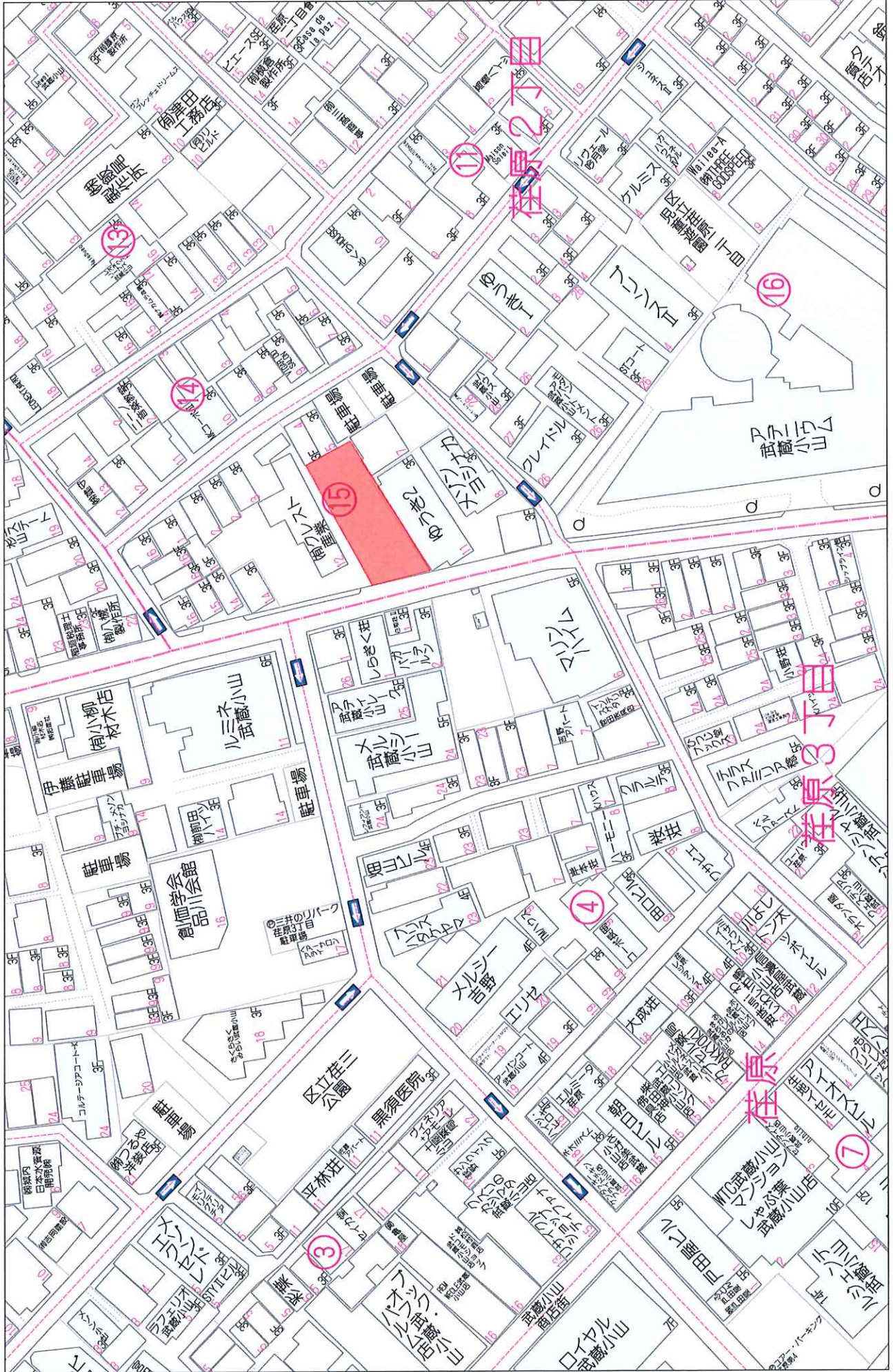
用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：U residence 武蔵小山				
所在地	住居表示	東京都品川区荏原2-15-12			
	地番	東京都品川区荏原2-331-3			
交通	東急目黒線 武蔵小山駅 徒歩8分 / 東急池上線 戸越銀座駅 徒歩9分				
地積	340.04 m ² (102.86 坪) 公簿				
価格	15億円（税別）				
地目	宅地	用途地域	第2種住居地域		
容積率	300%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	西側約6.5m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和07年 11月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階			
	延床面積	765.19 m ² (231.46 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入49,710,000円 月額収入4,142,500円 表面 利回り 3.31% 満室想定 ・総戸数：26戸（1DK）駐輪場：15台 ・事業用買替特例適用可 ・道路幅員による許容容積率は約260%になります ※税込価格：1,557,315,000円 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。



280m

1:4513



物件名：U residence武蔵小山
Rent Roll／賃貸借契約目録

駐輪場

区画	状況	種別	賃貸借期間		月額合計賃料			備考
			契約開始日	契約終了日	税込	税抜	消費税	
1	賃貸中	ラック	2026/2/6	2028/2/5	¥550	¥500	¥50	402号室入居者使用
2	空き	ラック			¥550	¥500	¥50	
3	賃貸中	ラック	2026/2/27	2028/2/26	¥550	¥500	¥50	406号室契約者使用
4	空き	ラック			¥550	¥500	¥50	
5	賃貸中	ラック	2026/3/29	2028/3/28	¥550	¥500	¥50	303号室契約者使用
6	空き	ラック			¥550	¥500	¥50	
7	空き	ラック			¥550	¥500	¥50	
8	空き	ラック			¥550	¥500	¥50	
9	賃貸中	ラック	2026/4/13	2028/5/12	¥550	¥500	¥50	101号室入居者使用
10	空き	ラック			¥550	¥500	¥50	
11	空き	ラック			¥550	¥500	¥50	
12	空き	ラック			¥550	¥500	¥50	
13	空き	ラック			¥550	¥500	¥50	
14	空き	平置き			¥2,200	¥2,000	¥200	
15	空き	平置き			¥2,200	¥2,000	¥200	
小計					¥11,550	¥10,500	¥1,050	

※本賃料は現況での収入を記載したものであり、将来の収入を保証するものではありません。

※空室の賃料については想定賃料のため、この賃料での成約を保証するものではありません。

収 支 明 細 書

2026年5月

物件名	U residence武蔵小山
-----	-----------------

	項目	月額_税抜	年額_税抜	消費税額(年額)	備考
年間 収入	満室想定収入_貸室	4,132,000 円	49,584,000 円	0 円	
	満室想定収入_駐輪場	10,500 円	126,000 円	12,600 円	
	収入合計 ①	4,142,500 円	49,710,000 円	12,600 円	

	項目	月額_税抜	年額_税抜	消費税額(年額)	備考	
年間 支出	管理 費用	賃貸管理費	124,275 円	1,491,300 円	149,130 円	※消費税抜賃料等総額の3%相当 ※参考値
		建物管理費	198,550 円	2,382,600 円	238,260 円	
		管理費用計 ②	322,825 円	3,873,900 円	387,390 円	
	そ の 他 費 用	令和7年度固定資産・都市計画税	—	2,846,854 円	—	土地：687,488 円 建物：2,159,366 円※ ※課税標準価格認定基準より
火災保険料等（1年間）		—	200,970 円	—	地震保険含む ※参考値	
インターネット使用料		21,600 円	259,200 円	25,920 円		
その他費用計 ③			3,307,024 円	25,920 円		
	支出合計 ④		7,180,924 円	413,310 円	②+③	

※水光熱費のオーナー負担分は含みません。

※建物管理費は参考値です。今後変更となる場合があります。

■ 税 抜	
年間収入合計①	49,584,000 円
年間支出合計④	7,180,924 円
純収入 (①-④)	42,403,076 円

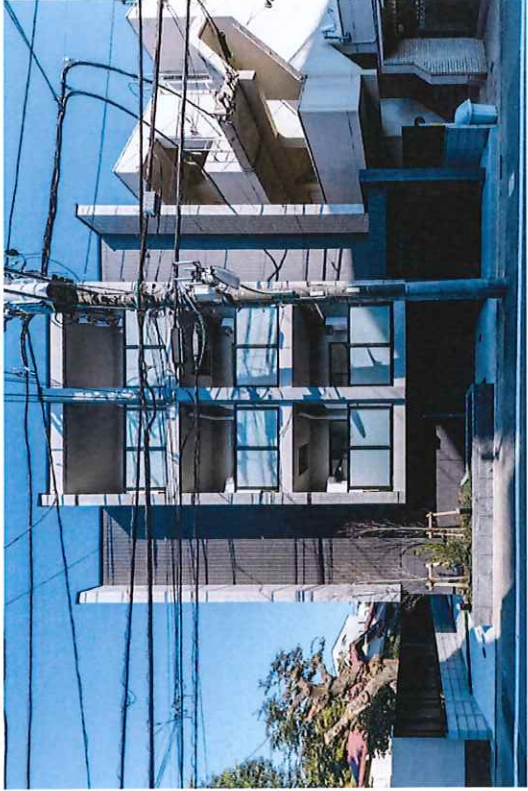
■ 販売価格 (税別)	・表面利回り	・NOI利回り
¥1,500,000,000	3.30%	2.82%

■ 税 込	
年間収入合計①	49,584,000 円
年間支出合計④	7,594,234 円
純収入 (①-④)	41,989,766 円

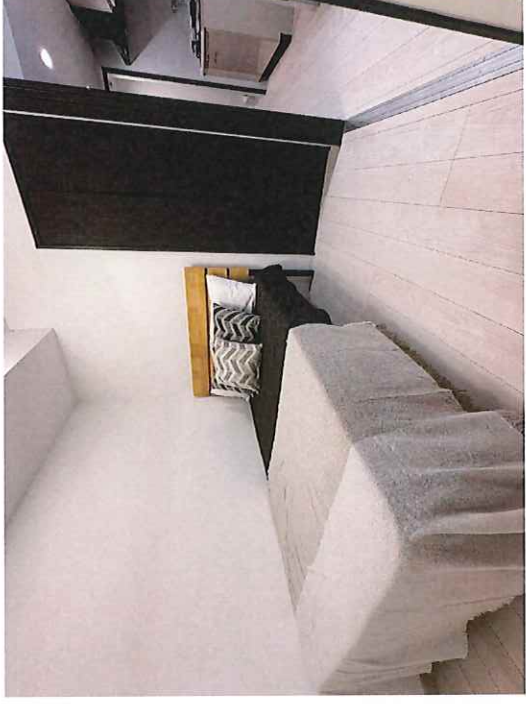
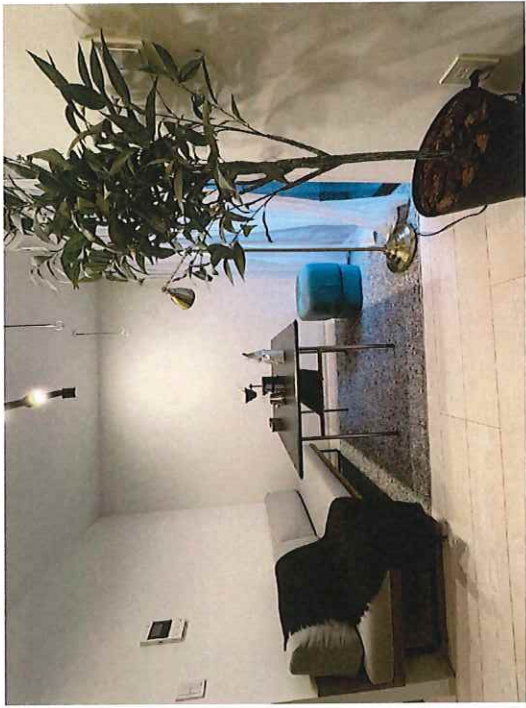
■ 販売価格 (税込)	・表面利回り	・NOI利回り
¥1,557,315,000	3.18%	2.69%

※駐輪場収入は利回りの計算に含んでおりません。

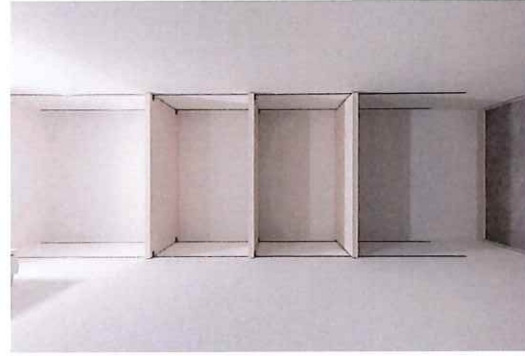
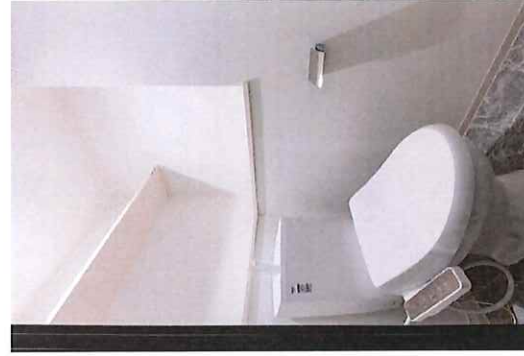
外観/エントランス/共用部



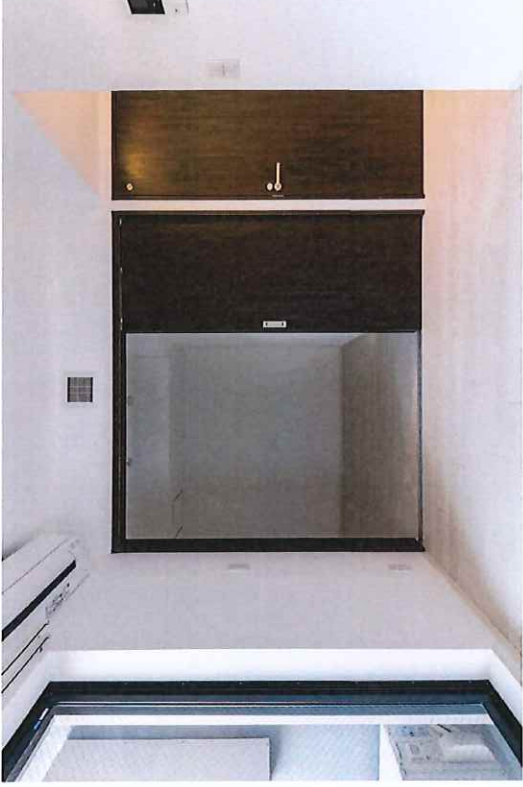
102号室



202号室



404号室



物件名：U residence武蔵小山
Rent Roll／賃貸借契約目録

作成日：2026/5/8

住戸＋駐輪場

月額貸料合計		税金		消費税		敷金	
租税		租税		租税		租税	
満室想定 合計収入	¥4,143,550	月額共益費	¥4,142,500	更新料	¥1,050		¥3,507,000

住戸

号室	状況	種別	契約形態	間取	専有坪	専有m	専有坪	賃貸借期間		月額賃料	月額共益費	坪単価 (賃料＋共益費)	償却後敷金	更新料	備考
								契約開始日	契約終了日						
1	101	賃貸中	住居	1DK	25.55	7.73	7.73	2026/4/13	2028/4/12	¥143,000	¥5,000	¥19,149	¥143,000	更新時賃料の1ヶ月分	フリレント期間(2026年4月13日～5月12日)
2	102	賃貸中	住居	1DK	25.53	7.72	7.72	2026/4/11	2028/4/10	¥143,000	¥5,000	¥19,164	¥143,000	更新時賃料の1ヶ月分	
3	103	賃貸中	住居	1DK	25.51	7.72	7.72	2026/3/27	2028/3/26	¥143,000	¥5,000	¥19,179	¥143,000	更新時賃料の1ヶ月分	
4	104	賃貸中	住居	1DK	25.82	7.81	7.81	2026/3/20	2028/3/19	¥143,000	¥5,000	¥18,949	¥286,000	更新時賃料の1ヶ月分	
5	105	空室	住居	1DK	28.41	8.59	8.59			¥153,000	¥5,000	¥18,385			
6	201	賃貸中	住居	1DK	25.59	7.74	7.74	2026/2/28	2028/2/27	¥149,000	¥5,000	¥19,894	¥149,000	更新時賃料の1ヶ月分	
7	202	賃貸中	住居	1DK	30.18	9.13	9.13	2026/2/22	2028/2/21	¥170,000	¥5,000	¥19,169	¥170,000	更新時賃料の1ヶ月分	
8	203	賃貸中	住居	1DK	25.55	7.73	7.73	2026/3/15	2028/3/14	¥148,000	¥5,000	¥19,796	¥148,000	更新時賃料の1ヶ月分	
9	204	賃貸中	住居	1DK	25.53	7.72	7.72	2026/3/25	2028/3/24	¥148,000	¥5,000	¥19,811	¥148,000	更新時賃料の1ヶ月分	
10	205	賃貸中	住居	1DK	25.51	7.72	7.72	2026/2/1	2028/1/31	¥148,000	¥5,000	¥19,827	¥148,000	更新時賃料の1ヶ月分	
11	206	賃貸中	住居	1DK	25.82	7.81	7.81	2026/3/14	2028/3/13	¥148,000	¥5,000	¥19,589	¥148,000	更新時賃料の1ヶ月分	
12	207	空室	住居	1DK	28.41	8.59	8.59			¥158,000	¥5,000	¥18,967			
13	301	賃貸中	住居	1DK	25.59	7.74	7.74	2026/4/1	2028/3/31	¥151,000	¥5,000	¥20,153	¥151,000	更新時賃料の1ヶ月分	
14	302	空室	住居	1DK	30.18	9.13	9.13			¥172,000	¥5,000	¥19,388			申込あり
15	303	賃貸中	住居	1DK	25.55	7.73	7.73	2026/3/29	2028/3/28	¥150,000	¥5,000	¥20,055	¥150,000	更新時賃料の1ヶ月分	
16	304	賃貸中	住居	1DK	25.53	7.72	7.72	2026/3/31	2028/3/30	¥150,000	¥5,000	¥20,070	¥150,000	更新時賃料の1ヶ月分	
17	305	賃貸中	住居	1DK	25.51	7.72	7.72	2026/3/18	2028/3/17	¥150,000	¥5,000	¥20,086	¥150,000	更新時賃料の1ヶ月分	
18	306	賃貸中	住居	1DK	25.82	7.81	7.81	2026/1/31	2028/1/30	¥150,000	¥5,000	¥19,845	¥150,000	更新時賃料の1ヶ月分	
19	307	空室	住居	1DK	28.41	8.59	8.59			¥160,000	¥5,000	¥19,199			内装用に残し止め
20	401	賃貸中	住居	1DK	25.59	7.74	7.74	2026/3/20	2028/3/19	¥157,000	¥5,000	¥20,928	¥157,000	更新時賃料の1ヶ月分	
21	402	賃貸中	住居	1DK	30.18	9.13	9.13	2026/2/6	2028/2/5	¥183,000	¥0	¥20,045	¥183,000	更新時賃料の1ヶ月分	
22	403	賃貸中	住居	1DK	25.55	7.73	7.73	2026/3/19	2028/3/18	¥156,000	¥5,000	¥20,831	¥156,000	更新時賃料の1ヶ月分	
23	404	賃貸中	住居	1DK	25.53	7.72	7.72	2026/4/6	2028/4/5	¥156,000	¥5,000	¥20,847	¥156,000	更新時賃料の1ヶ月分	
24	405	賃貸中	住居	1DK	25.51	7.72	7.72	2026/3/17	2028/3/16	¥156,000	¥5,000	¥20,864	¥156,000	更新時賃料の1ヶ月分	
25	406	賃貸中	住居	1DK	25.82	7.81	7.81	2026/2/27	2028/2/26	¥156,000	¥5,000	¥20,613	¥156,000	更新時賃料の1ヶ月分	
26	407	賃貸中	住居	1DK	28.41	8.59	8.59	2026/3/25	2028/3/24	¥171,000	¥5,000	¥19,898	¥166,000	更新時賃料の1ヶ月分	
小計										¥4,007,000	¥125,000			¥3,507,000	

※本資料は現況での収入を記載したものであり、将来の収入を保証するものではありません。
※空室の賃料については想定賃料のため、この資料での借約を保証するものではありません。



A12-1



A44



A20



地番	331-3	X n	Y n	(X n + 1 - X n - 1) Y n
A12-1	202.679	200.117	-10909.12729	
A20	206.031	200.671	3.390179	
A23-1	202.671	231.807	14665.287929	
A44	211.961	227.348	-3.604665	
		位 面 積	680.215011	
		地 積	310.1222229	
		地 積	349.12	m
		坪 数	102.88	坪

記 計 349.1222229

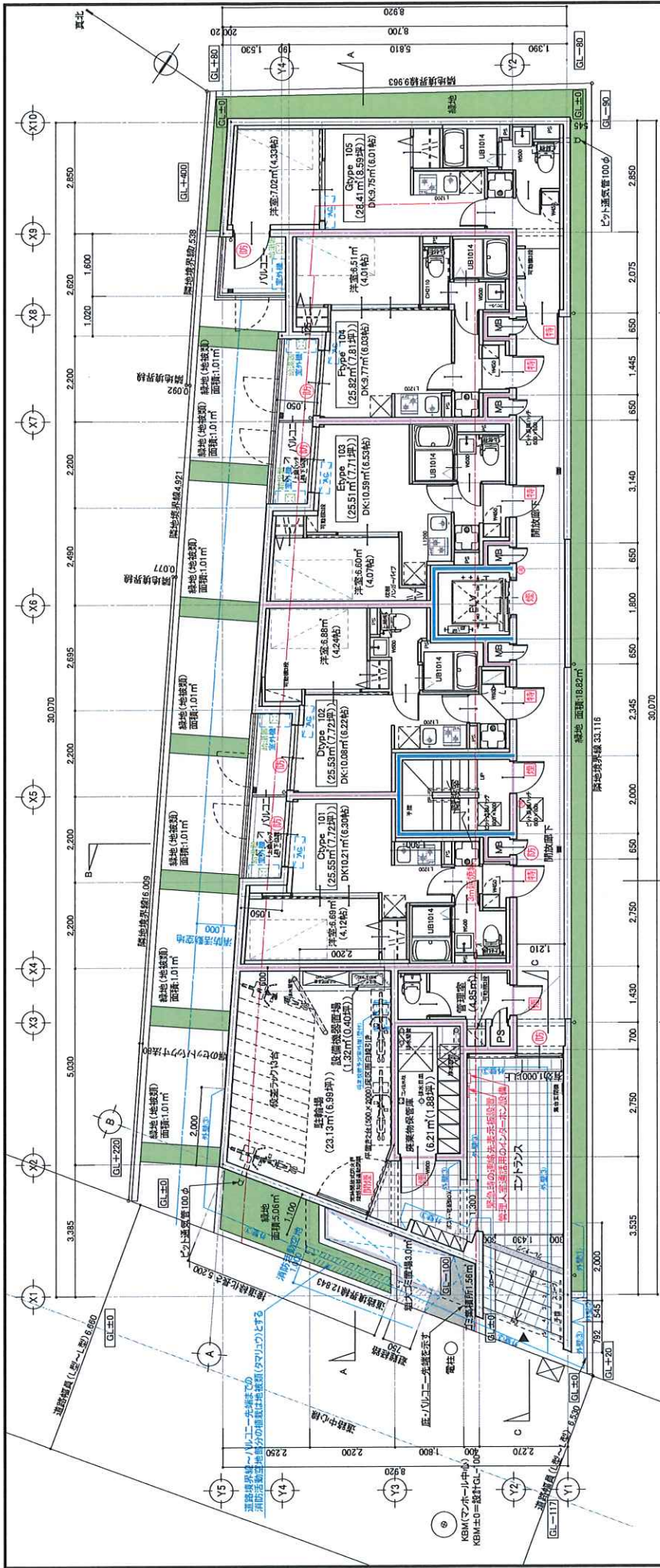
*特記事項
本図面はユニオン測量株式会社の地積測量図を基に作成しております。

図 面 名	確 定 測 量 図
土地の所在	品川区荏原二丁目331番3
測量年月日	令和6年3月1日
縮 尺	1 / 150
図 面 番 号	24008号
作成年月日	令和6年3月11日
東京都豊島区池袋二丁目24番4号 サン池袋II6F	
株式会社 HOSOI	
国土交通大臣登録 第(2)34389号	
電話 03(3971)1155	

境界点	境界線の種類
○	境界石 杭
○	コンクリート杭
○	金属プレート
○	計置点
○	距離
○	刻み(ペンキ)
○	ブ
○	ラ
○	杭



A23-1



地下1階平面図

※ 非常用照明 (電気図による)
 ※ 設備関係の凡例は各設備図を参照する
 ※ 消火器: 各階に粉末式/強化液式を交互に設置
 ※ 歩行距離について: 各20条、各125条に明かに適合。

各階の居室の床面積の合計(最大床面積部分で設計)

Aタイプ	(10.33+5.00) × 9.97 = 120.3 (+6.48) = 126.78 (㎡)
Bタイプ	(10.09+5.68) × 9.97 = 103.9 (+6.60) = 110.5 (㎡)
Cタイプ	(6.76+7.02) × 11.85 = 118.54 (㎡)
全階の居室の床面積の合計	118.54 (㎡)

各階の居室の床面積の合計(最大床面積部分で設計)

C-type	25.55 (㎡)	4F	102.20
D-type	25.53 (㎡)	4F	102.12
E-type	25.51 (㎡)	4F	102.04
F-type	25.48 (㎡)	4F	101.98
G-type	28.41 (㎡)	4F	113.64
合計			523.38

523.38 (㎡) < 600 (㎡) . . . 認定空室率: 2.0m

火気使用室内装 (全室共通仕様)
 壁: ビニールクロス貼付(不燃); 0M-9403-9413 同等品
 天井: ビニールクロス貼付(不燃); 0M-9403-9413 同等品

口防火区画 (除102号)
 ●PS, 間は水平区画とする
 ○非常用出入口
 ●3階以上非常用出入口設備の代替出入口とする

認定空室率を算する各階の居室の床面積の合計

C-type	25.55 (㎡)	4F	102.20
D-type	25.53 (㎡)	4F	102.12
E-type	25.51 (㎡)	4F	102.04
F-type	25.48 (㎡)	4F	101.98
G-type	28.41 (㎡)	4F	113.64
合計			523.38

523.38 (㎡) < 600 (㎡) . . . 認定空室率: 2.0m

防火区画 (共通仕様) (R.C.壁 W=120mm以上)
 境界 (告示1827号), 安全条項条項面 兼用
 非燃部分 小壁まで遮るものとする

防火区画 (R.C.壁 W=150mm以上) (告示1399号)
 設計GLからの高さとする (地盤高基準)

非常用出入口

非常用出入口	告示1399号, 告示2564号
非常用出入口	告示1399号, 告示2564号
非常用出入口	告示1399号, 告示2564号
非常用出入口	告示1399号, 告示2564号
非常用出入口	告示1399号, 告示2564号
非常用出入口	告示1399号, 告示2564号

その他の特記 (各階共通)
 ・ドア、アンダーカッター (0mm); 24級鋼板・耐火設置
 ・扉は防火用
 ・床系口及び扉系口の隙間は10mm以下を要する

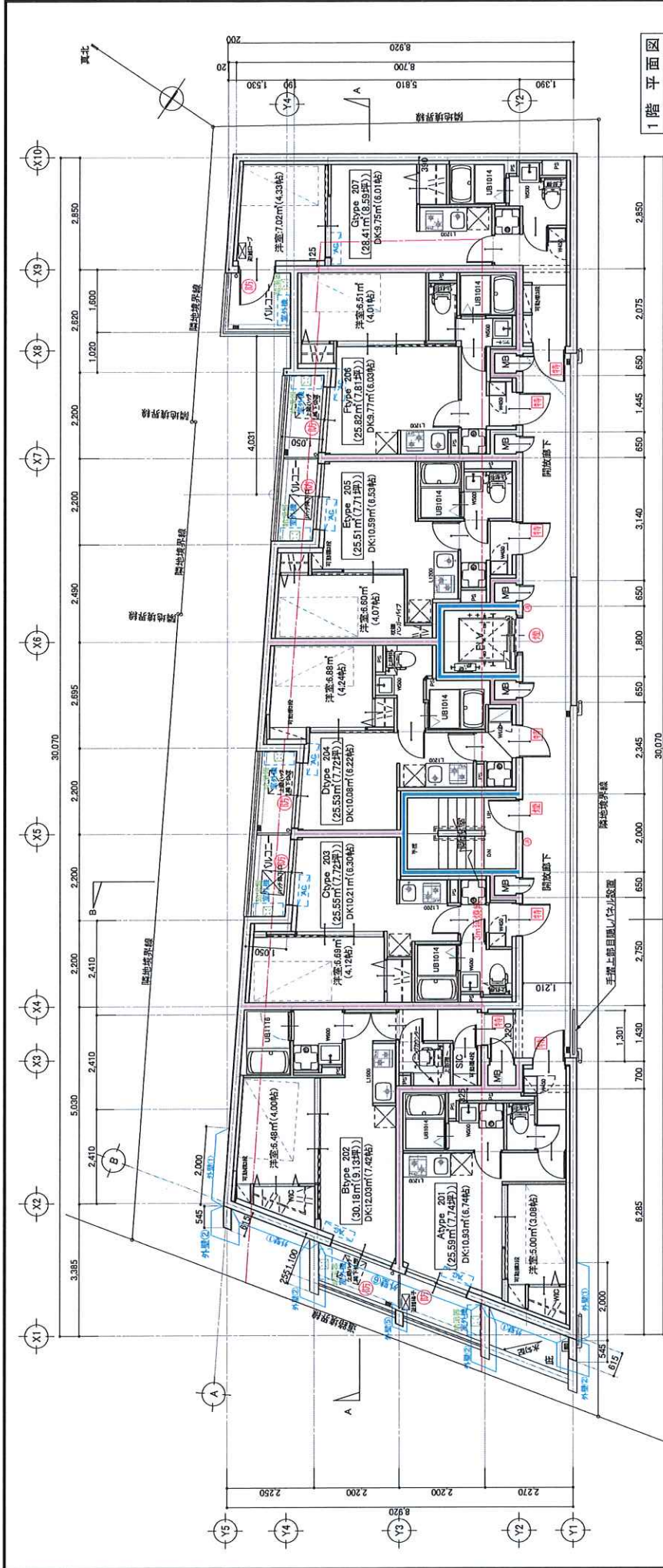
階段寸法 (屋内共用)
 階段: 230 (mm) 幅; 230 (mm) 高さ; 199.28 (mm) 手摺高さ (700-900) 各階共通
 階段及び通路有効幅: 750以上 各階共通
 階段回り及び部分階段: 70以上 (階面の狭い方から300の位置)

階段寸法 (屋内共用)
 階段: 230 (mm) 幅; 230 (mm) 高さ; 199.28 (mm) 手摺高さ (700-900) 各階共通
 階段及び通路有効幅: 750以上 各階共通
 階段回り及び部分階段: 70以上 (階面の狭い方から300の位置)

防火に関する特記
 ・3m避難ライン
 ・5m避難ライン
 ・戸原は避難・常時閉鎖式の防火設備とする (告示380号から2564号)
 ・MB原はスチール製とする (常時閉鎖)
 ・エントランス及び全住戸の扉は内側から扉を問わず開鎖可能
 ・エントランス: スパイラルダクト
 ・火気使用部はダクト: セラミック (耐火); 絶とする
 ・その他: 耐火構造の耐火壁 (耐火) 12.5 (mm) 以上とする
 ・エントランス: 耐火構造の耐火壁 (耐火) 12.5 (mm) 以上とする
 ・9.0m以上の不燃材とする
 ・キッチン戸前は15.0mの範囲は不燃材3.0m以上の不燃材とする

防火に関する特記
 ・戸原は避難・常時閉鎖式の防火設備とする (告示380号から2564号)
 ・MB原はスチール製とする (常時閉鎖)
 ・エントランス及び全住戸の扉は内側から扉を問わず開鎖可能
 ・エントランス: スパイラルダクト
 ・火気使用部はダクト: セラミック (耐火); 絶とする
 ・その他: 耐火構造の耐火壁 (耐火) 12.5 (mm) 以上とする
 ・エントランス: 耐火構造の耐火壁 (耐火) 12.5 (mm) 以上とする
 ・9.0m以上の不燃材とする
 ・キッチン戸前は15.0mの範囲は不燃材3.0m以上の不燃材とする

防火に関する特記
 ・戸原は避難・常時閉鎖式の防火設備とする (告示380号から2564号)
 ・MB原はスチール製とする (常時閉鎖)
 ・エントランス及び全住戸の扉は内側から扉を問わず開鎖可能
 ・エントランス: スパイラルダクト
 ・火気使用部はダクト: セラミック (耐火); 絶とする
 ・その他: 耐火構造の耐火壁 (耐火) 12.5 (mm) 以上とする
 ・エントランス: 耐火構造の耐火壁 (耐火) 12.5 (mm) 以上とする
 ・9.0m以上の不燃材とする
 ・キッチン戸前は15.0mの範囲は不燃材3.0m以上の不燃材とする

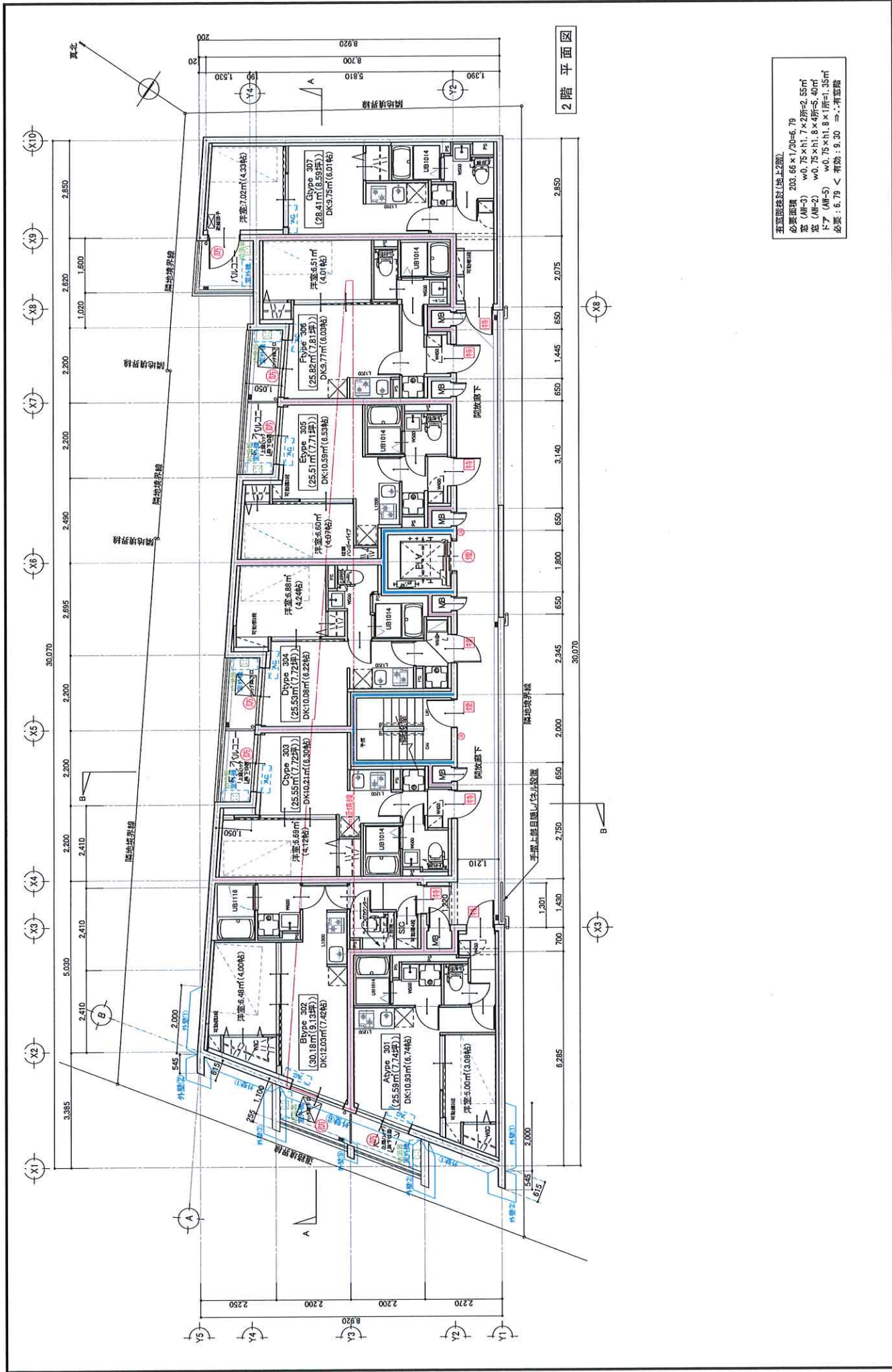


1階平面図

※採光標準の告示番号:国土交通省告示第800号


Type [DK:洋室]	採光計算	Type [DK:洋室]	採光計算	Type [DK:洋室]	採光計算	Type [DK:洋室]	採光計算
補正係数: 補正係数: 道沿面に面する窓 必要開口: (10.83+5.00) × 1/7=2.28 有効開口: 1.65 × 1.70 × 1.0=2.80	採光計算 明らかに1.0 2.28<2.80 ∴ OK	補正係数: 補正係数: 道沿面に面する窓 必要開口: (12.03+6.48) × 1/7=2.65 有効開口: 1.65 × 1.70 × 1.0=2.80	採光計算 明らかに1.0 2.65<2.80 ∴ OK	補正係数: (2.512/7.040) × 6-1.4=0.74 必要開口: (10.08+6.88) × 1/10=1.70 有効開口: 1.65 × 1.80 × 0.74=2.19	採光計算 1.69<2.19 ∴ OK	補正係数: (2.512/7.040) × 6-1.4=0.74 必要開口: (10.08+6.88) × 1/10=1.70 有効開口: 1.65 × 1.80 × 0.74=2.19	採光計算 1.70<2.19 ∴ OK
換気計算 必要開口: (10.83+5.00) × 1/20=0.80 有効開口: 0.75 × 1.7=1.27	換気計算 0.80<1.27 ∴ OK	換気計算 必要開口: (12.03+6.48) × 1/20=0.93 有効開口: 0.75 × 1.7=1.27	換気計算 0.93<1.27 ∴ OK	換気計算 必要開口: (10.08+6.88) × 1/20=0.85 有効開口: 0.75 × 1.8=1.35	換気計算 0.85<1.35 ∴ OK	換気計算 必要開口: (10.08+6.88) × 1/20=0.85 有効開口: 0.75 × 1.8=1.35	換気計算 0.86<1.35 ∴ OK
排煙計算 令128条の2 1項1号に均免	排煙計算	排煙計算 令128条の2 1項1号に均免	排煙計算	排煙計算 令128条の2 1項1号に均免	排煙計算	排煙計算 令128条の2 1項1号に均免	排煙計算
Type [DK:洋室] 補正係数: (2.512/7.040) × 6-1.4=0.74 必要開口: (9.77+6.51) × 1/10=1.63 有効開口: 1.65 × 1.80 × 0.74=2.19	採光計算 1.63<2.19 ∴ OK	Type [DK:洋室] 補正係数: (4.031/7.040) × 6-1.4=2.03 必要開口: (9.75+7.02) × 1/7=2.40 有効開口: 0.9 × 1.80 × 2.03=3.28	採光計算 2.40<3.28 ∴ OK	Type [DK:洋室] 補正係数: (2.512/7.040) × 6-1.4=0.74 必要開口: (10.59+6.60) × 1/10=1.72 有効開口: 1.65 × 1.80 × 0.66=1.96	採光計算 1.72<1.96 ∴ OK	Type [DK:洋室] 補正係数: (2.425/7.040) × 6-1.4=0.66 必要開口: (10.59+6.60) × 1/10=1.72 有効開口: 1.65 × 1.80 × 0.66=1.96	採光計算 1.72<1.96 ∴ OK
換気計算 必要開口: (9.77+6.51) × 1/20=0.82 有効開口: 0.75 × 1.8 × 1/2=1.35	換気計算 0.82<1.35 ∴ OK	換気計算 必要開口: (9.75+7.02) × 1/20=0.83 有効開口: 0.9 × 1.8=1.62	換気計算 0.83<1.62 ∴ OK	換気計算 必要開口: (10.59+6.60) × 1/20=0.86 有効開口: 0.75 × 1.8=1.35	換気計算 0.86<1.35 ∴ OK	換気計算 必要開口: (10.59+6.60) × 1/20=0.86 有効開口: 0.75 × 1.8=1.35	換気計算 0.86<1.35 ∴ OK
排煙計算 令128条の2 1項1号に均免	排煙計算	排煙計算 令128条の2 1項1号に均免	排煙計算	排煙計算 令128条の2 1項1号に均免	排煙計算	排煙計算 令128条の2 1項1号に均免	排煙計算

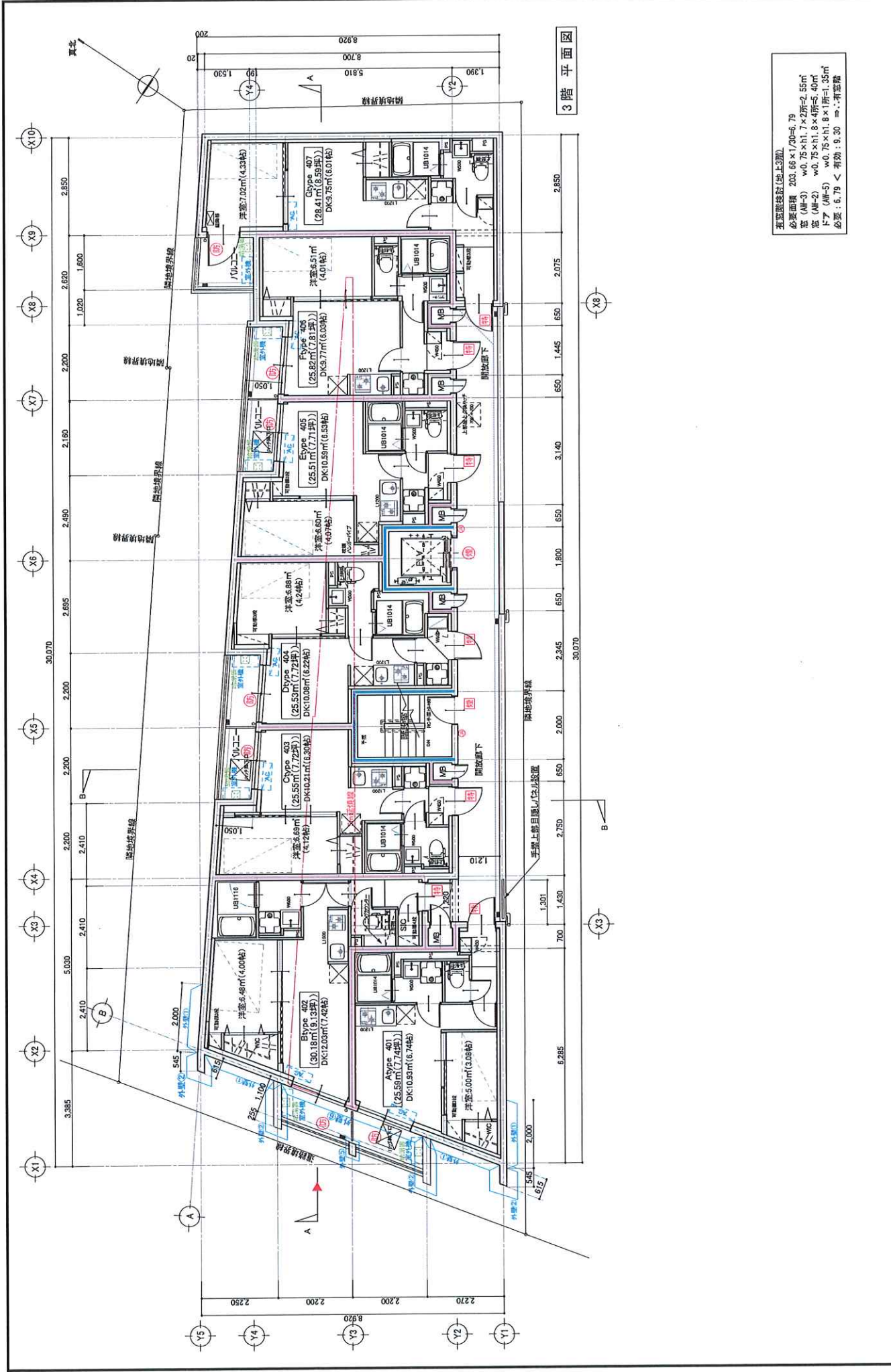
必要面積: 203.66 × 1/20=6.79
窓 (AM-3) w0.75 × h1.7 × 2階=2.55m²
窓 (AM-2) w0.75 × h1.8 × 4階=5.40m²
F-1 (AM-5) w0.75 × h1.8 × 1階=1.35m²
必要: 6.79 < 必要: 9.30 ∴ 有窓



2階平面図


右面図は柱(地上2階)
 必要面積 203.66 x 1/30=6.79
 窓 (AH-3) w0.75 x h1.7 x 2階=2.55㎡
 窓 (AH-2) w0.75 x h1.8 x 4階=5.40㎡
 下子 (AH-5) w0.75 x h1.8 x 1階=1.35㎡
 必要: 6.79 < 有効: 9.30 → 余裕

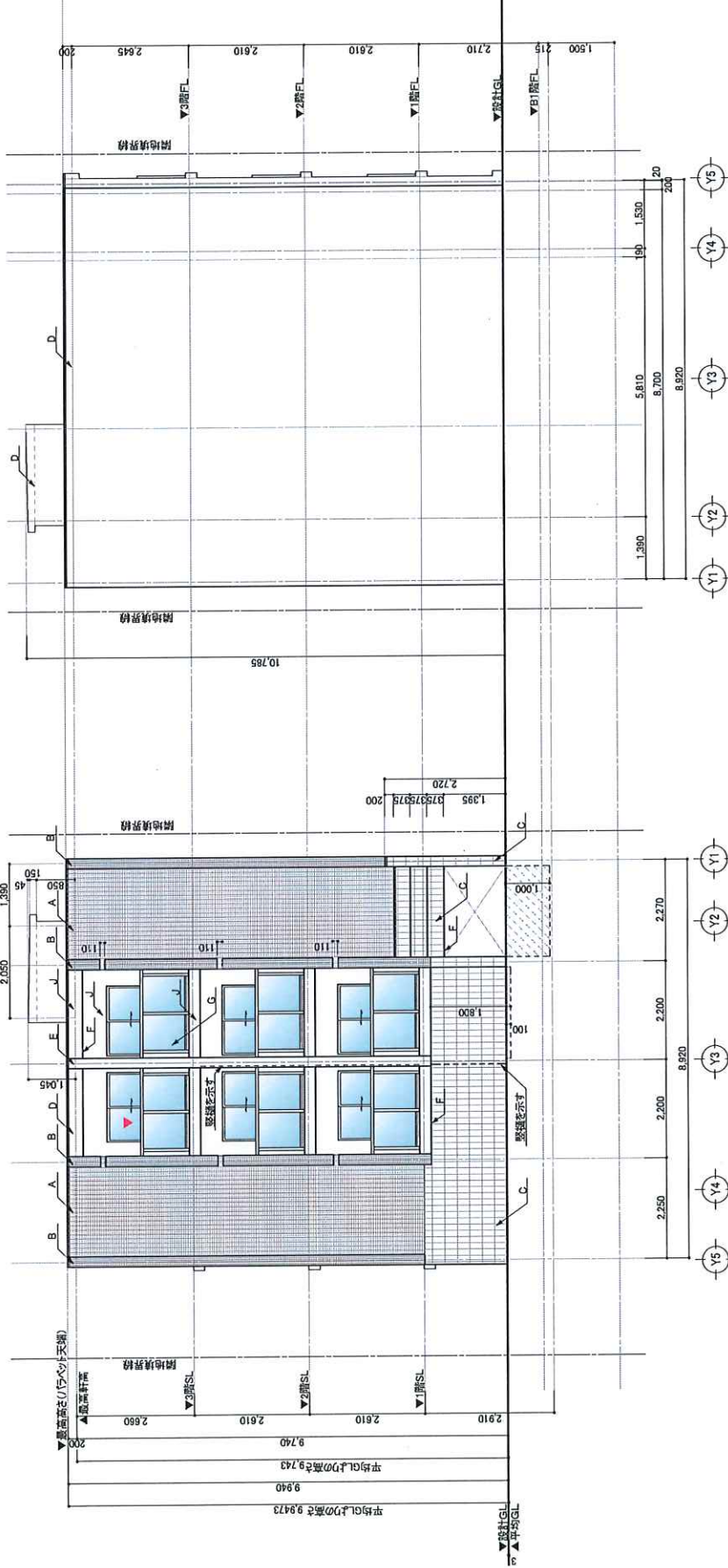
 一級建築士事務所 株式会社 Works of Professionals	〒103-0007 東京都中央区日本橋保町2-27-5 TEL:03-4206-2110 FAX:03-4206-2109	CHECK DESIGN Wopoco	DATE 2026/03/02	PROJECT (仮称)品川区住居2丁目計画新築工事	NO. A-21
	SCALE 1/100	SHEET NAME 2階平面図			



3階平面図

本室別荘地上3階
 必要面積 203.66 x 1700 = 6.79
 窓 (AW-3) w0.75 x h1.7 x 2階 = 2.55m²
 窓 (AW-2) w0.75 x h1.8 x 4階 = 5.40m²
 F-F (AW-5) w0.75 x h1.8 x 1階 = 1.35m²
 必要: 6.79 < 有効: 9.30 ⇒ 有窓設

 一級建築士事務所 株式会社 ワークス Works of Professional	〒103-0007 東京都中央区日本橋本町2-27-5 TEL:03-5266-2110 FAX:03-5266-2109 E-MAIL:WORKS@WORKS171397.COM	NO. A-22
	PROJECT: (仮称)品川区区民館2丁目計画新築工事 DATE: 2024/03/02 DESIGN: Waproo CHECK:	SCALE:



東面 立面図

西面 立面図

- A ・外壁①普通型枠、超高压洗浄の上、50ニトタイル貼付 [クレイトン 色:702K (アイコットジョー)同等品]
- B ・外壁②普通型枠、超高压洗浄の上、50ニトタイル貼付 [クレイトン 色:707K(アイコットジョー)同等品]
- C ・外壁③普通型枠、超高压洗浄の上、三丁ニトタイル、ミックス貼付(目地隠れなし) [ココタ RIC-3-RIC-2-RIC-6、1:1:1ミックス 色:RIC-40(ニッタイ)同等品]
- D ・外壁④普通型枠打放垂れ(増打15)の上、7カリス吹付タイル [色: N-50]
- E ・外壁⑤化粧Gタイプを隠す(増打15)の上、7カリス吹付タイル [色: N-45]
- F ・軒天:コンクリート打ち直し(増打15)の上、アクリルシンデック [92-75A]
- G アルミガラス平窗 色:ブロッコ 西面:合せガラスFL3+FL3(乳白) 北面:網入り型ガラス
- H アルミ断熱子手摺 [色:ブロッコ] 1 遮断防止アルミ縦格子十片閉巻断熱子手摺 [色:ブロッコ]

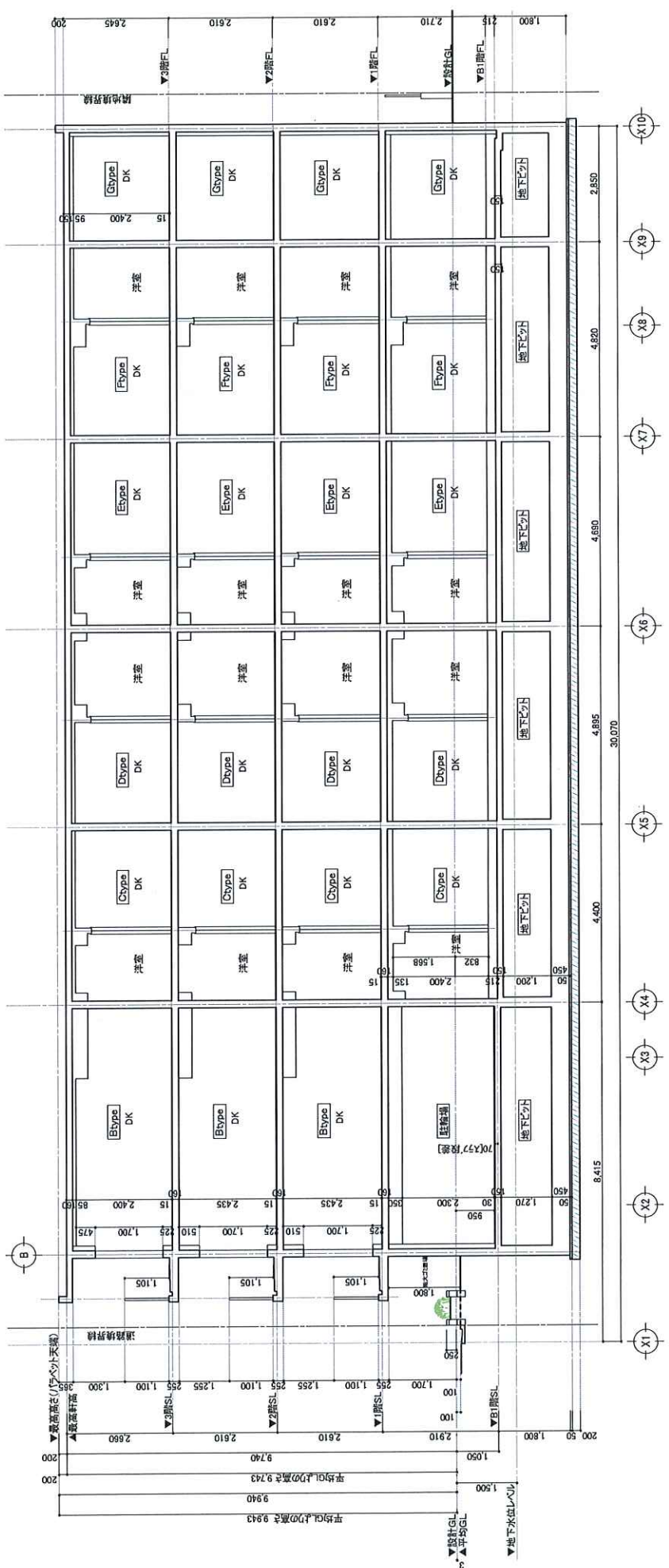
▼ 非常用出入口にかわる窓 (開口寸法750 x H200以上)

〒103-0007 東京都中央区日本橋本町2-27-5 TEL:03-5626-1130 FAX:03-5626-1135	株式会社 ワークス Works of Professional	No. A-24	PROJECT	DATE	DESIGN	CHECK	
			(仮称)品川区桂風2丁目計画新築工事 SHEET NAME 西面-東面 立面図	2026/03/02	Wapoco		
			SCALE				
			1/100				



南面 立面図

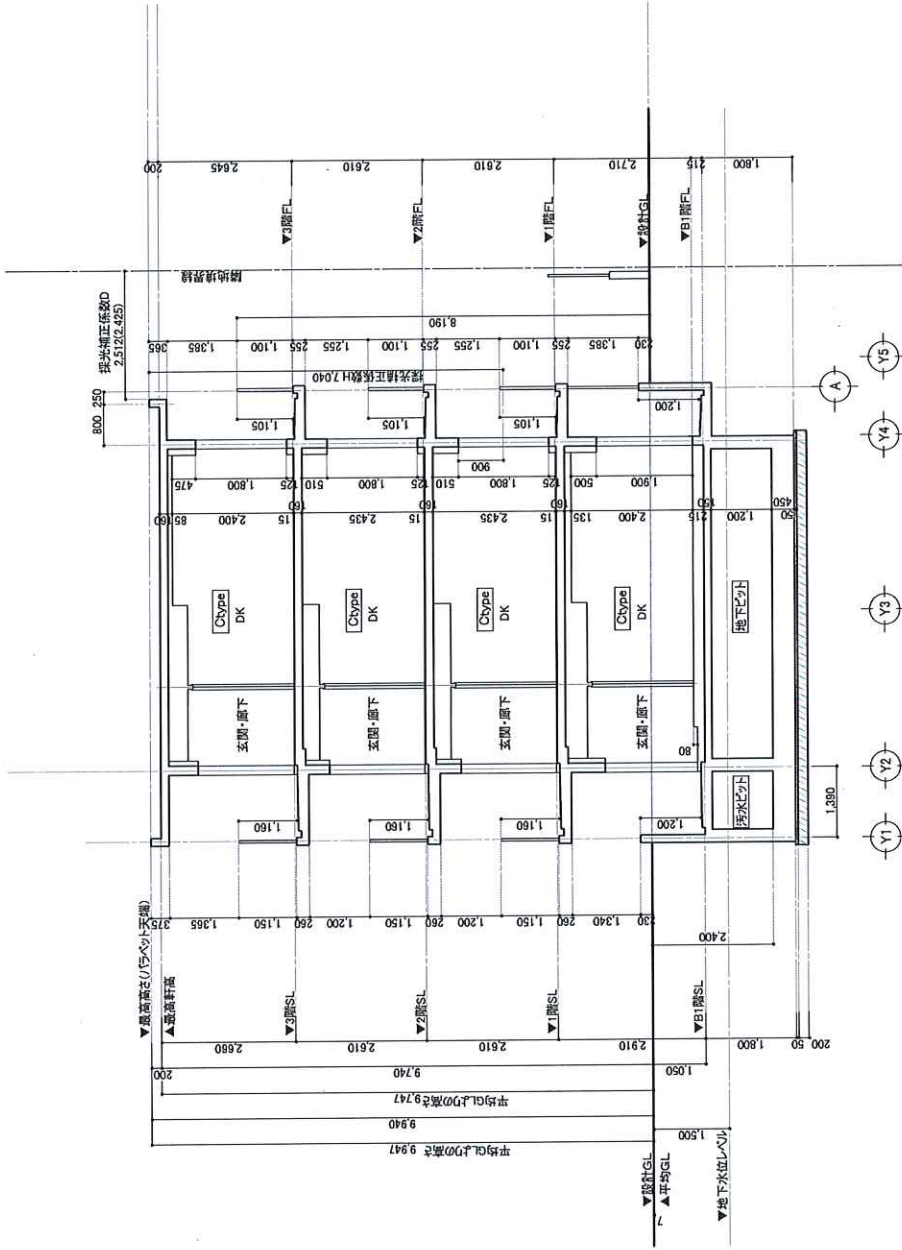
- A・外壁①普通型枠、超高压洗浄の上、50センチタイル貼り [クレイトン 色:702K (アイコトジョーワ)同等品]
- B・外壁②普通型枠、超高压洗浄の上、50センチタイル貼り [クレイトン 色:707K(アイコトジョーワ)同等品]
- C・外壁③普通型枠、超高压洗浄の上、3センチ・ボーター・ガーダー、ミックス貼り(目地埋めなし) [コッタ RIC-3・RIC-2・RIC-6、色:RIC-40(ニツタイ)同等品]
- D・外壁④普通型枠打放補修(増打15)の上、7カラム系吹付タイル [色: N-50]
- E・外壁⑤化粧部分:普通型枠打放補修(増打15)の上、7カラム系吹付タイル [色: N-65]
- J・外壁⑥各階5タイプを除くバルコニー面、南面共用面下 普通型枠打放補修(増打15)の上、7カラム系吹付タイル [色: 22-75A]
- F・軒天:コクリート打ち放し(増打15)の上、アクリルシタン吹付 [22-75A]
- G・アルミガラス手操 色:ブラック 西面:合せガラスFL3+F1.3(乳白) 北面:編入り型ガラス
- H・アルミ縦格子手操 [色:ブラック] I 進入防止アルミ縦格子+片開き縦格子扉戸 [色:ブラック]



【地下室の検討】 各22条のZ1に適合
 居室：機密防気装置
 外壁等の構造：直接土に接する部分を防水材料で塗り、かつ直接土に接する部分と居室に面する部分の間に居室内への水の浸透を防止するための空層を設ける。

※地盤判定：CH₂400/3=800<832
 ※地盤
 ※地盤容積率の判定：天井から平均地盤面までの高さ：1.568 > 1.000
 ※地盤部分容積率の判定なし

A-A



NO.	A-28
	断面図2
PROJECT.	(仮称)品川区荏原2丁目計画新築工事
DATE.	2024.03.02
DESIGN	Wapuro
CHECK	
SCALE	1/100

〒103-0007
 東京都中央区日本橋馬場2-27-5
 株式会社ワークスプロフェッショナルズ
 TEL:03-6386-2110 FAX:03-6266-2109
 一級建築士(国土交通省) 国土建設士(国土交通省) 国土建設士(国土交通省)



規則別記第二十四号様式

建築基準法第7条の2第5項の規定による

検査済証

第25ABNT-01-0465号
令和7年11月25日

株式会社COLORS
代表取締役 青木 誠 様

アウェイ建築評価ネット株式会社
代表取締役 吉川 充 印

下記に係る工事は、建築基準法第7条の2第1項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の3第1項の規定により、読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

1. 確認済証番号 第25ABNT-01-0465号
2. 確認済証交付年月日 令和7年11月6日
3. 確認済証交付者 アウェイ建築評価ネット株式会社
代表取締役 吉川 充
4. 建築場所、設置場所又は築造場所
東京都品川区荏原2丁目331番3
5. 検査を行った建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要

①建 物 名	(仮称)品川区荏原2丁目計画新築工事	
②用 途	共同住宅(26戸)	
③工 事 種 別	新築	
④構 造 模 式	壁式鉄筋コンクリート造	
⑤規 模	地上3階 地下1階	
⑥敷 地 面 積		339.70 m ²
⑦延 べ 面 積	申 請 部 分	828.98 m ²
	申請以外の部分	0.00 m ²
	合 計	828.98 m ²

6. 検査結果 適合

検査後も引き続き建築基準法第3条第2項（同法第86条の9第1項において準用する場合を含む。）の規定の適用を受ける場合は、その根拠となる規定及び不適合の規定：無し

7. 検査年月日 令和7年11月20日

8. 検査を行った確認検査員氏名 山崎 芳明

(注意) この証は、大切に保存してください

規則別記第二十四号様式

建築基準法第7条の2第5項の規定による

検査済証

第 25ABNE-01-0040 号
令和7年11月25日

株式会社COLORS
代表取締役 青木 誠 様

アウェイ建築評価ネット株式会社
代表取締役 吉川 充



下記に係る工事は、建築基準法第7条の2第1項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項(建築基準法第6条の3の第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項)の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

1. 確認済証番号 第 25ABNE-01-0040 号
2. 確認済証交付年月日 令和7年8月13日
3. 確認済証交付者 アウェイ建築評価ネット株式会社
代表取締役 吉川 充
4. 建築場所、設置場所又は築造場所
東京都品川区荏原2丁目331番3
5. 検査を行った建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要
 - ① 種 別 エレベーター
 - ② 用 途 乗用
 - ③ 積 載 荷 重 4410 N
 - ④ 最 大 定 員 6 名
 - ⑤ 定 格 速 度 60 m/min
 - ⑥ その他必要な事項
 - ⑦ 昇降機の数 1基
6. 検査後も引き続き建築基準法第3条第2項(同法第86条の9第1項において準用する場合を含む。)の規定の適用を受ける場合は、その根拠となる規定及び不適合の規定 :無し
7. 検査年月日 令和7年11月20日
8. 検査を行った確認検査員氏名 山崎 芳明
(注意)この証は、大切に保存してください。

固定資産（土地・家屋）評価証明書

証明を必要とする理由

その他

所在地等	品川区荏原二丁目331番3	令和8年度	
	登記地目：宅地 現況地目：宅地	価格(円)	課税標準額(円)
土地	登記地積 m ² 340.04	(区分)	
	現況地積 m ² 340.04		
摘要	千代田区内幸町2-2-3 有株式会社 エー・ディー・ワークス	固定資産税	Y28,211,985
		都市計画税	Y56,423,970

課税標準の特例額：
比準課税標準額： Y28,211,985
Y28,211,985

所在地等	品川区荏原二丁目331番地3	令和8年度	
	家屋番号：331-3-4	価格(円)	*****
家屋	種類：共同住宅	*****	*****
	地上：4階 要構造：鉄筋コンクリート造 屋根：陸屋根	*****	*****
摘要	千代田区内幸町2-2-3 有株式会社 エー・ディー・ワークス	*****	*****
		*****	*****

*****以下余白*****

上記のとおり証明します。

証明内容のお問合せは、品川都税事務所へお願いいたします。

この証明書の原本には、すかしにより「原本」の表示がしてあります。



第001805号

令和8年4月3日

東京都千代田 都税事務所長

