

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：プロスタイルウェルス小岩				
所在地	住居表示	東京都江戸川区東小岩5-12 以下未定			
	地番	東京都江戸川区東小岩5-2813-5			
交通	JR中央線、総武線 小岩駅 徒歩11分				
地積	242.08 m ² (73.22 坪) 公簿				
価格	13億円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	400%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南側約12.2m（公道）				
道路負担					
現況		築年	2027年3月下旬予定	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造 11階			
	延床面積	1206.8 m ² (365.05 坪)			
引渡し	2027年3月下旬予定		施工会社		

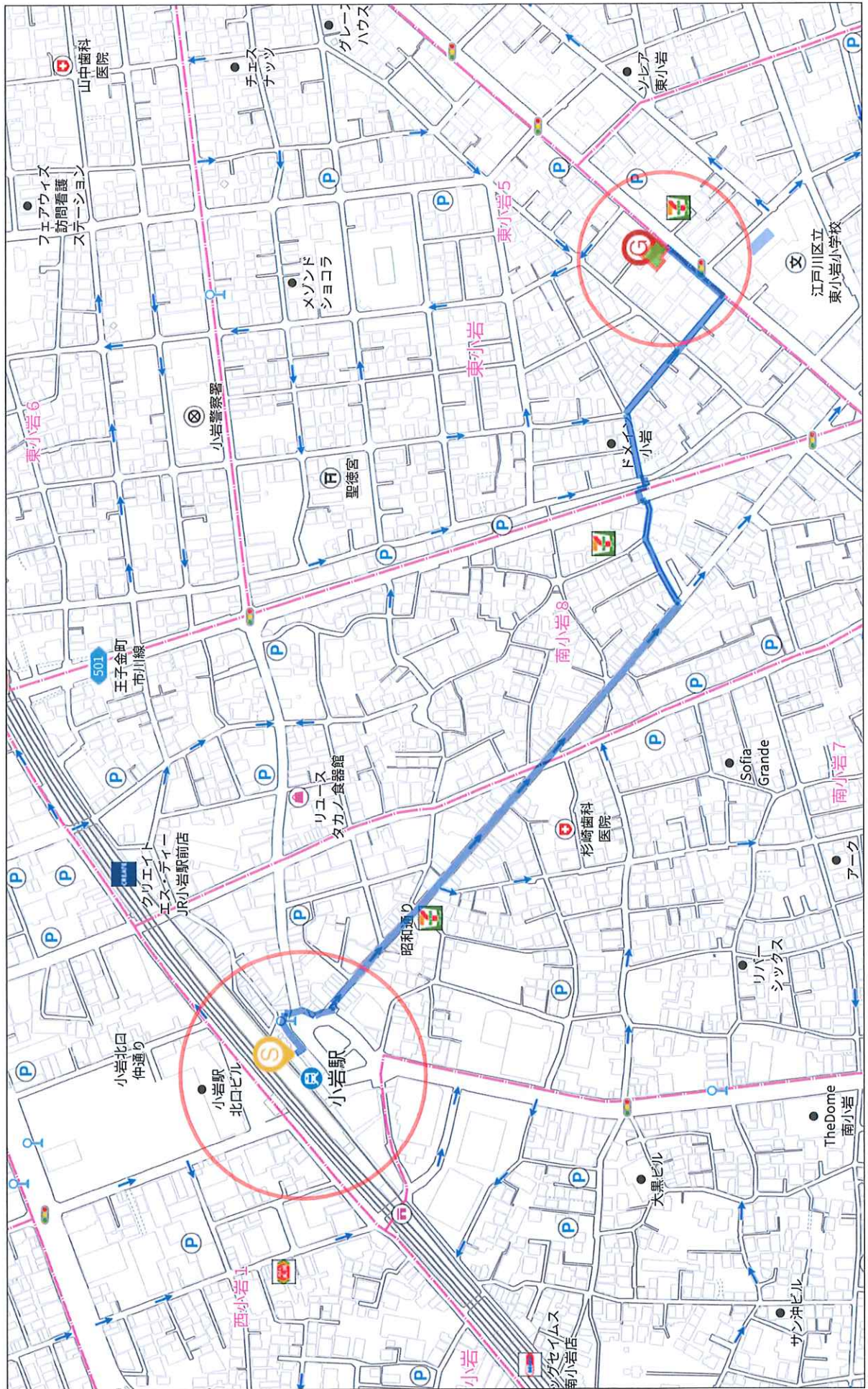
備考

- ・ 物件名称は「プロスタイルウェルス小岩（仮称）」は引継ぎ条件となります
- ・ BMは千野建物管理株式会社指定とさせていただきます
- ・ プラン等変更になる場合が有ります
- ・ EVメンテナンス保守に関して、EV会社の指定となります
- ・ 全室エアコン、シーリングライト実装予定、宅配ボックス、オートロック
- ・ 土壌汚染調査（フェーズ2）実施済、検出なし

※本物件は、江戸川区住宅整備事業における基準等に関する条例に基づく

「一定基準を満たす賃貸共同住宅の特例」を適用して計画しております。その為、賃貸運用を前提とした計画条件が付されており、買主による区分所有法式での分譲販売は行うことが出来ません。 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。

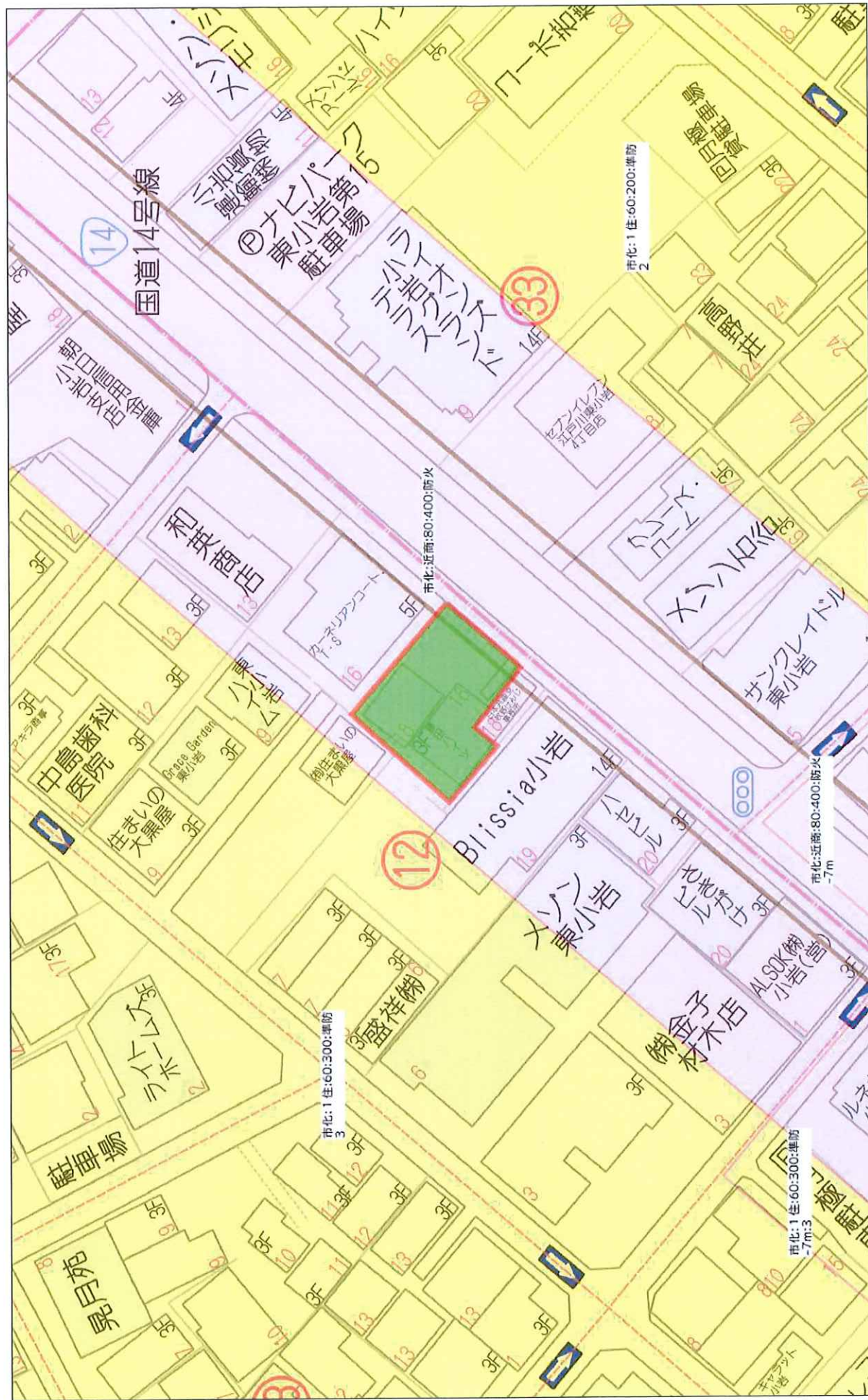


禁無断複写複製

1:4192

280m

Copyright(C) 2026 ZENRIN CO., LTD.



計画概要

■敷地状況

敷地所在地	江戸川区東小岩5丁目2813-2(住居表示12-18)	
現況敷地面積	242.08 m ²	73.22 坪
計画敷地面積	242.08 m ²	73.22 坪
計画外敷地面積	m ²	坪
道路幅員	南側:約12.20m(計画道路16m)	
要領資料	隣地越境部	

■法規上の制限

用途地域	近隣商業地域	平均(合計)
防火地域	防火地域	
用途別敷地面積	242.08 m ²	242.08 m ²
建蔽率	100.00 %	100.00 %
許容建築面積	242.08 m ²	242.08 m ²
容積率	400.00 %	400.00 %
許容積対象面積	988.32 m ²	988.32 m ²
日影規制	規制無し	
高度地区		
都市計画法29条		
その他	住宅等整備事業における基準等に関する条例	

■計画内容

主要用途	共同住宅	
構造・規模	RC造	地下 階
建築面積	130.36 m ²	39.43 坪
専有面積	944.11 m ²	285.59 坪
容積対象面積	965.95 m ²	292.19 坪
延床面積	1,206.80 m ²	365.05 坪
施工床面積	1,383.84 m ²	418.61 坪

■付帯施設

計画	指導要綱等	融資基準	備考
1 台	2 台		質貸、EV充電、地域貢献施設の運営と利用
36 台	30 台		50m未満×1台、60m以上2台
3 台	2 台		戸数×5/100
22.54 m ²	21.79 m ²		(敷地面積-(敷地面積×法定建ぺい率×0.8))×専有空地率0.25
3.99 m	3.82 m		塔造部の長さ×39%
t	t		
7.72 m	m		

■面積表

階	住宅	専用	共用	容積対象面積	共用緩和	駐車場	防火準備	階段下	延床面積	施工床面積	戸数	階高
	①	②	③	①+②+③	④	⑤	⑥	⑦	①+②+③+④+⑤+⑥	①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧		
PH階												
15階												
14階												
13階												
12階												
11階	93.88		0.75	94.63	11.49			6.47	106.12	11.73	124.32	2
10階	94.47		0.75	95.22	12.39			6.47	107.61	10.50	124.58	3
9階	94.47		0.75	95.22	12.39			6.47	107.61	10.50	124.58	3
8階	94.47		0.75	95.22	12.39			6.47	107.61	10.50	124.58	3
7階	94.47		0.75	95.22	12.39			6.47	107.61	10.50	124.58	3
6階	94.47		0.75	95.22	12.39			6.47	107.61	10.50	124.58	3
5階	94.47		0.75	95.22	12.39			6.47	107.61	10.50	124.58	3
4階	94.47		0.75	95.22	12.39			6.47	107.61	10.50	124.58	3
3階	94.47		0.75	95.22	12.39			6.47	107.61	10.50	124.58	3
2階	94.47		0.75	95.22	18.86			6.47	114.08	10.50	131.05	3
1階			14.34	14.34	56.14	51.38	3.86	6.11	125.72	10.50	131.83	3,200
B1階												
階												
合計	944.11		21.84	965.95	185.61	51.38	3.86	70.81	1,206.80	1,062.23	1,383.84	29 戸
専用面積	285.59		6.60	292.19	56.14	15.54	1.16	365.05	21.42	32.13	418.61	
専用面積	944.11 m ²											
	285.59 坪											

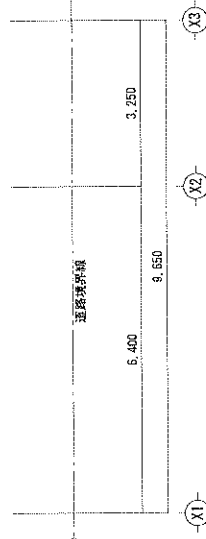
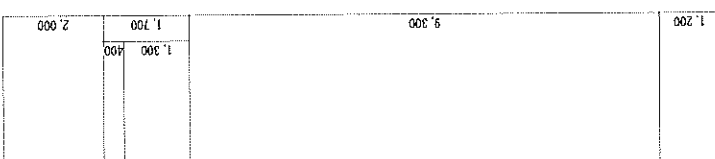
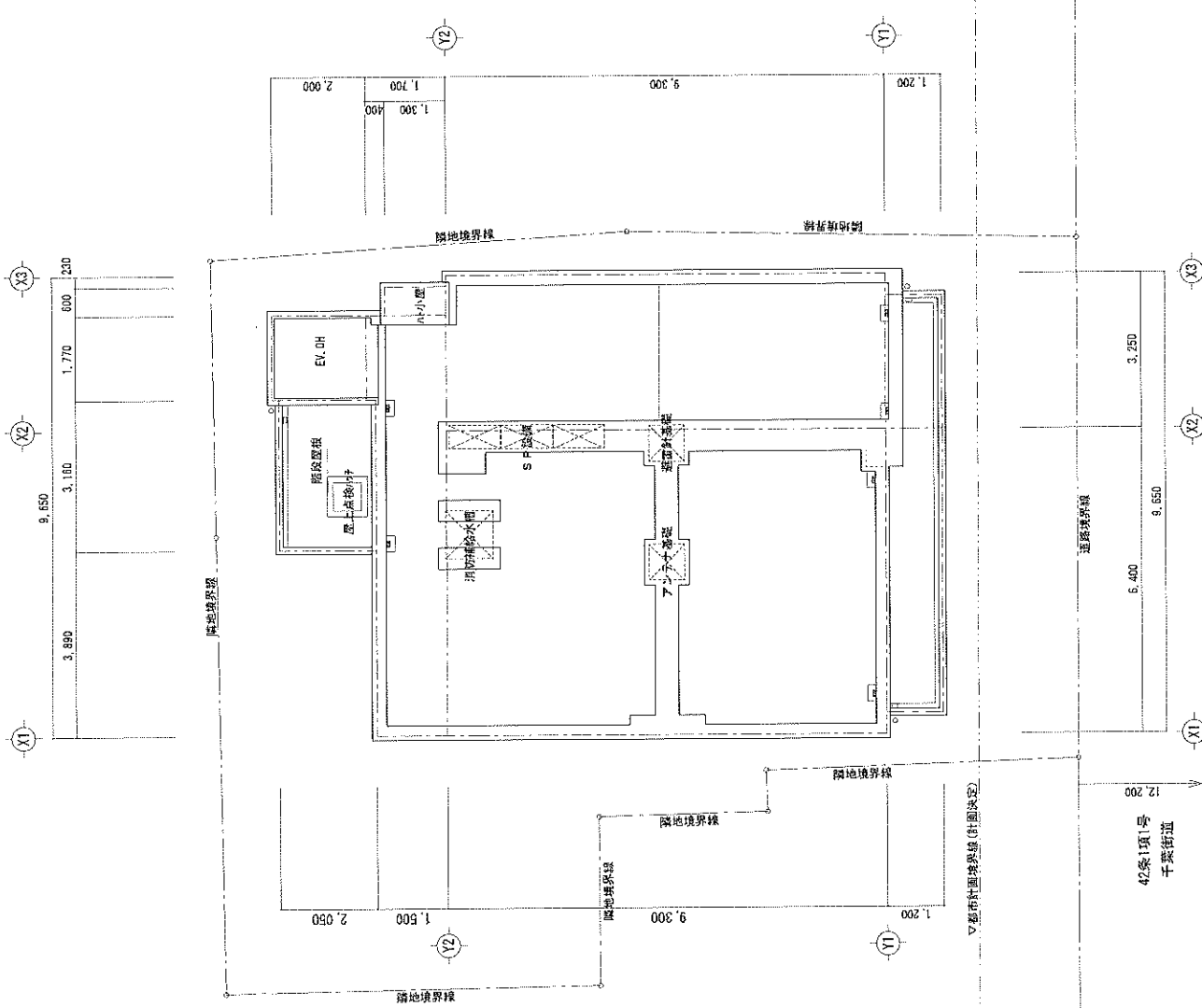
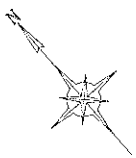
■住戸面積表

タイプ	専有(MB等含む)	戸数
A	34.27 m ²	10.36 坪
B	30.47 m ²	9.21 坪
C	30.47 m ²	9.21 坪
D	51.24 m ²	15.50 坪
E	43.37 m ²	13.11 坪
	m	坪
	m	坪
	m	坪
	m	坪
	m	坪
	m	坪
合計	951.50 m ²	287.82 坪

※各タイプ面積は、少数第3切り捨てとしているため、左の面積表の専有面積合計と差異が生じます。

■注意事項

- 敷地面積、形状、道路幅員、真北等については実測が必要でず。
- 当計画にあたっては、諸官庁との折衝は行っておりません。
- 今後計画を進める上で諸官庁との打ち合わせが必要となり、その時点で計画案の変更も予想されます。



△都市計画境界線(計画決定)
 42条1項1号
 千葉街道

1	発注者	株式会社 五味五郎	1	設計者	(株) 富士建築設計事務所	1	設計者	五味五郎	1	設計者	五味五郎
2	発注者	〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1 富士建設株式会社 2014年	2	設計者	〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1 富士建設株式会社 2014年	2	設計者	五味五郎	2	設計者	五味五郎
3	発注者	〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1 富士建設株式会社 2014年	3	設計者	〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1 富士建設株式会社 2014年	3	設計者	五味五郎	3	設計者	五味五郎

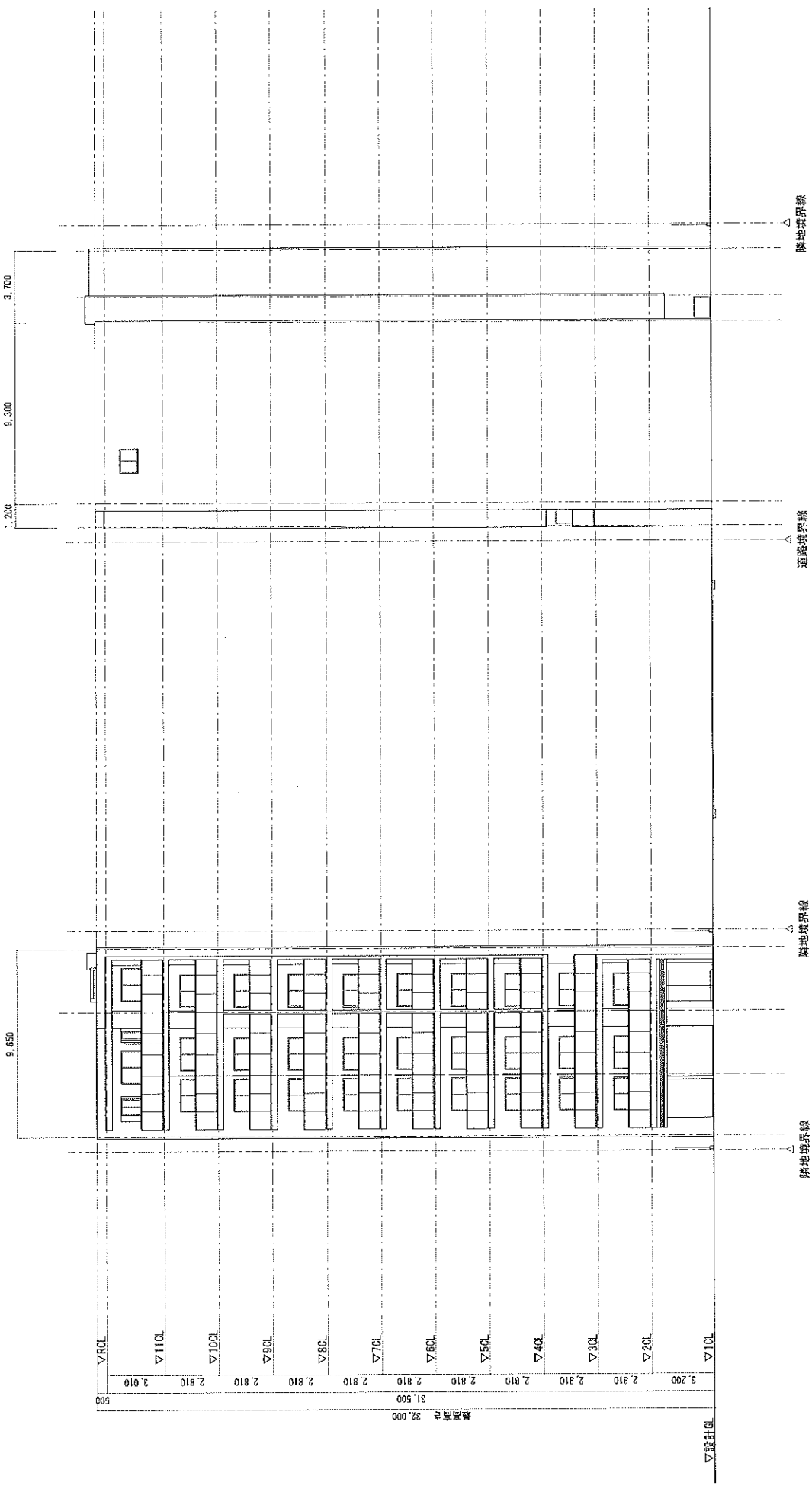
(X1) (X2) (X3)

9,650

(Y1) (Y2)

9,300

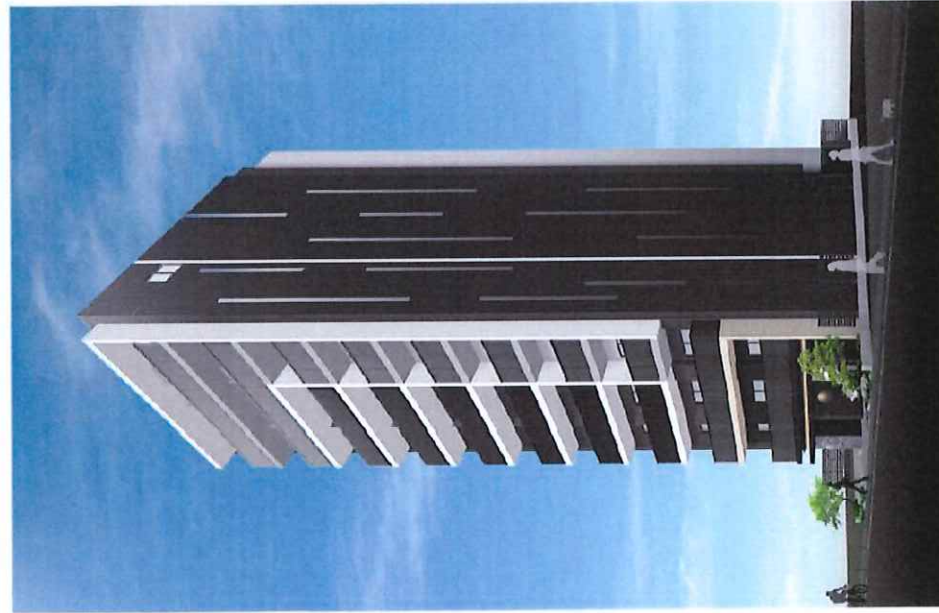
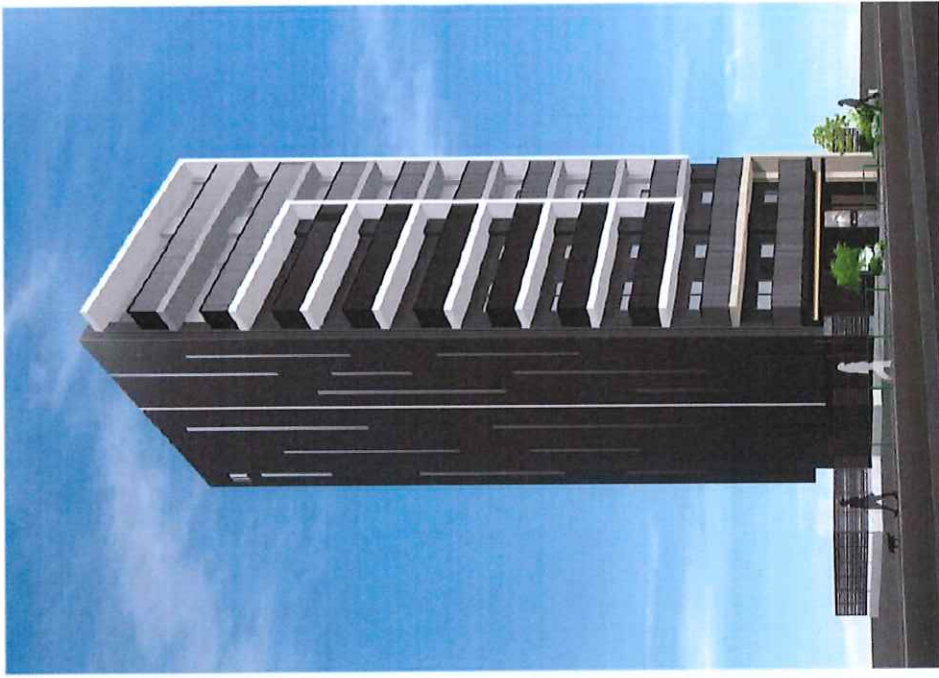
3,700



南立面图 1:200

東立面图 1:200

1	原 則 正 本 図	年月日	訂正者	年月日	訂正者	(株) 富士建築設計事務所 〒410-0001 静岡県静岡市清水区藤原1-1-4 一級建築士事務所登録 No. 40117号	工 号 (仮称) プロスタイルウエルス小岩新築工事 設計第11234号	縮 尺 1/200	作 者 五味五郎	頁 数 A	20
2					立 面 図 -1-						
3											



完成CGパースになります！
是非、ご検討ください



PROSTYLE
WEALTH
プロスタイルウェルス小岩

