

 サンリヤン小岩レジデンス

---

PLAN BOOK

---

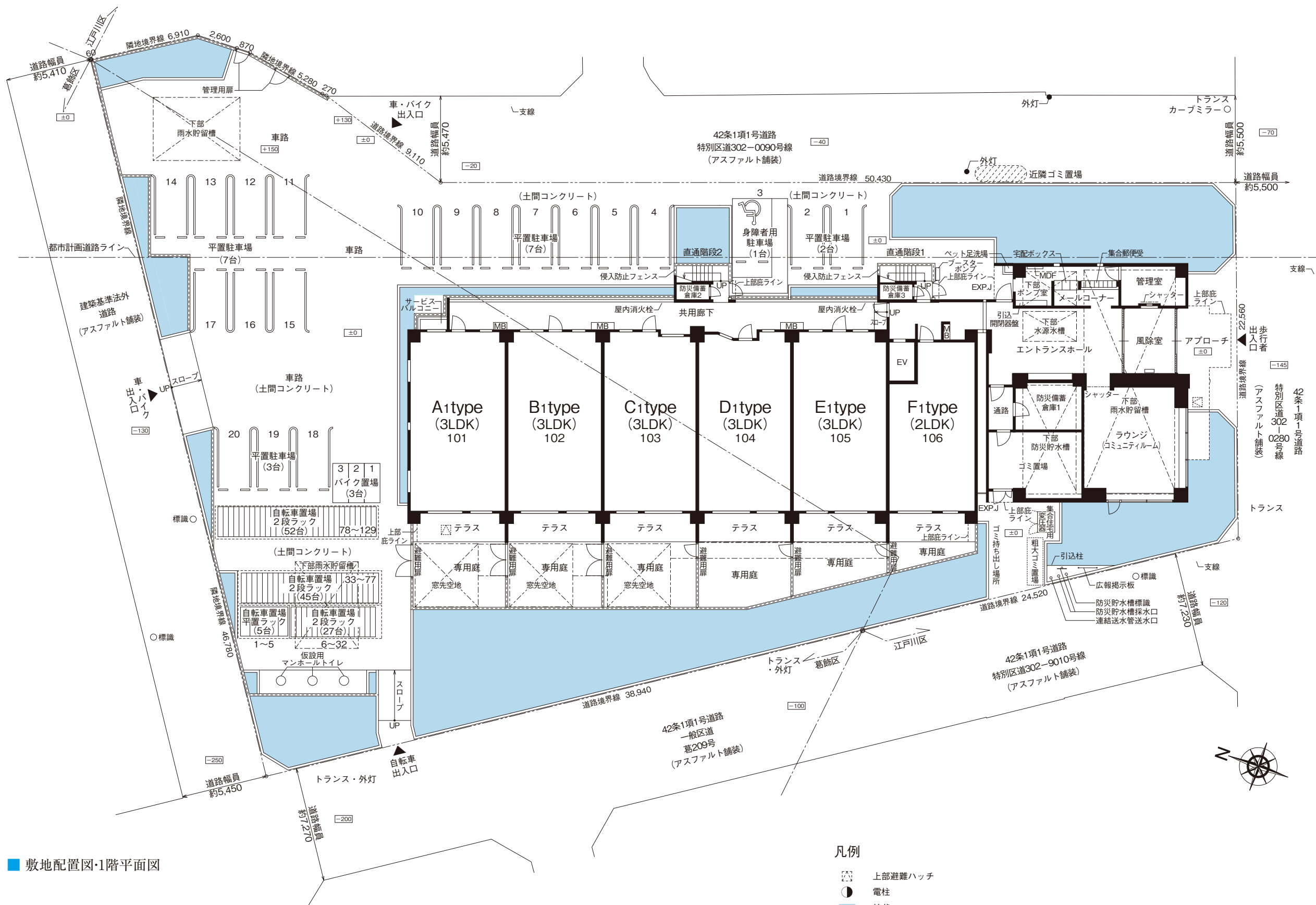
まちに、夢を描こう。 [売主]

 **西日本鉄道株式会社**

[販売提携] (代理)

 **東京建物**

SCALE≒1/250



敷地配置図・1階平面図

### 凡例

- 上部避難ハッチ
- 電柱
- 植栽
- 電気自動車充電コンセント

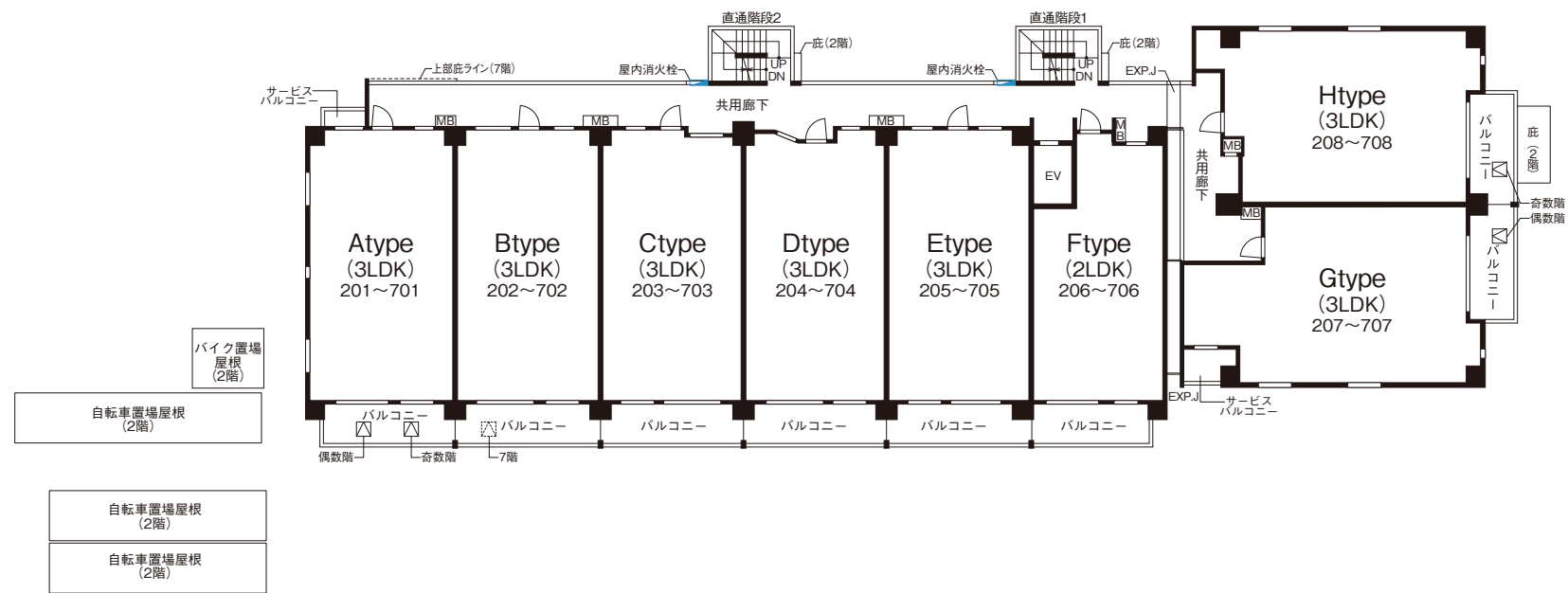
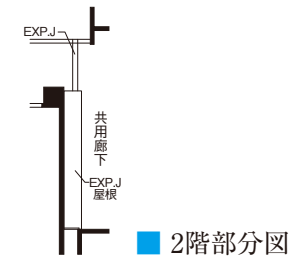
### 図面集をご覧になるための共通注意事項

【記載内容について】 ●掲載中の図面は、設計図を基に描いたものであり、実際とは多少異なる場合があります。●掲載の縮尺・方位等は印刷の都合上、多少の差を生じる場合があります。●建築基準法上・構造上・施工上・行政指導上・プライバシー上・その他の理由において、設計・仕様・形状等が変更される場合があります。●バルコニーの避難ハッチの位置は各階によって異なります。また、避難ハッチが設置されている場合は、床面に段差が生じます。●各住戸廻りの共用廊下・屋外避難階段・EV等の共用部分及び隣戸状況については、タイプ図と併せて各階平面図をご覧ください。●敷地配置図に描いてある植栽は、実際とは異なる場合があります。●敷地配置図に表記された電柱等は、計画想定位置であり、今後の協議により増設または移設となる場合があります。●隣地の建物等周辺環境につきましては、ご購入までに現地でご確認ください。なお、隣接道路ならば隣地の利用状況は将来変更となる場合があります。

【面積算定方法及び表記数値について】 ●寸法線の単位はミリメートル (mm) です。但し、実際は施工、その他の都合上、多少の誤差を生じる場合があります。●坪数の表示は概算で1㎡=0.3025坪で換算し、小数点第3位以下を切り捨ててあります。●畳数表示は壁芯面積を1畳=1.62㎡で換算し、小数点第2位以下を切り捨ててあります。●図面集に記載されている専有面積は、建築基準法に基づき壁の中心線または、構造通り芯からの寸法で計算されています。従いまして、「不動産登記法」に基づき壁の内側からの寸法で計算された登記簿記載の面積は少なくなります。●住戸専有面積には、バイパススペースが含まれており、メーターボックスは含まれておりません。●住戸内の柱型は住戸専有面積に含まれます。また、住戸内の柱型・窓台・カウンター (下部PS) 等は畳数に含まれます。●バルコニー等の面積は躯体壁の芯、構造通り芯、バルコニー隔板の芯、手摺金物の芯又は手摺の立ち上り躯体の芯に囲まれた部分で計算されており、柱型部分を含んでおります。●リビング・ダイニング・キッチン部分の畳数表記にはシステムキッチンも含まれます。●GL (グラウンドレベル) 表示は「±0」ポイントとの高低差を示して、「±100」は「±0」より約100mm高いことを意味しております。またアプローチ付近を「±0」の基準として算定しております。

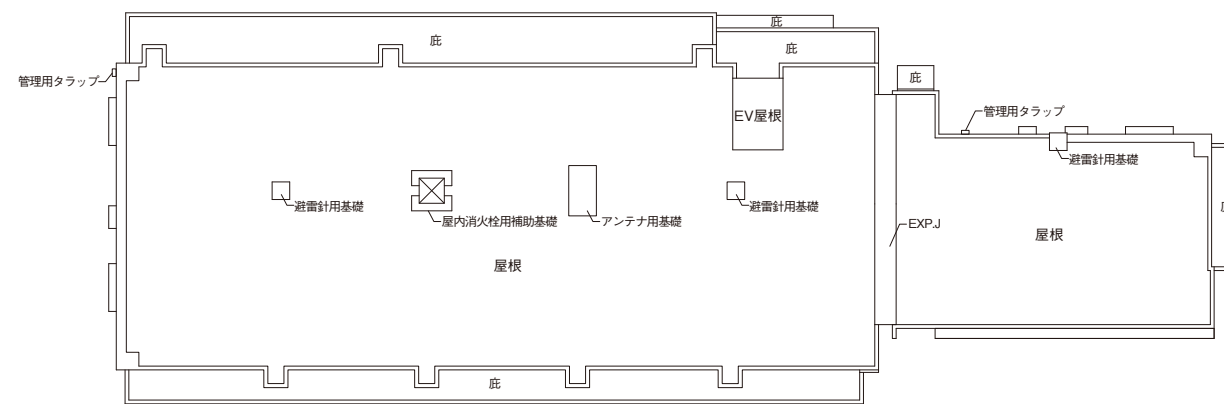
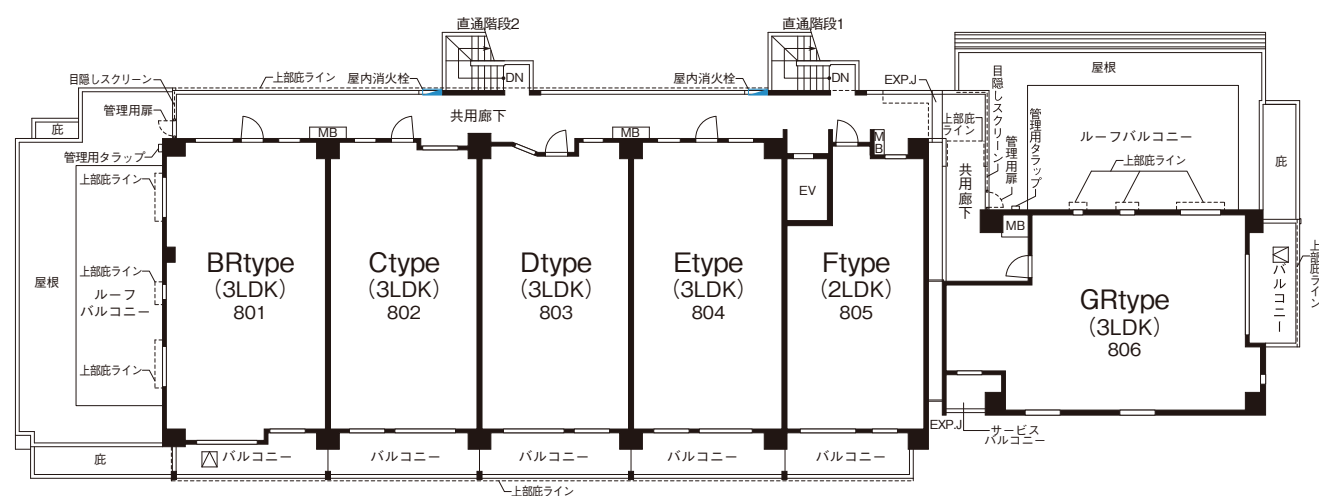
【記載の省略等について】 ●バルコニー・共用廊下等の支柱・梁型・折上げ天井及び床段差・共用照明・給気口・排気口等は省略されている場合があります。●紙巻器・タオル掛け・手摺等や設備機器専用コンセントの表記は省略しております。●床暖房の表現について、床暖房パネルの外形のみ表現しております。パネル内の隙間では温度差が生じます。また、施工等の関係により範囲に誤差が生じる場合があります。●敷地配置図内の設備以外に雨水桝・汚水桝・共用水栓・外灯・その他の設備が設置されておりますが、省略している場合があります。●各階平面図・立面図について、アンテナ・雨樋・屋上通気管・避雷針等は省略しております。●最上階及びその下階等の住戸等の内部に排水のための通気管が通っている場合がありますが、図面上は省略している場合があります。●住戸により室内側壁等を断熱施工している部分がありますが、図面上は省略しております。●隣戸の壁・排水金物の表記は省略しております。また、高低差のため敷地内に隣接地等の雨水排水が流れ込む場合があります。●梁型による下り天井及びカーテンボックスの高さは省略している場合があります。

【ご注意事項】 ●FIX表示の窓は開閉できません。●扉の開き角度については、扉取手と壁との干渉のため90度より少なくなる場合がありますが、図面上は区別していない場合があります。●壁紙・カーペット・塩ビシート・石・タイル等の仕上げ材は、製品の性質上継目があらわれる場合があります。●石・タイル等は割付により目地が発生しますが、図面上は表記していません。なお、石材・木材等の天然素材には特有の模様や色むら及び穴埋めの補修等が生じる場合があります。●引掛シーリングの位置は、部屋の形状に応じて設定されております。ダイニングテーブルにあわせた移設等については、有償オプション工事にご相談を承ります。 (有償オプション工事は申込時期に制限があります。また、移設場所によっては変更できない場合があります。●天井または床の一部がバイパススペース・梁等の関係で下り天井となる場合、あるいは床が立ち上がる場合があります。また階数により異なる場合があります。●住戸によりキッチンレンジフード等の形状が異なる場合があります。●建築基準法・消防法・安全上及びプライバシー等により、窓ガラスの種類は部位により異なります。●下足入・吊戸棚・クロセット・物入・リネン庫等の高さ寸法は住戸により異なる場合があります。●タイプ図の中で←→の記号が付いている所から外部への出入りが可能です。●ご購入後、家電製品・家具等を購入・設置される方は内覧会時に実測にてご確認ください。エアコン・照明等は取付場所により取付可能な機種、サイズ及び取付方法が限られる場合があります。また冷蔵庫・洗濯機置場は設置可能なサイズが限られる場合があります。



凡例

- 上部避難ハッチ
- 避難ハッチ





■ 西侧立面图



■ 南侧立面图



■ 东侧立面图



■ 北侧立面图





# OUTLINE / SPECIFICATIONS

概要 / 仕上表

## ■ 物件概要

- 名称 / サンリヤン小岩レジデンス
- 所在地 / 東京都江戸川区西小岩3-995-1他(地番)
- 交通 / 総武線「小岩」駅徒歩10分  
京成本線「京成小岩」駅徒歩11分
- 用途地域 / 第一種住居地域
- 地域・地区 / 都市計画区域内、準防火地域、高度地区
- 地目 / 宅地
- 建築率 / 70%
- 容積率 / 200%
- 敷地面積 / 2,161.10㎡
- 建築面積 / 797.85㎡
- 建築延床面積 / 4,886.74㎡
- 構造・階数 / 鉄筋コンクリート造地上8階建て
- 建築確認番号 / 第H30普及協会00026号(2018年4月19日付)
- 総戸数 / 60戸
- 間取り / 2LDK・3LDK
- 専有面積 / 56.21㎡~84.09㎡
- バルコニー面積 / 9.00㎡~10.98㎡
- ルーフバルコニー面積 / 33.25㎡・41.75㎡
- サービスバルコニー面積 / 1.48㎡~3.76㎡
- テラス面積 / 10.08㎡~10.98㎡
- 専用庭面積 / 8.02㎡~26.23㎡
- 駐車場 / 平置：20台
- 自転車置場 / 平置ラック：5台、2段ラック：124台
- バイク置場 / 3台
- エレベーター / 9人乗り1基(防犯モニター付)
- 分譲後の権利形態 / 専有部分は区分所有権、敷地・共用部分は専有面積割合による所有権の共有
- 管理形態 / 区分所有者全員により管理組合を結成し、管理会社に委託(予定)
- 管理会社 / 株式会社長谷工コミュニティ
- 売主 / 西日本鉄道株式会社  
国土交通大臣(2)第8543号  
(一社)不動産協会会員、(一社)九州住宅建設産業協会会員加盟  
福岡県福岡市博多区博多駅前三丁目5番7号 博多センタービル3階
- 販売提携(代理) / 東京建物株式会社 八重洲分室  
国土交通大臣(16)第6号  
(一社)不動産協会会員、(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟  
東京都中央区八重洲一丁目4番16号 東京建物八重洲ビル
- 設計 / 山田建設株式会社 一級建築士事務所
- 施工 / 山田建設株式会社
- 建物竣工時期 / 2019年8月下旬(予定)
- 入居開始時期 / 2019年9月下旬(予定)

## ■ 主な共用附属設備

- T V 共 視 聴 施 設 / CATV[(株)J:COM]、BS・110°CS共視聴アンテナ(別途チューナーが必要)を屋上に設置  
※有料放送は別途加入契約料、視聴料が必要となり、一部視聴できないチャンネルがあります。またデジタル放送の視聴には対応機器が必要です。
- オートロック設備 / 1階風除室にオートロック操作盤を設置
- 消 防 設 備 / 消火器、自動火災報知設備、避難器具、連結送水管設備(3~8階)、誘導灯
- メールコーナー / 1階風除室横に設置(集合郵便受、宅配ボックス)
- 管 理 室 / 1階風除室横に設置
- ゴ ミ 置 場 / 1階建物内に設置
- 防 災 備 蓄 倉 庫 / 1階建物内に設置

## ■ 設備概要

- 電 気 / 施設所有者：東京電力パワーグリッド株式会社  
小売電気事業者：  
(共用部分)東京電力エナジーパートナー株式会社(引渡開始時)  
(専有部分)東京電力エナジーパートナー株式会社他  
※電力の小売全面自由化により、住戸毎の電気供給申込について小売電気事業者の選択が可能です。  
F1・Fタイプ：契約容量40A(最大6kVAまで増量可)  
A1・A・B1・B・BR・C1・C・D1・D・E1・E・G・GR・Hタイプ：契約容量40A(最大8kVAまで増量可)  
各戸検針方式
- ガ ス / 施設所有者：東京ガス株式会社  
ガス小売事業者：東京ガス株式会社他  
※都市ガスの小売全面自由化により、住戸毎のガス供給申込についてガス小売事業者の選択が可能です。  
13A・45MJ/㎡マイコンガスメーター(自動遮断機能付)各戸検針方式
- 給 水 / 東京都水道局：各戸検針方式  
給水用増圧ポンプにより各戸に給水
- 汚 水 ・ 雑 排 水 / 公共下水道へ排水
- 雨 水 / 敷地内浸透施設経由後、公共下水道へ排水
- 電 話 端 子 / リビング・ダイニングに2ヶ所、各居室に1ヶ所設置
- テ レ ビ 端 子 / リビング・ダイニングに2ヶ所、各居室に1ヶ所設置
- インターネット / 株式会社つなぐネットコミュニケーションズ(LAN方式、全戸加入)による常時接続型インターネット専用システム  
リビング・ダイニングに2ヶ所、各居室に1ヶ所インターネット端子設置
- インターホン / リビング・ダイニングにハンズフリーモニター付インターホン親機、住戸玄関に子機を設置、オートロック操作盤と通話・オートロック開錠機能付
- 給 湯 / TES24号熱源機によりキッチン、浴室(フルオート)、洗面室の3ヶ所に給湯
- 冷 暖 房 / リビング・ダイニング、各居室にエアコン設置可(一部先行配管)  
リビング・ダイニングに温水式床暖房設置
- 換 気 / キッチン：レンジフードによる強制排気  
浴室・洗面室・トイレ：ミスト付浴室暖房換気乾燥機(24時間換気機能付)による3室同時強制排気
- 照 明 器 具 / 玄関、廊下、シューズインクローゼット、キッチン、洗面室、トイレ、浴室、ウォークインクローゼット、納戸に設置、その他は設置可
- 防 犯 ・ 防 災 / 消火器、自動火災報知設備、防犯センサー(各タイプ図に図示)、防犯カメラ、連結送水管設備

## ■ 外部仕上表

名 称	備 考
屋 根	アスファルト防水・断熱露出仕様
外 壁	タイル、吹付タイル
開 口 部	玄関ドア：アクリル樹脂ラミネート銅板、ペアガラス(一部アミ入)
ル ー フ バ ル コ ニ ー	床：アスファルト防水(外断熱)+押えコンクリート 手摺：アルミ格子手摺
バルコニー・サービスバルコニー・テラス	床：塩ビシート 手摺：ガラス手摺、アルミ格子手摺 天井：アクリルリシン吹付
共 用 廊 下	床：塩ビシート 手摺：ガラス手摺、アルミ格子手摺 天井：アクリルリシン吹付 (1階のみ躯体手摺(内側：吹付タイル 外側：タイル))
直 通 階 段	床：塩ビシート 手摺：躯体手摺(内側：吹付タイル 外側：タイル)、一部アルミ手摺

## ■ 共用部内部仕上表

名 称	床	巾木	壁	天 井	備 考
風 除 室	タイル	タイル	ダイノックシート、一部タイル	塗装	オートロック操作盤、カウンター
エ ン ト ラ ンス ホール	タイル	タイル	ダイノックシート、一部タイル	塗装	エアコン
ラウンジ(コミュニティルーム)	タイル	タイル	ダイノックシート、塗装	塗装	エアコン、カウンター
メールコーナー(内部側)	タイル	タイル	塗装、一部タイル	塗装	集合郵便受、宅配ボックス、掲示板
メールコーナー(外部側)	塩ビシート	コンクリート補修	吹付タイル	リシン	
管 理 室	CFシート	ソフト巾木	ビニールクロス	ビニールクロス	エアコン、キッチン、トイレ
ゴ ミ 置 場	防塵塗装	防塵塗装	コンクリート補修	化粧ケイカル板	
防 災 備 蓄 倉 庫	防塵塗装	防塵塗装	コンクリート補修	化粧ケイカル板	ゴム製ボート、仮設トイレ、担架、飲料水
通 路	塩ビシート	コンクリート補修	吹付タイル	化粧ケイカル板	

## ■ 専有部内部仕上表

名 称	床	巾木	壁	天 井	備 考
玄 関	タイル	タイル巾木	ビニールクロス	ビニールクロス	上框：タイル貼、手摺下地、一部下足入
廊 下	シート系フローリング	木製巾木	ビニールクロス	ビニールクロス	手摺下地
リ ビ ン グ ・ ダイ ニ ン グ	シート系フローリング	木製巾木	ビニールクロス	ビニールクロス	カーテンボックス、Wカーテンレール、給気口、TES床暖房
キ ッ チ ン	シート系フローリング	木製巾木	ビニールクロス、不燃パネル(一部)	ビニールクロス	システムキッチン、浄水器、オイルガード
洋 室	シート系フローリング	木製巾木	ビニールクロス	ビニールクロス	カーテンボックス、Wカーテンレール、給気口
洗 面 室	CFシート	ソフト巾木	ビニールクロス	ビニールクロス	洗面化粧台、リネン庫、防水パン、タオル掛け、吊戸棚
ト イ レ	CFシート	ソフト巾木	ビニールクロス	ビニールクロス	手洗器、紙巻器、タオル掛け、吊戸棚
浴 室			ユニットバス		浴室乾燥機
ウォークインクローゼット・クローゼット	シート系フローリング	木製巾木	ビニールクロス	ビニールクロス	固定棚、ハンガーパイプ
シューズインクローゼット	タイル	タイル巾木	ビニールクロス	ビニールクロス	可動棚
納 戸	シート系フローリング	木製巾木	ビニールクロス	ビニールクロス	

※概要・設備・仕上等につきましては、施工上の都合により若干変更になる場合があります。予めご了承ください。