

BRANZ

ブランズ 武蔵小山

PRESENTATION BOOK



物件概要

- 名称／ ブランズ 武蔵小山
- 所在地／ 東京都品川区荏原二丁目223番6他(地番)
- 交通／ 東急目黒線「武蔵小山」駅徒歩10分、東急池上線「戸越銀座」駅徒歩6分、都営浅草線「戸越」駅徒歩9分
- 総戸数／ 36戸(事業協力者住戸6戸含む)
- 販売戸数／ 30戸
- 間取り／ 1LDK~3LDK
- 専有面積／ 41.45㎡~73.32㎡(事業協力者住戸除く)
- バルコニー面積／ 5.60㎡~7.25㎡
- 用途地域／ 商業地域 ● 建ぺい率／80% ● 容積率／ 500%
- 構造・規模／ 鉄筋コンクリート造・地上15階建
- 敷地面積／ 536.79㎡(宅地499.93㎡、第42条2項道路部分36.86㎡)
- 建築面積／ 383.36㎡
- 建築延べ面積／ 3,087.70㎡(容積対象面積:2,495.20㎡)
- 分譲後の権利形態／ 区分所有権
- 共有持分／ 専有面積割合による共有持分
- 売主／ 東急不動産株式会社
- 施工／ 京王建設横浜株式会社
- 竣工／ 2026年8月下旬(予定)
- お引渡し予定／ 2026年10月上旬(予定)
- 建物管理／ 株式会社東急コミュニティー
- 備考／ 駐車場／ 4台(平置(小型)2台、平置(大型)1台、身障者用1台)事業協力者用2台含む、自転車置場／ 70台(2段ラック(下部スライド式):上段17台・下段43台、平置:10台(うちレントサイクル2台)、ミニバイク置場／ 6台
- 第三者評価／ 住宅性能評価・BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)・低炭素建築物認定取得・ZEH-M Oriented 取得予定

※掲載の外観完成予想CGは計画段階の図面に基づき作成したもので、実際とは異なります。また、変更となる場合がございます。図柄、色合い、スリッパ等、一部再現されていない設備機器がございます。また、タイマー、貼等の大きさは実際とは異なります。価格は計画段階のものであり、変更となる場合がございます。また、入居時を想定して描かれたものではございません。車の色合いや柱ぶり、扉等は想定であり、施工時には完成予想CG程度には成長してはおりません。周辺の建物、電柱、電線、標識、オートロック等はライン等で表現しております。

ブランド武蔵小山の特長は『暮らしやすさ』です

ご契約者様の声

【平日】

朝の通勤は駅までアーケード街。暑さ、寒さ、雨、雪、暴風などでも気になりにくい
武蔵小山駅から目黒駅までは快速で1駅3分。都心にスムーズに接続
お買物は動線上。徒歩圏にスーパー5件。もちろん外食のお店も数多く揃う

【休日】

地元商店街、新宿、渋谷、自由が丘など多彩なスポットに快適アクセス
大型公園も徒歩圏。散歩やジョギングにも最適な立地

【安心・安全】

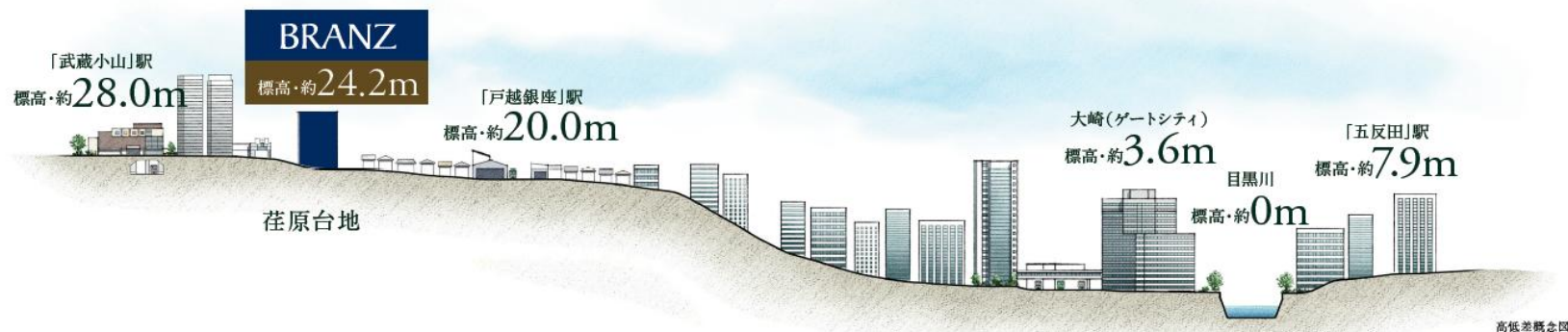
耐震構造、トリプルセキュリティ、24時間監視システム、防犯カメラ…
治安のよい品川区、遅い時間の帰宅でも安心なアプローチ

【快適】

エアコン・床暖房などのスマホ操作、お風呂の自動洗浄
ネット通販の置き配対応、レンタルサイクルも完備



安定した武蔵野台地の東端「荏原台地」。



水害等の災害危険度の
低い高台エリア

計画地は安定した
地盤とされる武蔵野
台地の東端、荏原台
地に位置。標高約
24.2mの高台と
なっています。



ハザードマップ浸水想定エリアの範囲外。

計画地は品川区のハザード
マップにおいて、浸水が想
定されているエリア外に位
置しています。



※掲載の高低差概念図は国土地理院(電子国土Web)の標高図を基に描き起こした立地を説明するためのイメージ図であり実際とは異なります。※掲載の標高地形図は国土地理院(電子国土Web)の地形図を基に作成したものです。※掲載のハザードマップ概念図は出典元のデータ(2024年12月時点)を基に作成したもので、災害危険度が少ないことを保証するものではありません。

地盤の強さと都心利便の良さから選ばれた小山地域、そこから誕生した武蔵小山。

武蔵小山商店街の成立

大正12年9月1日に発生した関東大震災では、荏原台地の上にある小山地域は、地盤が強く高台だったため倒壊した建物がゼロであった。

この地盤の強さと土地の安さ、目蒲線で目黒駅から数分、そして目黒駅からは山手線・市電を利用して都心へ数十分で通える交通至便の地であったこと、さまざまな規制が緩やかだったことも重なり、都心や東側の浅草などから小山地域に移り住む人々が増え、商売を始めたこの地域は、かつて「小山銀座」と呼ばれており、現在の武蔵小山商店街の前身となった。



昭和31年12月、アーケード完成。当時「東洋一」と話題になった。

※しながわWEB写真館(品川区)提供



現在は約800メートルと 東京で最長の商店街「武蔵小山商店街パルム」(約200m・徒歩3分)

都内屈指の活気溢れる2つの商店街が日常の生活圏に。

メディアでも話題を集める2つの商店街、合わせて約650店舗ものお店が暮らしを彩ります。



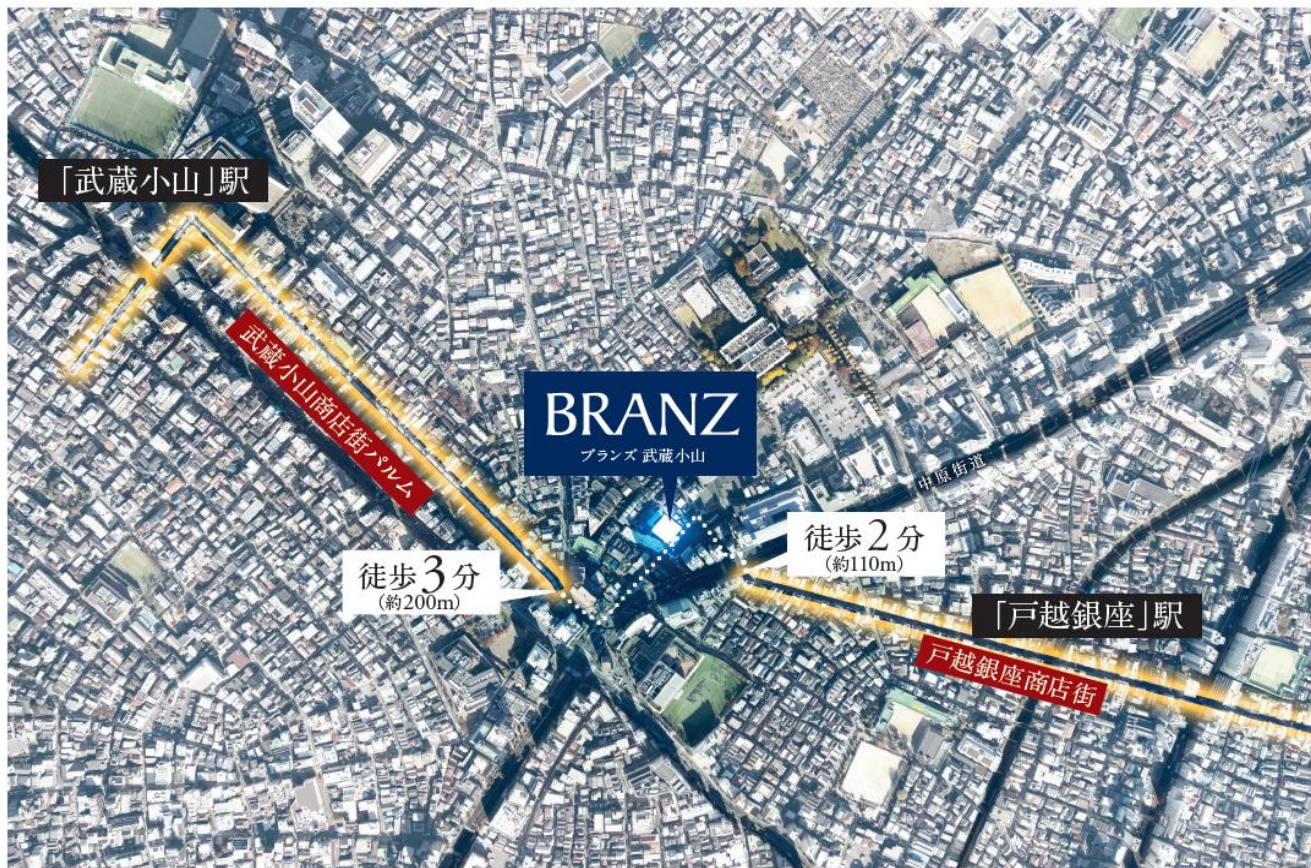
武蔵小山商店街パルム

完成時は「東洋一のアーケード」と言われ、現在も全長約800mと、東京で最も長いアーケード商店街です。



戸越銀座商店街

約400店が軒を連ねる商店街。土・日は国内外からたくさんの人々が訪れ、食べ歩きやお買い物を楽しんでいます。



航空写真

ブランズ 武蔵小山の周辺では駅前の風景を一新する、大規模な再開発計画が進行中。

「エトモ」や「ザ・モール」など新たな商業施設が誕生し、進化し続ける「武蔵小山」。

現在も駅前地区では4地区に分けて地域の防災性向上、商業機能の強化、歩きやすく安心な道路整備などが推進されています。



「品川区まちづくりビジョン」エリア概念図

※品川区議会HP「小山三丁目第1地区および小山三丁目第2地区再開発事業事業者による近隣説明会の開催について」より引用



「武蔵小山駅周辺地区まちづくりビジョン」概念図(出典:品川区HP)

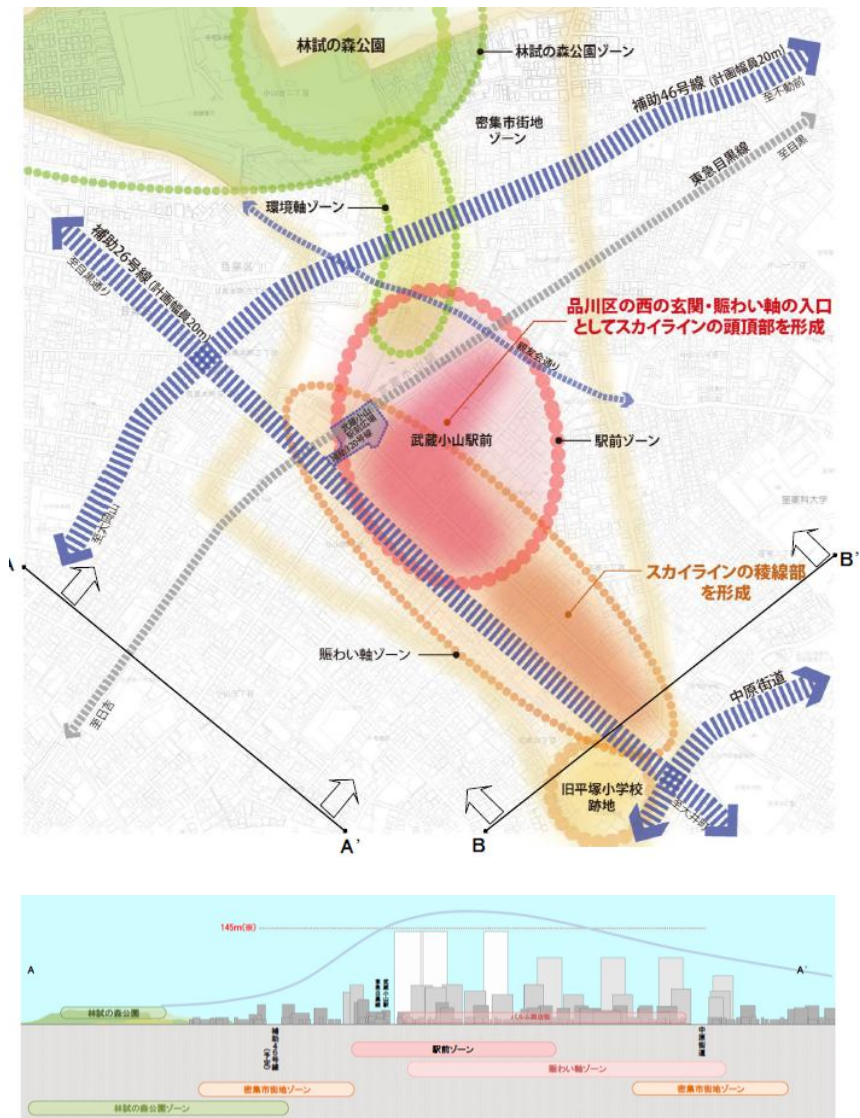


小山三丁目第2地区第一種市街地再開発事業イメージパース(出典:東京都都市整備局HP)



小山三丁目第1地区第一種市街地再開発事業イメージパース(出典:東京都都市整備局HP)

■武蔵小山駅周辺街網誘導指針(品川区)



■放射2号線計画



■前面道路の整備計画(イメージ)



出展：品川区 武蔵小山駅周辺街並み誘導指針



都心「品川区」にあって、
穏やかに住み継がれてきたアドレス。
徒歩10分圏内に3駅が集積、利便性も享受する。

現地より各駅まで

東急目黒線
「武蔵小山」駅 - 徒歩10分 | 東急池上線
「戸越銀座」駅 - 徒歩6分 | 都営浅草線
「戸越」駅 - 徒歩9分



航空写真

※掲載の徒歩分は現地から計測したものです。また、80mを1分で算出し、端数を切り上げたものです。※掲載の航空写真は現地周辺を撮影(2025年1月)した写真をCG加工したもので、実際とは異なります。また、現地の位置を表現した光は、建物の規模や高さを表すものではありません。周辺環境は将来にわたり保証されるものではありません。光のラインは交通圏を概念的に示したもので実際とは異なります。

中高一貫校や大学などのキャンパスも近隣に豊富に点在。

緑豊かで交通利便にも恵まれ、教育施設が充実した現地周辺。

幼保一体施設や保幼小連携、小中一貫教育の教育課程など独自の教育環境に取り組んでいる品川区。また区内には様々な大学などもあります。



荏原平塚学園 (徒歩4分・約270m/小中一貫校)



星薬科大学 (徒歩4分・約320m)



区立荏原第一中学校 (徒歩6分・約430m)



昭和大学 旗の台キャンパス (徒歩14分・約1,060m)

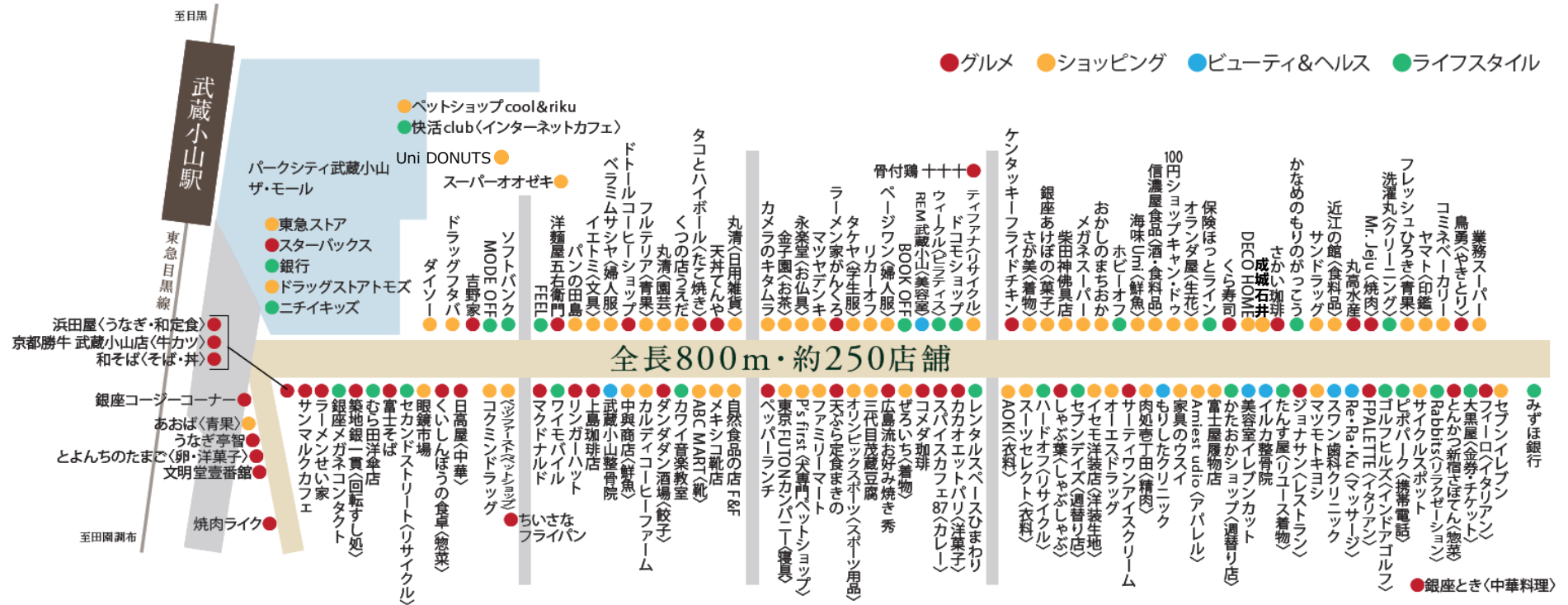


都立小山台高校 (徒歩11分・約860m)



※掲載の環境写真は2024年10月～2025年2月に撮影したものです。※掲載の距離は現地から計測したものです。また、徒歩分数は80mを1分で算出し、端数を切り上げたものです。※掲載のエリア概念図は地図を基に品川区エリアにある教育機関をプロットし、概念的に表現したもので位置、距離等は実際とは異なります。

かつて「東洋一のアーケード」と呼ばれ、今も活気に満ち溢れた「武蔵小山商店街パルム」。



武蔵小山商店街パルム(約200m・徒歩3分)



天ぷら定食まきの(約460m・徒歩6分)



ちいさなフライパン(約660m・徒歩9分)



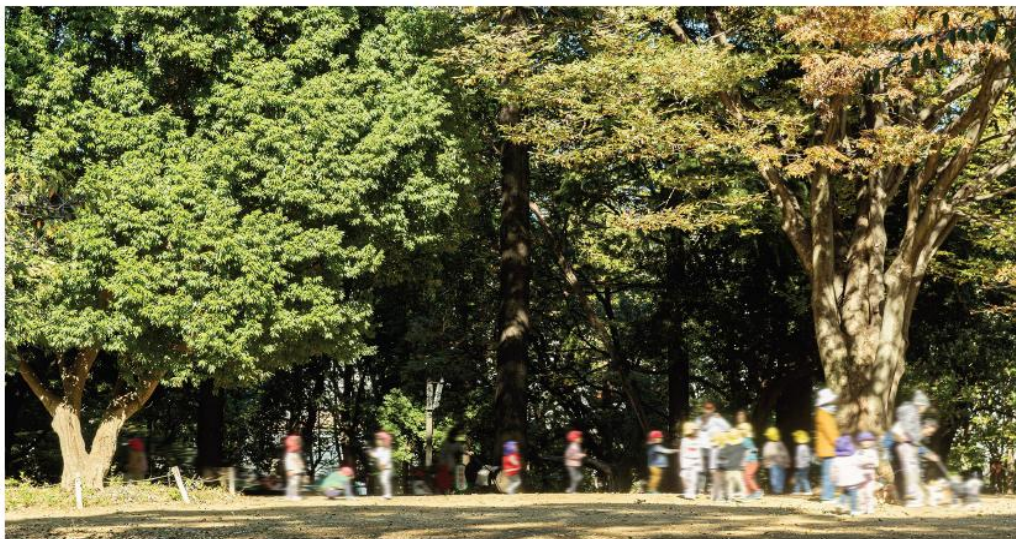
丸高水産(約240m・徒歩3分)



業務スーパー(約180m・徒歩3分)

※掲載の掲載写真は2024年10月〜2025年2月に撮影したものです。※掲載の距離は現地から計測したものです。また、徒歩分数は80mを1分として算出し、端数を切り上げたものです。

林試の森公園、戸越公園、文庫の森など、豊かな自然も身近。



林試の森公園 徒歩14分(約1,110m)

明治33年に当時の農商務省林野整理局が開設した林業試験場の跡地を整備した都立公園。東西約700メートル、南北約250メートル、12haもの広大な敷地には多種多様な樹木が生育し、デイキャンプ場やジャブジャブ池などもあり、コンサートやイベントも開催されています。



文庫の森 徒歩16分(約1,280m)

2013年に国文学研究資料館跡地を整備して開園した公園



戸越公園 徒歩20分(約1,570m)

肥後国藩主細川家下屋敷の庭園跡を利用して造られた区立公園

次代の潤い豊かな都市景観を担う、緑を中空に描く私邸。

多様な表情をもつ武蔵小山において、
次代の都市風景を担うレジデンスを。

外観デザインは、「Synclonicity」をテーマに低層棟と高層棟の2つのファサードが重なり合う个性的でシンボリックな佇まいを追求しました。また、壁面緑化を配したエントランスは、優しい緑の景色が心地よい潤いを醸し出す迎賓の空間を創造。さらに、エントランスホールでは、別世界の静けさと趣きをお愉しみいただけるように、幻想的なアートと光壁により邸宅の美意識を印象づけています。



南條 Victor 雄吾

株式会社南條設計室 取締役／一級建築士

経歴

- 1981 7月2日生まれ／ブラジルサンパウロ出身
- 2000 武蔵工業大学付属高等学校卒業
- 2005 武蔵工業大学卒業
- 2006 株式会社南條設計室入社
- 2021 株式会社南條設計室取締役就任

■デザイン実績



フランス愛宕虎之門(分譲済)



フランス牛込柳町(分譲済)

※掲載の外観完成予想CGは計画段階の図面を基に描き起こしたもので、実際とは異なります。また、変更となる場合がございます。雨樋、給気口、スリッパ等、一部再現されていない設備機器がございます。また、タイル・石貼等の大きさは実際とは異なります。掲載は計画段階のものであり、変更となる場合がございます。また、入居時を想定して描かれたものではございません。業の色合いや枝ぶり、樹影は想定であり、竣工時には完成予想CG程度には成長していません。



外観完成予想CG



エントランス完成予想CG

何気ない日常に、
緑が潤いをもたらすエントランス。

エントランスは、内と外とのつながりを意識し、親しみと安らぎを感じさせるデザインを追求。アイストップとなる壁面には、かつての荏原の原風景である竹をモチーフとした館銘板や壁面緑化を印象的に配置しました。色彩的にも、ブラックとグレーを基調としたシンプルなデザインとし、さりげなく上質な邸宅感を演出。

※掲載のエントランス完成予想CGは計画段階の図面を基に描き起こしたもので、実際とは異なります。また、変更となる場合がございます。雨樋、給気口、スリーブ等、一部再現されていない設備機器がございます。また、タイル・石貼等の大きさは実際とは異なります。植栽は計画段階のものであり、変更となる場合がございます。また、入居時を想定して描かれたものではございません。葉の色合いや株ぶり、樹形は想定であり、竣工時には完成予想CG程度には成長しておりません。

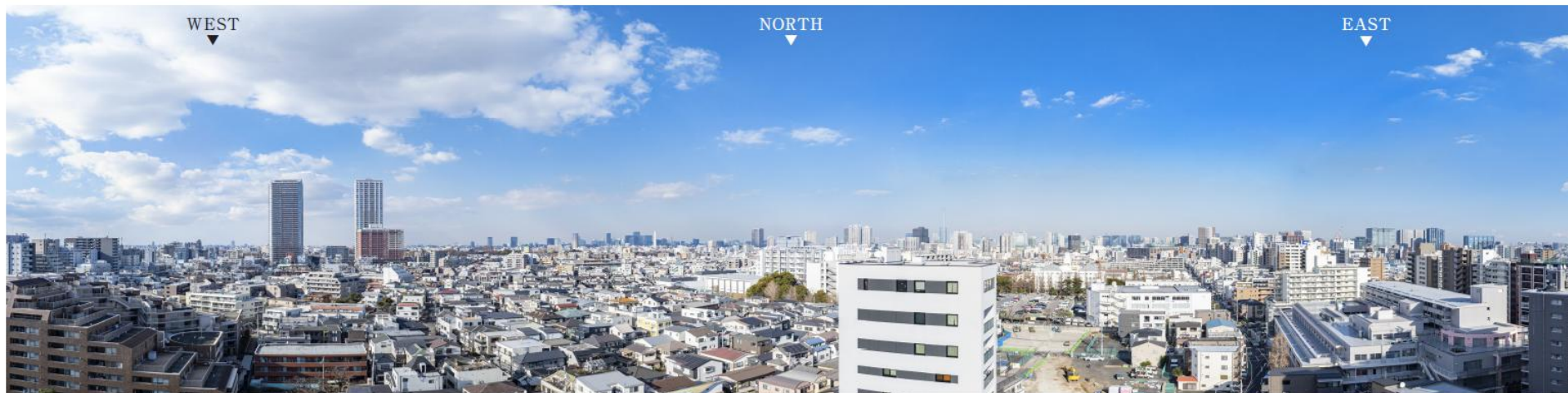


エントランスホール完成予想CG

幻想的な光とアートが迎える、
ラグジュアリーな迎賓の空間。

エントランスホールは、武蔵小山がもつ伝統的な情緒や歴史、これからの新しい未来という二面性を織り交ぜた空間を創造しました。風除室のセキュリティを抜けた先に広がるのは、外部の賑わいを忘れさせる和モダンテイストのラグジュアリーな空間。荏原由来の竹をデザインした意匠とアートが、迎賓のスペースをひとときわ漂とした繊細な表情に仕上げています。

地上15階建て、通風と採光に優れた角住戸が実現する開放の暮らし。



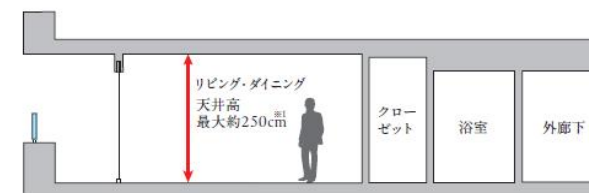
現地14階相当の高さから北方向を撮影した眺望写真



現地14階相当の高さから南東方向を撮影した眺望写真

周辺建物との離隔と、ゆとりのある天井高さが開放感のある暮らしを創出します。

のびやかな居住空間を実現するために、リビング・ダイニングは約250cm^{※1}の天井高を確保しています。室内に開放感と明るさをもたらします。



※1 一部下がり天井があります。詳細は図面集をご確認ください。

概念図(参考例)

快適と安心を支える共用施設を備えたレジデンス。



防災備蓄倉庫・マンホールトイレ
災害時に必要な防災備品を確保した防災備蓄倉庫、断水時にも利用可能なマンホールトイレも設置しました。



24時間ゴミ出し可能
曜日や時間帯を気にすることなく、いつでもゴミ出しが可能なゴミ置き場を設置しています。



屋内自転車置場
建物内のため、大切な自転車が風雨にさらされることもありません。



住まう人に配慮した歩車分離設計
歩行者・自転車・自動車のアプローチ動線を明確に分けた歩車分離設計で、安全性に配慮しています。



ペット足洗い場
散歩からのご帰宅時に土や汚れを洗い流すことができるペット用足洗い場をエントランスに設置しました。



駐車場EV用充電器対応
駐車場には、利用者用に電気自動車用のEV用充電器をご用意しました。*使用料は別途かかります。

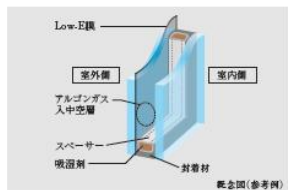
※掲載の敷地配置図は計画段階の図面と地図を基に描き起こしたもので、形状・色等は実際とは異なります。

ブランズ居住者に定期的にアンケートを実施。住む方の声を反映し、暮らしやすさを追求。

LIVING DINING



完成予想CG



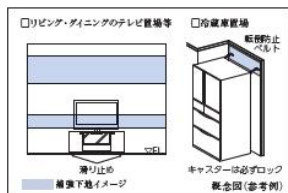
Low-E 複層ガラス



防犯窓センサー



玄関前電気錠



家具転倒防止金物取付補強



ガス温水式床暖房



床タイル(玄関・廊下・洗面室・トイレ)

完成予想CG

KITCHEN



完成予想CG



フィオレストーン天板



食器洗い乾燥機



浄水機能付きシャワー水栓



多機能シンク(静音・ワイド仕様)

※ワイド仕様はタイプにより異なります。



食器棚



マグネットパネル

※火災予防条例によりコンロ及びレンジフードは可燃物から一定の距離を保つように定められているため、コンロ及びレンジフード周辺に可燃性のあるものを貼り付け、設置することはできません。

日常の何気ない瞬間にも、上質で心地よいひとときを。

BATHROOM



浴室暖房換気乾燥機



ミストサウナ

POWDER ROOM



フィオレストーン天板



ハンスグローエ社製水栓

TOILET



スティックリモコン



手洗いカウンター



おそうじ浴槽



キレイサーモフロア



三面鏡裏収納



洗濯機上吊戸棚



床タイル



吊り戸棚

※掲載の各完成予想CGは計画段階の図面を基に描き起こしたもので実際とは異なります。また変更となる場合があります。家具、調度品等は販売価格に含まれておりません。