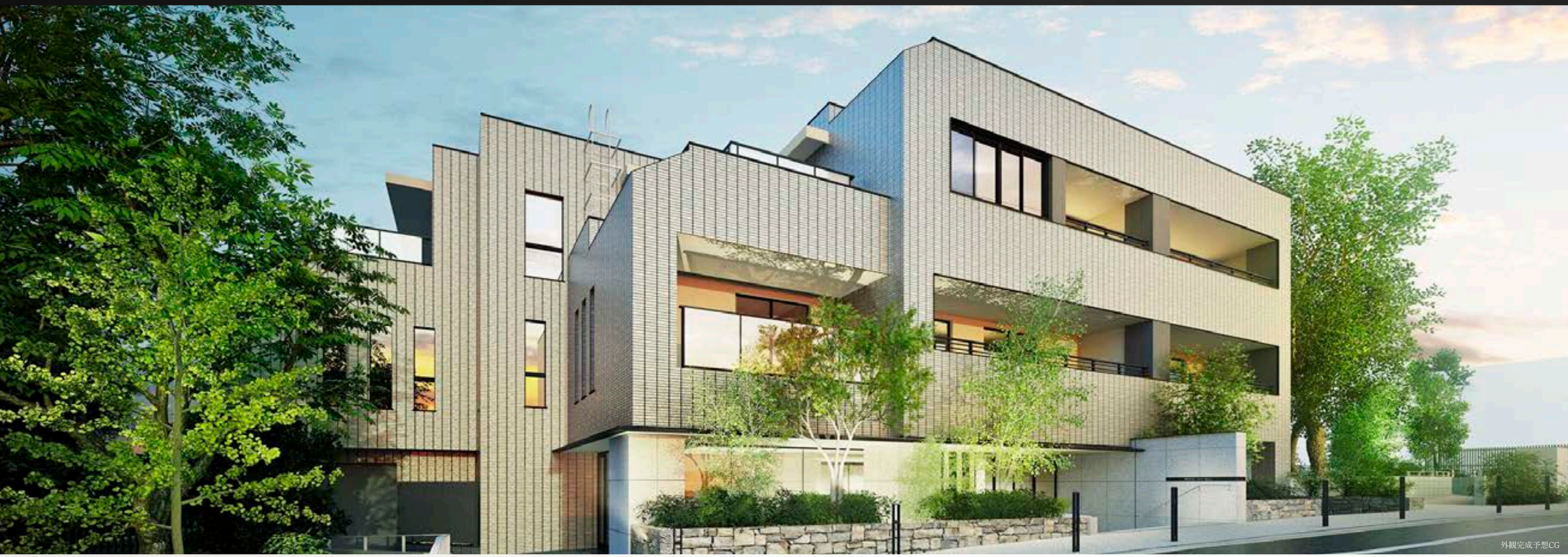
BRANZ

ブランズ 西小山

PRESENTATION　BOOK


外観完成予想CG

物 件 概 要

●名称／ ブランズ西小山
●所在地／ 東京都品川区荏原七丁目523-3（地番）
●交通／ 東急目黒線「西小山」駅 徒歩7分、東急目黒線「洗足」駅 徒歩7分、東急大井町線・池上線「旗の台」駅 徒歩14分
●総戸数／ 28戸（事業協力者住戸1戸含む）
●販売戸数／ 27戸
●間取り／ 1LDK～3LDK（予定）
●専有面積／ 41.90㎡～104.67㎡（予定）
●バルコニー面積／ 6.60㎡～15.00㎡
●ルーフバルコニー面積／ 10.61㎡～33.41㎡
●用途地域／ 第一種低層住居専用地域、第一種高度地区、第一種文教地区
●構造および階数／ 鉄筋コンクリート造 地下1階、地上3階建
●敷地面積／ 1,466.49㎡
●建築面積／ 809.62㎡
●建築延床面積／ 2,735.93㎡（容積対象面積：1,655.81㎡）
●分譲後の権利形態／土地は専有面積割合による定期転借地権の準共有、建物共用部は専有面積割合による所有権の共有、建物専有部は区分所有権
●借地権の種類・期間／定期転借地権・期間：2026年8月中旬～2097年4月30日（解体期間含む）
●売主／ 東急不動産株式会社
●施工会社／ 松井建設株式会社
●竣工／ 2026年6月中旬予定
●引渡し可能時期／ 2026年8月中旬予定
●管理会社／ 株式会社東急コミュニティー
●備考／ 駐車場／ 1台（身障者用1台：月額使用料： 未定）、バイク置場／ 5台（月額使用料： 未定）、自転車置場／ 48台（月額使用料： 未定）、サービスバルコニー面積／ 2.88㎡～5.03㎡、トランクルーム面積／ 1.71㎡～1.82㎡、インターネット使用料： 未定

※本物件は定期転借地権付マンションであり、転借地権の存続期間は引渡予定日2026年8月中旬から2097年4月30日までの約70年となります。期間満了時に更地にして返還することが条件となります。建物の買取り請求、契約更新及び築造等による期間延長はできません。

※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。葉の色合いや枝ぶり、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。周辺の建物はライン等で表現しております。周辺環境は将来にわたり保証されるものではございません。

POINT 01 | 小山八幡神社境内だから実現した計画



敷地配置イラスト
※「ブランズ西小山」の駐車場ではありません。


小山八幡神社


スダジイ（既存樹）


イチョウ（既存樹）



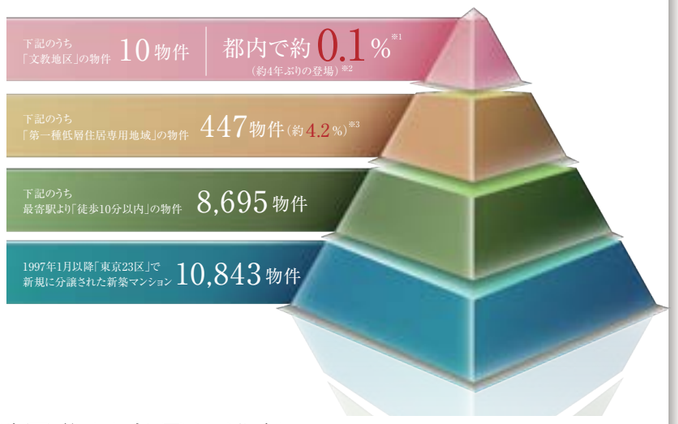
高低差概念図

神社の境内ならではの緑量豊かな計画と、
標高約34mの高台からの「しながわ百景」の眺望。
定期借地権だからこそ初期費用を抑えて実現。

POINT 02 | 子育てに適した住環境



航空写真



最寄駅へ徒歩7分で、「第一種低層住居専用地域」と
「第一種文教地区」が重なり合う、都内で約0.1%の価値に出会う場所。

POINT 03 | ゆとりある3LDK70㎡超中心 ※販売戸数27戸中17戸、C・B・H・A・G・I・O・Nタイプに該当


完成予想CG


完成予想CG

1LDK・41㎡台～3LDK・100㎡超、
3LDK・角住戸中心、ワイドスパン設計やルーフバルコニー付き住戸など多彩なプラン。

※角住戸／全販売住戸27戸中15戸、※ワイドスパン住戸／L・K・J・E・P・O・Nタイプに採用

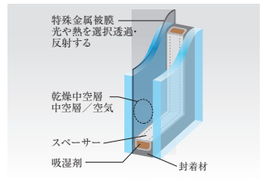
POINT 04 | 高性能・環境先進マンション／ZEH-M-Ready


Image Photo


太陽光発電(Image Photo)




エネファーム（参考写真）



Low-E複層ガラス 概念図（参考例）

品川区初のZEH-M Ready採用（高断熱・省エネ性能・創エネ設備採用）。
環境先進マンションとして一歩進んだ設備仕様。

※1. 1997年1月～2025年3月に東京都23区内で新規に分譲された新築マンション10,843物件の内、最寄り駅徒歩10分以内で第一種低層住居専用地域かつ文教地区内にあるものは10物件、全体の約0.0923%。※2. 上記※1の条件を満たす新規分譲物件は、本物件が2021年3月以来、4年ぶりの登場となります。※3. 1997年1月～2025年3月に東京都23区内で発売された新規10,843物件の内、最寄り駅徒歩10分以内で第一種低層住居専用地域にある物件は447物件、全体の約4.122%。※上記はすべてMRC調べ。（用途地域および最寄駅までの所要時間は発売時の物件概要に表示されているもので、変更等は実施しておりません。）※掲載の敷地配置イラスト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。※掲載の環境写真は2024年10月・2025年4～5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。※掲載の航空写真は現地周辺を撮影（2025年4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ございません。周辺環境は将来にわたり保証されるものではございません。光のラインは交通図を概念的に示したもので実際とは異なります。※用途地域・地区の出典／品川区ホームページ・しながわMAP・用途地域等指定図※本VRモデルルーム（Iタイプ／完成予想CG）は、計画段階の図面および各素材写真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。一部再現されていない設備機器がございます。また、給気口、スリーブ、スイッチ、コンセント等の大きさ、形状、取り付け位置等は変更となる場合がございます。柱型の大きさ、梁型の出幅、梁下（下り天井）の寸法等はお部屋のタイプ、階数により異なります。※本VRモデルルームで表現している有償オプション、個別設計変更の他、家具・備品等は販売価額に含まれておりません。無償セレクト・有償オプションには申込期限があります。また、有償オプションはお部屋のタイプ、階数によって設置できないものがございます。ご不明な点は販売担当者にお問い合わせください。※本VRモデルルームはCGにより作成されたもので、質感・色合い等は実際とは異なります。また、実際の建物では施工上の都合により、壁の波うち、クロスの継ぎ目・色むら、タイル・石の継ぎ目・色むら、建具同士・建具とクロスの間の隙間等がございます。本画像はあくまでも完成予想図であり、施工精度を保証するものではございません。

悠久の杜、次代の景。

WITH
KIND REGARDS

千年※1の昔から愛されてきた「小山八幡神社」の杜。
その丘には樹齢二百年を超える大樹がそびえ、しながわ百景の眺望が開ける。
「ブランズ西小山」それは、この地の歴史と風格、
静けさと暮らしのゆかしさを受け継ぎながら、新たな時代を築く、美しき邸宅作品。

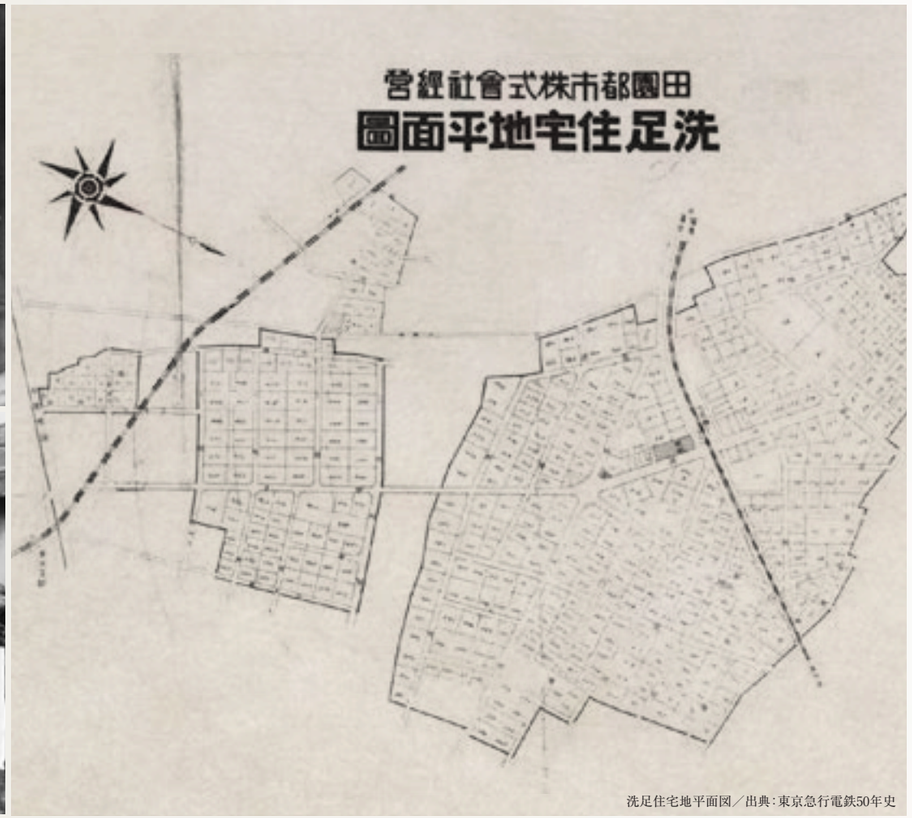
※1. 境内が本物件の敷地となる小山八幡神社の創立が1030年と伝えられ、約1000年の歴史を持つことを表す表現（出典：小山八幡神社公式ホームページ）
※掲載の外観完成予想CGは計画段階の図面を基に描き起こしたもので、実際とは異なります。また、変更となる場合がございます。雨樋、給気口、スリーブ等、一部再現されていない設備機器がございます。また、タイル・石貼等の大きさは実際とは異なります。植栽は計画段階のものであり、変更となる場合がございます。また、入居時を想定して描かれたものではございません。葉の色合いや枝ぶり、樹形は想定であり、竣工時には完成予想CG程度には成長しておりません。周辺の建物はライン等で表現しております。なお、鳥居、階段、一部樹木および植栽は土地所有者、小山八幡神社が所有するもので、本物件の付属施設ではございません。周辺景観は将来にわたり保証されるものではございません。

外観完成予想CG

田園都市構想の始まりの地、千年の杜を受け継ぐ。


渋沢栄一


田園都市株式会社本社（洗足）



洗足住宅地平面図／出典：東京急行電鉄50年史


小山八幡神社（徒歩1分・約40m）


節分祭


除夜祭

出典／小山八幡神社公式ホームページ

田園都市構想の先駆けとなった「洗足住宅地」。

明治の実業家、渋沢栄一らは、1918年（大正7年）に東急株式会社の祖である田園都市株式会社を設立。英国の経済学者、ハワードが提唱した「田園都市論」に基づく緑豊かな日本型田園都市を具現化しました。その最初の開発となったのが「洗足住宅地」。その後の田園都市開発のモデルとして整えられた街並みは、今も「洗足」駅から「ブランズ西小山」へと至るエリアの美しい邸宅街に面影を伝えています。

出典（上記、画像・地図含む）：東急株式会社ホームページ
「100年の歩み https://www.tokyu.co.jp/ayumi/chapter01/」「東急のまちづくり https://www.109sumai.com/about/development/trajectry」


「洗足」駅周辺のイチョウ並木（徒歩7分・約530m）

およそ千年の歴史を重ねた鎮守の杜「小山八幡神社」。

1030年の創立と伝えられ、千年の昔からこの地で人々に親しまれてきた鎮守の杜「小山八幡神社」。この神社の境内は小高い丘の上にあるため「小山」と呼ばれ、それが現在、近隣の町名や駅名にある「小山」の由来になったともいわれます。その名の通り、品川区※1ではひときわ高い約34mの標高をもつこの高台からは広々とした眺望が広がり、その眺めは、しながわ百景に選ばれています。

出典：東急株式会社ホームページ「100年の歩み https://www.tokyu.co.jp/ayumi/chapter01/」「東急のまちづくり https://www.109sumai.com/about/development/trajectry」



小山八幡神社（徒歩1分・約40m）

※1. 出典：品川区ホームページ・区内標高図（簡易版）〈品川区全図〉及び、国土地理院・地理院地図／GSI Maps　https://www.city.shinagawa.tokyo.jp/ct/other000030800/120118_hyoukouzu1_zeniki.pdf　https://maps.gsi.go.jp
※掲載の小山八幡神社の写真は2024年10月・2025年4月に撮影したものです。※掲載の環境写真は2025年5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。

東急目黒線「西小山」駅、「洗足」駅へ徒歩7分、東急大井町線・池上線「旗の台」駅へ徒歩14分、3駅3路線利用可能。

「目黒」駅へ3駅の東急目黒線「西小山」駅と、
フラットな道のりが快適な「洗足」駅へはいずれも徒歩7分。
少し足を伸ばすと東急大井町線・池上線の「旗の台」駅があり、
行き先に合わせて3駅3路線が使える立地です。



「西小山」駅（徒歩7分・約530m）

現地より各駅まで

東急目黒線
「西小山」駅へ …… 徒歩 7分（約530m）

東急目黒線
「洗足」駅へ …… 徒歩 7分（約530m）

東急大井町線・池上線
「旗の台」駅へ …… 徒歩14分（約1,050m）

※掲載の航空写真は現地周辺を撮影（2025年4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ございません。周辺環境は将来にわたり保証されるものではございません。光のラインは交通図を概念的に示したもので実際とは異なります。※掲載の環境写真は2025年4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。



航空写真

徒歩7分の「西小山」駅から
「目黒」駅へ6分、「大手町」駅へ24分のダイレクトアクセス。

東急目黒線「西小山」駅から「目黒」駅へは3駅6分の近さ。
東京メトロ三田線や東京メトロ南北線に乗り入れて、都心とスピーディに結ばれています。







徒歩 7 分　東急目黒線「西小山」駅より

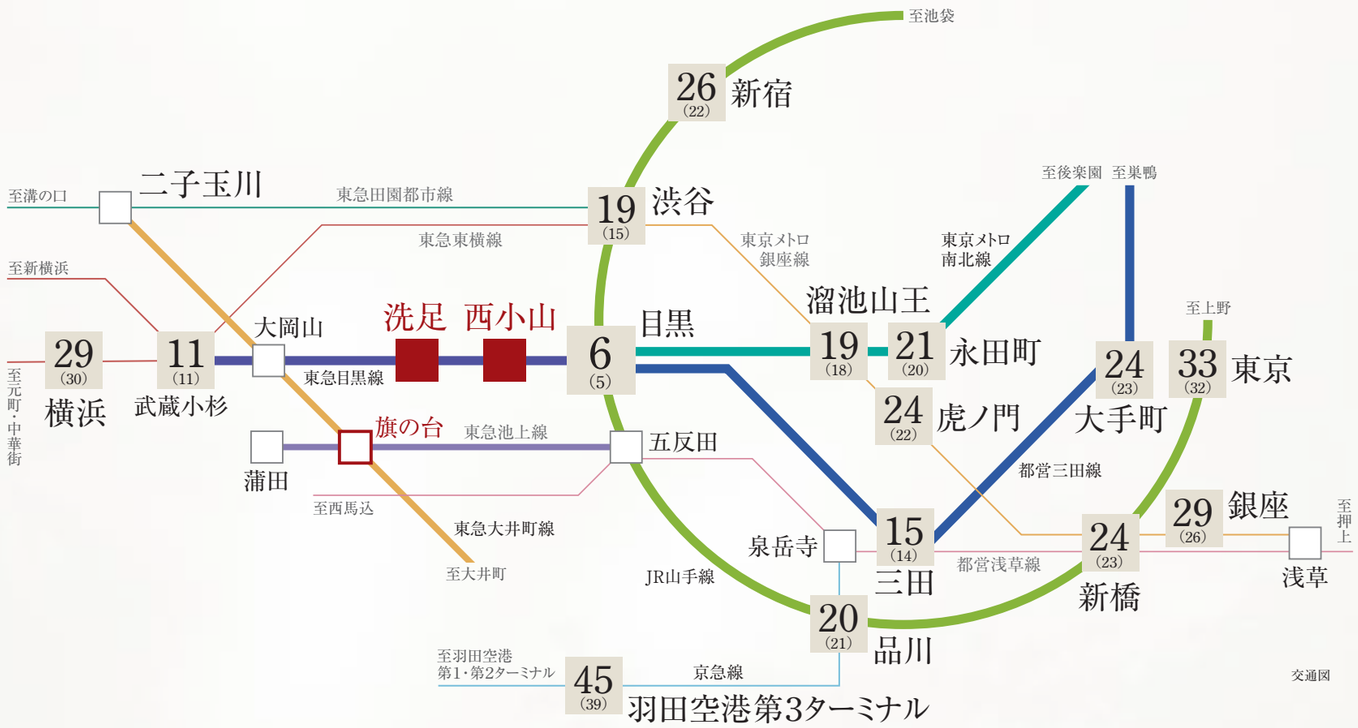
「目 黒」駅へ	直通	6(5分)分	「渋 谷」駅へ		19(15分)分
「品 川」駅へ		20(21分)分	「永田町」駅へ	直通	21(20分)分
「新 橋」駅へ		24(23分)分	「大手町」駅へ	直通	24(23分)分

徒歩 7 分　東急目黒線「洗足」駅より

「武蔵小杉」駅へ	直通	11(11分)分	「横 浜」駅へ		29(30分)分

徒歩 14 分　東急大井町線・池上線「旗の台」駅より

「五反田」駅へ	直通	8(7分)分	「蒲 田」駅へ	直通	18(17分)分



※掲載の所要時間は通勤時、（　）は日中平常時のもので時間帯により異なります。また、乗り換え・待ち時間を含みます。通勤時は7:30～9:00、日中平常時は11:00～16:00に目的地に到着する最多本数の時間帯の所要時間を表記しています。2025年4月時点のダイヤによるものです。「ジョルダン」調べ。
■東急電鉄目黒線「西小山」駅より／◎「目黒」駅へ6分、東急電鉄目黒線利用直通。（日中平常時5分）◎「渋谷」駅へ19分、東急電鉄目黒線利用、「目黒」駅でJR山手線乗り換えよ。（日中平常時15分）◎「新宿」駅へ26分、東急電鉄目黒線利用、「目黒」駅でJR山手線乗り換えよ。（日中平常時22分）◎「品川」駅へ20分、東急電鉄目黒線利用、「目黒」駅でJR山手線乗り換えよ。（日中平常時21分）◎「新橋」駅へ24分、東急電鉄目黒線利用（目黒駅で都営地下鉄三田線に乗り入れ）、「三田」駅にて都営地下鉄浅草線乗り換え（日中平常時：東急電鉄目黒線利用、「武蔵小山」駅にて東急電鉄目黒線急行（目黒駅で都営地下鉄三田線に乗り入れ）、「三田」駅にて都営地下鉄浅草線快速乗り換え、23分）「東京」駅へ33分、通勤時：東急電鉄目黒線利用、「目黒」駅でJR山手線乗り換えよ。（日中平常時：東急電鉄目黒線利用、「武蔵小山」駅で東急電鉄目黒線急行（目黒駅で都営地下鉄三田線乗り入れ）、「三田/田町」駅でJR京浜東北線快速乗り換え、32分）◎「三田」駅へ15分、東急電鉄目黒線利用（目黒駅で都営地下鉄三田線に乗り入れ）直通。（日中平常時14分）◎「大手町」駅へ24分、東急電鉄目黒線利用（目黒駅で都営地下鉄三田線に乗り入れ）直通。（日中平常時23分）◎「永田町」駅へ21分、東急電鉄目黒線利用（目黒駅にて東京メトロ南北線乗り入れ）直通。（日中平常時20分）◎「溜池山王」駅へ19分、東急電鉄目黒線利用（目黒駅にて東京メトロ南北線乗り入れ）直通。（日中平常時18分）◎「虎ノ門」駅へ24分、東急電鉄目黒線利用（目黒駅にて東京メトロ南北線乗り入れ）、「溜池山王」駅にて東京メトロ銀座線乗り換えよ。（日中平常時22分）◎「銀座」駅へ29分、東急電鉄目黒線利用（目黒駅にて東京メトロ南北線乗り入れ）、「溜池山王」駅にて東京メトロ銀座線乗り換えよ。（日中平常時26分）◎「羽田空港第3ターミナル」駅へ45分、通勤時：東急電鉄目黒線利用、「目黒」駅でJR山手線、「品川」駅で京急本線急行（京急蒲田駅にて京急空港線急行乗り入れ）乗り換え、（日中平常時：東急電鉄目黒線利用、「目黒」駅でJR山手線、「品川」駅で京急本線特急（京急蒲田駅にて京急空港線特急乗り入れ）乗り換え、39分）
■東急電鉄目黒線「洗足」駅より／◎「武蔵小杉」駅へ11分、東急電鉄目黒線利用直通。（日中平常時11分）◎「横浜」駅へ29分、東急電鉄目黒線利用、「武蔵小杉」駅にて東急電鉄東横線急行乗り換えよ。（日中平常時：東急電鉄目黒線利用、「武蔵小杉」駅にて東急電鉄東横線Fライナー特急乗り換え、30分）
■東急電鉄大井町線・池上線「旗の台」駅より／◎「五反田」駅へ8分、東急電鉄池上線利用直通。（日中平常時7分）◎「蒲田」駅へ18分、東急電鉄池上線利用直通。（日中平常時17分）
※掲載の徒歩分数は80mを1分で算出し、端数を切り上げたものです。

通勤・通学も、車での移動も都心近接ならではの軽快なアクセス。

都心に近接したエリアならではの利便性の高いアクセスで、通勤・通学も、車での移動も軽快です。

＜通勤シミュレーション＞

西小山	東急目黒線	目黒	JR山手線	所要時間	目黒
8:43発			8:50着	7分	目黒
8:33発	8:42着	8:47発	8:52着	19分	渋谷
8:28発	8:34着	8:40発	8:52着	24分	新宿
8:28発	8:34着	8:38発	8:46着	18分	品川
8:18発	8:24着	8:29発	8:51着	33分	東京
8:38発	東急目黒線〈都営三田線乗り入れ〉		8:55着	17分	三田
8:18発	東急目黒線〈都営三田線乗り入れ〉		8:43着	25分	大手町
8:28発	東急目黒線〈東京メトロ南北線乗り入れ〉		8:50着	22分	永田町
8:28発	東急目黒線〈東京メトロ南北線乗り入れ〉		8:48着	20分	溜池山王
8:28発	8:48着	8:51発	8:52着	24分	虎ノ門
8:23発	8:46着	8:52発	8:53着	30分	銀座
8:28発	8:48着	8:51発	8:54着	26分	新橋

＜終電シミュレーション＞

目黒	東急目黒線	目黒	東急目黒線	所要時間	西小山
0:30発			0:35着	5分	
渋谷	0:21発	0:26着	0:30発	14分	
新宿	0:14発	0:26着	0:30発	21分	
品川	0:13発	0:22着	0:30発	21分	
東京	23:59発	0:22着	0:30発	21分	
三田	0:06発	都営三田線〈東急目黒線乗り入れ〉	0:20着	14分	
大手町	23:57発	都営三田線〈東急目黒線乗り入れ〉	0:20着	23分	

都心近接ポジションだからこそ、タクシーの利用も気軽に。

駅　名	（日中）乗車料金	（深夜）乗車料金
五反田駅	約1,500円（約20分）	約1,800円（約10分）
目黒駅	約1,800円（約20分）	約2,100円（約10分）
品川駅	約2,300円（約20分）	約2,700円（約20分）
渋谷駅	約3,100円（約30分）	約3,700円（約20分）

「武蔵小山」駅から羽田空港へ リムジンバス運行で快適にアクセス。

武蔵小山駅 1番のりば

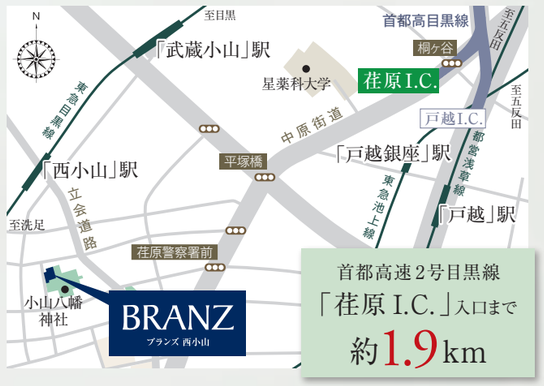
3本／日約40～50分）
第2ターミナルまで

3本／日（約50～53分）
第2ターミナルから

羽田空港

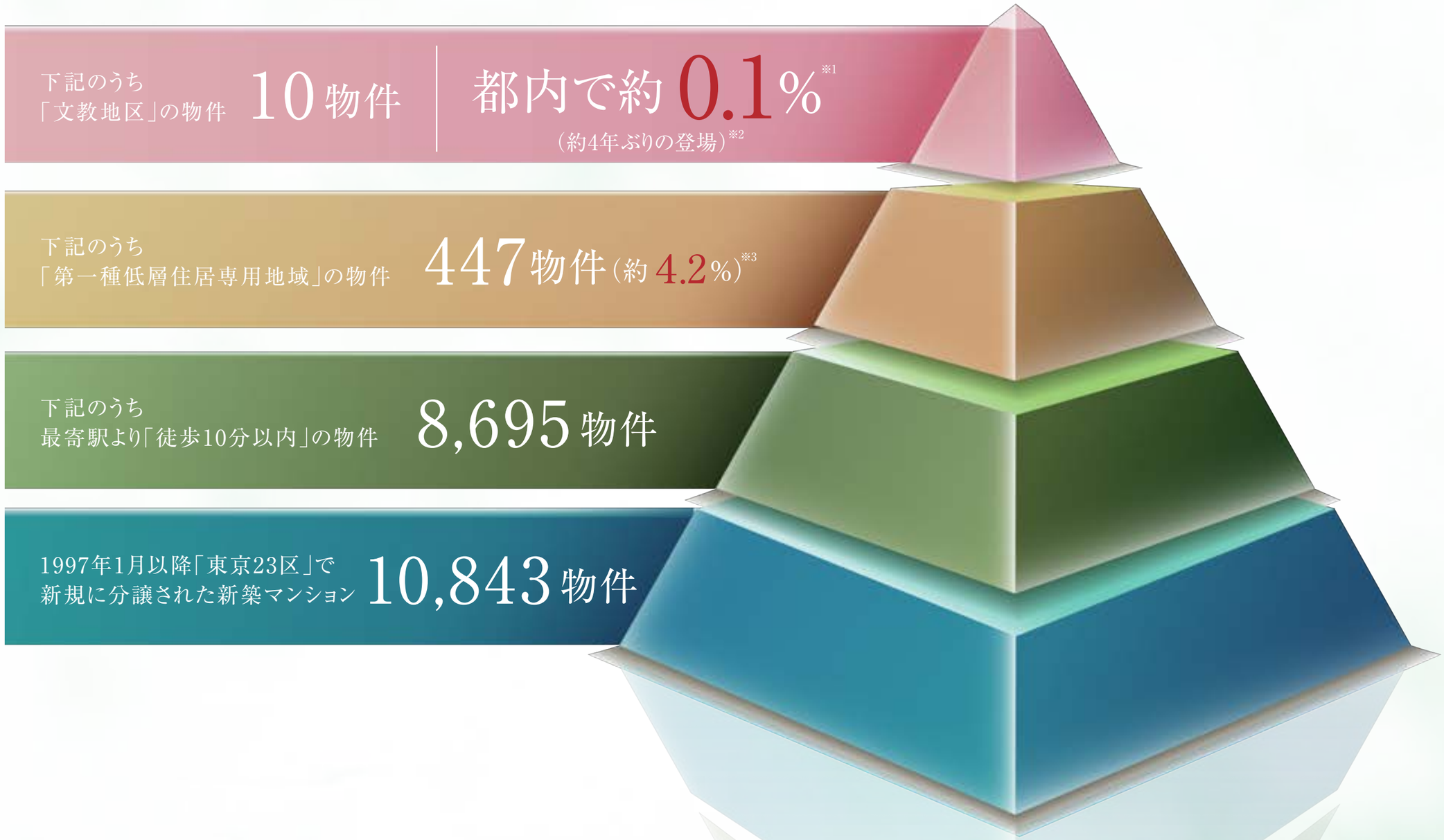
高速I.Cも近いのでカーアクセスもスマート。

都心につながる幹線道路や首都高速I.C.も近く、カーライフも快適なポジションを実現。



※掲載の通勤シミュレーション・終電シミュレーションはYAHOO路線情報調べ（2025年4月現在）。※掲載のタクシー料金は、初乗り500円の普通車（中型車）を日中時（深夜時は22時～5時）に一般道で利用した場合の参考例です。タクシー会社・走行ルートおよび交通状況によって料金は異なります。（タクシーサイト調べ。2025年4月現在）。※掲載のリムジンバスの所要時間は道路状況、時間帯により異なる場合があります。（東急バスホームページ調べ。2025年2月現在）

「第一種低層住居専用地域」と「第一種文教地区」が重なり合う、都内で約0.1%[※1]という価値。



※1. 1997年1月～2025年3月に東京都23区内で新規に分譲された新築マンション10,843物件の内、最寄り駅徒歩10分以内で第一種低層住居専用地域かつ文教地区内にあるものは10物件、全体の約0.0923%。※2. 上記※1の条件を満たす新規分譲物件は、本物件が2021年3月以来、4年ぶりの登場となります。※3. 1997年1月～2025年3月に東京都23区内で発売された新規10,843物件の内、最寄り駅徒歩10分以内で第一種低層住居専用地域にある物件は447物件、全体の約4.122%。※上記はすべてMRC調べ。（用途地域および最寄駅までの所要時間は発売時の物件概要に表示されているもので、変更等は実施しておりません。）

「第一種低層住居専用地域」と「第一種文教地区」が重なる静穏な住環境。

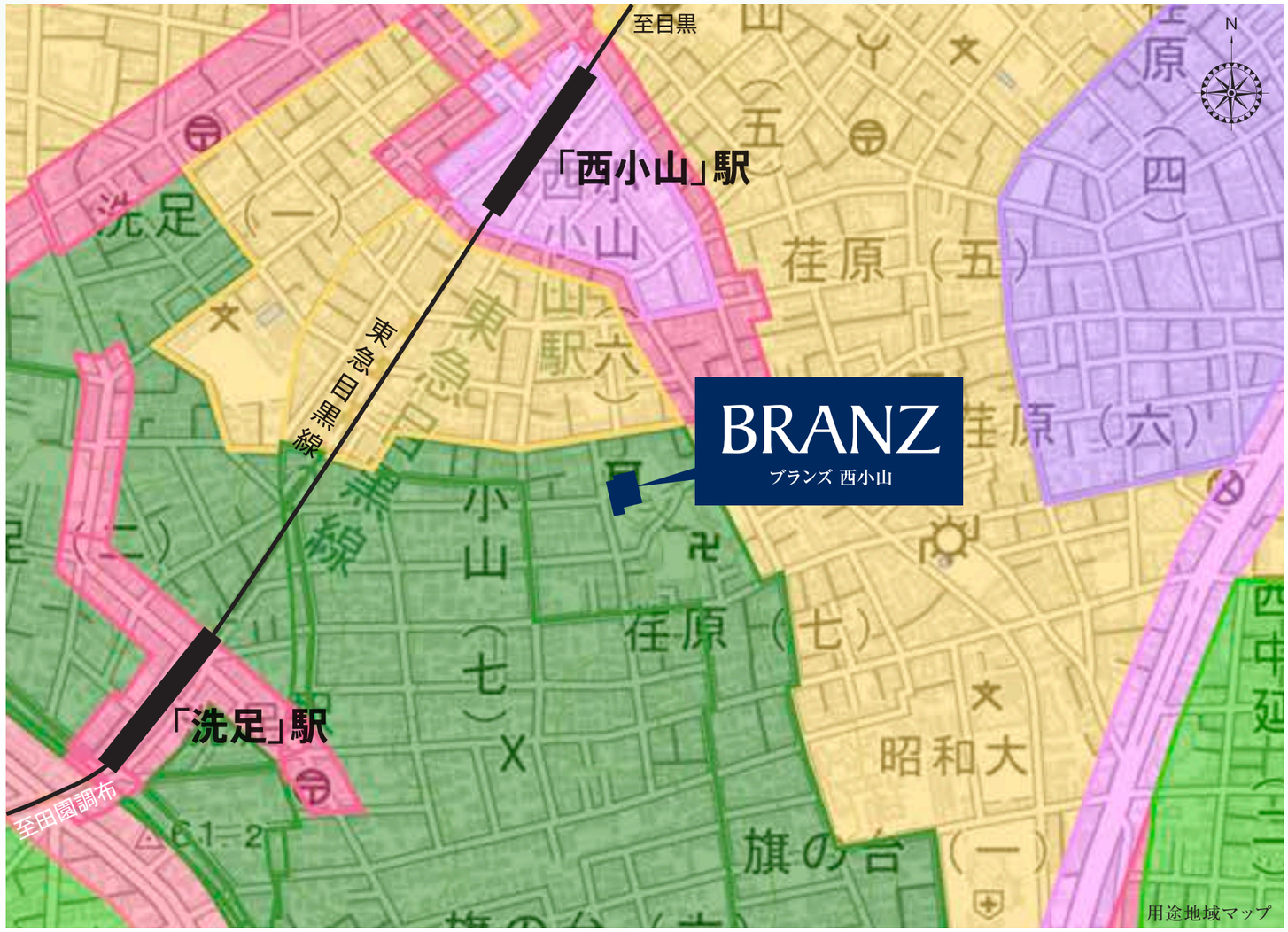
「ブランズ西小山」は、静穏な住環境を守る「第一種低層住居専用地域」と、文教に相応しい落ち着いた街並みを守る
「第一種文教地区」の両方に指定された、希少なエリアに誕生します。



※掲載の航空写真は現地周辺を撮影（2025年4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ございません。周辺環境は将来にわたり保証されるものではございません。光のラインは交通図を概念的に示したもので実際とは異なります。※用途地域・地区の出典／品川区ホームページ・しながわMAP・用途地域等指定図

最寄駅から徒歩10分以内でありながら、「第一種低層住居専用地域」のわずか約4.2%※1の希少な住まい。

住宅街の良好な環境を守るために建物の用途や高さを10mまたは12mに制限し、
ゆったりとした街並みをつくる「第一種低層住居専用地域」。
さらに、最も厳しい建築物の用途制限が定められ、静穏な住環境が守られます。



用途地域マップ

第一種低層住居専用地域　第一種中高層住居専用地域　第一種住居地域　準住居地域
近隣商業地域　商業地域　準工業地域



現地周辺の街並み（徒歩3分・約190m）

「第一種低層住居専用地域」で建てられない建築物

- 大学、高専、自動車教習所
- 店舗（一定基準でコンビニは可）、飲食店
- ホテル、旅館
- ボーリング場、スケート場、プール、ゴルフ練習場、バッティングセンター
- マージャン店、パチンコ店、キャバレー、馬券売り場、劇場、映画館、工場　など

建築物の高さ制限



建物の高さ制限概念図

※品川区は平均地盤面より10mまでとなります。※上記概念図は建物の高さ説明するためのイメージで実際とは異なります。

※1. 1997年1月～2025年3月に東京都23区内で発売された新規10,843物件の内、最寄り駅徒歩10分以内で第一種低層住居専用地域にある物件は447物件、全体の約4.122%。MRC調べ。（用途地域は発売時の物件概要に載っているもので、変更等は考慮しておりません）※掲載の用途地域マップでは、国土交通省国土政策局の国土数値情報（用途地域データ）を利用しています。
※掲載の環境写真は2025年4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。

文教にふさわしい環境を守るために、
厳しい条例を定めた「第一種文教地区」。

大学や研究所、文化施設などが集約された地区を対象に、教育や研究などの環境に悪影響をもたらす施設の建設を制限する文教地区。
「ブランズ西小山」が位置する第一種文教地区は、
そうした学舎が建つに相応しいアカデミックな環境が守られているエリアです。



昭和医科大学 旗の台キャンパス（徒歩9分・約650m）


香蘭女学校・中等科・高等科（徒歩11分・約820m）


昭和医科大学病院（徒歩11分・約820m）

「第一種文教地区」に建てられない建築物

- キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール、喫茶店などで風営法の適用をうけるもの
- ホテルまたは旅館
- 劇場、映画館、演芸場または観覧場
- マーケット（市場を除く）
- 遊技場、遊戯場（学校附属のものを除く）
- 旧工場公害防止条例（昭和24年東京都条例第72号）別表に掲げられていた作業を常時行う工場
- 勝馬投票券発売所、場外車券売場および勝舟投票券発売所 など


立会道路（徒歩4分・約250m）


Image Photo

※掲載の環境写真は2025年4月に撮影したものです（ImagePhotoは除く）。※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。

「しながわ百景」に選ばれた、広い空の眺望を日々の暮らしに。



眺望写真

周囲からひときわ高い 標高約34mの 丘の上に広がる開放感。

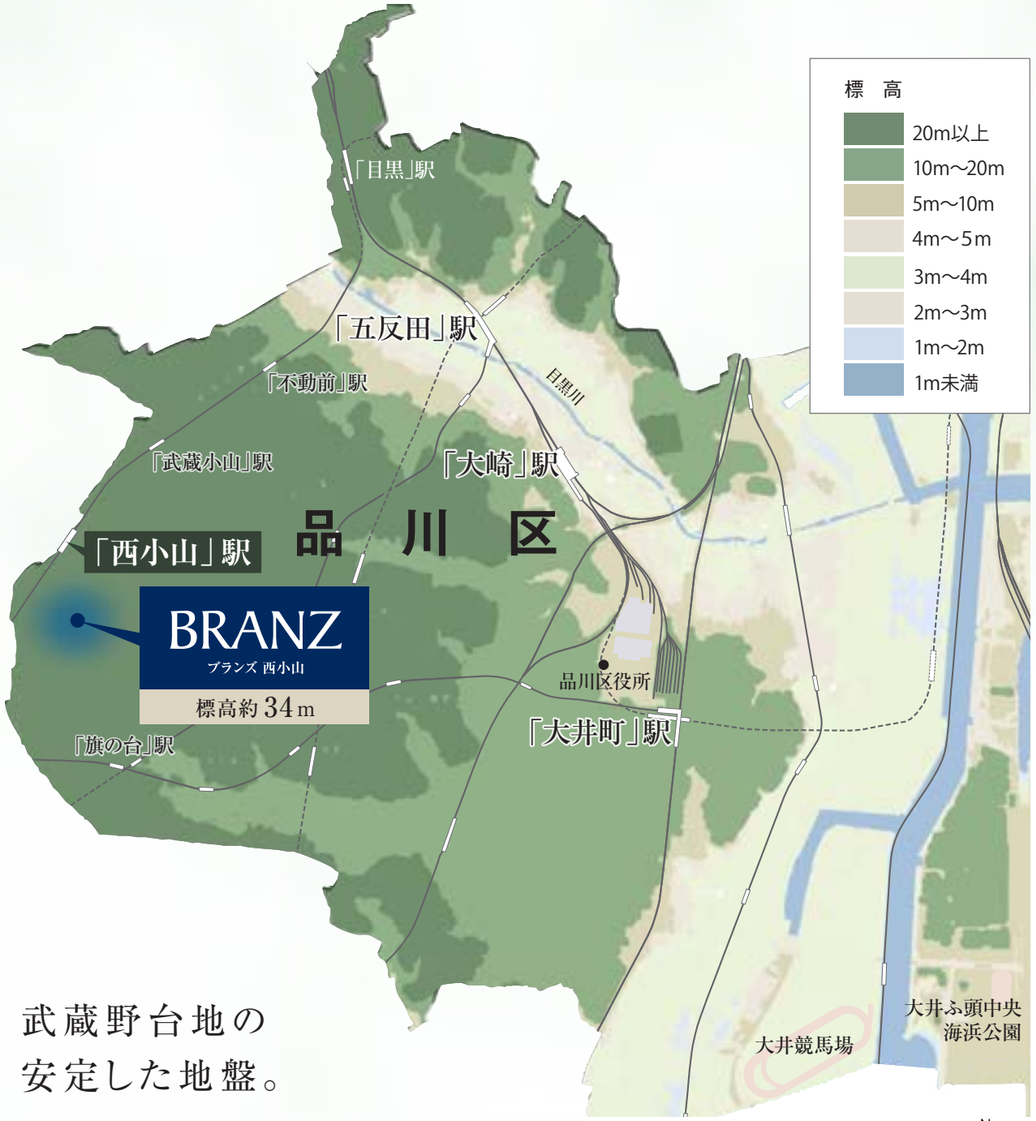
「小山八幡神社」の名の通り、小高い丘になった現地は遥かな眺望が広がる開放感のある立地です。ここは、「わがまち しながわ」の表情を伝えていく風景として、品川区民からの推薦で選ばれた「しながわ百景」の一つ。ずっと守られてきた広い空と遥かな眺望を受け継ぎます。



高低差概念図

※掲載の眺望写真は現地3階相当の高さより東方向を撮影（2025年2月）した写真をCG加工したもので、実際とは異なります。周辺環境は将来にわたり保証されるものではございません。※掲載の高低差概念図は地図・地形図等のデータを基に高低差を概念的に表現したもので、実際とは異なります。また、周辺の建物を一部省略しております。建物の高さ、位置、縮尺等は実際とは異なります。

品川区内でも標高が高く、浸水ハザードにかからない安心感、武蔵野台地の安定した地盤。



武蔵野台地の安定した地盤。

品川区の中では高い標高のエリアにある「ブランズ西小山」。
武蔵野台地の一部である荏原台の安定した地盤に位置しています。

高台概念図



ハザードマップ浸水予想区域概念図／出典：品川区ホームページより

ハザードマップが示す高台ならではの安心感。

高台の上にあることが示すように、ハザードマップでも現地周辺は水害などの想定がされていない安心感のある場所であることがわかります。

河川が氾濫した場合の浸水予想区域
- 5.0m～10m
- 3.0m～5.0m
- 1.0m～3.0m
- 0.5m～1.0m
- 0.1m～0.5m

※掲載の高台概念図は国土地理院（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（国土地理院／電子国土Web）のデータを基に作成したもので、災害危険度が少ないということを保証するものではありません。

大規模再開発が続々と進行中、未来への期待も広がる街。

隣接エリアの「武蔵小山」駅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。
先進の都市風景も自在に謳歌できる次世代拠点です。



「品川区まちづくりビジョン」エリア概念図（出典：品川区HP）



「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）



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）

※掲載の情報は品川区議会「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。



東急ストア 洗足店
（徒歩8分・約600m）


武蔵小山商店街パルム
（徒歩14分・約1,060m）

コーナン品川旗の台店
（徒歩10分・約740m）


808plus（ヤオヤプラス）
（徒歩6分・約440m）

日常の豊かさを支える 多彩な商業施設が身近。 都内有数の商店街も徒歩圏に。

「西小山」駅を中心にした駅前の商店街が身近。
さらに、都内有数の規模を持つ商店街、武蔵小山パルム※1も徒歩圏にあり、生活利便の良さが魅力です。※1.（徒歩14分・約1,060m）



東急ストア フードステーション 西小山店（徒歩7分・約530m）

「西小山」駅に直結し、新鮮な食材を豊富に揃えたスーパーマーケット。朝8時から夜12時まで営業しているので、お勤めの行き帰りにも利用しやすく便利です。

◎営業時間／8:00～24:00



西小山商店街（徒歩6分・約430m）
西小山にこま通り商店街（徒歩7分・約530m）

「西小山」駅前にはロータリーに沿った「西小山商店街」や、駅の北側に伸びる「西小山にこま通り商店街」など、個性豊かなお店が建ち並び、賑わいあふれる商店街が広がっています。



マツモトキヨシ 西小山駅前店（徒歩7分・約550m）

「西小山」駅の目の前にある便利なドラッグストア。調剤薬局を併設し、医薬品から日用品、食品まで幅広く揃っています。

◎営業時間／9:00～22:00



サミットストア 荏原4丁目店（徒歩9分・約710m）

食品も日用雑貨も充実した大型スーパーマーケットが徒歩圏に。ネットスーパーも利用できて便利です。

◎営業時間／9:00～23:00

※掲載の環境写真は2024年10月・2025年4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。


La Vita DINING


クラフトビレッジ西小山


Pizzeria 244


nerisa


PATISSERIE BOULANGERIE ENTIER



Pizzeria 244

有名店からカジュアルなお店まで、上質なこだわりが感じられる街、西小山。

「西小山」駅を中心にしたエリアには、洗練された趣を反映する多彩なグルメ店が揃います。



Pizzeria 244 (徒歩7分・約530m)

職人技で焼き上げた本格ピザやアラカルト料理をワインやリキュールなど多彩なドリンクとともに。テラス席もあり、愛犬も一緒に美味しいひとときを過ごせます。



CHIISAKATTA ONNA (徒歩6分・約430m)

ちょっと変わった名前の欧風スパイスカレー専門店。時間を掛けて丁寧にじっくり煮込んだカレーはどれも絶品で、行列ができる人気店です。



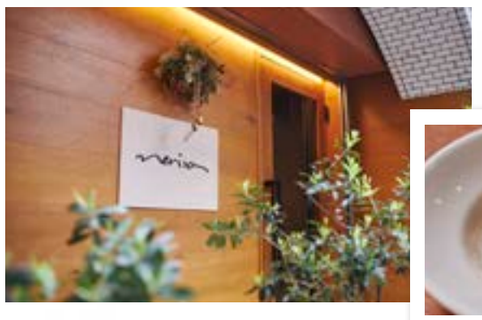
La Vita DINING (徒歩9分・約670m)

西小山にこま通り商店街にある家庭的な雰囲気が心地よいワインバー。美味しいお料理とともに、ワインをゆっくり楽しめる大人のお店です。




PATISSERIE BOULANGERIE ENTIER (徒歩8分・約630m)

フランスの香りが漂うパンとケーキのお店。自家製天然酵母を使い、粉の旨味を引き出したパンはどれも美味しいと評判です。




nerisa (徒歩6分・約440m)

ミシュラン1つ星レストランで経験を積んだオーナーシェフがつくる、イタリア・ピエモンテの郷土料理が評判のお店。温かな雰囲気も魅力です。




クラフトビレッジ西小山 (徒歩8分・約580m)

オープンテラスでゆったりと過ごせる手作り感が楽しいフードコート。イベントも行われ、昼も夜も人々が集い語らう交流の場になっています。

※掲載の環境写真は2025年4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。

桜並木が美しい西小山。散策の足を伸ばせば、深い緑のスポットへ。

落ち着いた邸宅街に緑豊かな四季の風景が広がる現地周辺。特に、「西小山」駅へ向かう立会道路沿いには、約1kmにわたって桜並木が続き、春には花がトンネルのように咲き誇ります。
散策の足を少し伸ばしたところには自然の中で憩いのひとときを過ごせる、洗足池公園や林試の森公園もあります。





立会道路
（徒歩4分・約250m）

約1kmにわたって続く、美しい桜並木で有名な立会道路。西小山桜並木通りとも呼ばれ、その美しさは「しながわ百景」のひとつに選ばれています。





都立林試の森公園
（徒歩23分・約1,790m）

明治33年に国の「目黒試験苗圃」として始まり、クス、アカガシ、ケヤキ、プラタナスなどの巨樹が繁る公園。ジャブジャブ池や冒険広場もあり、大人も子どもも楽しめます。




小山八幡神社
（徒歩1分・約40m）

「ブランズ西小山」に続く鎮守の杜。樹齢約200年で区の天然記念物になっているスダジイの保存樹をはじめとする大樹に囲まれ、ひときわ緑豊かな風景をつくっています。





洗足池公園
（徒歩18分・約1,370m）

約4.1万㎡にわたる都内屈指の大きな池を中心に、豊かな自然や史跡が残る「洗足池公園」。ボート遊びやバードウォッチング、季節のイベントなどが楽しめます。

※掲載の環境写真は2024年10月・2025年4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。

文教地区内の通学校、区立第二延山小学校をはじめ、身近に揃う豊かな教育環境。

通学校となる「区立第二延山小学校」は文教地区の中にあり、
「ブランズ西小山」からは大通りを渡らずに通学できます。
また、近隣には多彩な教育機関が充実。教育や子育てに嬉しい環境です。



区立第二延山小学校［通学校］
（徒歩8分・約610m）



区立荏原第六中学校［通学校］
（徒歩9分・約670m）



香蘭女学校・中等科・高等科
（徒歩11分・約820m）



星薬科大学
（徒歩21分・約650m）



区立小中一貫校荏原平塚学園
（徒歩15分・約1,200m）



昭和医科大学 旗の台キャンパス
（徒歩9分・約650m）



※掲載の環境写真は2024年10月・2025年4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。※掲載のエリア概念マップ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。

品川区ならではの充実した行政サービスで子育てをサポート。

品川区では、給食・第2子保育料・高校生等までの医療費の「子育て3つの無償化」を定めるなど行政サービスも充実。保育園の待機児童数もゼロを実現しています。



一時保育・特別保育

休日保育・年末保育・病後児保育・病児保育など、保護者が出産、疾病などのためにお子様を保育できないときに、保育園で一時的にお預かりします 。



育児休業明け入園予約制度

お子さんが1歳以降になるまで育児・介護休業法等の法律に基づく育児休業を取得し、主に年度途中に職場復帰をする保護者の方が、復帰月からの入園をあらかじめ申請できる制度です。



幼保一体施設

幼児教育・保育が一体的となり、幼稚園と保育所の両方の長所を併せ持った幼保一体施設が6園あります。

二葉すこやか園・第一日野すこやか園・御殿山すこやか園・のびっこ園台場・平塚すこやか園・八潮すこやか園



一日保育士体験

保護者と保育士がともに子どもの育ちを理解することで、相互の信頼関係をさらに深め、子どもにとってより豊かな成育環境を築くために体験する事業です。



短時間就労対応型保育

短時間の保育を継続的に必要とする児童を対象とした短時間就労対応型保育を実施しています。

実施園／伊藤保育園・ 南大井保育園・ 荏原保育園・ 北品川第二保育園・ 二葉つぼみ保育園



子育てかんがるーブラン

保育課の子育て相談員が、妊娠中の方から小学校就学前までのお子さんの保護者を対象に、子育て相談を通し、子育て支援事業の紹介や情報提供を行い、就学前の子育てプランを作成するお手伝いをします。



小中一貫教育の教育課程

品川区小中一貫教育要領を踏まえた、これまでの実践の成果を生かし、義務教育9年間を一貫した学びとして捉える理念を継承しています。



すまいるスクール

学校施設の中にある、区が運営する子どもたちの放課後の居場所で、クラス・学年を超えた様々な交流があります。学校とも連携し、学びと遊びを通して子どもたちの成長を育み、見守っています。



医療的ケア児受入れ

医療的ケアが必要なお子様を中心とした障害のあるお子様と保護者の方に、仲間づくりや地域コミュニティへの参加を促進するとともに、子育てに関する相談支援を保護者の方に提供します。



保幼小連携

お子さんが安心して小学校へ入学し、期待をもって生活できるように、就学前の保育・教育と義務教育との滑らかな接続を考え、保育園・幼稚園・小学校の連携・交流を行っています。



しながわこどもぽけっと

忙しい子育て中のお母さん、お父さんから子どもたち自身まで、手軽に利用できる子ども応援アプリ。妊娠期～子育て期に必要な情報や、子どもたちの参加できるイベント情報等をお届けします。



産後の家事・育児支援のヘルパー等の利用助成

生後1歳になるまでの乳児を育児中の方が、品川区と提携している事業者の家事・育児支援サービスをご利用された場合に、サービス利用料の一部を助成しています。



区立学校における給食の無償化

子どもの健やかな成長を社会全体で支援する取り組みとして、区立学校の給食を令和5年4月から無償化しています。給食費の保護者負担はありません。



多胎児家庭の家事・育児支援のヘルパー等の利用助成

多胎児家庭が安心して子育てをする環境を整えることにより、安定した愛着形成と育児不安の解消につなげることを目的としサービス利用料の一部を助成いたします。

Shinagawa City 品川区

※出典：品川区ホームページより ※掲載の写真はすべてImage Photoです。

日本の豊かな歳時記が身近で楽しめる品川区。

歴史と伝統を大切にする街と、街を愛する人々の想いが、四季折々の楽しみを広げます。

品川のまつりは長い歴史を持ち、さらに新しい表情を加えながら、あふれる活気を今に伝えています。
時代を超えて人々の心を沸き立たせてくれる「まつり」。住まいのすぐ身近でも様々なイベントが楽しめます。


小山両社祭

小山両社祭【しながわ百景】

小山八幡神社と三谷八幡神社の両神社の7つの神輿と山車が繰り出され、街を活気で包みます。


小山八幡神社節分祭

小山八幡神社節分祭

立春の前日にあたる節分の日、邪気を払い、福を招く豆まきが小山八幡神社の神楽殿で行われます。



立会道路さくらまつり

約1kmにわたって続く、美しい桜並木で有名な立会道路。西小山桜並木通りとも呼ばれ、その美しさは「しながわ百景」のひとつに選ばれています。


荏原神社例大祭


ムサコたけのこ祭り


品川区民芸術祭


品川神社例大祭


目黒のさんま祭り


品川納涼祭

※出典：一般社団法人しながわ観光協会HPより　写真：しながわWEB写真館（品川区）提供

年間カレンダー

日程		イベント	開催場所
1月	元旦～	初詣	品川区内各寺社
	1日～成人の日まで	東海七福神	北品川～大森海岸
	1日～7日	**荏原七福神**	**大井町～西小山**
	2日	新春餅つき大会	品川神社
	中旬の日曜	水ごり修行	真了寺
	最終土・日	伝統の技と味／しながわ展	きゅりあん（品川区立総合区民会館）
2月	3日	節分祭・節分会	区内各寺社
	15日	涅槃会法要	養玉院如来寺（西大井）
3月	彼岸中日	七つの石鳥居めぐり	品川神社
	中旬	中延ジャズフェスティバル	荏原文化センター
	27日・28日	千躰荒神春季大祭	海雲寺
4月	初旬の土・日	しながわ運河まつり	東品川海上公園・天王洲公園
	13日に近い土・日	虚空蔵尊春季大祭	養願寺
	中旬	**ムサコたけのこ祭り**	**武蔵小山駅前広場ロータリー**
	上旬の土・日	天狗祭り	大井蔵王権現神社
5月	上旬	摩耶寺花まつり	摩耶寺
	下旬の土・日	中小企業センターまつり	中小企業センター
	下旬の日曜	しながわECOフェスティバル	しながわ中央公園
6月	上旬の金～日	荏原神社例大祭	荏原神社
	上旬の金～日	品川神社例大祭	品川神社
	上旬の金～日	貴船神社例大祭	貴船神社
7月	下旬の土・日	品川納涼祭	西大井広場公園
8月	13日	千燈供養会	養玉院如来寺
	中旬の金～日	八幡神社例大祭	八幡神社（鮫洲）
	第3金～日	居木神社例大祭	居木神社
	下旬の土・日	大井どんたく夏まつり	大井町駅中央通り
	最終土・日	とごしぎんざまつり	戸越銀座商店街
9月	**6・7日に近い土・日**	**小山両社祭**	**小山八幡神社・三谷八幡神社**
	第2土・日	旗岡八幡神社例大祭	旗岡八幡神社
	中旬の土曜（隔年毎）	中延ねぶた祭り／よさこい祭り	中延商店街
	中旬の日曜	目黒のさんま祭り	目黒駅前商店街
	最終土・日	しながわ宿場まつり	旧東海道・品川宿
10月	体育の日と土・日	しながわ夢さん橋	大崎駅南口東西自由通路　ほか
	法蓮寺御会式	法蓮寺	
	16日	御会式・御正当法要	南品川・天妙国寺
	下旬の日曜	**にしこやまつり**	**西小山駅前広場周辺**
11月	13日に近い土・日	虚空蔵尊秋季大祭	養願寺
	下旬の土曜	大商業まつり	中小企業センター
	27・28日	千躰荒神秋季大祭	海雲寺
12月	31日	除夜の鐘	区内・各寺院

出典：しながわ観光協会　https://shinagawa-kanko.or.jp/yearly-calendar/
※掲載の年間カレンダーは2025年のもので、イベントの開催時期等は変更となる場合がございます。

この地の風格を受け継ぎながら、新たな憧憬を描く。

長く人々に愛され続けてきた丘に泰然として構える「ブランズ西小山」。
この地の悠久の歴史に敬意を表し、伝統と未来をつなぐ憧憬を描きます。

※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・石張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。葉の色合いや枝ぶり、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。周辺の建物はライン等で表現しております。なお、鳥居、階段、一部樹木および植栽は土地所有者、小山八幡神社が所有するもので、本物件の付属施設ではございません。周辺環境および眺望について保証されるものではございません。

外観完成予想CG


外観完成予想CG

千年に及ぶ鎮守の杜の歴史の一端を担う、真にゆとりある邸宅の実現。

「ブランズ西小山」は小山八幡神社の境内の敷地内に誕生するマンションであり、歴史ある鎮守の杜との空間的な調和、地域との環境的な調和をコンセプトとして、ゆとりある住空間の創造を目指しました。
ランドスケープデザインには区の天然記念物に指定され、
神社の境内に保存されている2本の大樹を借景として活かし、
建築には鎮守の森にふさわしい凛とした趣を、清楚でモダンな意匠によって表現しています。


小山八幡神社（徒歩1分・約40m）

品川区指定の天然記念物である大樹の保存。

本計画は品川区指定の天然記念物である樹齢200年のスダジイを小山八幡神社の境内に保存する形で敷地を計画。この地の歴史ある景観を未来につなぎます。

※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。本件建物の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。葉の色合いや枝ぶり、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。なお、本件建物両側の樹木は隣接地（小山八幡神社）が所有する天然記念物であり、本物件の樹木ではございません。周辺環境は将来にわたり保証されるものではございません。※掲載の環境写真は2024年10月に撮影したものです。※掲載の徒歩分数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。



外観完成予想CG

凛とした日本の美意識を受け継ぐ、格式ある邸宅風景。

歴史ある邸宅街の丘に泰然として構える「ブランズ西小山」。
端正な意匠と、自然と融和する穏やかな色調、
保存樹をはじめとする深い緑によって、
この地にふさわしい格式を感じさせる邸宅風景をつくります。



DESIGN ARCHITECT
ARCHI SITE MOBIUS

櫻井 恵

アーキサイトメビウスが目指す建築は空間に静寂を求めること。静寂の中の美しさ、快適さを表現するとともに、サスティナブルデザインの建築的手法を踏まえ、時代に流される事のない建築を提供します。



マテリアルイメージ

※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。本件建物の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。葉の色合いや枝ぶり、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。なお、本件建物両側の樹木は隣接地（小山八幡神社）が所有する天然記念物であり、本物件の樹木ではございません。周辺環境は将来にわたり保証されるものではございません。※掲載のマテリアルイメージ写真は本物件に使用予定の素材を撮影（2025年6月）したもので、実際の見え方とは異なります。また素材は計画段階のもので、変更となる場合がございます。

エントランス完成予想CG

静謐さと品格をたたえた、私邸の門構え。

潤い豊かな緑の奥に垣間見える静かなエントランス。
私邸の門構えとなるこの空間には、石積の擁壁や、清楚で日本的な美を意識した意匠を施し、鎮守の杜と調和する佇まいを演出しています。
階段を降りてゆくアプローチが、自邸に帰ってきた落ち着きとやすらぎをいっそう深めます。

※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・石畳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。葉の色合いや枝ぶり、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。

大樹をゆったりと望む
迎賓のラウンジ。

エントランスを入った先には優美なラウンジ空間が広がります。
大きなガラスの壁面の外には、
天然記念物の大樹をはじめとする緑豊かな風景を望み、
四季折々の表情で訪れた人をもてなす迎賓空間です。

※掲載のエントランスホール・ラウンジ完成予想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。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。葉の色合いや枝ぶり、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。また、家具・備品等は変更となる場合がございます。周辺環境は将来にわたり保証されるものではございません。

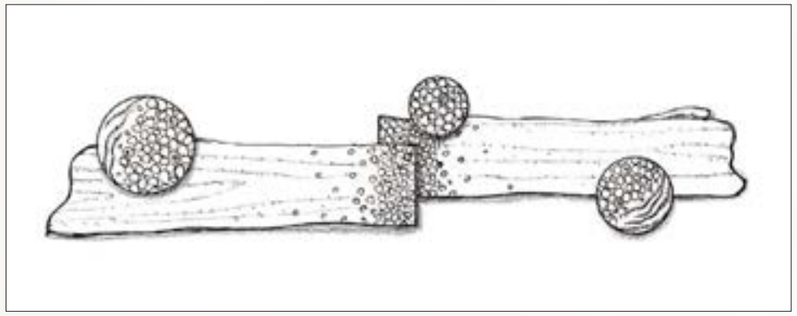
エントランスホール・ラウンジ完成予想CG



エントランスホール・ラウンジ完成予想CG

自然の樹木の美しさを生かしたアートと、モダンなインテリアが織りなす寛ぎ。

ラウンジには、この地で年輪を重ねた樹木を生かし、
自然の神聖なイメージを表現したアートを設置。
イタリアンモダンのシンプルで重厚感のあるインテリアとともに、
ゆったりと広がる空間を演出しています。



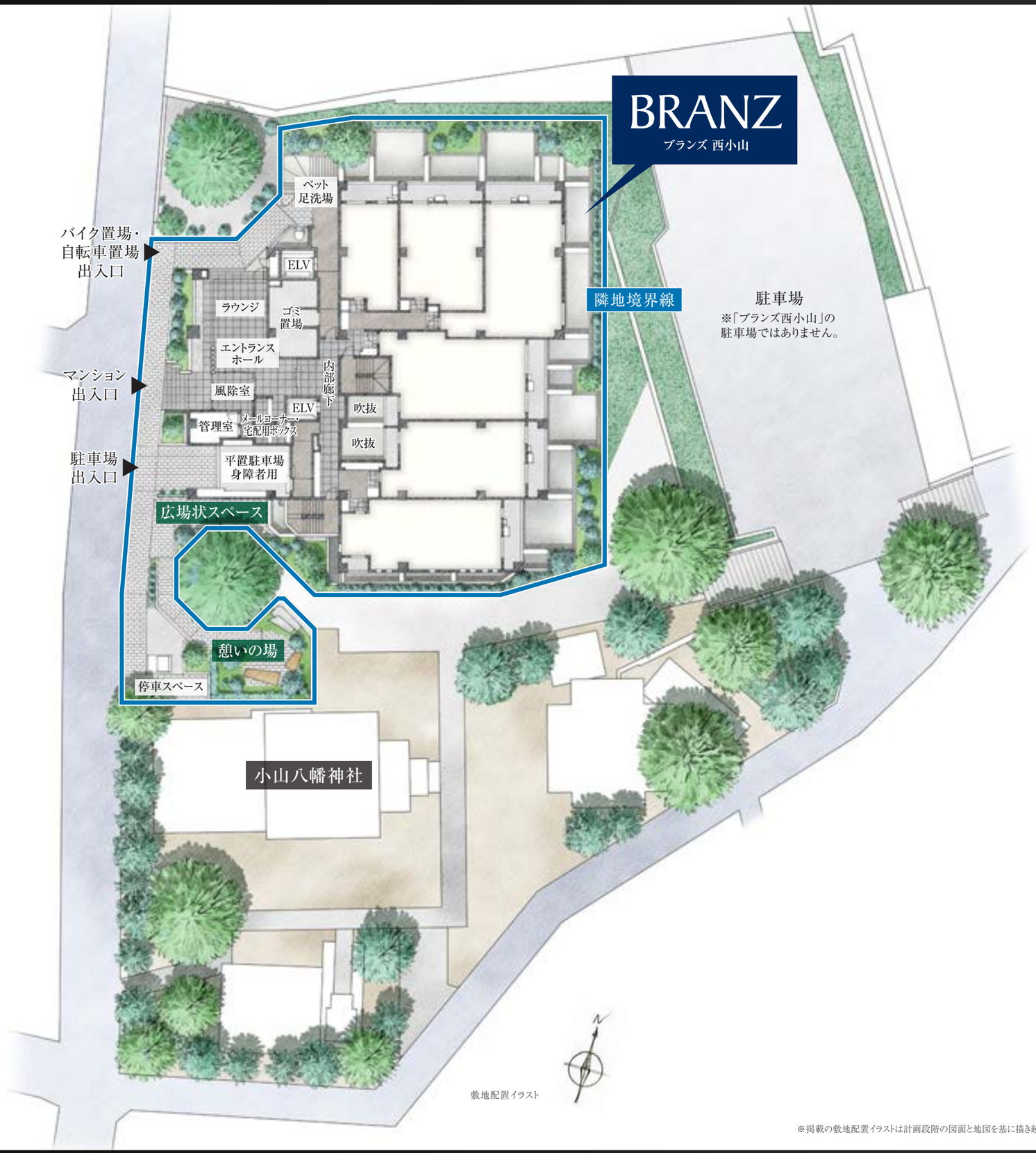
ラウンジ壁面レリーフ完成予想イメージイラスト

既存樹の年輪を、住まいの歴史に刻むアート。

この地で歴史を刻んだ木々を、自然の安らぎに包まれたこの住まいを象徴するアートとして残します。樹木の持つ風合いを生かしたレリーフ作品が、日常風景にアートの気品をもたらします。

※形状などは変更となる場合がございます。

※掲載のエントランスホール・ラウンジ完成予想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。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。葉の色合いや枝ぶり、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。また、家具・備品等は変更となる場合がございます。周辺環境は将来にわたり保証されるものではございません。



敷地配置イラスト

樹木の生命力を感じる
心地よい庭づくり。

地域の自然の豊かさを象徴する杜でもあった
この地に、新しい暮らしの場として
誕生する「ブランズ西小山」。
小山八幡神社の境内に保存された
樹齢200年を超える天然記念物のスダジイを
借景として活かし、木々や草花の生命力が身近に
感じられる憩いの場をしつらえます。

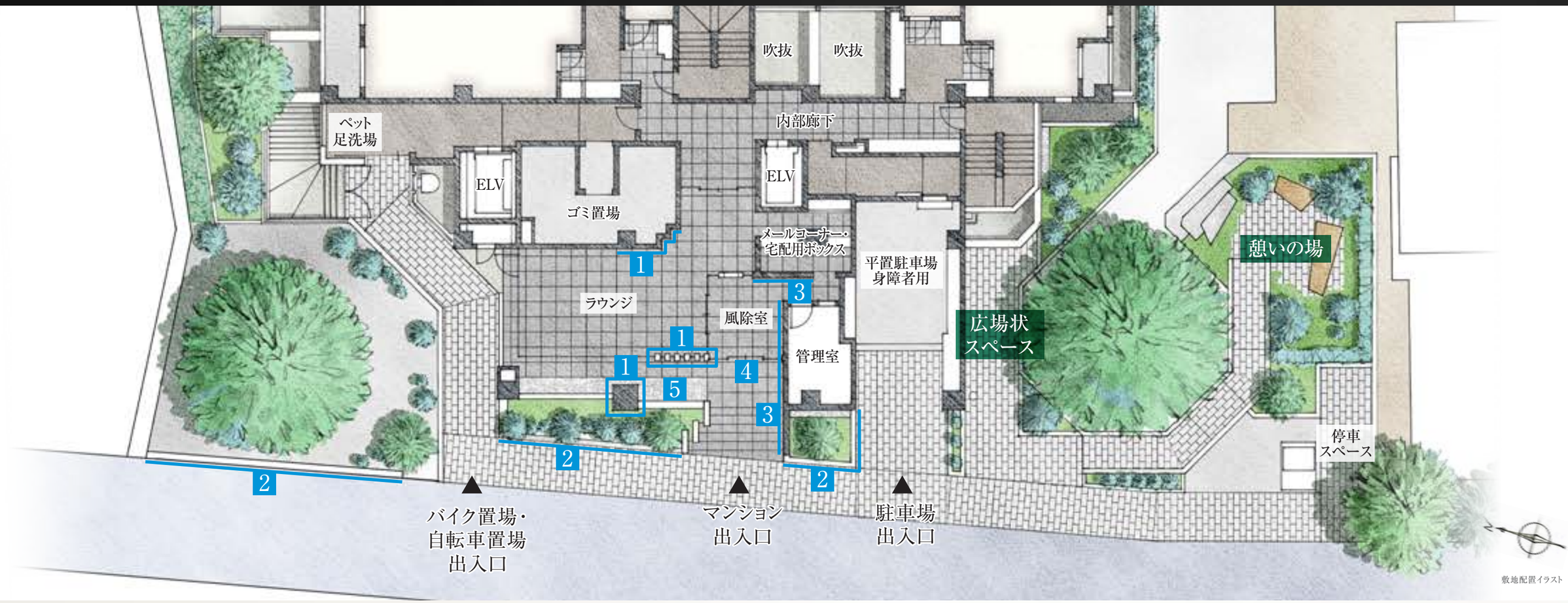


憩いの場完成予想イメージイラスト

大樹を囲む憩いの場。

天然記念物である保存樹のスダジイを囲むように、地域に開かれた広場状スペースと憩いの場をつくります。木陰には古木で造ったベンチを設け、緑に包まれた潤いの時を演出します。

※掲載の敷地配置イラスト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。※掲載の憩いの場完成予想イメージイラストは図面を基に描き起こしたイメージであり実際とは異なります。



敷地配置イラスト

悠久の杜の趣を受け継ぎ、新たに自然豊かな風景を育む。

「ブランズ西小山」では小山八幡神社の境内に保存された樹齢200年を超える天然記念物のスダジイを借景として活かし、
敷地内にはふんだんな植栽を配した広場状スペースを設けるなど、緑豊かな風景を創出。
自然豊かな趣を新たな景観づくりに受け継ぎます。


スダジイ（既存樹）


イチョウ（既存樹）

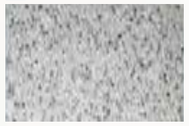
落ち着きあるこだわりの外装タイル。


1 エントランス外壁・柱 石
（ジャッロオーナメンタル〈水磨〉）


2 花壇石（恵那石）


3 エントランス壁 石
（ジャッロオーナメンタル〈ビシャン〉）


4 エントランス床 タイル


5 ラウンジ外 洗い出し舗装

四季折々に風景を彩る植栽計画。


シラカシ


イロハモミジ

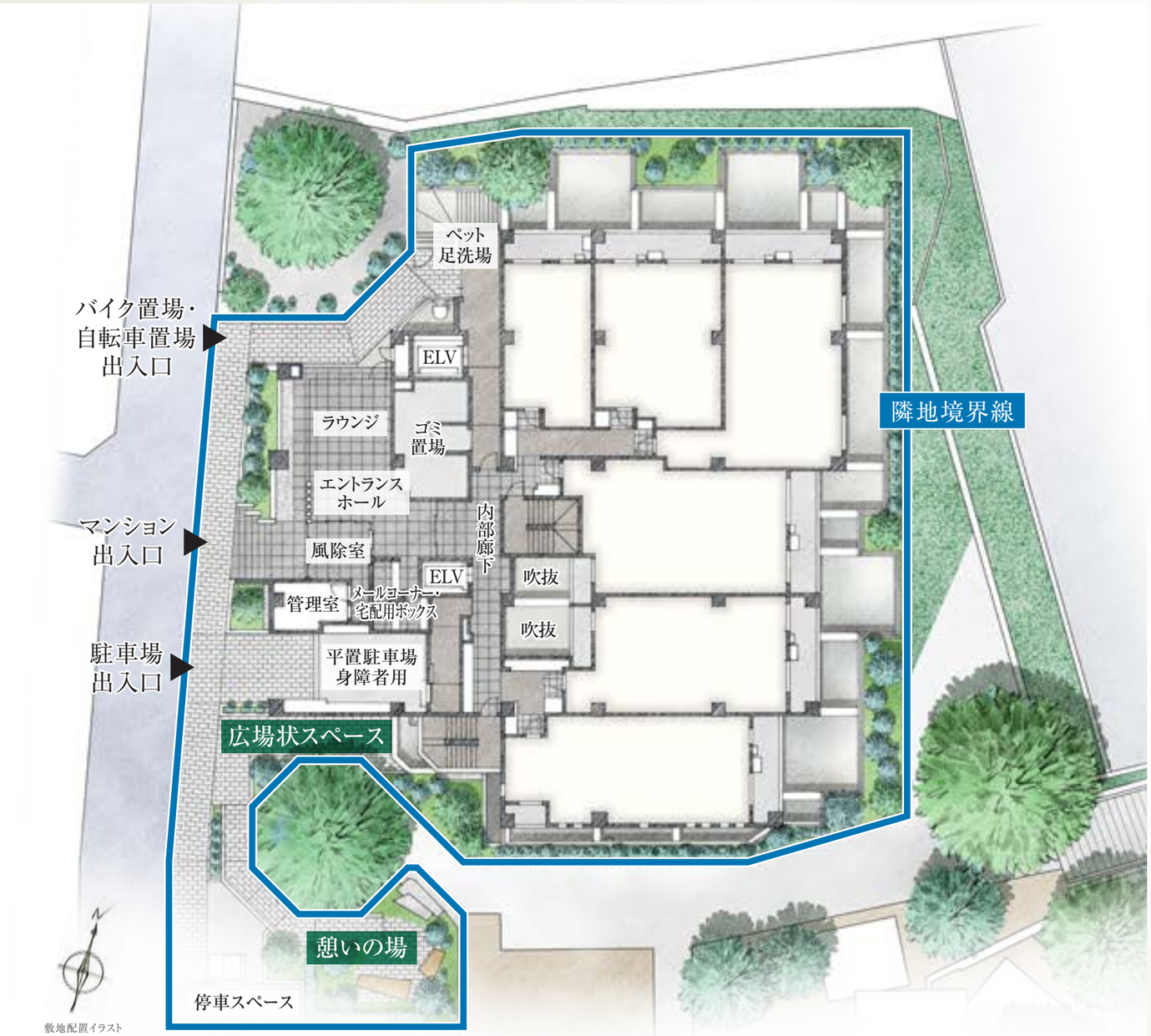

サツキツツジ


ヤマボウシ

※掲載の敷地配置イラスト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。※掲載の植栽写真はImagePhotoです。（既存樹の写真は2025年5月に撮影したものです）※掲載のマテリアルイメージ写真は本物件に使用予定の素材を撮影（2025年6月）したもので、実際の見え方とは異なります。また素材は計画段階のもので、変更となる場合がございます。

日々の暮らしやすさを支える共用空間。

長く快適にお住まいいただけるよう、邸宅の落ち着いた安らぎと環境に配慮した
様々な設備を共用空間に採用しました。



敷地配置イラスト



宅配ボックス

留守中に荷物が届いても受け取れるよう、エントランスフロアに宅配ボックスを設置しています。



共用部フリーWi-Fi

ラウンジにWi-Fi環境を整備。共用部でもインターネットの利用が可能です。



内部廊下設計

各邸へのアプローチにはプライベートな空間の安らぎを守る内部廊下設計を採用しています。



24時間ゴミ出し可能

24時間いつでもゴミ出しができます。脱臭機の設置や定期的な清掃などで清潔に保ちます。



屋内自転車置場

戸数分以上の台数を確保。使いやすさとともに、盗難やいたずらなどの防止に配慮しています。

※平置き式：48台、内スライドラック式：38台・平面式：10台。※別途、使用料がかかります。



EV充電器

EV（電気自動車）を所有する方のために、1台分を充電対応にしました。ご帰宅後駐車中に充電できます。

※普通充電器（6kw/200V）。※別途、使用料がかかります。



ペット飼育可

ご家族の大切な一員であるペットと暮らせるマンションです。

※サイズ規定／犬・猫等の小動物の場合：50cm・10kgまで、2匹まで。



ペット足洗場

犬の散歩帰りに、そのままペットの足を洗うことができる水道施設を設置しています。



トランクルーム

大きなお荷物や外で使うものなどの収納に便利なトランクルームをご用意しています。

※トランクルーム（6区画）は抽選となります。詳細は担当にお問い合わせください。

※掲載の敷地配置イラスト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。※掲載の参考写真は実際のものとは異なります。※掲載の設備・仕様は竣工までにメーカーによるモデルチェンジや施工上の都合等により変更となる場合がございます。※掲載の完成予想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、調度品等は販売価額に含まれておりません。



この地にかなえる広さと寛ぎを愉しむために、吟味を重ねた空間づくり。

都心に近接した品川の邸宅地にあって、3LDKを主体としたゆったりとした広さをかなえる「ブランズ西小山」。
空間づくりにも、設えにも吟味を重ね、ここにしかない寛ぎを深めます。

※本VRモデルルーム（Iタイプ／リビング・ダイニング完成予想CG）は、計画段階の図面および各素材写真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。一部再現されていない設備機器がございます。また、給気口、スリーブ、スイッチ、コンセント等の大きさ、形状、取り付け位置等は変更となる場合がございます。柱型の大きさ、梁型の出幅、梁下（下り天井）の寸法等はお部屋のタイプ、階数により異なります。※本VRモデルルームで表現している有償オプション、個別設計変更の他、家具・備品等は販売価額に含まれておりません。無償セレクト・有償オプションには申込期限があります。また、有償オプションはお部屋のタイプ、階数によって設置できないものがございます。ご不明な点は販売担当者にお問い合わせください。※本VRモデルルームはCGにより作成されたもので、質感・色合い等は実際とは異なります。また、実際の建物では施工上の都合により、壁の波うち、クロスの継ぎ目・色むら、タイル・石の継ぎ目・色むら、建具同士・建具とクロスの間の隙間等がございます。本画像はあくまでも完成予想図であり、施工精度を保証するものではございません。

リビング・ダイニング完成予想CG


キッチン完成予想CG

空間の美しさが、
優れた機能性を物語るキッチン。

機能美という言葉の通り、ひとつひとつの機器のデザインと、
上質な素材にこだわった空間の美しさが、使い心地の良さを物語るキッチンです。

KITCHEN


完成予想CG

フィオレストーン天板

天然水晶と樹脂等からなる人造石で、天然石の風合いはそのままに上質感があり、樹脂による強度もあわせ持つ素材です。吸水率が低く、キズがつきにくく、お手入れも簡単です。


参考写真

食器洗い乾燥機

手間の掛かる食後の洗い物を清潔に洗って乾燥もしてくれるビルトイン型の食器洗い乾燥機。家事の時短に貢献し、水の使用量も抑える節水仕様です。ご家族の多いご家庭には欠かせない先進装備です。


完成予想CG

水栓一体型浄水器

ビルトイン式浄水器は、「高性能成型活性炭」「中空糸膜」の採用でカルキ、有機塩素化合物、農薬類等を強力に除去します。


完成予想CG

多機能シンク（静音・ワイド仕様）

シンクの上段と中段に調理クッキングシンクプレートや水切りプレートを配することによって、広いシンクと広い調理スペースを両立。効率的に使い分けができます。


完成予想CG

食器棚

キッチン内に造り付けの食器棚を設置しています。デザインや面材などを、キッチンと合わせてコーディネートし、使いやすさと美しさを実現。食器棚下部キャビネット内にはダストボックス（無償セレクト）を収納できます。


完成予想CG

マグネットパネル

マグネット対応キッチンパネルを採用。好みのマグネットアクセサリーを利用し、タブレットでレシピを見ながら調理するなどカスタマイズでき、油汚れも拭き取りやすい仕様です。

※コンロ周辺に可燃性のものを貼り付けることは禁止されています。

※本VRモデルルーム（Iタイプ／完成予想CG）は、計画段階の図面および各素材写真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。一部再現されていない設備機器がございます。また、給気口、スリーブ、スイッチ、コンセント等の大きさ、形状、取り付け位置等は変更となる場合がございます。柱型の大きさ、梁型の出幅、梁下（下り天井）の寸法等はお部屋のタイプ、階数により異なります。※本VRモデルルームで表現している有償オプション、個別設計変更の他、家具・備品等は販売価額に含まれておりません。無償セレクト・有償オプションには申込期限があります。また、有償オプションはお部屋のタイプ、階数によって設置できないものがございます。ご不明な点は販売担当者にお問い合わせください。※本VRモデルルームはCGにより作成されたもので、質感・色合い等は実際とは異なります。また、実際の建物では施工上の都合により、壁の波うち、クロスの継ぎ目・色むら、タイル・石の継ぎ目・色むら、建具同士・建具とクロスの間の隙間等がございます。本画像はあくまでも完成予想図であり、施工精度を保証するものではございません。

日々の心地よさにきめ細かく配慮した上質な水回り。

毎日使う水回りには、空間としての心地よさはもちろん、スムーズな動線、収納スペースの豊富さ、清掃性などに配慮した、上質な設備・仕様を採用しています。

BATHROOM


浴室完成予想CG

POWDER ROOM


洗面室完成予想CG

TOILET


トイレ完成予想CG


参考写真
浴室暖房乾燥機



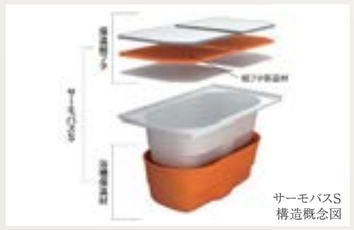
参考写真（提供画像：東京ガス）
ミストサウナ


完成予想CG
フィオレストーン天板


完成予想CG
混合水栓


参考写真
スティックリモコン


完成予想CG
トイレ手洗いカウンター



サーモバスS
構造概念図
高断熱浴槽（サーモバス）


完成予想CG
キレイサーモフロア


参考写真
三面鏡裏収納


完成予想CG
洗濯機上部収納キャビネット


完成予想CG
トイレ床タイル


完成予想CG
トイレ収納キャビネット

※本VRモデルルーム（Iタイプ／完成予想CG）は、計画段階の図面および各素材写真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。一部再現されていない設備機器がございます。また、給気口、スリーブ、スイッチ、コンセント等の大きさ、形状、取り付け位置等は変更となる場合がございます。柱型の大きさ、梁型の出幅、梁下（下り天井）の寸法等はお部屋のタイプ、階数により異なります。※本VRモデルルームで表現している有償オプション、個別設計変更の他、家具・備品等は販売価額に含まれておりません。無償セレクト・有償オプションには申込期限があります。また、有償オプションはお部屋のタイプ、階数によって設置できないものがございます。ご不明な点は販売担当者にお問い合わせください。※本VRモデルルームはCGにより作成されたもので、質感・色合い等は実際とは異なります。また、実際の建物では施工上の都合により、壁の波うち、クロスの継ぎ目・色むら、タイル・石の継ぎ目・色むら、建具同士・建具とクロスの間の隙間等がございます。本画像はあくまでも完成予想図であり、施工精度を保証するものではございません。※掲載の概念図、参考写真は実際のものとは異なります。※掲載の設備・仕様は竣工までにメーカーによるモデルチェンジや施工上の都合等により変更となる場合がございます。

毎日の快適と安心を守るために、確かな構造へのこだわりを。

天井高・サッシ高

のびやかな居住空間を実現するために、リビング・ダイニングは最大約270cm※1の天井高を確保しています。また、リビング・ダイニングのサッシ高は約202～220cmを実現※2。大きな窓が室内に開放感と明るさをもたらします。



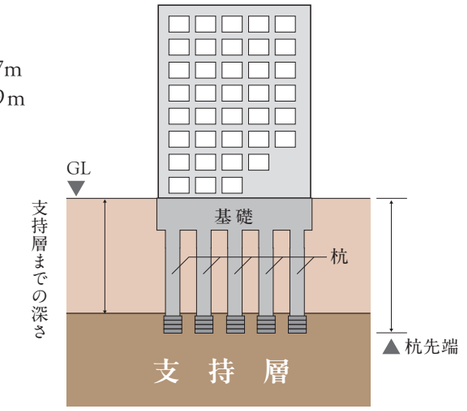
概念図（参考例）

※1. 住戸により異なります。また、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。
※2. 掃き出し窓のみ。

杭基礎

杭基礎とは建物を杭で支持する基礎形式を言います。
「ブランズ西小山」では強固な地盤を支持層とした杭基礎を採用しています。

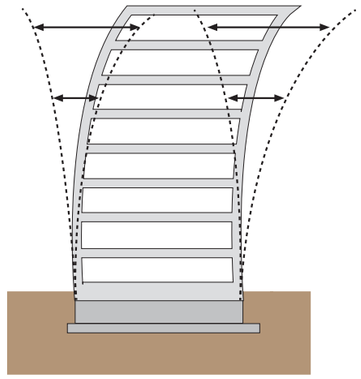
■支持層：約GL-17m
■杭先端：約GL-19m
■N値＝50



概念図（参考例）

耐震構造

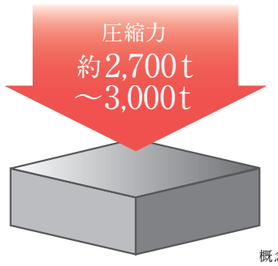
強度や粘り強さを高めることで地震力をそのまま受けても耐えられるように設計されています。



概念図（参考例）

コンクリートの設計基準強度

「ブランズ西小山」の主要構造部では設計基準強度27N/㎟～30N/㎟のコンクリートを採用しています。これは1㎡あたり約2,700トン～3,000トンの圧縮力に耐えられる強度を示します。（外構等は除きます）

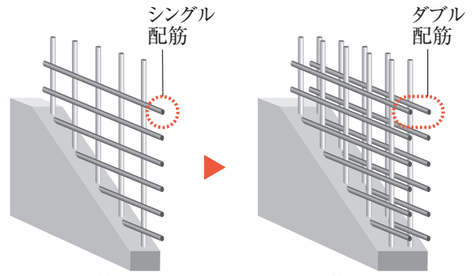


概念図（参考例）

1㎡のコンクリート

ダブル配筋

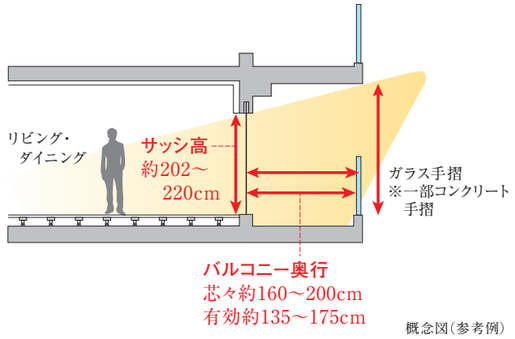
耐力壁の鉄筋をダブル配筋としています。シングル配筋に比べひび割れが起きにくく耐久性が高まり、強い構造強度を得られます。



概念図（参考例）

順梁工法

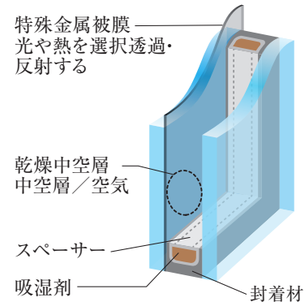
ガラス手摺の場合には屋外からの光が室内に届きやすく、リビング・ダイニングに座ったときの低い目線からも明るさが広がる開放感のある空間としています。



概念図（参考例）

Low-E複層ガラス

住戸の全ての窓に光を通して熱を反射しやすい特殊コーティングを表面に施したLow-E複層ガラスを使用。冷暖房の負荷を軽減し、省エネ性に優れています。



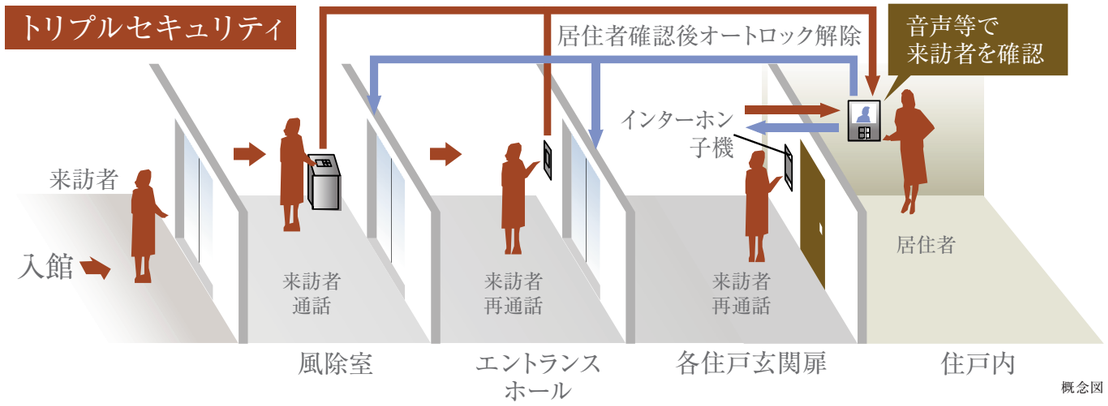
概念図（参考例）

※掲載の概念図は実際のものとは異なります。※掲載の設備・仕様は竣工までにメーカーによるモデルチェンジや施工上の都合等により変更となる場合がございます。

24時間365日、幾重にも暮らしを守るセキュリティ

トリプルセキュリティ

風除室、エントランスホール、各住戸玄関扉にロックを設け、より強固なセキュリティを実現します。



概念図

ハンズフリーキー

カバンやポケットに携帯しやすいポップアップタイプ。風除室やエントランスホール、各住戸玄関扉でハンズフリー解錠ができるほか、宅配ボックスのリーダーに近づくと荷物を取り出せます。万一キーを紛失した場合でも、紛失したキーのみ簡単に無効にできる安心システムです。

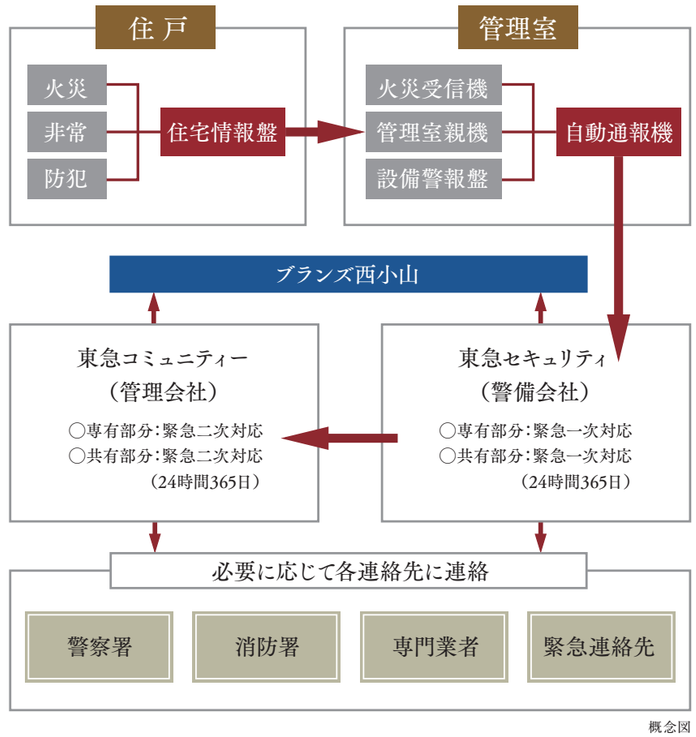

参考写真



イメージイラスト

24時間遠隔監視システム

暮らしの安全を守り、万一の場合も安心な24時間遠隔監視システムを採用。共用部分と各住戸のセキュリティ情報を、24時間365日体制で総合監視しています。



概念図

防犯カメラ

毎日の安全のために共用部に防犯カメラを16台（ELV内の2台以外の14台はリース）設置しています。防犯カメラの映像はレコーダーに録画され、約30日分さかのぼって再生可能で、不審者の確認にも役に立ちます。


参考写真

モニター付インターホン

来訪者があった際、住戸玄関前のチャイムが押されると、同時に玄関にいる来訪者の様子をモニター付インターホンで画像と音声で確認できます。


参考写真

防犯センサー

居室窓や玄関扉に防犯センサーを設置。防犯警戒中に窓や玄関扉が開くと防犯センサーが検知し、住戸のモニター付インターホン親機が警報音を発すると同時に、警備会社に自動通報します。

※玄関扉・一部窓（地下1階・1階住戸）に設置。


参考写真

※掲載の概念図、参考写真、イメージイラストは実際のものとは異なります。※掲載の設備・仕様は竣工までにメーカーによるモデルチェンジや施工上の都合等により変更となる場合がございます。

ずっと先の未来まで続く、環境にも人にもやさしいウェルビーイングな暮らし「GREEN LIFE STYLE」を
実現するため、「Design」「Quality」「Support」の3つの価値で“環境先進マンション”を目指します。







BIOPHILIA
**自然とのつながりを
いつでも暮らしの中へ。**



SUSTAINABLE
**地球にも人にも
良い環境を未来へ。**



RESILIENCE
**いつまでも安心に
住み継ぐ建物を。**



COMFORT
**快適を求めた空間の
暮らしやすさへ。**



RELIABLE
**住まいの安心と心地よさを
価値として将来へ。**



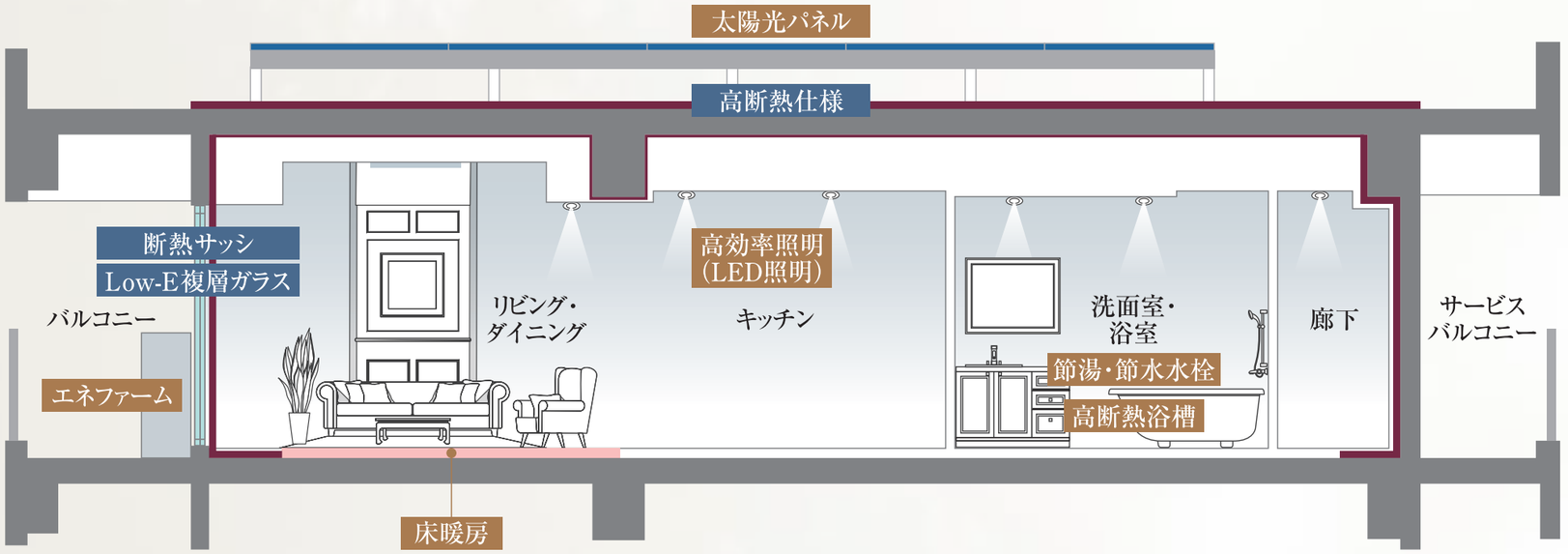
ENRICHMENT
**個々の暮らし方と変化に
応じた豊かさを。**



品川区初※1のZEH-M Readyの採用で、さらなる省エネと環境配慮を。

ZEH-M Ready評価取得（予定）・低炭素建築物の認定を取得（予定）

SUSTAINABLE　室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現



ZEH-M Ready 概念図

ZEH-M Readyとは

「強化外皮基準」と「20%以上の一次エネルギー消費量の削減（ZEH-M Orientedの基準）」を満たしたうえで、再生可能エネルギー設備の導入により50%以上の一次エネルギー消費量削減を達成するマンションのこと。高い断熱性や遮熱性によって一年中快適な室内環境を保ち、太陽光発電やエネファームなどの創エネルギーの導入によって、蓄電した電力を利用できるなどのメリットがあります。

低炭素建築物とは

CO_2排出を抑制するための低炭素化に資する措置が講じられた建築物のことで、①省エネ基準を超える省エネ性能を持つこと②都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針に照らし合わせて適切であること③資金計画が適切なものであることの条件を満たし、所管行政庁から認定を受けるものです。低炭素建築物に認定されると税制・融資の優遇措置の対象となります。

断熱　断熱性の向上

断熱等級6～7以上で、外気温の影響を受けにくい室内環境をつくりだします。

省エネ　高効率な設備・システム

エネルギー消費量を削減する、高効率な設備、先進の省エネ設備の導入。

創エネ　エネルギーの創出

エネファームによってエネルギーを生み出し、エネルギーの自給自足を目指します。

蓄電池

創エネによって生み出されたエネルギーを蓄電池に蓄えます。万一の災害時などに備えます。

※1.「ブランズ西小山」は太陽光発電による再生可能エネルギーを取り入れることで、一次エネルギーの消費量50%を減らす「ZEH-M Ready」を取得する品川区初のマンションです。MRC調べ。※掲載の概念図は実際のものとは異なります。※掲載の設備・仕様は竣工までにメーカーによるモデルチェンジや施工上の都合等により変更となる場合がございます。

環境先進マンションとしての、一歩進んだ設備の採用。

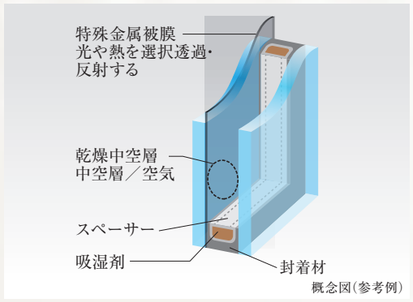
「ブランズ西小山」では、創エネ・省エネのための一歩進んだ設備を採用し、より高次の環境への配慮に取り組んでいます。



太陽光発電（34.65kW）※

太陽光発電は自然の光を活かして発電するため、CO_2を排出する燃料が不要。省エネかつクリーンなエネルギーシステムです。

※停電時接続できる系統　※天候・気候の条件による



Low-E複層ガラス

住戸の全ての窓に光を通して熱を反射しやすい特殊コーティングを表面に施したLow-E複層ガラスを使用。断熱性向上とともに、夏場の遮熱性も高めることができ、冷暖房の負荷を軽減し、省エネ性に優れています。



ガス温水床暖房

足元から部屋を温める「ガス温水床暖房」。リビング・ダイニングの広さと形状に合わせて床暖房を設置。畳数が広い場合は設置範囲を2分割し使用状況に応じて切り替えができる、省コスト・省エネに配慮した仕様としています。



LED照明

あらかじめ設置されたすべての照明にLEDを採用。消費電力が少なく、長期間交換の必要がないなど、手間とコストを削減できます。



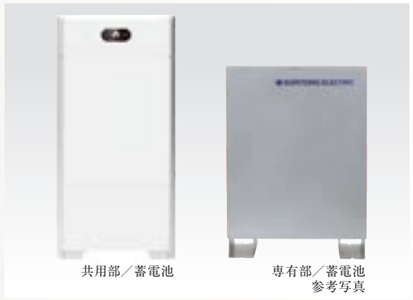
高断熱浴槽（サーモバスS）

浴槽外側に保温材を吹き付けた浴槽と断熱風呂フタをセットで使うことで、お湯のあたたかさを長続きさせ、追焚きの回数を減らします。



エネファーム（創エネ）設置

都市ガスから取り出した水素と空気中の酸素を反応させて発電し、発電時の熱で同時にお湯も作る環境にやさしいシステムです。エネファームで発電された電力は、専有部の電気に配分され、電気代を軽減できます。



蓄電池 ＜共用部（定格容量30kWh）＞ ＜専有部（定格容量3.3kWh）＞

太陽光発電で得られた電力をリチウムイオン電池に蓄電。そこから夜間電力の供給や災害時にも電力供給※が可能です。

※災害時は、専有部・共用部共に専用コンセントを通じての電力供給となります。なお専有部内のリビング照明も災害時にご利用いただけます。



節水トイレ

少ない洗浄水量でも強力に洗い流す節水トイレを採用。環境に優しく、経済的です。



ホームオートメーション（rimoco+）

タブレットやスマートフォンを利用して家の外にいながら対応家電等を集中制御でき、利便性・快適性を高めます。

※赤外線家電の利用はお客様での家電登録が必要です。

※本VRモデルルーム（Iタイプ／完成予想CG）は、計画段階の図面および各素材写真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。一部再現されていない設備機器がございます。また、給気口、スリーブ、スイッチ、コンセント等の大きさ、形状、取り付け位置等は変更となる場合がございます。柱型の大きさ、梁型の出幅、梁下（下り天井）の寸法等はお部屋のタイプ、階数により異なります。※本VRモデルルームで表現している有償オプション、個別設計変更の他、家具・備品等は販売価額に含まれておりません。無償セレクト・有償オプションには申込期限があります。また、有償オプションはお部屋のタイプ、階数によって設置できないものがございます。ご不明な点は販売担当者にお問い合わせください。※本VRモデルルームはCGにより作成されたもので、質感・色合い等は実際とは異なります。また、実際の建物では施工上の都合により、壁の波うち、クロスの継ぎ目・色むら、タイル・石の継ぎ目・色むら、建具同士・建具とクロスの間の隙間等がございます。本画像はあくまでも完成予想図であり、施工精度を保証するものではございません。※掲載の概念図、参考写真は実際のものとは異なります。※掲載の設備・仕様は竣工までにメーカーによるモデルチェンジや施工上の都合等により変更となる場合がございます。

トータルなバックアップ体制で、ご入居後にこそ確かな満足を。

安心で豊かな暮らしのために、人生に寄り添い続けること。

BRANZ SUPPORT



RELIABLE

住まいの安心と心地よさを価値として将来へ。

お住まいになる前も、住まわれた後も
末永く安心と心地よさをお届けすることで
サステナブルな「住まい方」をサポートします。



ENRICHMENT

個々の暮らし方と変化に応じた豊かさを。

一人ひとりの暮らしに寄り添うメニューから、
変化していく将来の暮らしへの対応まで、
ウェルビーイングな
「暮らし方」をサポートします。

東急不動産ホールディングスグループの総合力を活かした
多彩なサービスで豊かな人生をサポートします。



東急コミュニティー
創業50年超の経験と実績で
BRANZの価値を守るサポートを

東急リバブル
BRANZのお取引に精通した
スタッフがご売却をサポート

東急住宅リース
BRANZの賃貸活用の
パートナー

Business-Airport
様々な用途で利用できる
会員制シェアオフィス

東急リゾーツ＆ステイ
豊かな時間と体験を
提供するリゾート

東急不動産ならではの信頼と実績のアフターサービス。

BRANZ WEB（オーナーサイト）

BRANZのオーナー様専用WEBサイト「BRANZ WEB」により、ご契約、お引渡し、アフターサービスまでWEBで一元管理し、各種サービスがご利用可能です。



Image Photo

◯ご契約からお引渡しまでの手続きのサポートや工事状況などの情報のご提供
◯各種特典やサービス（東急不動産ホールディングスグループ各社が提供するものを含む）等、各種情報のご提供
◯当社及びサービス提供会社によるセミナーやイベントへのお申込み
◯東急不動産ホールディングスグループ各社でのお買い物時の割引特典等

マンション生活のサポート「家族力・プラス」

水回りや電気関係のトラブル対応等の駆け付けサービスに加え、照明器具の管球交換や粗大ごみの搬出代行等のお手伝いといったメニューを揃え、皆さまのマンション生活の中で「あったらいいな」にお応えするサービスを、24時間365日受付体制で提供いたします。
※東急コミュニティーの管理物件に限ります。

家族力プラス
【かぞくりょく・プラス】

駆けつけプラス
●水回りのトラブル　●電気関係のトラブル　●ガラスの破損修理　●玄関鍵のトラブルなど

お手伝いプラス
●建具の修理　●高所の清掃　●照明器具の交換・取付　●浄水器カートリッジ取付けなど

暮らしサポートプラス
●宅配買取　●パソコンサポート　●ふとん丸洗い・乾燥　●毛皮保管など

シニアサポートプラス
●居宅介護支援　●福祉・介護用品のレンタル販売　●宅配食など

防災グッズプレゼント

地震などで停電や断水するといったいざという時のために、ご自宅用の防災グッズをプレゼントいたします。ハンズがセレクトしたセット商品の中からお好きなものをお選びいただけます。


Image Photo

アフターサービス

自社によるアフターサービスを、責任を持って実施。定期アフターサービスのほか、不具合のご連絡に対応するため24時間電話受付体制を整えています。補修履歴を自社の記録に残すことで、その後のご連絡にもスムーズに対応いたします。


Image Photo

オープニングアドバイザー

一斉引渡し後一定期間、アフターサービスのご案内や、住宅設備機器のお取り扱い方法、お手入れ方法などをご説明させていただくオープニングアドバイザーを、エントランス等に配置。ご不明な点があればお気軽にお訊ねいただけます。


Image Photo

住宅設備延長保証制度

アフターサービス期間終了後も、お引渡しから10年間、給湯器（エコキュート）、レンジフード、コンロの修理・部品交換を無償で行います。本体の交換が必要な場合に限り新品と交換いたします。
※対象商品は担当までご確認ください。


Image Photo

メンテナンスアドバイザー

一斉引渡しの3～6か月後に、ご要望に応じて皆さまのお部屋を訪問し、お手入れやメンテナンス方法についてご説明いたします。住みはじめたばかりの時には気づかなかったことも、この機会に確認できるので安心です。


Image Photo

宅配保管クリーニング「ブランズ マイクローク」

お客さまの洋服などを宅配便でお預かりし、プロの手でクリーニング後、次のシーズンまで（最長10ケ月）温湿度管理された専用クロークでお預かりするサービスです。
●優待価格にてご利用可能



Image Photo



小山八幡神社（徒歩1分・約40m）

定期借地権とは？

土地を一定期間（一般定期借地権では50年以上）借りて利用する権利で、
契約期間満了時には更地にして地主に返還する制度です。
1992年に制定され、従来の「旧法借地権」や「普通借地権」と異なり、
契約の更新がありません。
契約期間満了後、建物を解体し更地（原状回復）にして地主へ返還します。

**「ブランズ西小山」は、
存続期間を約70年とした定期転借地権付マンションです。
（2026年8月中旬～2097年4月30日まで）**

※建物の解体期間を含みます。期間満了時に更地に返還する事が条件です。建物の買取請求・契約更新及び改築等のよる期間延長はできません。

転借地権とは？

「ブランズ西小山」においては、
土地所有者（小山八幡神社）から
借り受けた土地（借地）を、
借地人である東急不動産がマンションご購入者に
賃貸（転借）をするという形を採用しています。
マンションご購入者が土地を転借する権利のことを
転借地権と言います。

ブランズ西小山（転借地権方式）



定期借地権付マンション（借地権方式）



※掲載の小山八幡神社の写真は2025年4月に撮影したものです。※掲載の徒歩分数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。

定期転借地権付マンションのメリット

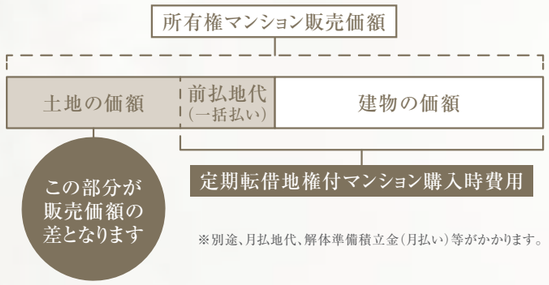
01
好立地の物件が多い

地主が手放したくない、手放せない土地を
長期にわたり有効活用するため、
駅近や都心の好立地に建てられることが多いです。



02
取得価額が抑えられる

土地を所有しないため、所有権マンションよりも抑えた価格で購入できます。



※別途、月払地代、解体準備積立金（月払い）等がかかります。

03
土地にかかる税金の負担が軽減

所有権マンションとは異なり、土地を所有しないため
土地の固定資産税や都市計画税がかからず、経済的な負担が
軽減されます。



04
売却や賃貸が可能

所有権マンションと同様に、売却や賃貸など資産の活用も可能です。
賃貸に出す場合は、所有権マンションと同じ水準の家賃を
設定できることが多いです。





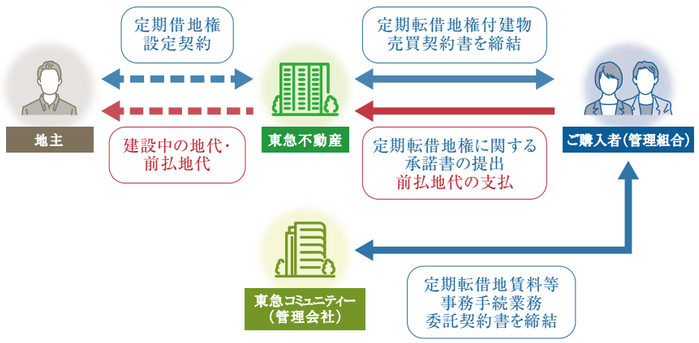
敷地配置イラスト

※1.「ブランズ西小山」の駐車場ではありません。※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。

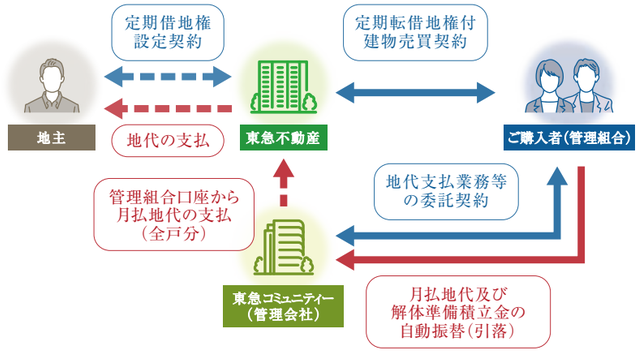
**「ブランズ西小山」は、
神社再生事業型の定期転借地権付マンションです。**

契約から期間満了までの流れ

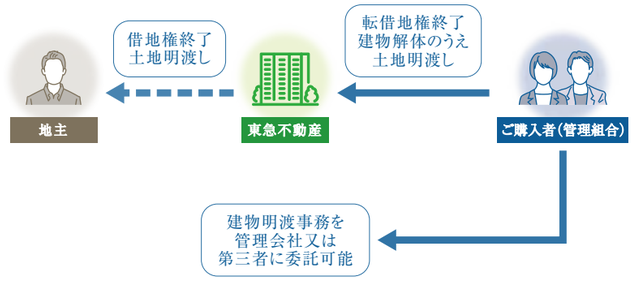
建物建設～引渡



建物引渡後



期間満了



定期転借地権付マンションの注意点

01
地代の支払いが必要

引き渡し後は毎月、マンション敷地の地代を支払う必要があります。
地代は定期的に見直される場合がありますが、
土地の固定資産税がかかりません。

※その他、契約時に前払地代（一括払い）が必要です。

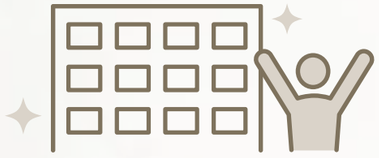
02
契約期間満了時に更地にして返還する必要がある

契約期間（約70年）が満了すると建物を解体し、
更地にして返還する必要があります。
そのため、毎月解体費用を積み立てる必要があります。（解体準備積立金）

どんな人に向いている?

01
その場所で「居住したい・暮らしたい」を重視する人

「利便性の良い場所に住む」ことを
重視する人に適しています。



02
70年間も住まない、20年程度住めれば十分と考える人

将来のライフスタイルの変化や転勤等により、
住み替えを視野に入れている人や、
相続を考えなくてもよい人に向いています。



03
広さや立地を優先したい人

同じ予算で、より広い物件や好立地の住まいを
選びたい人にとって
魅力的な選択肢になります。



定期転借地権まとめ

- 定期転借地権付マンションは、マンションの敷地を所有するのではなく借りる契約
- 「ブランズ西小山」は約70年後には土地を更地にして神社に返還する必要がある
- 地代、解体準備積立金等の支払いが必要だが、所有権マンションより販売価額が抑えられて税負担も軽減
- 好立地の物件も多く、所有権と同様に売却や賃貸も可能

**定期転借地権付マンションは、土地の所有にこだわらず、
好立地の住まいにコストを抑えて購入したい方に適した選択肢です。**