



# 品川区旗の台 6 丁目 sumuzu Concept Book



# 注目の目黒線で 200 m<sup>2</sup>超えのアーバン＆ヴィラ



開放感とプライバシーを両立したルーフトップ



光を取り込む開放的なリビング



一日の始まりと終わりを優雅な部屋で



休日は緑多き公園でリラックス  
洗足池公園・林試の森公園



品川区は学びに関しても充実  
洗足池図書館

## 品川区旗の台6丁目の広大な敷地に都市型住宅 × 別荘建築

敷地面積は 200 m<sup>2</sup> (60 坪) を越え、エリア随一の広さを誇る土地です。

最寄駅は、目黒線 洗足駅へ徒歩 6 分、大井町線 旗の台駅・北千束駅へ徒歩 7 分と 2 路線の利用が可能です。中原街道と環七通りなどの幹線道路を利用することにより、交通利便性の高い立地となっています。

周辺環境は、区内唯一の大学病院である、昭和大学病院、そして、昭和大学、昭和大学歯科医院が近くにあり、洗足池公園や林試の森公園といった自然豊かな公園といくつかの商店街があります。都心から近く、利便性がとても好評な旗の台で、非日常空間を味わえる別荘感覚のリゾートライフを楽しみませんか。



山手線、目黒線、大井町線、池上線に囲まれた土地  
休日どこへでも



神社やお寺でパワーを吸収する  
旗岡八幡神社・法蓮寺



# 品川区旗の台 6 丁目 ロケーション



1 昭和大学病院 2 旗の台駅 3 洗足池公園 4 第二延山小学校 5 香蘭女学院 6 多数の商店街

都心へのアクセスが良く、教育、治安ともに安心して生活できるエリアです。

充実した街の環境に囲まれながら、該当地は閑静な住宅街にあり、

QOL を向上させるワンランク上の日常生活がイメージ出来ます。

# 品川区の教育力

---

## 保幼小連携

---

保育園・幼稚園の5歳児の10月から小学校1年生の1学期を「ジョイント期」とし、幼児期の教育と小学校教育を滑らかに継続するための教育を行っています。

## 小中一貫教育の全区展開

---

品川区では、平成18年度から全ての区立小・中学校で、小中一貫教育を実施。充実した教育環境エリアです。

## 近くには香蘭女学校や昭和大学

---

攻玉社中学校、青稜中学校、また池上線沿いでは、田園調布学園や頌栄女子学院などがあります。ご自宅からの使用可能路線が多いため、通学の際も便利です。

## 人気の第二延山小学校の学区域

---



品川区随一の公立人気小学校、「第二延山小学校」の学区域の土地です。私立のような良質な雰囲気が人気で、教育面もレベルの高さに定評がある学校です。



# 系譜される土地とここで暮らす意義

---

## 歴史ある高級住宅地

渋沢栄一らが立ち上げた住宅地開発会社「田園都市株式会社」によって開発された高級住宅地の一部です。皇后雅子様のご実家や各界の名士が居を構える閑静な住宅街です。

## 低層住宅地

低層住宅地では住宅の高さ制限が設けられていて、日照権が守られます。空が広く、自然に守られた土地をお愉しみ下さい。

## 立会道路の桜並木

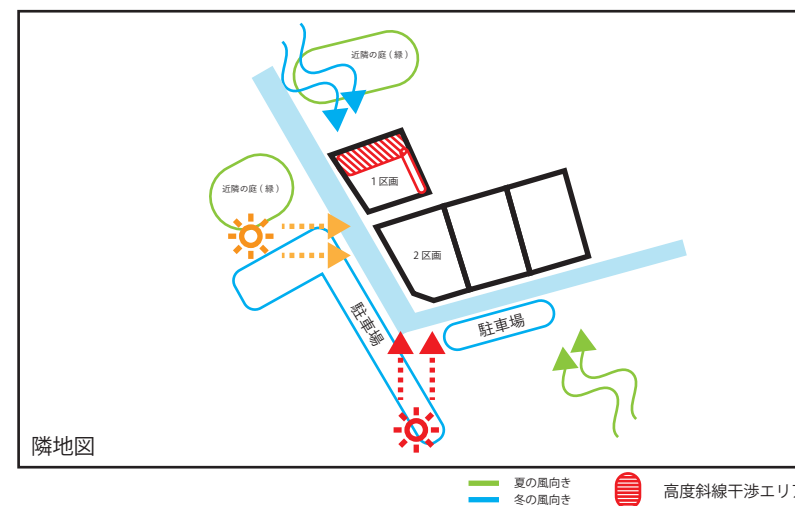
昭和医大の近くの立会道路には、167本の桜の木があり、2キロに渡ってお花見を楽しめます。品川区には桜や自然を楽しむスポットが沢山あり、子育てにも最適です。

## 都会の別荘でオンとオフをはっきりと



ビジネスで疲れた身体・心を癒やす、リゾートのような雰囲気住宅でオンとオフの切り替えを。別荘のような住宅があなたを待っています。

# この土地の魅力



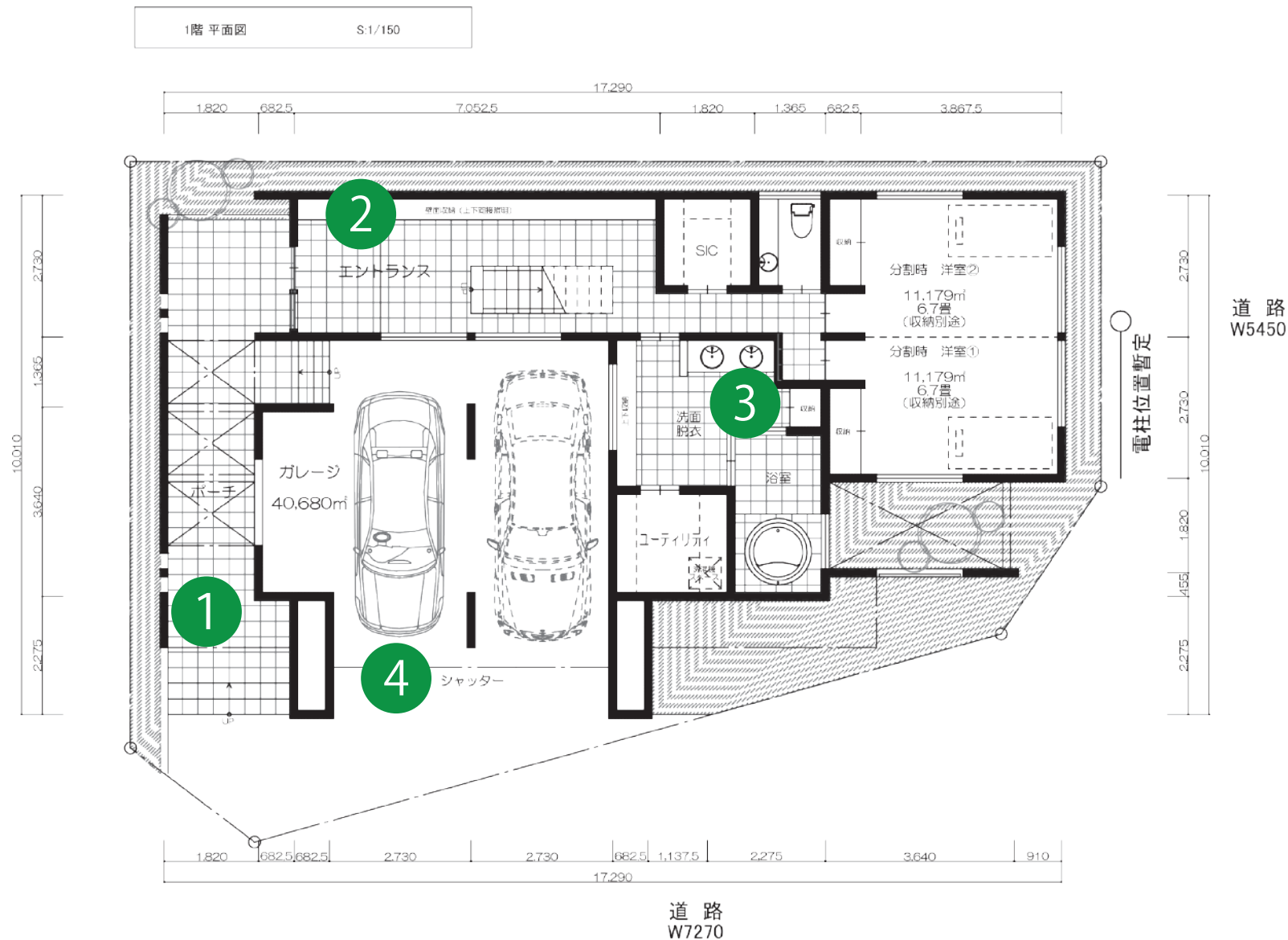
## 開放的な空間

敷地周辺の道路は歩道が広く、また目線を遮る建物が少ないため、比較的日照通風を確保しやすいゆったりとした土地と言えるでしょう。特に南から西にかけての日照は確保しやすく、午後の日照が室内に多く入り込んでくることから、1日の時間を長く感じていただけそうな効果も望めそうです。また、2階以上の階からの周辺への解放感は抜群で、プライバシーをうまく確保しながら開放的な外部空間を設けることにより、都心にいながら、リゾート地に暮らしているかのような豊かな時間を味わうことができるプランも可能です。

## デザイン性・機能性も自由自在

第1種低層住居専用地域・第1種高度地区ということで、高さを抑える条件がありますが、敷地の南北方向がやや長いため、比較的日影規制をクリアしやすく、3階部を計画することも可能な土地です。また、道路斜線算定上の道路幅員も広く、緩和規定（天空率等）等を用いることにより、ファサードも整えやすく意匠性に優れた建物を実現する絶好の土地です。建蔽率は50%ですが、準耐火建築物とした場合の10%緩和等を利用することも可能ですので、吹抜けや、広々としたバルコニー等豊かな空間を作り出してみるのも良いでしょう。

# 参考プラン 2区画 1F



建物への期待感を高めてくれる  
アプローチスペース。焦らし効果絶大！



開放的なエントランスホール。豊かな空間が  
迎えることによりオン・オフ切り替えの一助にも。  
ホールから愛車を眺めることも可能です。

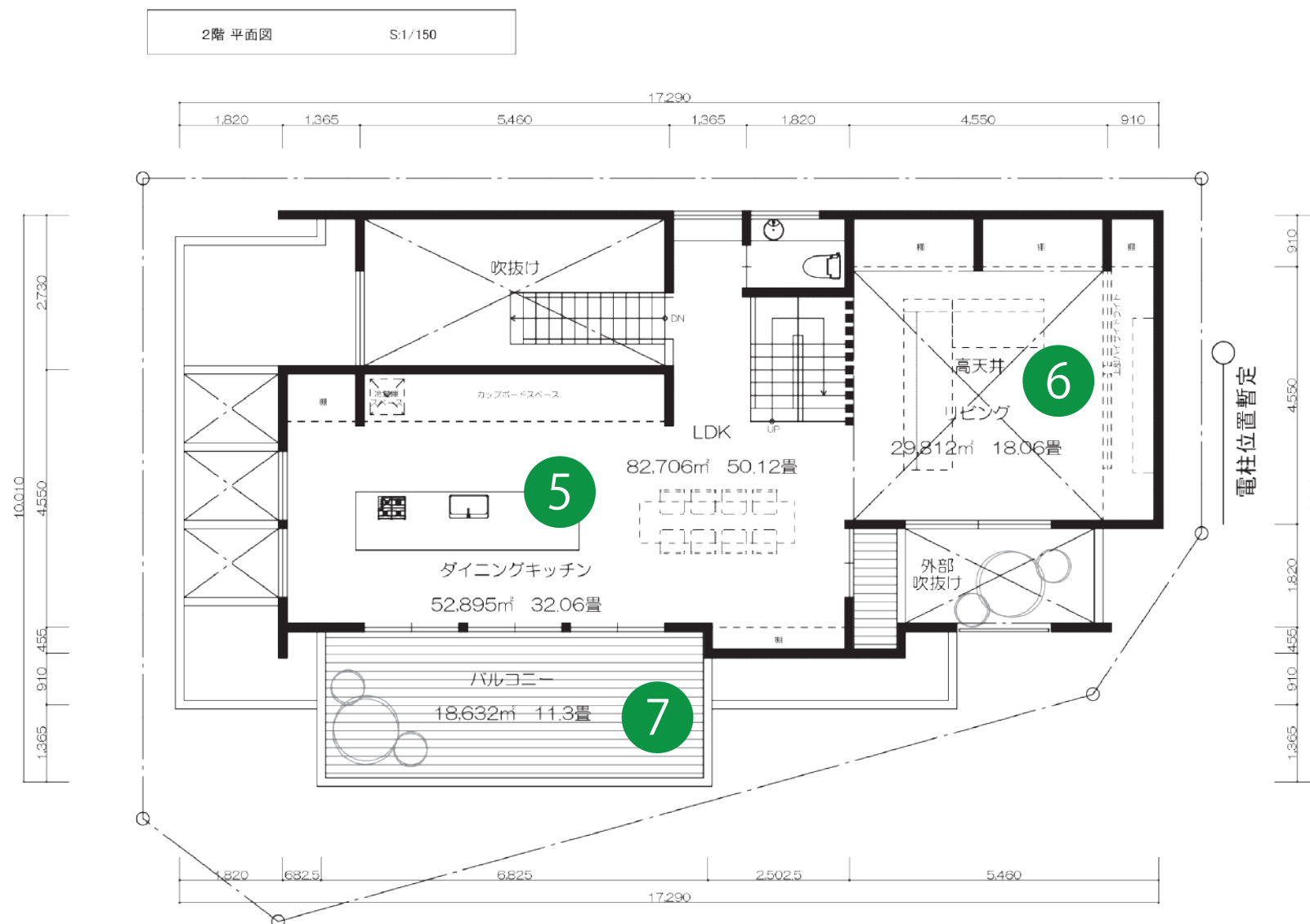


洗面と一体的に広がる浴室スペースです。  
バステラスを眺めながらくつろぎの  
入浴タイムをお過ごしいただけます。

4 秘密基地としてもお使いいただけるガレージスペースです。  
車やバイクのモータースポーツからアウトドアまで  
幅広い趣味を受け止めてくれる懐深い空間です。



# 参考プラン 2区画 2F



みんなでワイワイ料理教室も可能な DK です。  
お食事はその時々の気分にて  
開放的な屋上やバルコニーもお選びいただけます。

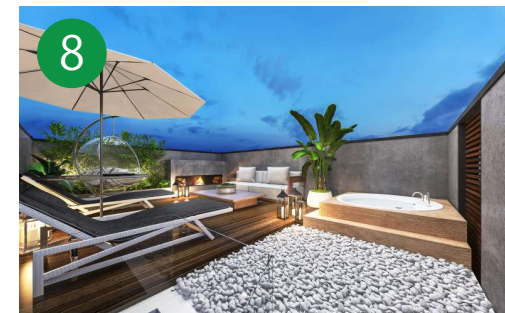
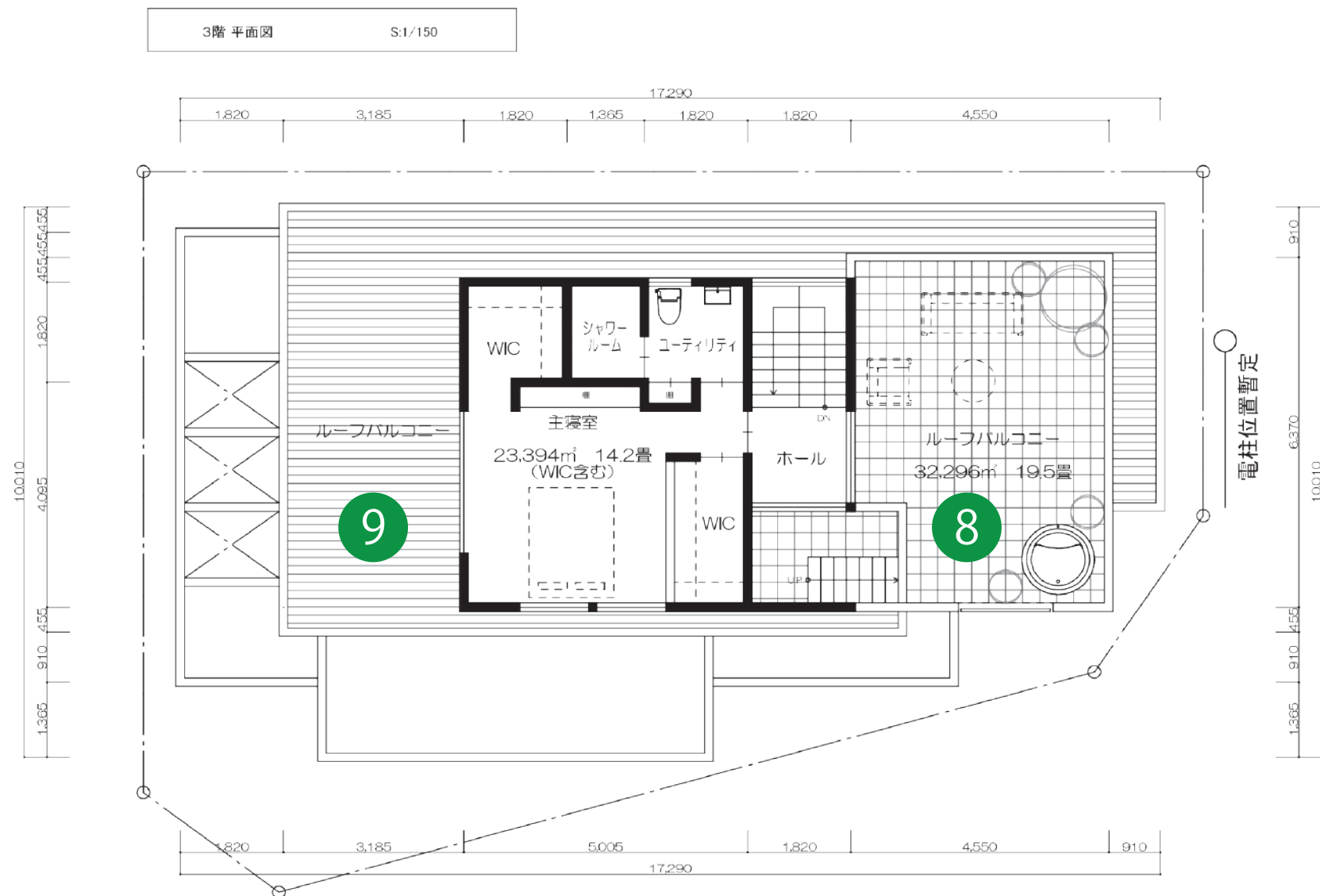


外部吹抜けへの広がりやハイサイドライトから  
光を取り込む、開放的なリビング空間です。

7 ダイニング空間としてもお楽しみいただけるバルコニーです。  
天気の良い日は開放的なテラスでティータイム。  
手すり壁を高くし、プライバシーを確保することが可能です。



# 参考プラン 2区画 3F



屋外リビングとしてお使いいただけるルーフバルコニー解放感とプライバシーを両立することが可能なため、露天ジャグジーやサンベットの、屋外家具等にて、リゾートライフをお楽しみ頂けます。



夕涼みや家事にご利用いただけるルーフバルコニーです。愛犬のドッグランとしてもお使いいただけます。

後ろのページで大きい写真をご覧頂けます。

## 2 区画 敷地・建築概要

|      |        |                                                 |      |         |                                                    |
|------|--------|-------------------------------------------------|------|---------|----------------------------------------------------|
| 敷地概要 | 地名地番   | 品川区旗の台6丁目 2号棟                                   | 建築概要 | 構造      | ---                                                |
|      | 住居表示   | 品川区旗の台6丁目                                       |      | 階数      | 2階建て                                               |
|      | 敷地面積   | 約203.86 m <sup>2</sup> (暫定)                     |      | 建築面積    | 139,224 m <sup>2</sup>                             |
|      | 都市計画区域 | 都市計画区域内(市街化区域)                                  |      | 1階床面積   | 73,287 m <sup>2</sup>                              |
|      | 用途地域   | 第1種低層住居専用地域                                     |      | 2階床面積   | 87,675 m <sup>2</sup>                              |
|      | 防火地域   | 準防火地域                                           |      | 3階床面積   | 37,057 m <sup>2</sup>                              |
|      | 指定建ぺい率 | 70 % (50%+10%角地+10%準耐火建築) 142.702m <sup>2</sup> |      | ガレージ等   | 40,680 m <sup>2</sup>                              |
|      | 指定容積率  | 100 % 203.86m <sup>2</sup>                      |      | 合計面積    | 238,699 m <sup>2</sup>                             |
|      | 高度地区   | 第1種高度地区                                         |      |         | ガレージ緩和可能面積<br>239,010 × 1/5 = 47,74 m <sup>2</sup> |
|      | 日影規制   | 4h-2.5h/1.5m                                    |      | 容積対象床面積 | 198,019 m <sup>2</sup>                             |

- ※ 1帖は、1.62m<sup>2</sup>として計算しています。
- ※ 敷地確定前の場合、敷地状況により間取りプランが変更になる場合がございます。
- ※ 構造設計前の為、計算により壁・窓の位置等が変更になる可能性がございます。
- ※ 確認申請許可前の為、行政指導により変更が生じる可能性がございます。
- ※ 採光・換気・排煙計算上、納戸になる可能性のある部屋を居室表記している場合がございます。
- ※ 建築会社の社内規定により、間取りプランが変更になる場合がございます。



# 参考プラン 1 区画

LDK と一体的にお使いいただける畳コーナーです。

普段は LDK の一部として、また来客時は個室利用も可能です。

季節によっては、座卓やこたつ等にて、くつろぎの空間とされるのは如何でしょうか？

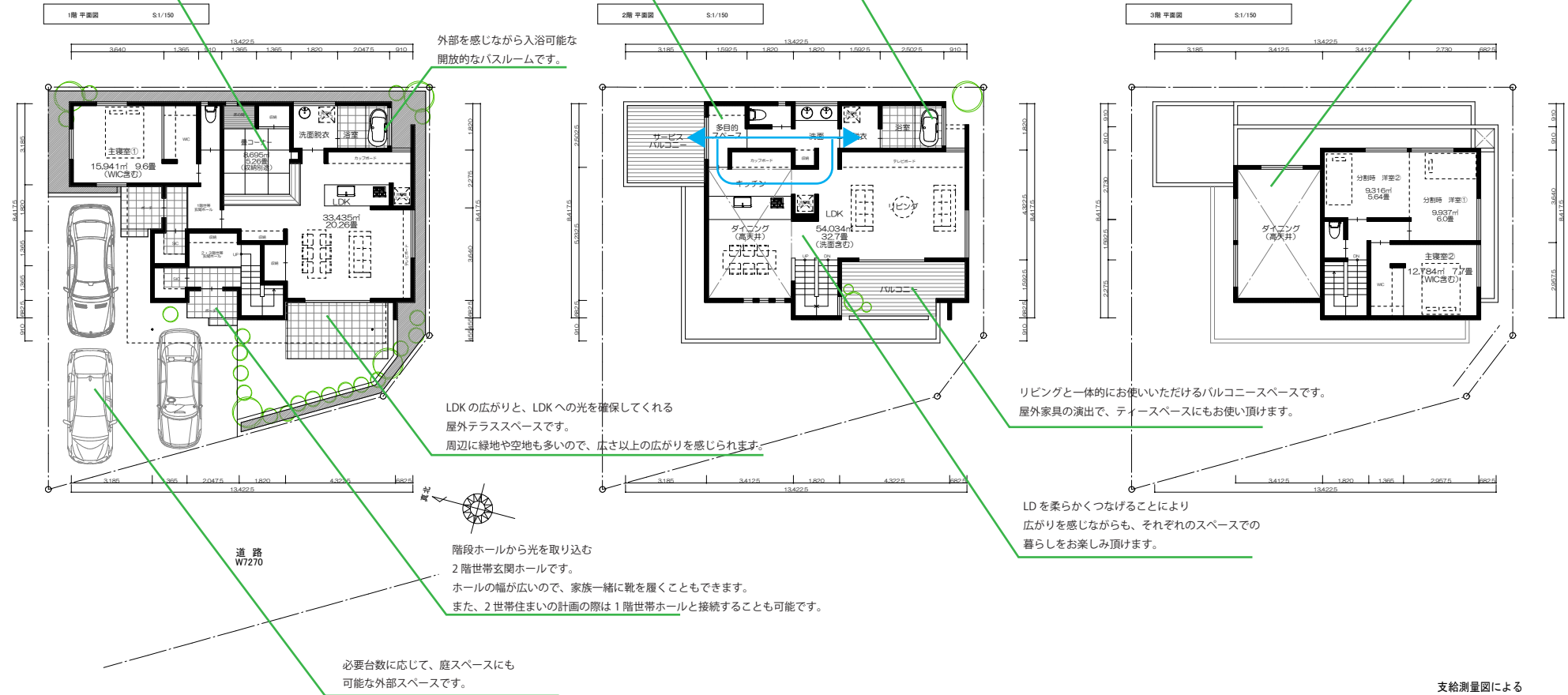
家事導線を回遊導線上に計画することにより

日々の家事等を効率的に行えます。

外部を感じながら入浴可能な  
開放的なバスルームです。

ハイサイドライトがダイニングスペースにへ  
朝日を取り込むことにより  
朝食の時間を豊かに演出いたします。

## 2世帯計画



- ※ 1帖は、1.65㎡として計算しています。
- ※ 敷地確定前の場合、敷地状況により間取りプランが変更になる場合がございます。
- ※ 構造設計前、計算により壁・窓の位置等が変更になる可能性がございます。
- ※ 確認申請許可前の為、行政指導により変更が生じる可能性がございます。
- ※ 採光・換気・排煙計算上、納戸になる可能性のある部屋を居室表記している場合がございます。
- ※ 建築会社の社内規定により、間取りプランが変更になる場合がございます。

支給測量図による  
2020・04・14

| 敷地概要   | 地名地番                  | 品川区旗の台6丁目 1号棟 | 建築概要    | 構造        | 木造   |
|--------|-----------------------|---------------|---------|-----------|------|
|        | 住居表示                  | 品川区旗の台6丁目     |         | 階数        | 3階建て |
| 敷地面積   | 約203.87 ㎡(暫定)         |               | 建築面積    | 98.337 ㎡  |      |
| 都市計画区域 | 都市計画区域内(市街化区域)        |               | 1階床面積   | 87.158 ㎡  |      |
| 用途地域   | 第1種低層住居専用地域           |               | 2階床面積   | 70.803 ㎡  |      |
| 防火地域   | 準防火地域                 |               | 3階床面積   | 40.525 ㎡  |      |
| 指定建ぺい率 | 60 % (50% + 10%準防火地域) | 122.322㎡      | ガレージ等   | — ㎡       |      |
| 指定容積率  | 100 %                 | 203.87㎡       | 合計面積    | 198.486 ㎡ |      |
| 高度地区   | 第1種高度地区               |               | 容積対象床面積 | 198.486 ㎡ |      |
| 日影規制   | 4h-2.5h/1.5m          |               |         |           |      |



# 住宅イメージギャラリー

---



# 品川区の住みやすさをスコアリング

---

## 教育

---

保幼小連携、小中一貫教育の全区展開（別紙参照）  
東急目黒線、東急池上線、大井町線利用可能で、名門小にも通いやすい

安心  
安全

充実の  
教育環境

保育所の  
増加計画

## 待機児童

---

2019 年の待機児童数は 12 人、前年から 7 人減少。保育所も増加傾向にあり、令和 2 年度以降に認可保育園が 9 園新設される予定です。

治安が  
良い

自然が  
豊富

## 治安

---

品川区の犯罪発生率は令和元年に 2403 件で、近隣の大田区（5031 件）や世田谷区（5221 件）に比べると極めて安全な街と言えます。児童には防犯ブザー（児童見守りシステム「まもるっち」）配布され、子供の安全を守ります。

## 高齢者向けサービス

---

救急代理通報システム（旨にかけたペンダントのボタンを押すと、救助を受けることが可能。）  
高齢者食事サービス、高齢者への車いす貸し出しなど

## 区内にある主な施設

---

しながわ水族館、しながわ中央公園、東品川公園、都立林試の森公園、  
八潮公園多目的広場、東品川公園弓道場、品川南ふ頭公園（全面人工芝）、鮫洲運転免許試験場

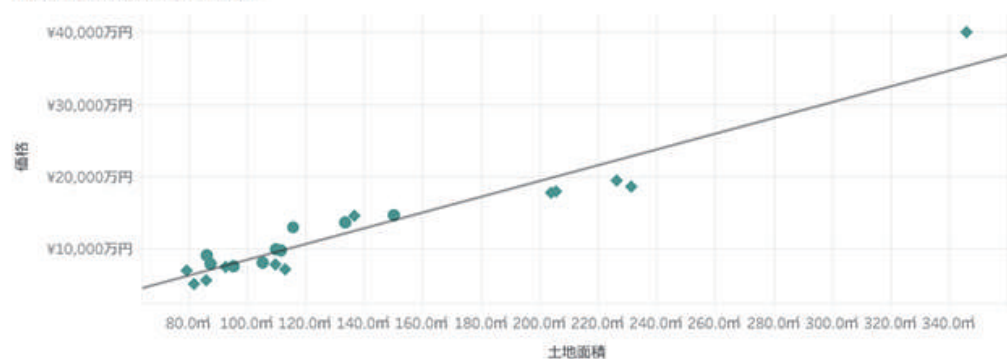


# 坪単価を比較

## 洗足（旗の台）

| 物件数：29件 |           |        |        |      |
|---------|-----------|--------|--------|------|
|         | 価格        | 土地面積   | 坪単価    | 売却日数 |
| 最大値     | ¥40,000万円 | 346.1㎡ | ¥382万円 | 42日  |
| 中央値     | ¥9,590万円  | 110.0㎡ | ¥285万円 | 0日   |
| 最小値     | ¥4,980万円  | 79.4㎡  | ¥201万円 | 0日   |
| 平均      | ¥11,696万円 | 130.7㎡ | ¥288万円 | 11日  |

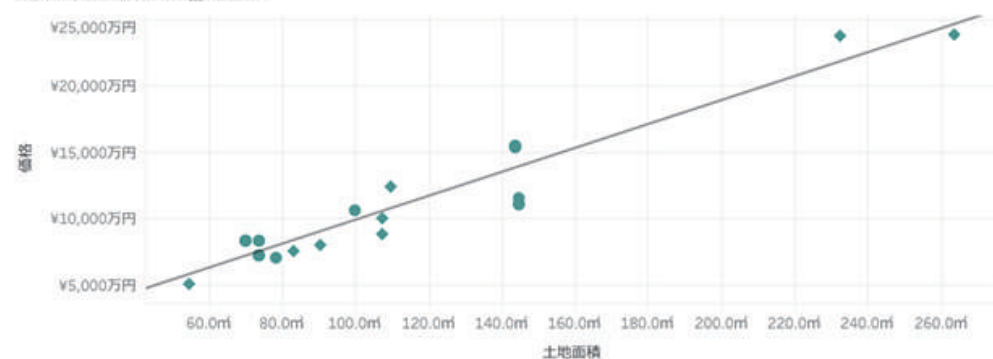
物件価格散布図\_比較1



## 武蔵小山

| 物件数：25件 |           |        |        |      |
|---------|-----------|--------|--------|------|
|         | 価格        | 土地面積   | 坪単価    | 売却日数 |
| 最大値     | ¥23,880万円 | 263.6㎡ | ¥391万円 | 189日 |
| 中央値     | ¥8,750万円  | 100.0㎡ | ¥322万円 | 25日  |
| 最小値     | ¥4,980万円  | 54.7㎡  | ¥251万円 | 0日   |
| 平均      | ¥10,990万円 | 112.6㎡ | ¥327万円 | 33日  |

物件価格散布図\_比較2



チェックポイント！

坪単価が低い

01

旗の台は近隣の武蔵小山と比べて坪単価が低め

面積が広い

02

ご提案させていく建築プランはどれもテラスやガレージが広く、趣味や家族の時間を楽しめます

将来活用しやすい

03

親族が増えたら二世帯住宅や建て替えなど、柔軟に活用できます





參考資料

---

# 相場情報

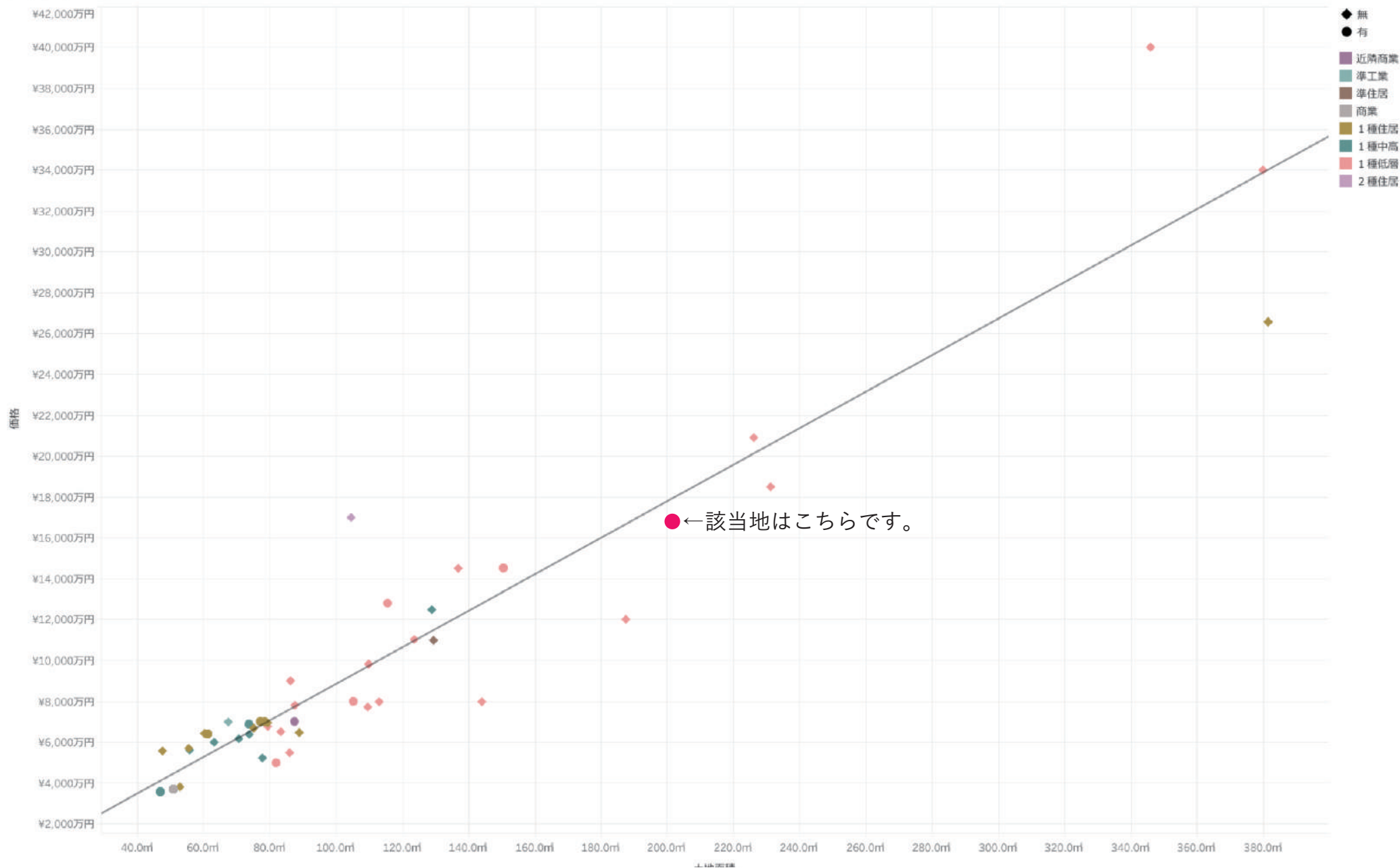
該当地と他の近隣の土地の坪単価の比較表です。

|        | 土地面積     | 価格        | 坪単価    | 備考                                |
|--------|----------|-----------|--------|-----------------------------------|
| 1 区画   | 61.67 坪  | 17,300 万円 | 280 万円 | 東急目黒線洗足駅 徒歩 6 分<br>東急池上線・大井町線     |
| 2 区画   | 61.66 坪  | 17,600 万円 | 285 万円 | 旗の台駅 徒歩 7 分<br>東急大井町線 北千束駅 徒歩 7 分 |
| 近隣の土地② | 33.27 坪  | 9,800 万円  | 295 万円 | 洗足 徒歩 9 分                         |
| 近隣の土地③ | 45.52 坪  | 14,500 万円 | 319 万円 | 旗の台 徒歩 7 分                        |
| 近隣の土地④ | 26.13 坪  | 8,980 万円  | 344 万円 | 旗の台 徒歩 14 分                       |
| 近隣の土地⑤ | 104.69 坪 | 40,000 万円 | 382 万円 | 洗足 徒歩 8 分                         |

※2020 年 5 月時点での相場情報です。

# 物件相場データ

物件価格散布図



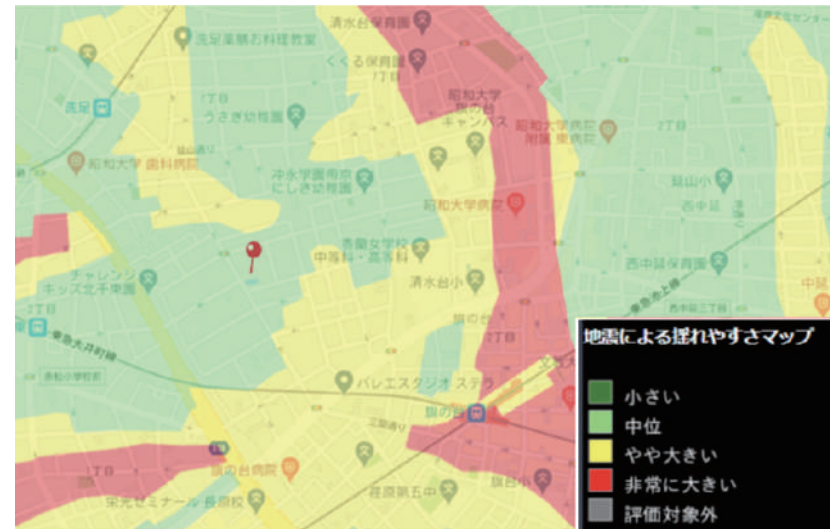


# ハザードマップ

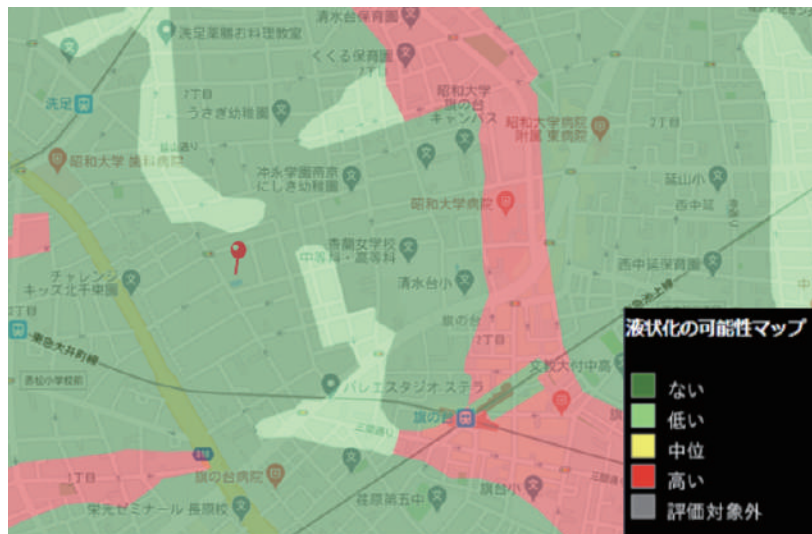
## 浸水の可能性マップ



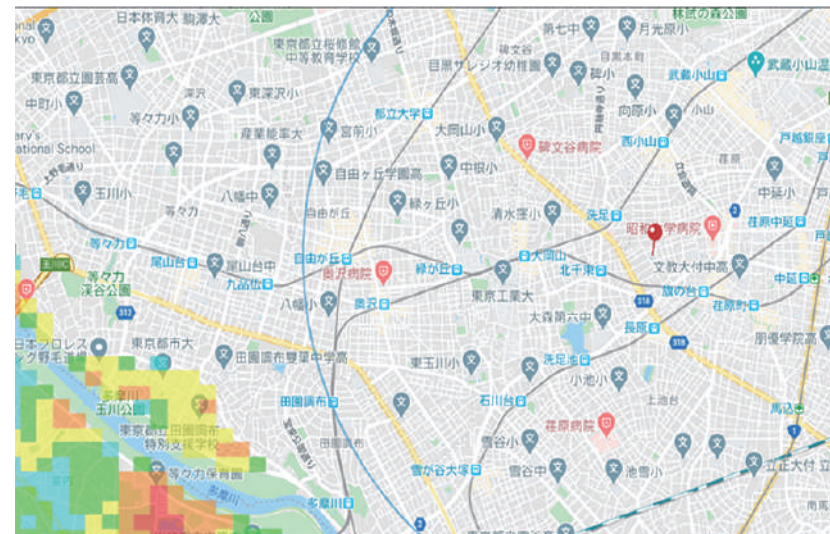
## 地震による揺れやすさマップ



## 液状化の可能性マップ



## 浸水想定区域マップ



# 物件概要

|        |                                                                  |
|--------|------------------------------------------------------------------|
| 所在地    | 品川区旗の台 6 - 14 - 17                                               |
| 交通     | 東急目黒線 洗足駅 徒歩 6 分<br>東急大井町線・池上線 旗の台駅 徒歩 7 分<br>東急大井町線 北千束駅 徒歩 7 分 |
| 都市計画   | 市街化区域                                                            |
| 土地面積   | 203.86 m <sup>2</sup> ～203.87 m <sup>2</sup>                     |
| 建築条件   | なし                                                               |
| 地目     | 宅地                                                               |
| 用途地域   | 第一種低層住居専用                                                        |
| 建ぺい率   | 50%                                                              |
| 容積率    | 100%                                                             |
| セットバック | なし                                                               |
| 接道     | 1 区画：西側道路 2 区画：西・南側道路                                            |

|      |                               |
|------|-------------------------------|
| 価格   | 1 区画 17,300 万円 2 区画 17,600 万円 |
| 権利   | 所有権                           |
| 現況   | 更地                            |
| 引渡   | 相談                            |
| 取引態様 | 媒介                            |



# カッコいい家を建てる



<https://sumu-z.jp/>

業界初！ネットコンペで  
住宅の専門家を探す

**sumuzu  
Matching**

土地を分析したデータを  
無料でご提供

**相場ウォッチャー**

広い土地を  
欲しい分だけご提供

**土地つくる**

こちらの土地のご購入、建築に関してご相談下さい。

お問合せ先 **sumuzu**

☎ 03-6821-6566

✉ [info@sumu-z.jp](mailto:info@sumu-z.jp)