当社先元付　　物件説明書　　物件番号:437

用途	収益物件（一棟）・マンション　物件名：TheResidence 旗の台				
所在地	住居表示	東京都品川区旗の台6-3-16			
	地番	東京都品川区旗の台6-1097-25、26			
交通	東急目黒線 洗足池駅 徒歩5分 / 東急大井町線 北千束駅 徒歩5分				
地積	370.85 ㎡ (112.18 坪) 公簿				
価格	9億8000万円 （税込）				
地目	宅地	用途地域	第１種低層住居専用地域		
容積率	100%		建蔽率	50%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第1種高度地区　10m	
日影規制	4ｈ-2.5ｈ/1.5m		都市計画	無・有（　　）	
その他					
道路	東南側約5.4m（公道）				
道路負担					
現況		築年	令和08年 7月築	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造 2階			
	延床面積	362.95 ㎡ (109.79 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

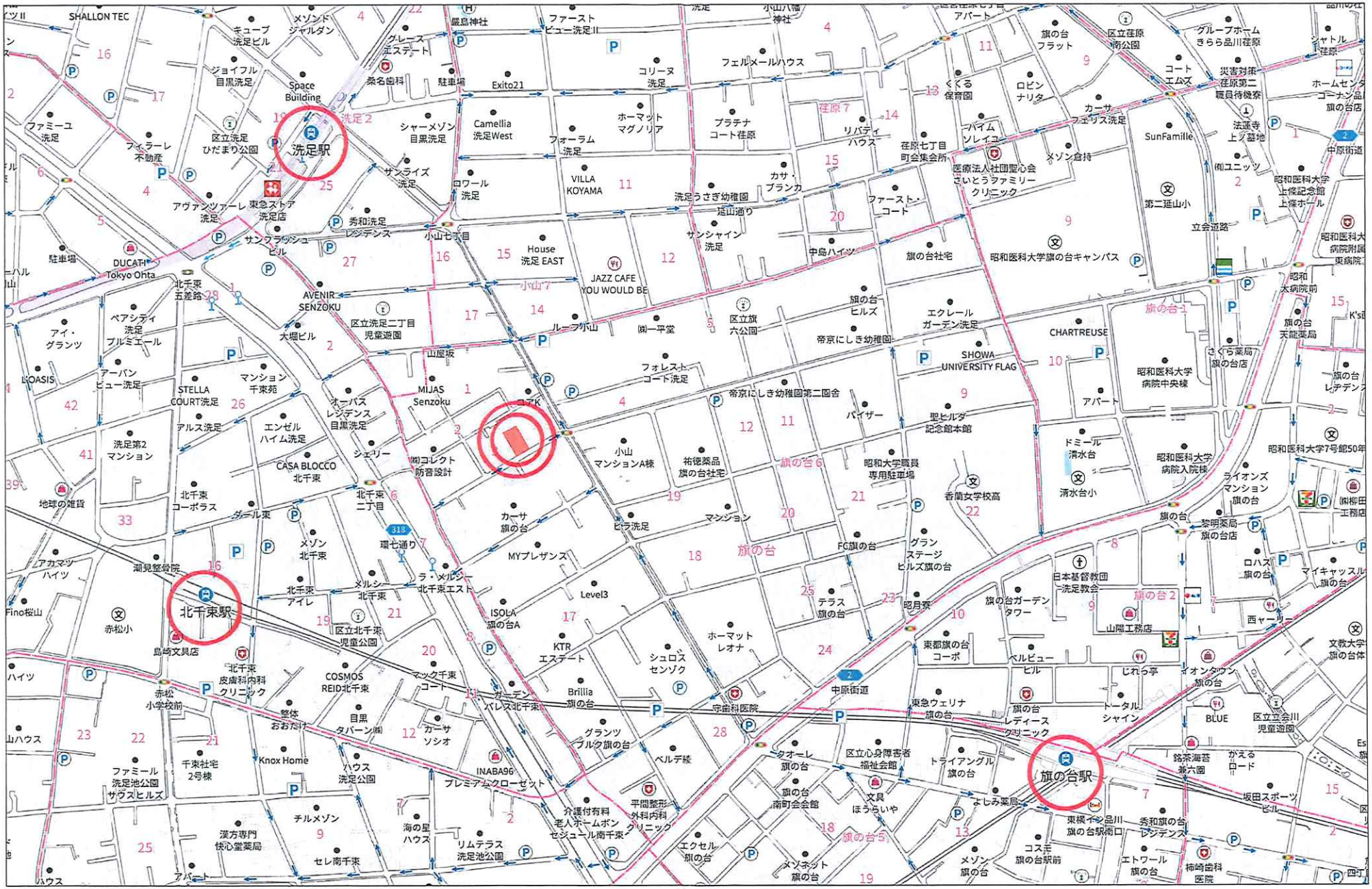
備考　年額収入47,520,000円 月額収入3,960,000円 表面 利回り 4.84% 満室想定

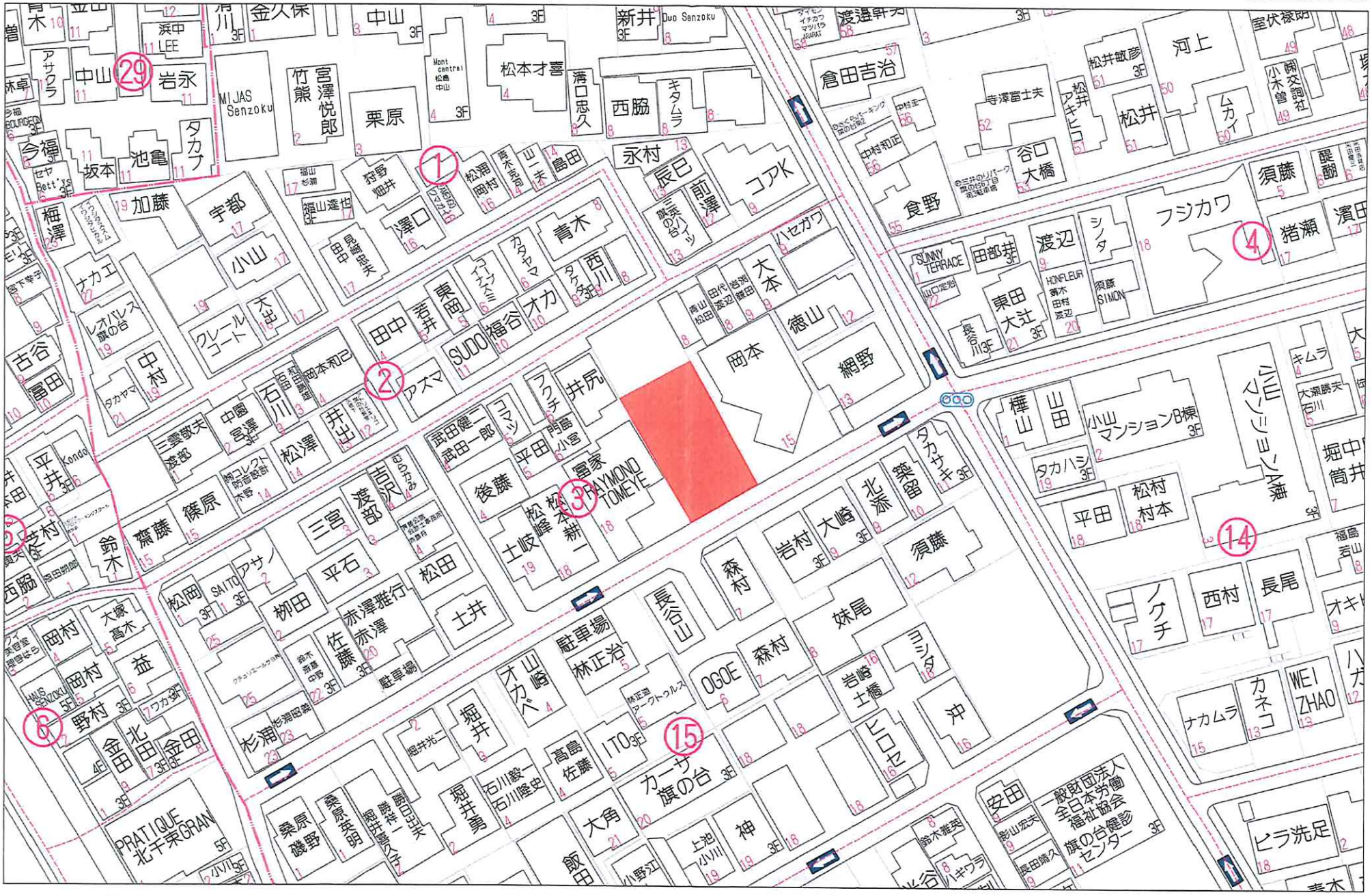
※24時間防音＋ガレージハウス
・総戸数：2戸

物件ルート：売主⇒元付⇒当社

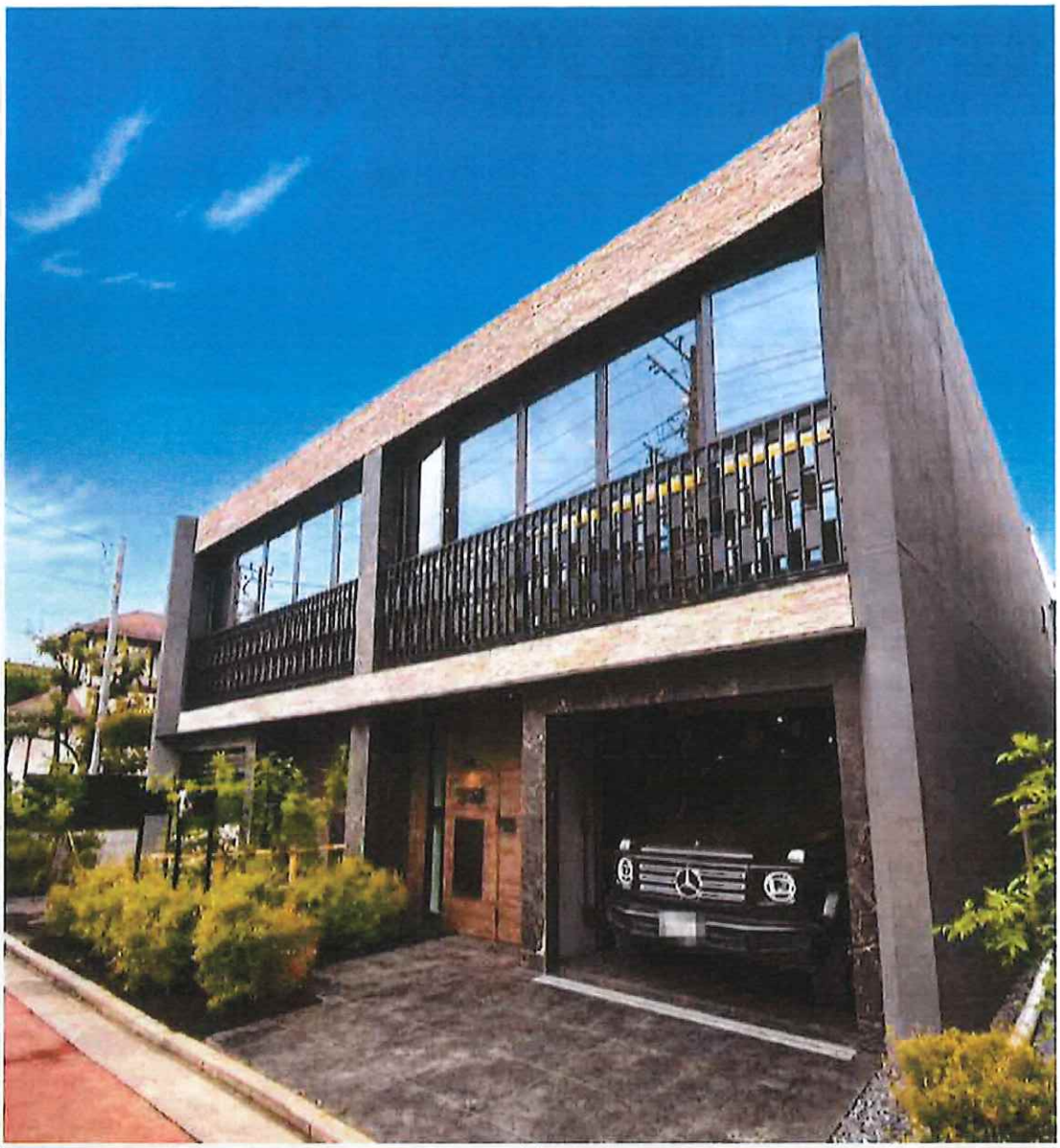
万一、売却済みの場合はご容赦ください。

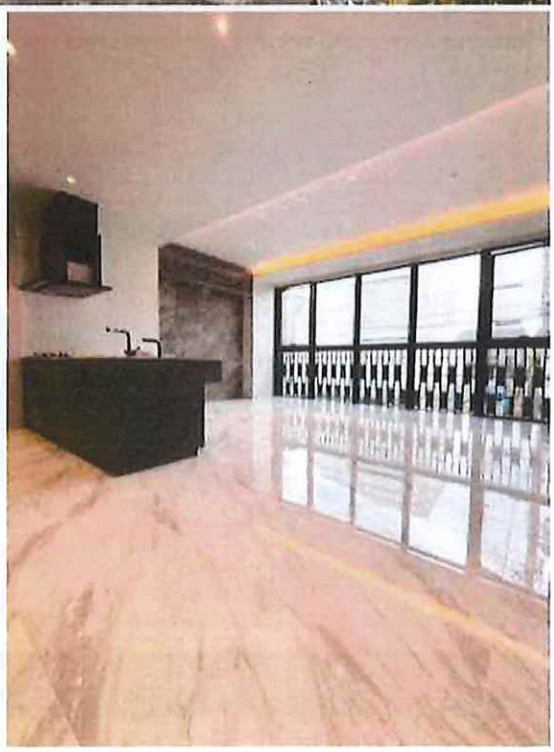
東京都品川区旗の台6丁目13-15付近





Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.





旗の台Project　「24時間防音」＋ガレージハウス　　新築RC

■計画敷地概要

住居表示	東京都品川区旗の台6丁目3-16		用途地域	市街化区域、第一種低層住居専用地域
地　　番	東京都品川区旗の台六丁目1097番25,26		構造、階数	新築　鉄筋コンクリート構造　2階建
交　　通	東急目黒線洗足駅徒歩5分、東急大井町線北千束駅徒歩5分、東急池上線旗の台駅徒歩9分		日影規制	4h-2.5h(1.5m)
敷地登記面積	370.85 ㎡	112.18 坪	高度地区	10m 第一種高度地区
敷地実測面積	370.85 ㎡	112.18 坪	接道	南東側約5.4m公道
建蔽率	50(60%)　準防火地域内の耐火建築+10%		敷地状況	平坦更地
容積率	100%		防火地域	準防火地域
容積対象延床面積	362.95 ㎡	109.79 坪		
法定延床面積	441.00 ㎡	133.41 坪		
施工面積	441.00 ㎡	133.41 坪	築年月	2026年7月竣工

■計画概要表

階	用途		面積					容積対象延床面積		法定延床面積		施工面積	
			typeA	typeB	typeC	typeD	小計	他	小計	他	小計	他	小計
屋上			6.39	6.39			12.79		12.79		12.79		12.79
2			107.22	107.22			214.44		214.44		214.44		214.44
1			67.86	67.86			135.72		135.72		135.72		135.72
駐車場			39.03	39.03			78.05				78.05		78.05
合計		㎡	220.50㎡	220.50㎡	0.00㎡	0.00㎡	441.00㎡	0.00㎡	362.95㎡	0.00㎡	441.00㎡	0.00㎡	441.00㎡
合計		坪	66.70坪	66.70坪	0.00坪	0.00坪	133.40坪	0.00坪	109.80坪	0.00坪	133.41坪	0.00坪	133.41坪

■収入

階	用途	住戸数	月額　想定賃料（共益費込み）				
			typeA	typeB	typeC	typeD	小計
4	居宅	2	1,980,000	1,980,000			3,960,000
3							
2							
1							
計		2	1,980,000	1,980,000	0	0	3,960,000
合計			3,960,000				

※建築は「24時間防音」マンション。
　防音マンションは、沿線事例から相場の1.5倍程度の賃料確保が可能。
※当建築はガレージハウスとし
　高級マンション仕様とデザイン。
※当地は、芸能人、外国人も多く
　居住するエリアであり上記層への
　遡求は十分可能と思料。

■収支

総額	980,000,000
土地	760,000,000
建物	200,000,000
建物消費税	20,000,000

年間収入	47,520,000

利回り	4.85%

住居表示：東京都品川区旗の台六丁目3-16

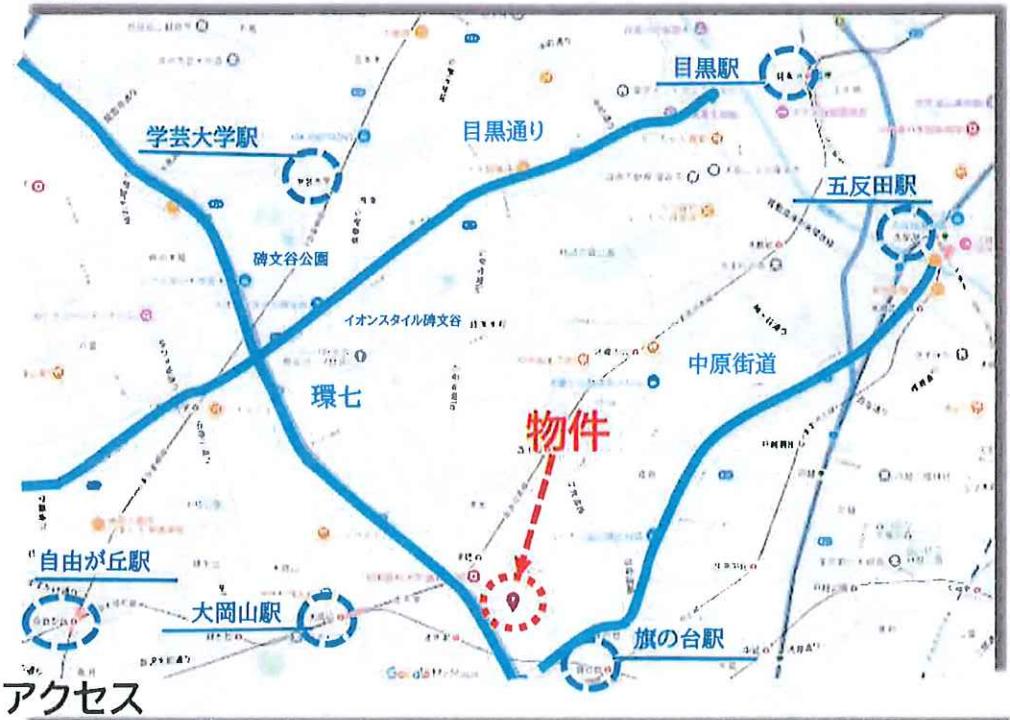
■旗の台六丁目は、実業家・渋沢栄一らが立ち上げた住宅地開発会社
「田園都市（現・東急不動産）株式会社」によって田園調布・洗足と共に開発された、
由緒ある高級邸宅地の一角で、多くの富裕層に愛されるエリアです。

■低層住居専用地域として敷地の大きい邸宅が立ち並ぶ閑静な邸宅街であり、
皇后雅子様のご実家をはじめ各界の名士が居を構える、重厚感のある落ち着いた街並みが特徴です。

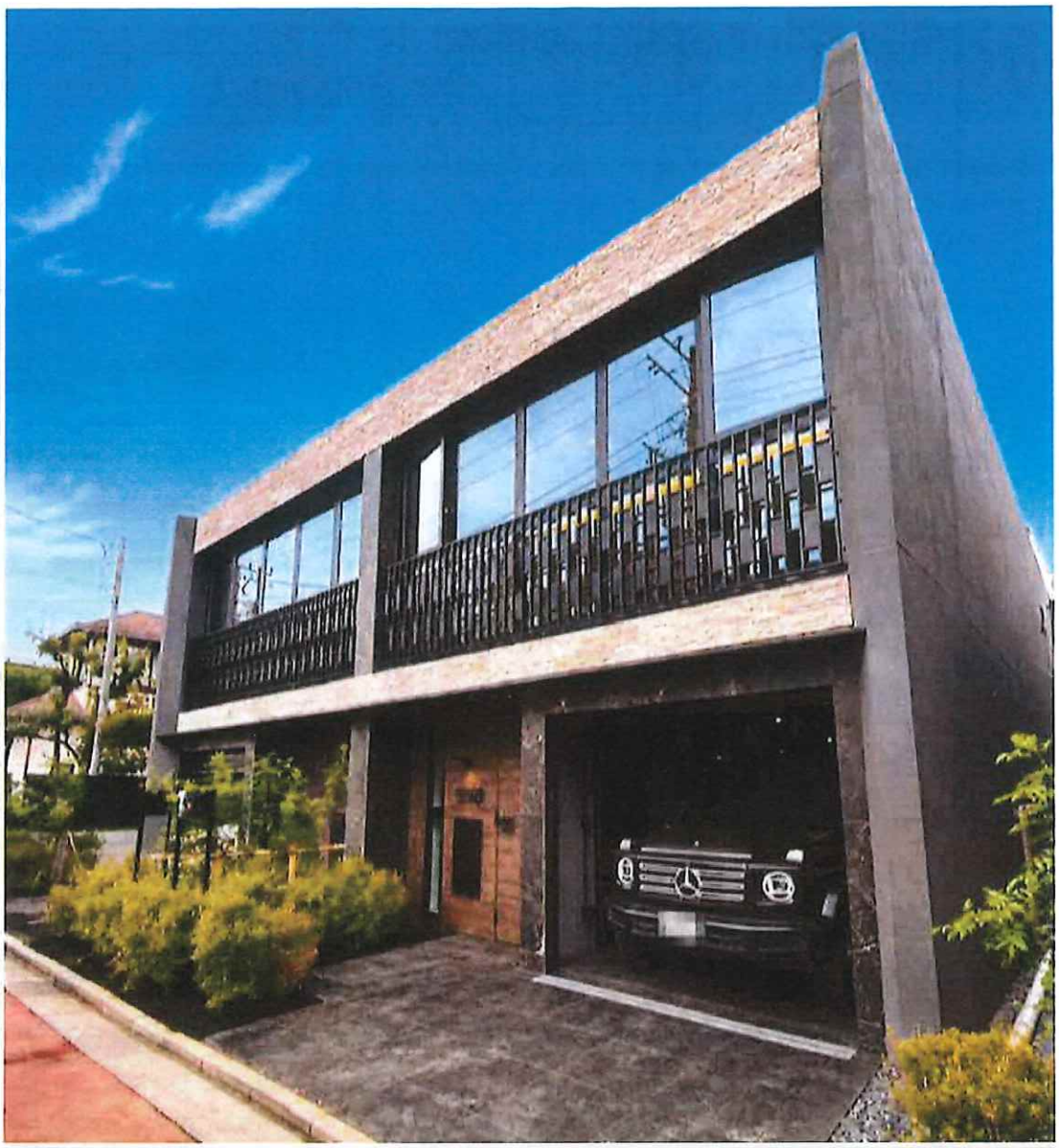
本物件（旗の台六丁目3-16）は標高36.3mの高台に位置し、
渋谷駅（約14m）や目黒駅（約22.8m）、皇居・本丸跡地（約12m）と比べても高い標高を誇る立地で、
ルーフバルコニーからは東京タワーを望むことができます。
旗の台は文教の地であると共に、昭和大学病院が有名な城南屈指のブランドエリアです。

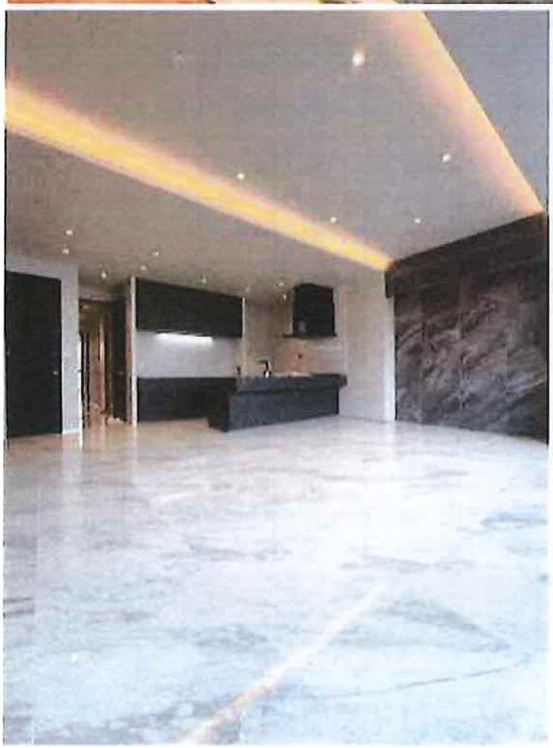
- 旗の台駅・洗足駅・北千束駅の3駅が利用可能
- 旗の台駅からは五反田駅へ約7分
- 洗足駅からは目黒駅へ約9分
- 渋谷まで約21分、新宿まで約28分都心と主要駅までアクセス良好
- 目黒通り、環七、中原街道に囲まれ
  学芸大学・碑文谷・大岡山・自由が丘・二子玉川を利用する層に好まれるエリア

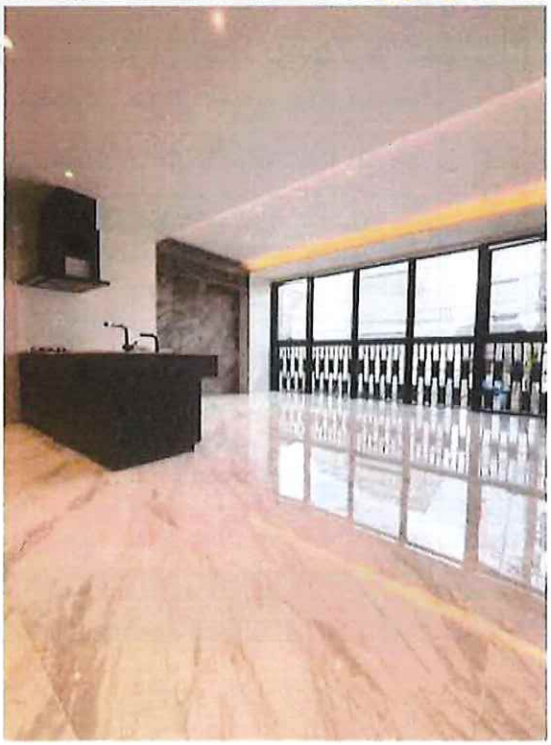
エリア



アクセス







JAPAN ARCHITECTURE INSPECTION CENTER A0017137

地名地番：東京都品川区旗の台六丁目1097-25、1097-26
住居表示：東京都品川区旗の台六丁目3番16号

敷地概要	
工事名称	品川区旗の台六丁目計画
地名地番	東京都品川区旗の台六丁目1097-25、1097-26
住居表示	東京都品川区旗の台六丁目3番以下未定
主要用途	長屋
工事種別	新築工事
工　期	着工：2025年9月　竣工：2026年2月
敷地面積	370.85㎡（112.18坪）
道路幅員	南側：5.26m
用途地域	第一種低層住居専用地域（高さの制限10m）
防火地域	準防火地域
建蔽率/容積率	50%→60%/100%
日影規制	4h/2.5h 1.5m
景観区域区分	低層住宅市街地
その他の規制	品川区みどりの条例

住戸数	2戸
階数	地上2階、PH1階
高さ	パラペット天端6.800m/最高高さ9.08m
構造種別	鉄筋コンクリート造
基礎形式	べた基礎
耐火	耐火建築物

境界確定土地境界図
測点リスト備考参照

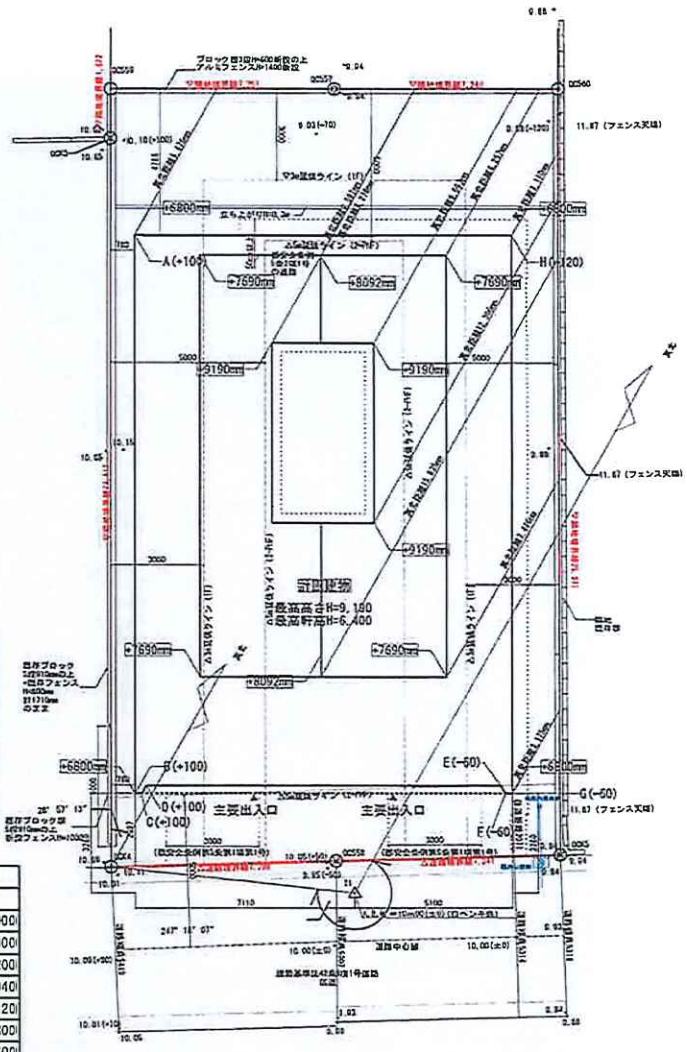
凡例	
記号	境界標の種類
○	コンクリート杭
◎	金属プレート
⊕	鋲
○	計算点

□第一種高度地区算定式
5000+3110×0.6 =6866mm >6800mm ・・・OK
5000+6257×0.6 =8754mm >7690mm ・・・OK
5000+15835×0.6=14501mm>8092mm ・・・OK
5000+6278×0.6 =8816mm >8092mm ・・・OK
5000+9591×0.6 =10754mm>9190mm ・・・OK

□道路斜線算定式
□隣側道路
(5.314+2.071×2)×1.25=11.820m>6.800m・・・OK
□北側斜線算定式
1.25×3.110+5m=8.887m>6.800m・・・OK

平均地盤計算表						
区間	周長		レベル		レベル	
A-B	18530	×	(100	+	100) =	3706000
B-C	215	×	(100	+	100) =	43000
C-D	301	×	(100	+	100) =	60200
D-E	11476	×	(100	+	-60) =	459040
E-F	301	×	(-60	+	-60) =	-36120
F-G	215	×	(-60	+	-60) =	-25800
G-H	18530	×	(-60	+	-120) =	-3335400
H-A	12210	×	(-120	+	100) =	-244200
合計	61778				合計	626720
			626720	÷	2 =	313360
			313360	÷	61778 =	5.07

※KBM+5.07=平均GL=設計GLとする。



※設計GL=平均GL=KBM+5.07とする。
※地盤高さ（+***）はKBMからの高さを示す。
※建物高さ+***は平均GLからの高さを示す。
※隣地斜線は斜線よりも建物高さが小さいためクリア。
建物高さH=9.190m＜20m
※隣側道路斜線は斜線よりも建物高さが小さいためクリア。
※北側斜線は斜線よりも建物高さが小さいためクリア
※高度斜線は斜線よりも建物高さが小さいためクリア。
※敷地内には記載以外の外構の巡等なし。
※道路境界線より2m以上接道
※雨水・汚水排水は合流方式とし、汚水桝に接続する。
※雨水桝にはトラップを設ける。
※宅地造成等工事規制にかかる切土盛土無し。
※東京都安全条例第27条について適合

案内図・概要・配置図

Project	品川区旗の台六丁目	Date	2025.05.27
ADDホールディング株式会社 一級建築士事務所		Scale	S=1/150 (A3)
		Page	A-01

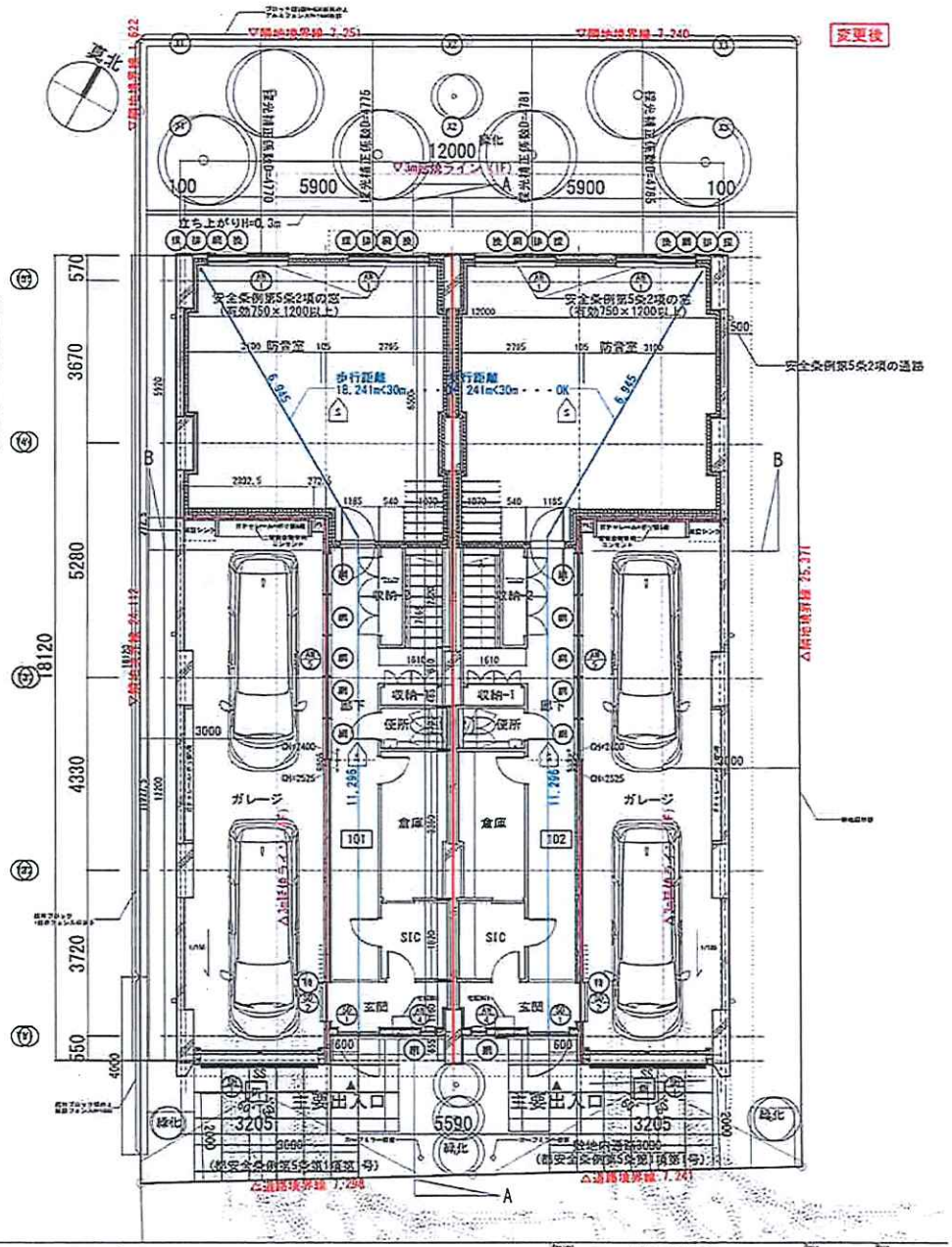
ARCHITECTURE INSPECTION CENTER A0017137

101	a	1階	洗面室	4.157	4.37	5.15	6	1.4	D/H=6-1.4	住居系地域
	b	1階	洗面室	4.163	4.775	5.15	6	1.4	D/H=6-1.4	住居系地域
	c	2階	MBR	21.789	4.583	2.185	6	1.4	D/H=6-1.4	住居系地域
	d	2階	WIC	0.971	0.82	2.05	6	1.4	D/H=6-1.4	住居系地域
	e	2階	LDK	21.502	8.34	2.185	6	1.4	D/H=6-1.4	住居系地域
102	f	1階	洗面室	4.175	4.785	5.15	6	1.4	D/H=6-1.4	住居系地域
	g	1階	洗面室	4.370	4.781	5.15	6	1.4	D/H=6-1.4	住居系地域
	h	2階	MBR	21.816	4.813	2.185	6	1.4	D/H=6-1.4	住居系地域
	i	2階	WIC	3.137	1.55	2.05	6	1.4	D/H=6-1.4	住居系地域
	j	2階	LDK	20.634	8.046	2.185	6	1.4	D/H=6-1.4	住居系地域

居室天井高の算定（住宅）

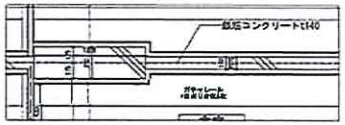
住戸	室名	階数	居室面積	必要開口面積S/7	採光面	有効開口面積算定				採光補正係数	有効開口面積算定		有効面積	判定
101	洗面室	1階	37.33	5.304	AW-1+2	1.775	×	1.250	×	3	隣接する居室との間仕切を設ける。	×	6.638	13.276	○
						1.775	×	1.250	×	3	廊下を経由しないで出口を設ける。	×	6.638		
	MBR	2階	24.22	3.446	AW-3	5.390	×	2.630	×	3	隣接する居室との間仕切を設ける	×	42.527	42.527	○
	WIC	2階	10.68	1.068	AW-2	0.900	×	1.300	×	0.971	床の面積の合計が1/10以上500㎡以上	×	1.136	1.13	○
	LDK	2階	40.05	5.721	AW-3	5.390	×	2.630	×	3	隣接する居室との間仕切を設ける	×	42.527	42.53	○
102	洗面室	1階	37.33	5.304	AW-1+2	1.775	×	1.250	×	3	廊下を経由しないで出口を設ける。	×	6.638	13.276	○
						1.775	×	1.250	×	3	隣接する居室との間仕切を設ける。	×	6.638		
	MBR	2階	24.22	3.446	AW-3	5.390	×	2.630	×	3	廊下を経由しないで出口を設ける	×	42.527	42.527	○
	WIC	2階	10.68	1.554	AW-2	0.900	×	1.300	×	3	隣接する居室との間仕切を設ける	×	3.510	3.51	○
	LDK	2階	40.05	5.721	AW-3	5.390	×	2.630	×	3	廊下を経由しないで出口を設ける	×	42.527	42.52	○

※1　建築基準法施行令第121条　各階居室面積＜200㎡より　不要
※2　PS・MBはコンクリート床スラブ区画
※3　各室の面積は求積図による。
※4　歩行距離はすべて30m以下
※5　キッチン調理器具はガスコンロとする。
※6　東京都安全条例第30条第2項により自動車車庫等の用途に供する部分とその他の部分とを
　　準耐火構造の床若しくは壁又は法第二条第九号の二ロに定める防火設備で区画
※7　建築基準法施行令第112条11項第1号により竪穴区画不要
※8　1階階段：幅：800mm、蹴上：186.76mm、踏面：235mm、手摺の出寸法：100mm

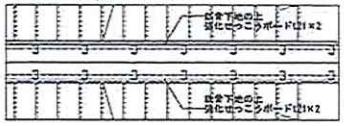


凡例	内容
	各戸の界壁　建築基準法施行令第114条1項（小屋裏まで達する）
	他の用途部分との区画壁　東京都安全条例第30条第2項（壁：軽量気泡コンクリートパネル t100 (建告第1399号第一一号ト)）
S	住宅用火災報知器　煙式（電池式） 壁、梁から600mm、エアコンから1500mm離す。
防	定時閉鎖式防火設備
特	特定防火設備
採	採光のための窓（建築基準法第28条第1項）
換	換気のための窓（建築基準法第28条第1号）
網	防火設備（建築基準法第2条第9号の2ロ） （網入り透明ガラスまたは強化ガラス）
排	排煙のための窓（建築基準法施行令第116条の2）

■1、2階界壁詳細図（S=1/50）



■PH階界壁詳細図（S=1/50）



1階平面図

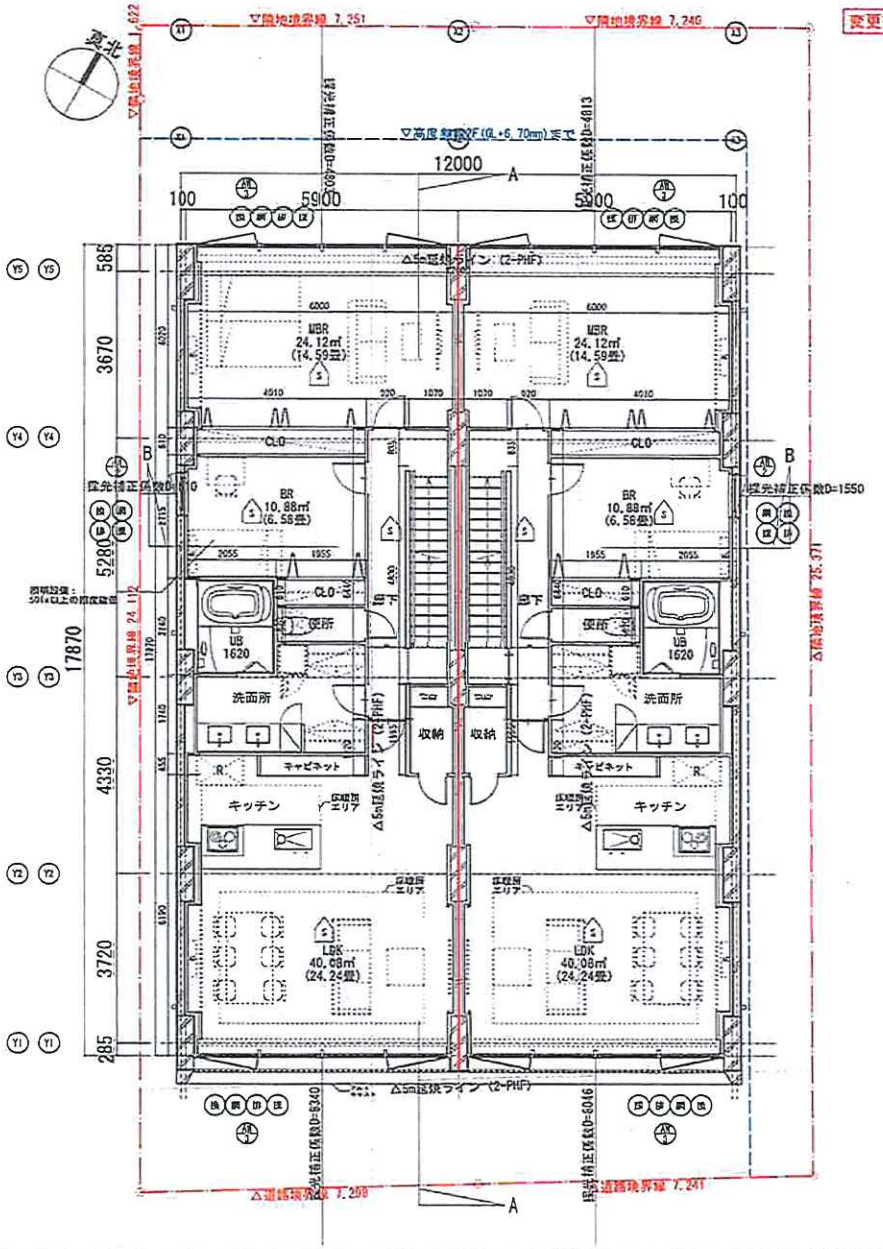
品川区旗の台六丁目		2026.05.27	A-06
ADホールディング株式会社	一級建築士事務所	1:1/100 (A3)	

ARCHITECTURE INSPECTION CENTER A0017157

開口部の算定

室名			床面積	必要開口面積 1/50	記号	有効開口面積計算式 W(窓開口有効幅)		床面積有効開口高さ		枚数		各所有効開口面積	有効面積	判定
101	1階	防音室	37.13	0.7426	AW-1	0.8850	×	0.5350	×	1	=	0.473475	0.94	○
					AW-1	0.8850	×	0.5350	×	1	=	0.473475		
	2階	MBR	24.12	0.4824	AW-3	1.0100	×	0.6200	×	2	=	1.2524	1.25	○
		BR	10.88	0.2176	AW-2	0.9000	×	0.3000	×	1	=	0.27	0.27	○
		LDK	40.05	0.801	AW-3	1.0100	×	0.6200	×	2	=	1.2524	1.25	○
102	1階	防音室	37.13	0.7426	AW-1	0.8675	×	0.5350	×	1	=	0.4641125	0.92	○
					AW-1	0.8675	×	0.5350	×	1	=	0.4641125		
	2階	MBR	24.12	0.4824	AW-3	1.0000	×	0.6200	×	2	=	1.24	1.24	○
		BR	10.88	0.2176	AW-2	0.9000	×	0.3000	×	1	=	0.27	0.27	○
		LDK	40.05	0.801	AW-3	1.0000	×	0.6200	×	2	=	1.24	1.24	○

※1　建築基準法施行令第121条　各階居室面積<200㎡より　不要
※2　PS・MBはコンクリート床スラブ区画
※3　各室の面積は求積図による。
※4　歩行距離はすべて30m以下
※5　キッチン調理装具はガスコンロとする。
※6　東京都安全条例第30条第2項により自動車車庫等の用途に供する部分とその他の部分とを準耐火構造の床若しくは壁又は法第二条第九号の二ロに定める防火設備で区画
※7　建築基準法施行令第112条11項第1号により竪穴区画不要
※8　2階階段：幅:800mm、蹴上:185.29mm、踏面:235mm、手摺の出寸法：100mm



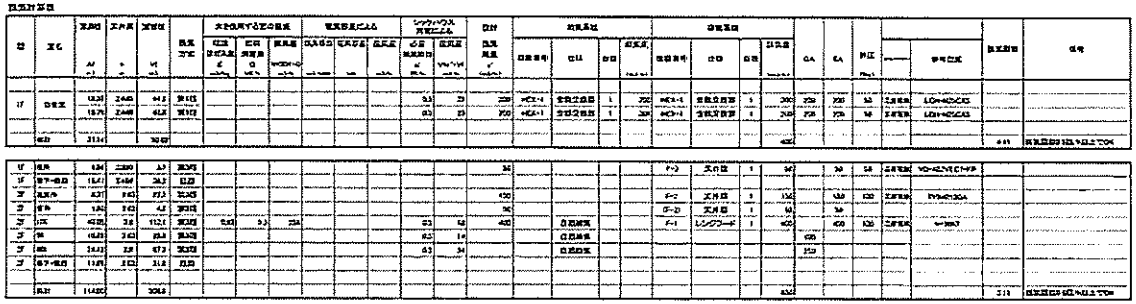
凡例	内容
	各戸の界壁　建築基準法施行令第114条1項（小屋裏まで達する）
	他の用途部分との区画壁　東京都安全条例第30条第2項（型:軽量気泡コンクリートパネルt100(建告第1399号第一号ト)）
S	住宅用火災報知器　煙式（電池式） 壁、天から600mm、エアコンから1500mm超す。
防	常時閉鎖式防火設備
特	特定防火設備
排	排煙のための窓（建築基準法施行令第126条の2第1号）
換	換気のための窓（建築基準法施行令第20条の3第1号）
網	防火設備（建築基準法第2条第9号の2ロ） （網入り透明ガラスまたは強化ガラス）
非	非常用の進入口（建築基準法施行令第126条の6）

2階平面図

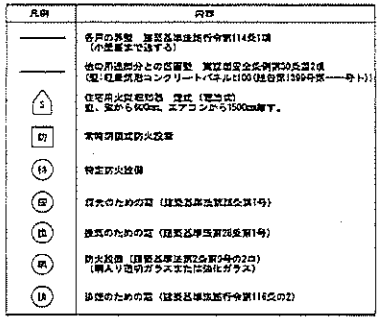
Project	品川区東の台六丁目	Date	2024.05.27
Client	ADIホールディング株式会社　一級建築士事務所	Scale	S=1/100(A3)
		Page	A-07

換気計算の算定

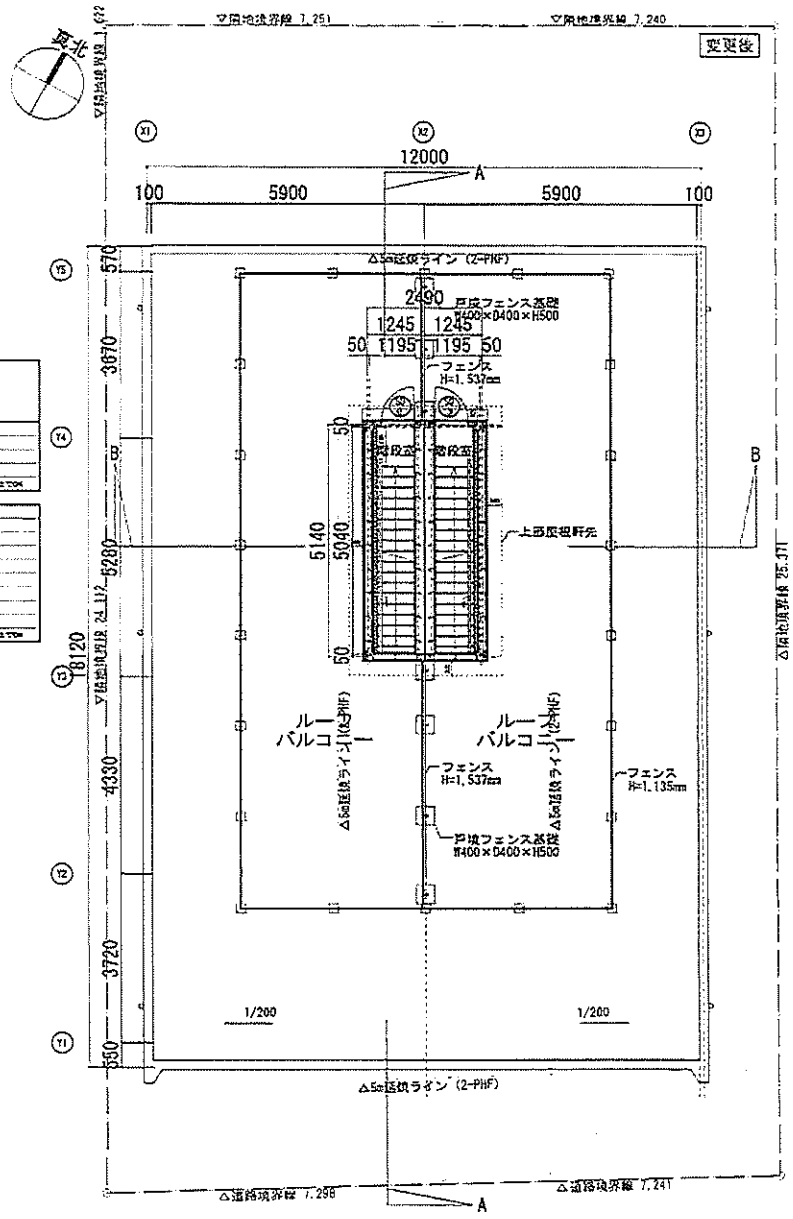
室名			床面積	必要開口面積 1/20	換気窓	有効開口面積計算式 W(実効開口)		H(実効開口)		枚数		各換気窓開口面積	有効面積	判定
101	1階	防音室	37.13	1.8565	AW-1	0.8850	×	1.2500	×	1	=	1.10625	2.2	○
					AW-1	0.8850	×	1.2500	×	1	=	1.10625		
	2階	MBR	24.12	1.206	AW-3	1.0100	×	1.5300	×	2	=	3.0906	3.09	○
		BR	10.88	0.544	AW-2	0.9000	×	1.3000	×	1	=	1.17	1.17	○
		LDK	40.05	2.0025	AW-3	1.0100	×	1.5300	×	2	=	3.0906	3.09	○
102	1階	防音室	37.13	1.8565	AW-1	0.8850	×	1.2500	×	1	=	1.10625	2.2	○
					AW-1	0.8850	×	1.2500	×	1	=	1.10625		○
	2階	MBR	24.12	1.206	AW-3	1.0100	×	1.5300	×	2	=	3.0906	3.09	○
		BR	10.88	0.544	AW-2	0.9000	×	1.3000	×	1	=	1.17	1.17	○
		LDK	40.05	2.0025	AW-3	1.0100	×	1.5300	×	2	=	3.0906	3.09	○



※1 建築基準法施行令第121条 各階居室面積<200㎡より 不要
※2 PS・MBはコンクリート床スラブ区画
※3 各室の面積は求積図による。
※4 歩行距離はすべて30m以下
※5 キッチン調理器具はガスコンロとする。
※6 東京都安全条例第30条第2項により自動車車庫等の用途に供する部分とその他の部分とを準耐火構造の床若しくは壁又は法第二条第九号の二ロに定める防火設備で区画
※7 建築基準法施行令第112条11項第1号により竪穴区画不要

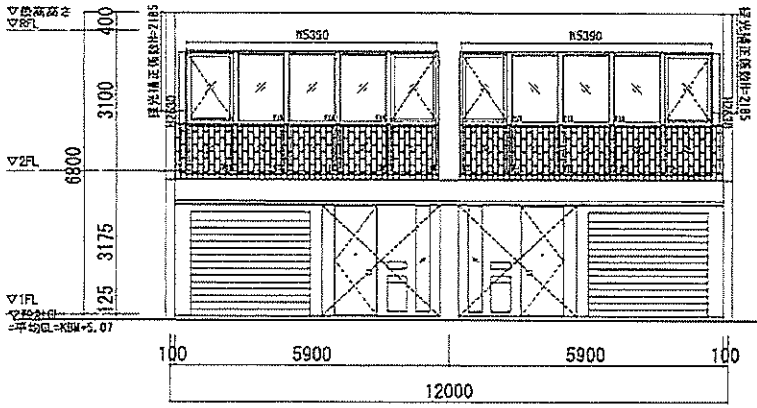


記号	種別	型式	接続ダクトサイズ φ(mm)	設計風量 (m³/h)	設置場所
F-1	レンジフード	V-36K7	150φ	400	キッチン
F-2	3室換気扇 24H	TYB4013GA	100φ	200	洗面・UB・便所
F-3	1室換気扇 24H	VD-10ZVEC7-FP	100φ	50	便所
HEX-1	気調換気扇 24H	LGH-N25CX3	150φ	200	防音室

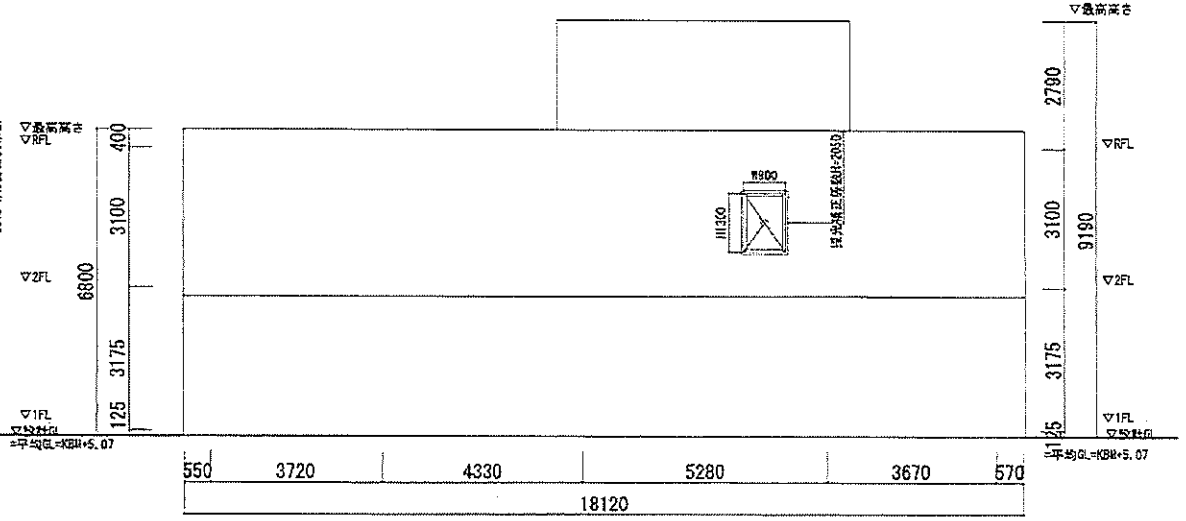


PH階平面図

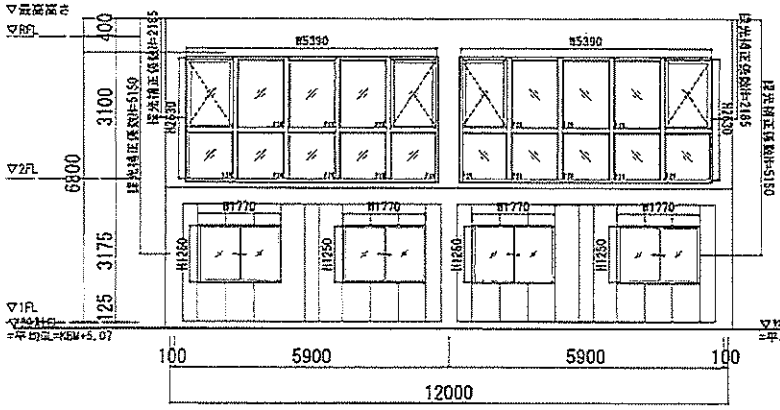
品川区西の台六丁目		2024.05.27	A-08
A00ホールディングス株式会社 一級建築士事務所		S=1/100 (A3)	



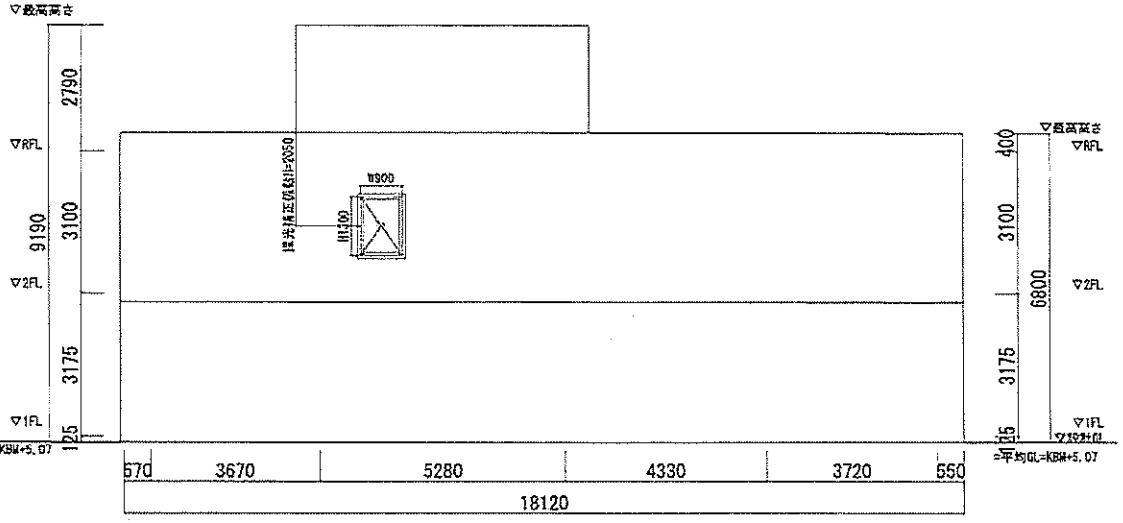
南側立面図
S=1:100



東側立面図
S=1:100



北側立面図
S=1:100

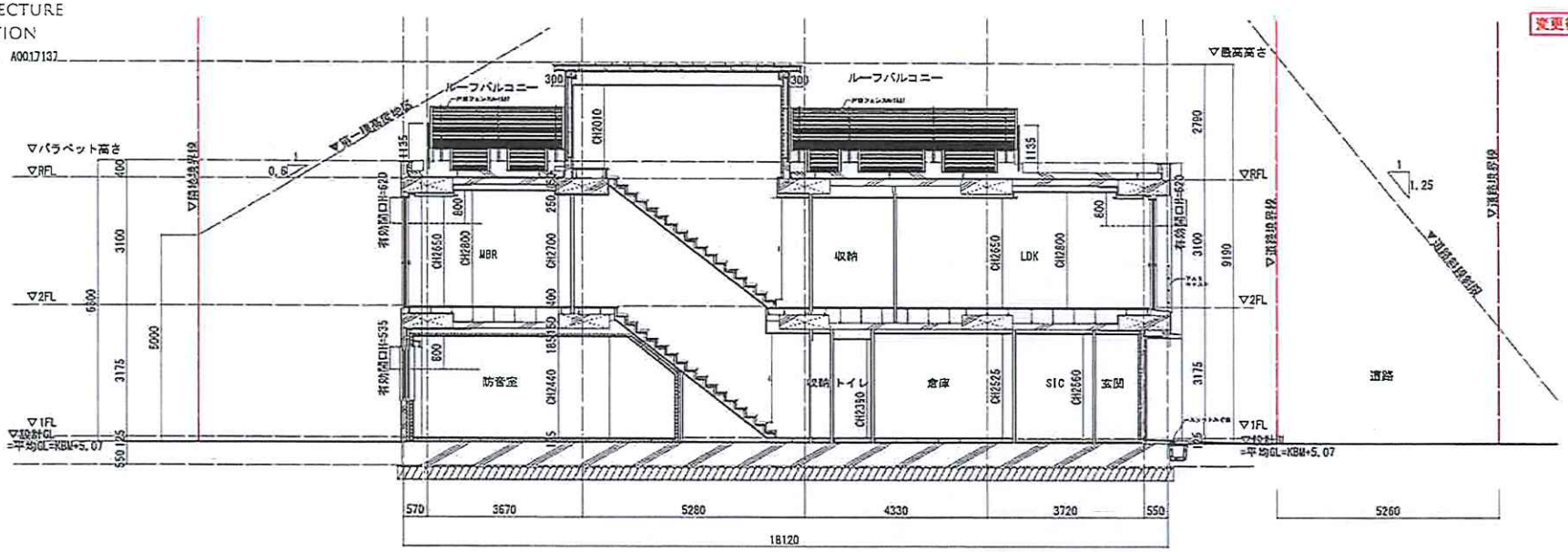


西側立面図
S=1:100

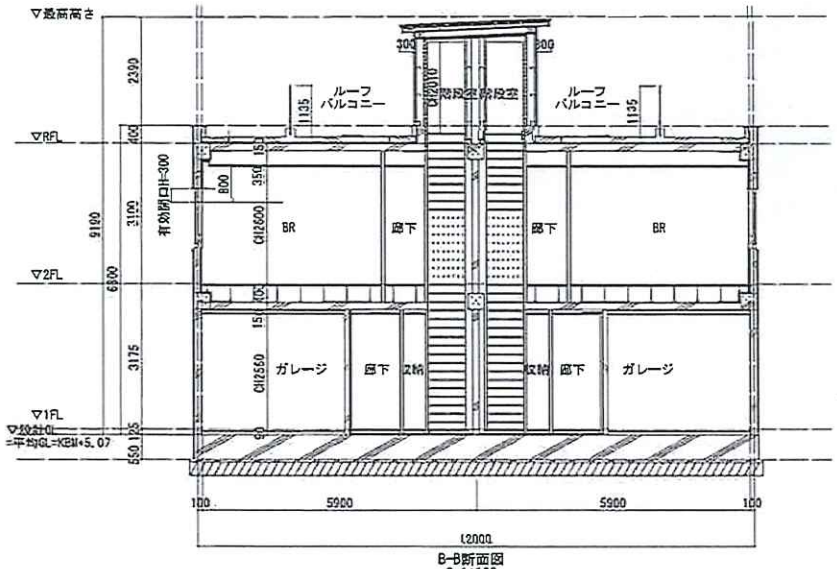
立面図

品川区豊町の住宅Ⅱ	2024.05.27	A-09
AGOホールディング株式会社 一級建築士事務所	S=1/100 (A3)	

変更後



A-A断面図
S=1:100



B-B断面図
S=1:100

※各所調整が必要です。
※消防関係が必要です。
※行政指導により変更の可能性があります。
※設計条件の確認が必要です。
※敷地条件・高低差不明確のため想定です。
※構造設計確認後、変更の可能性あります。
※設備設計確認後、変更の可能性あります。
※基本計画書が必要です。
※建物形状は天空率により。
※この計画は新火建築物を前提としています。
※計画の進捗により変更の可能性があります。

断面図

Project	品川区豊の台六丁目
	2026.05.27
	S=1/100 (A3)
Page	A-10

ABCホールディング株式会社　一級建築士事務所