



世田谷区玉川 4 丁目

sumuzu Premium



家族で四季を愉しむ二子玉川ライフ



春 二子玉川公園でお花見



夏 二子玉川花火大会



秋 河川敷で BBQ



二子の風を肌で感じながらランチを
bills 二子玉川・100 本のスプーン etc...



ワンランク上のショッピングを
二子玉川ライズ・玉川高島屋・鳥屋家電

都会と自然のイイトコドリ、二子玉川。

再開発された二子玉川には、洗練された街並みがまるでドラマの風景だと話題に。

ご自宅から 25 分で都心へアクセスできるという立地からは、

想像がつかない大自然が健在。古民家園や商店街そして緑、

「新しいものだけでなく、昔から続くものを永く大切にする」そんな想いを感じる街、二子玉川。

二子玉川 4 丁目付近には、内科、小児科、鍼灸院、メディカル系も充実。

インターナショナルスクールや英会話スクールも複数あり、国際文化を感じる街でもあります。

出会う人、空間、全てに安心と余裕を感じさせ、ゆとり愉しめる街です。



フィットネスやリラックス、犬のお散歩へ
二子玉川緑地



ビッグビジョンで映画を楽しむ
109 シネマズ二子玉川

周辺

病院・クリニック・・・10 件以上

インターナショナルスクール・英会話教室・・・5 校

世田谷区玉川4丁目のロケーション



1 futako tamagawa rise 2 二子玉川駅 3 周辺の住宅地 4 岡本公園民家園 5 周辺のお店 6 二子玉川商店街

土地周辺は二子玉川の商業エリアの雰囲気とは一変して閑静な住宅地が広がっています。
また、土地周辺は自然や緑豊かな環境で、岡本公園など世田谷区随一の自然を感じることができます。
さらに近隣には商店街もあり、豊かな住環境に利便性を兼ね備えた立地条件の良いエリアです。

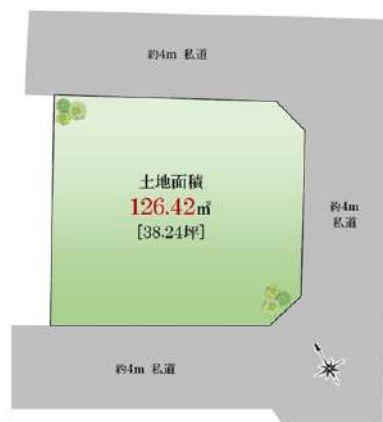
やりたいことやりたいほうだい



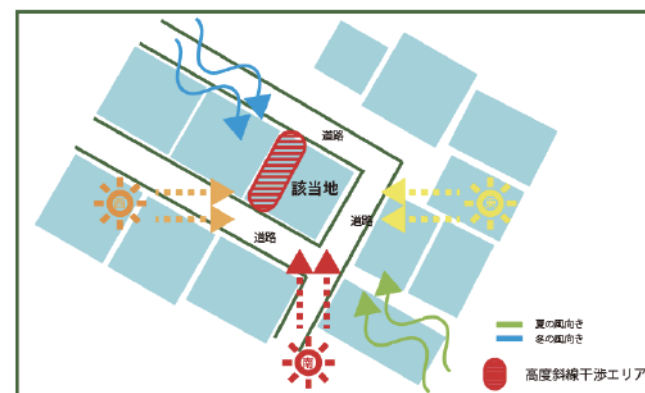
これからの未来の暮らしを考えた時、家族・友人・愛犬・愛猫・趣味と過ごす、豊かな暮らしのビジョンをお持ちではないでしょうか。そのビジョン全てを実行可能なポテンシャルが、この街・この土地にはあります。何一つあきらめずに、やりたいことは全て実現し、人生を豊かに彩りましょう。

この土地の魅力

区画図



隣地図



高いポテンシャル

三方道路の非常に希少性の高い土地であるため、通風採光が確保しやすい土地になります。
また、建築上死角になる個所が一辺の土地になるため、周囲から見渡しやすい関係から比較的防犯性の高い土地ということが言えるのではないのでしょうか。
日照についても、三方道路の恩恵を享受できると共に、方位を基準とした道路角度が絶妙なため、非常に採光を確保しやすい土地であると言えます。
建築が三方見えるということで、ファザードが三面存在するため、設計士の腕を光らせる絶好の土地です。
是非、建築提案過程もお楽しみ下さい。

様々な工夫が活かせる土地

高度斜線 + 道路斜線 (三方) = 四方向から斜線制限を受ける高難易度の土地ではありますが、
緩和規定 (天空率等) を使うことにより、様々な工夫が可能な土地です。
また、法定建蔽率は 50% となっておりますが、こちらについても緩和規定を利用することで、
建蔽率を 70% とすることが出来るため、吹き抜けやバルコニーを利用した、豊かな建築が可能かと思われます。
第一種低層住宅用地域のため、軒高 7m 超えや 3 階建てにする場合は、日影規制に注意が必要です。

参考プラン 1F 平面図

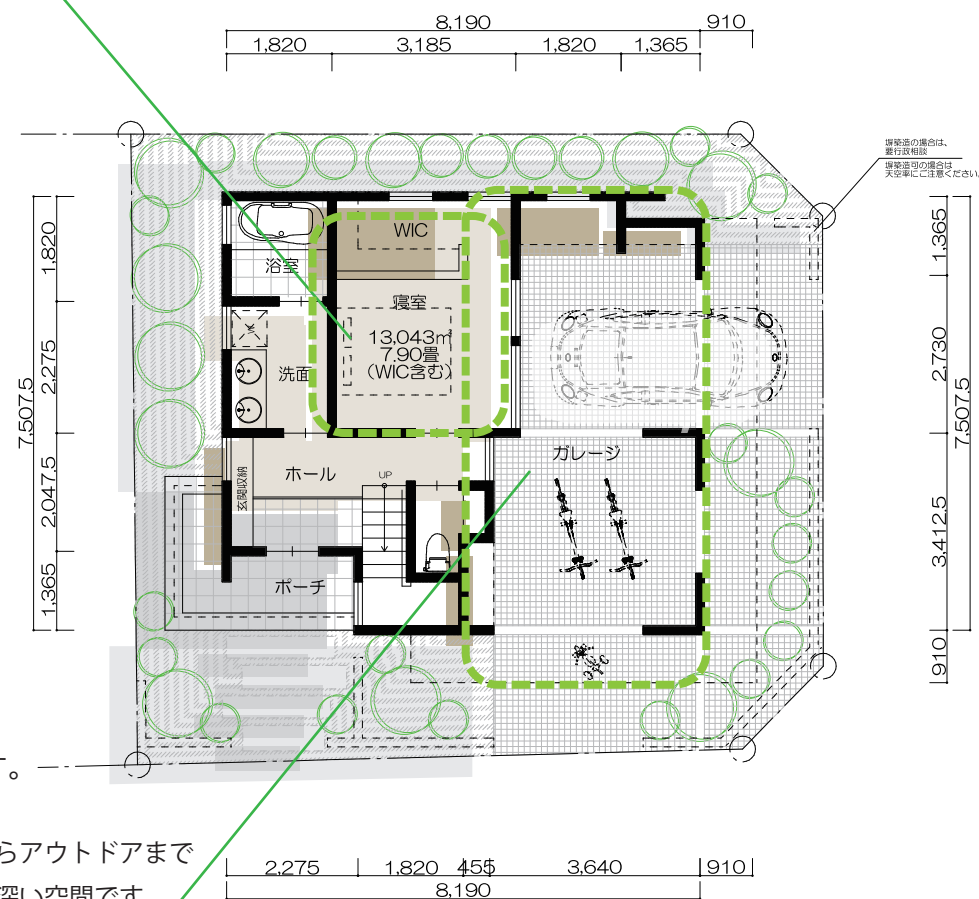
ガレージに面した寝室で、
愛車を眺めながら眠りにつけます！



秘密基地で趣味に没頭！

建築面積が確保しやすい珍しい土地のため、
延床面積の暖対象スペースを確保することにより、
多種多様な趣味に対応した秘密基地として有効利用して頂くことが可能です。

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。

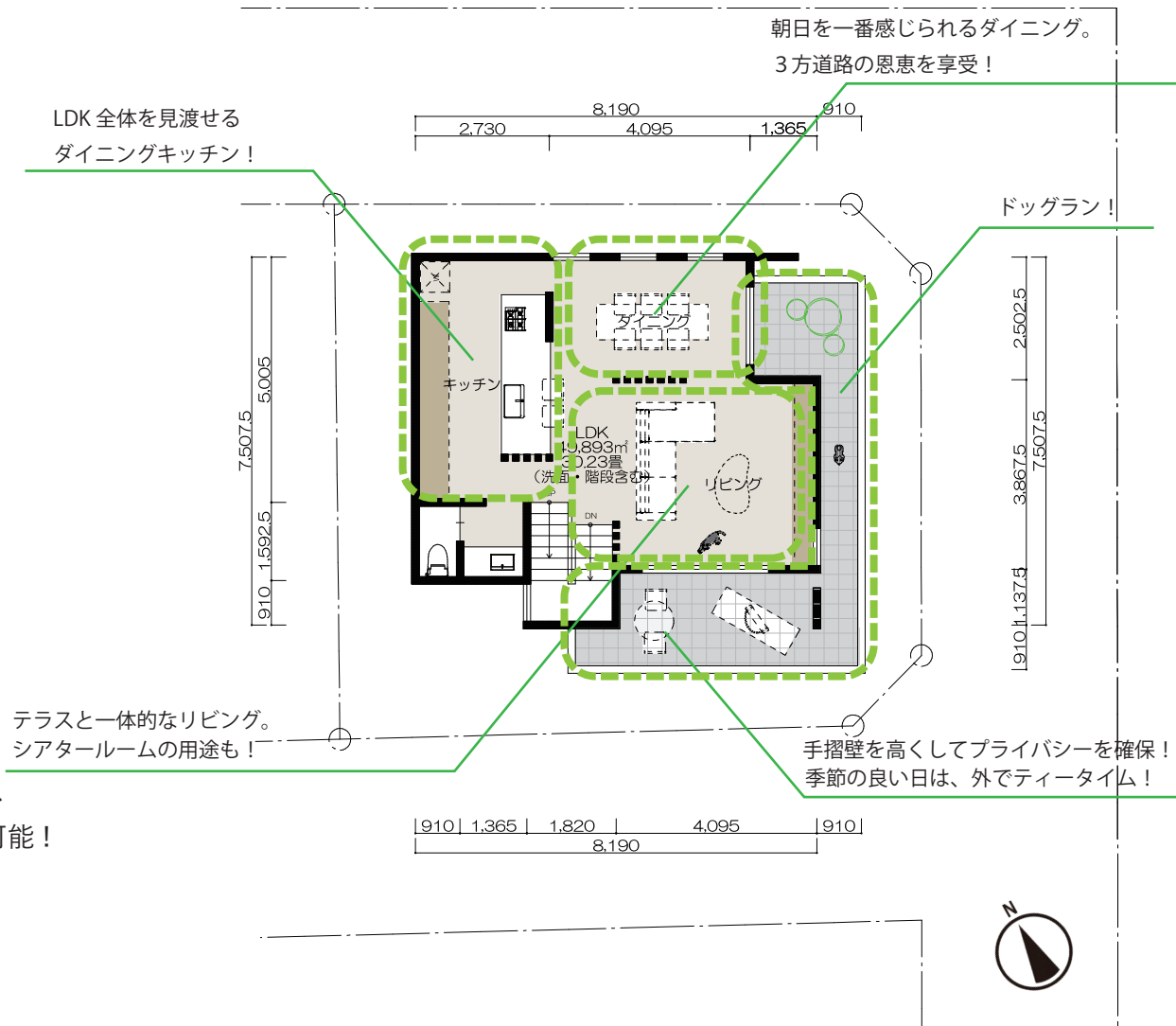


参考プラン 2F 平面図



食事の後は、映画でまったり！

3 方角地の最も開放的な場所に DK スペースを設置。
料理や食事中にも外への広がりを感じながら、
開放的なひと時を。リビングスペースは窓の大きさを絞ることにより、
ホームシアターとしてもお使いいただける落ち着いた空間も実現可能！
斜線制限をうまく回避し、ドッグランスペースとしても
お使いいただける L 型バルコニーで愛犬もリフレッシュ！



参考プラン 3F 平面図



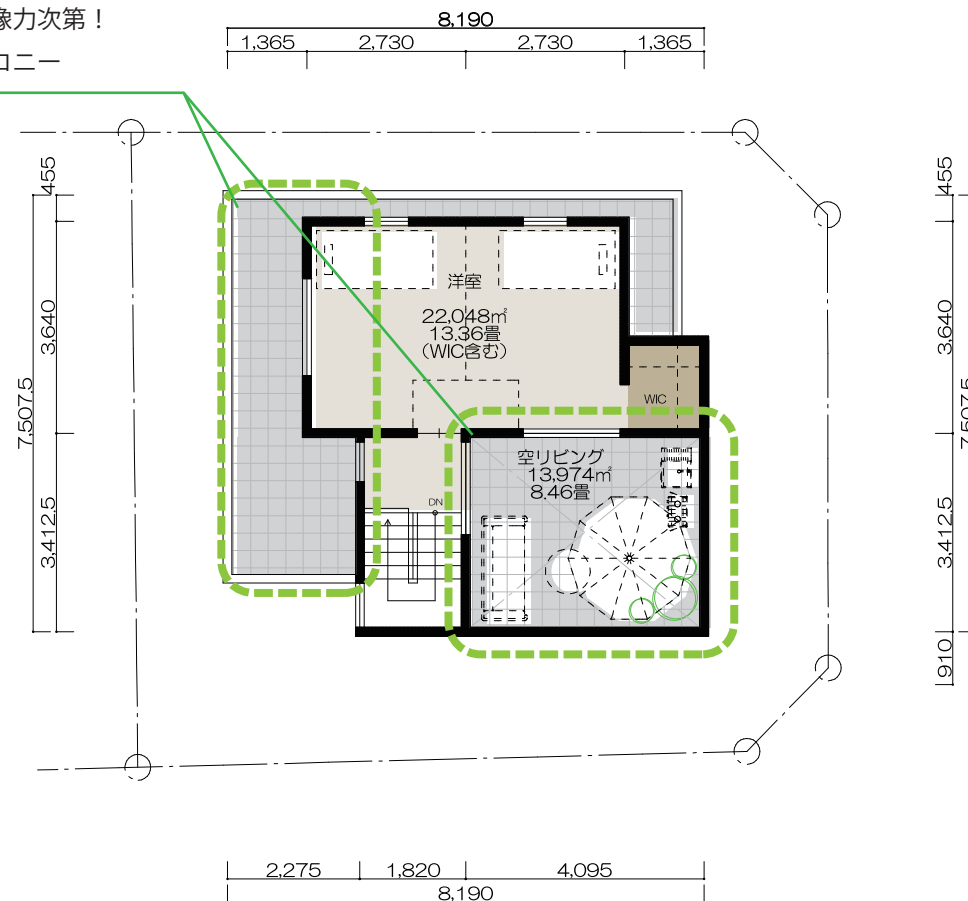
屋上は第2のリビング！

愛犬のドッグラン、はたまたヨガスペース、又はゴルフ練習スペースと
皆のやりたいことがたくさん 詰まった多目的スペース。

玉川花火大会では、特等席で大迫力の花火！

友人たちと盛り上がるステージに なること間違いなし！

使い方は想像力次第！
ルーフバルコニー





參考資料

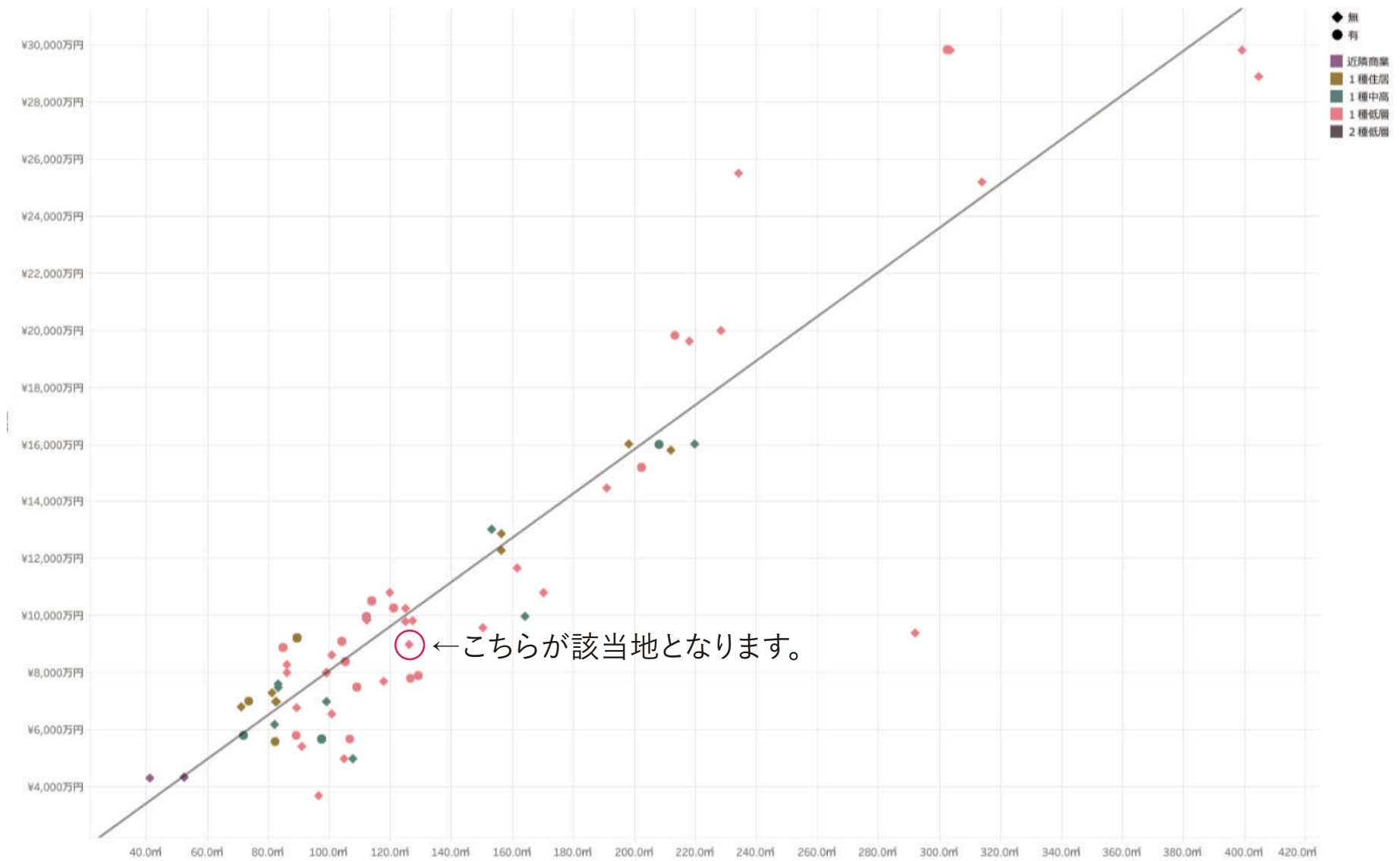
相場情報

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
該当地	38.24 坪	8,980 万円	234 万円	二子玉川 徒歩 12 分
近隣の土地①	70.91 坪	25,500 万円	360 万円	二子玉川 徒歩 10 分
近隣の土地②	25.68 坪	8,880 万円	346 万円	二子玉川 徒歩 19 分
近隣の土地③	27.04 坪	9,200 万円	340 万円	二子玉川 徒歩 6 分
近隣の土地④	33.97 坪	9,950 万円	293 万円	二子玉川 徒歩 10 分
近隣の土地⑤	36.66 坪	10,250 万円	279 万円	二子玉川 徒歩 11 分

※2020 年 5 月時点での相場情報です。

物件相場データ



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



2019年の台風19号では関東に甚大な被害をもたらしましたが、
当地域に被害は有りませんでした。



物件概要

所在地	東京都世田谷区玉川4丁目21-9
交通	東急田園都市線 二子玉川駅 徒歩12分
都市計画	市街化区域
土地面積	126.42㎡(約38.24坪)
建築条件	なし
地目	宅地
用途地域	第一種低層住居専用地域
建ぺい率	50%
容積率	100%
セットバック	なし
接道	三方 北4m道路 東4m道路 南4m道路

価格	8,980万円
権利	所有権
現況	更地
引渡	相談
取引態様	媒介
その他	第2種風致地区



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

お問合せ先 sumuzu

☎ 03-6821-6566

✉ info@sumu-z.jp