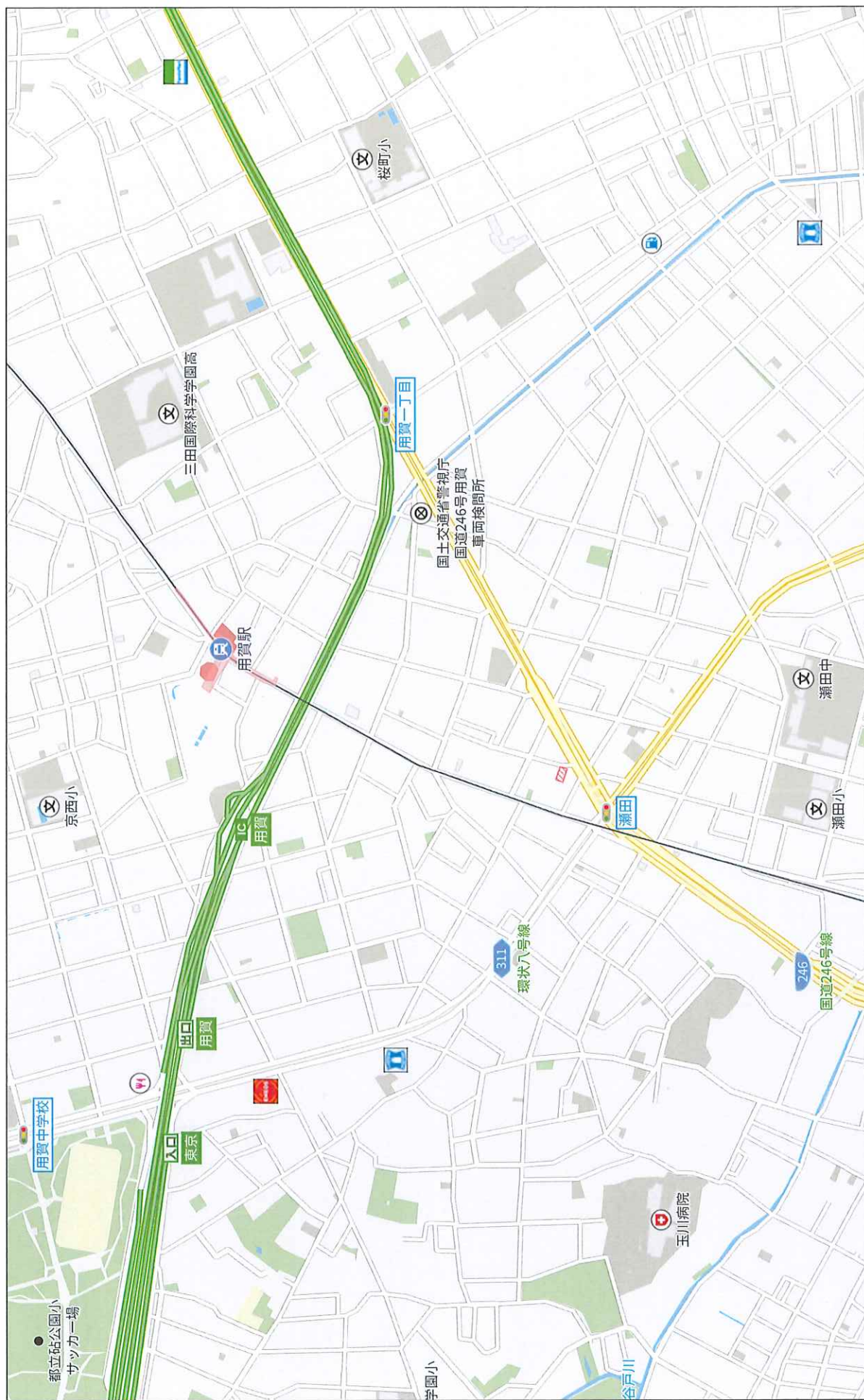


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：コンポジット用賀				
所在地	住居表示	東京都世田谷区玉川台1-2-18			
	地番	東京都世田谷区玉川台1-760-3			
交通	東急田園都市線 用賀駅 徒歩7分 / 東急田園都市線 二子玉川駅 徒歩15分				
地積	283.8 m ² (85.84 坪) 公簿				
価格	12億円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	300%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制	5 h -3 h /4m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	東側約6m（公道）				
道路負担					
現況		築年	2025年11月 竣工予定	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造 4階			
	延床面積	802.73 m ² (242.82 坪)			
引渡し	相談		施工会社	株式会社和田組	
備考 年額収入42,444,000円 月額収入3,537,000円 表面 利回り 3.53% 満室想定					
・総戸数：22戸					
・エレベーター、オートロック、宅配ボックス、エアコン					
防犯カメラ、無料インターネット					
・境界確定済、確認済証有、検査済証取得予定					
物件ルート：売主⇒当社					

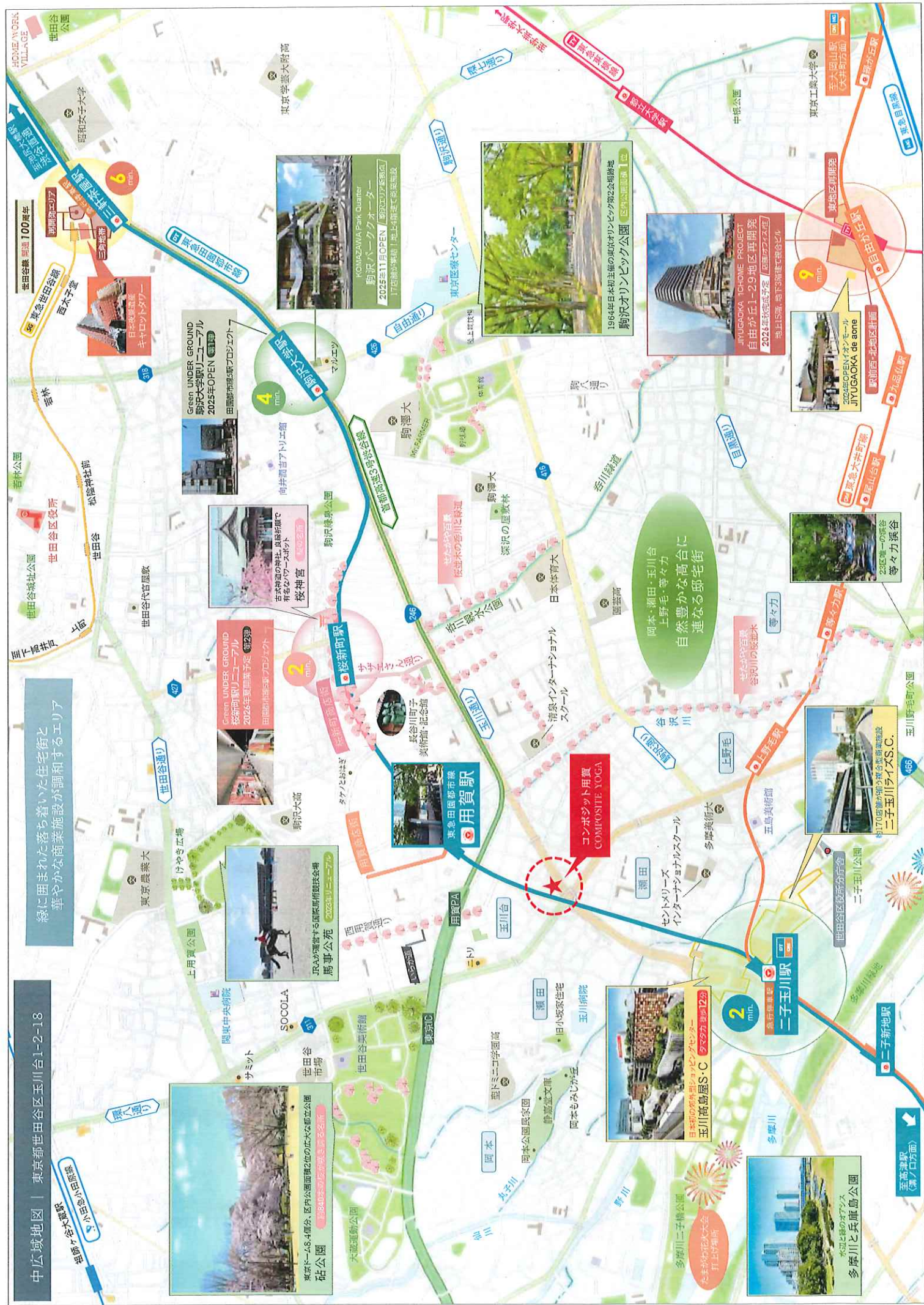
万一、売却済みの場合はご容赦ください。



280m

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20251008152702
禁無断複写複製





Facade

Location

穏やかな緑の潤いと
多彩な商業施設が
集積する用賀エリア

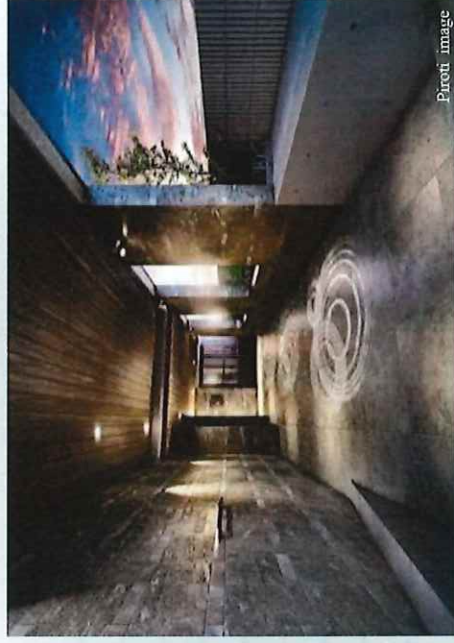


東京メトロ半蔵門線直通 / 東急田園都市線「用賀」駅より
「渋谷」駅へ直通 **12分**、「二子玉川」駅へ1駅 **2分**
※地図は、徒歩15分

1K~2LDK 豊富なプランバリエーション
地上4階建て **低層レジデンス**
玉川高島屋へ徒歩 **12分**

大型商業施設やトレンドが身近に

NEW RESIDENCE コンポジット用賀
世田谷、用賀
高い利便性と豊かな自然に包まれた高台の邸宅地
Highly convenient, High ground residential area with abundant greenery



Pivot image

Point

- 「渋谷」駅へ乗り換えなしで**12分**。東京メトロ半蔵門線乗り入れで表参道・大手町へダイレクトアクセス。
- 東急田園都市線5駅リニューアールプロジェクト「Green UNDER GROUND」進行中。より快適で、サステナブルに。
- 大型商業施設が豊富な「二子玉川」生活圏。高島屋まで徒歩12分。
- 用賀商店街、大型スーパーなど商業施設が揃う充実の生活利便施設。
- 桜の名所で賑わう「砧公園」、「馬事公苑」至近。良質な自然環境。
- 総戸数22戸。1K~2LDKの多彩なプランで賃貸ニーズ高。
- 標高約36mの高台立地。強固な地盤で安心の武蔵野台地。
- 省エネ基準適合住宅。エネルギー消費性能☆2・断熱性能等級○4。

Access

駅リニューアールプロジェクトで
ますますポテンシャルが高まる田園都市線



東京都民に聞く！住みやすい自治体1位
最も住みやすい**世田谷区**
※アンケート実施：世田谷区民を対象に実施。アンケート実施期間：2023年11月14日

株式会社プロペスト
売主
PROPERST

FLOOR PLAN

シングル～ファミリーまで幅広いニーズに対応



I階



2~3階

INTERIOR PERSPECTIVE

16.9畳の広々LDK。2面採光の明るさと開放感に満ちた角住戸プラン。

[illegible]

405号室Hタイプ リビング



4階

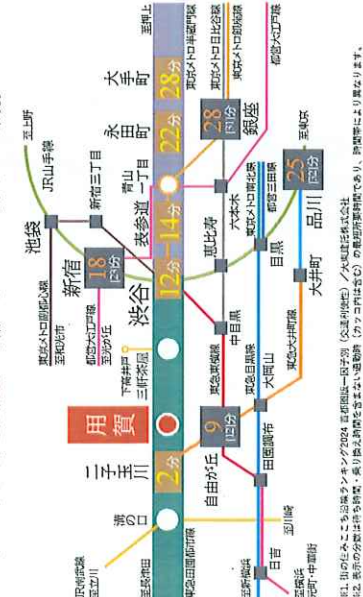
Setagaya Life
都市利便とやすらぎが調和した洗練の住環境
世田谷、用賀

COMPOSITE
YOGA
コンボジット用賀

Access

渋谷・表参道・大手町へダイレクト
交通利便性 No.1

渋谷へ直通12分、二子玉川へ直通2分の軽快アクセス。
東京メトロ半蔵門線直通運転で表参道、青山一丁目、大手町などの
ビジネスエリアや、横浜方面へも繋がるスムーズなアクセス環境。



※1. 目の仕組みこも当国ラッピング2024 首都圏臨海一丁目子別（公認利用権）/本報掲載は正式
※2. 表示の分単位は概算時間、乗り換え時間を含む（ラッコ内は含む）の乗換時間であり、時刻表により異なります。

圧倒的利便 High ground residential area



12 min. SHIBUYA
14 min. SHIBUYA SKY
28 min. OTHOMACHI
25 min. SHINJUKU AWA



Car Access

用賀は首都高速3号渋谷線「用賀出入口」、
東名高速道路「東京IC」に近く、羽田空港
まで約30分（約33.3km）。
都内にはもちろん、羽田へのアクセスも良く、
海へ、山へ、都心生活のONとOFFを自在に
行き来できる好立地に誕生します。

Convenient living near
Futako-tamagawa
Moisture Spot
ニコタマ生活圏

潤いとともにある日常

玉川高島屋まで、歩いて12分。

ゆったりと多摩川が流れ、河川敷ではジョギング
や散歩、夏にはさながら花火大会で賑わい、街は
スロースローな自然の風情に包まれます。

その多摩川を背景に、「玉川高島屋S・C」や駅
前エリア一帯のランドマーク「二子玉川ライズ」
など、洗練された大型商業施設が集結します。

『コンボジット用賀』は、緑と水の潤いを身近に
感じながら、華やかなトレンドスポットである
二子玉川を普段使いできる、魅力ある
ポジションに位置します。



Location

住むほどに心地いい用賀

多摩川が10年以上もの歳月をかけて形づくった、東京のどよりの生命線
「園分寺緑線」は多くの湧水や動植物の資源があり、都市化が
進んだ東京にとって重要な生態空間。
その緑線の丘上に位置する玉川台、岡本、瀬田、上野毛、等々力一帯には、
自然に寄り添う穏やかな邸宅街が連なります。
本物件周辺には多彩な商業施設が集結し、少し足を延ばせば二子玉川、自
由が丘と、センスが溶け込んだ2つの街が生活圏です。



ずっと愛される世田谷

東京都で人口数、面積、交通の便が良い街
としてトップクラスの世田谷区。
区内南部側には多摩川が流れ、豊かな自然
と穏やかな住宅街が広がります。
洗練された街の気品を感じる世田谷は、住
まわりとしてのブランド力が高く、幅広い
層から長く愛され続けています。

東急田園都市線
『用賀』駅 7 min.

Position

緑豊かな高台のやすらぎ

標高約36mの高台に位置する『コンボジット用賀』。
多摩川との標高差は約30mあり、傾斜な地盤で安定した
武蔵野台地に立地します。

周辺には、世田谷を代表する広大な「臨公園」や
「駒沢オリンピック公園」「馬事公苑」など、緑豊かな
スポットが点在しています。
本物件は、用賀駅の都市の機能性と心やすらぐ自然の
街並が調和した、安らぎのロケーションです。



緑公園 駒沢オリンピック公園 香川緑水公園

みどりの生命線 Green artery of Tokyo



みどりの生命線 Green artery of Tokyo

多摩川が10年以上もの歳月をかけて形づくった、東京のどよりの生命線
「園分寺緑線」は多くの湧水や動植物の資源があり、都市化が
進んだ東京にとって重要な生態空間。
その緑線の丘上に位置する玉川台、岡本、瀬田、上野毛、等々力一帯には、
自然に寄り添う穏やかな邸宅街が連なります。
本物件周辺には多彩な商業施設が集結し、少し足を延ばせば二子玉川、自
由が丘と、センスが溶け込んだ2つの街が生活圏です。



高台立地 High ground residential area



みどりの生命線 Green artery of Tokyo