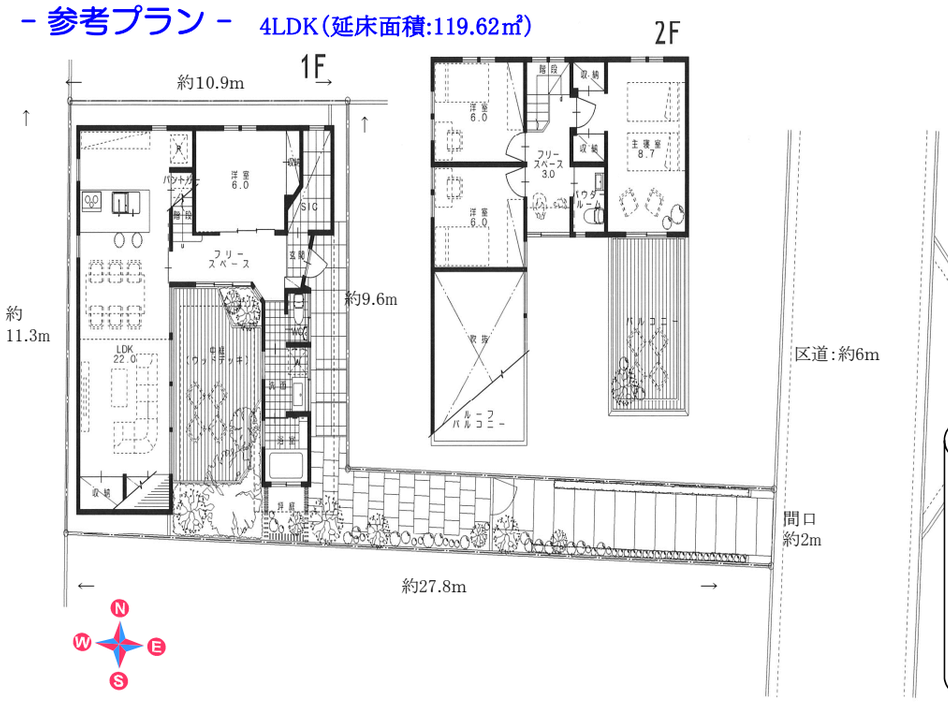
売土地	売却価格（価格改定しました!） 6,800 万円	交通 ・・・ 2駅利用可能 都営大江戸線「落合南長崎」駅 徒歩約10分（「新宿」駅まで約13分）	住居表示（登記地番） 新宿区西落合4丁目15番19 （西落合4丁目322番4） 【西武池袋線「東長崎」駅から徒歩約 11 分。「池袋」駅まで約5分!!】

☆ 利便性と住環境が調和した街「西落合」☆

－ 参考プラン － 4LDK（延床面積:119.62㎡）



中庭を中心に据えた参考プランの特徴

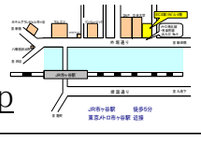
☆東南をバルコニーにすることで午前中の光が中庭に注ぎ、明るく開放的なリビングが実現します。
☆中庭に面したバルコニーとリビングに設けた吹き抜けにより空間に一体感がうまれ、明るさと広がりができます。

☆生け垣やレンガ敷きなどで専用空間を演出、プライベートな時間を重視した家ができます。
☆南側を大きく取ることにより、開放的なウッドデッキや浴室から眺められる坪庭も作れます。
☆路地状部分の面積も容積率に参入できるため、建物の大きさや間取りも自由です。
☆二世帯住宅も十分可能な土地面積です。
☆上記のプラン図はあくまでも参考です。どうぞ、自由に設計してください。

☆価格をはじめ、各種ご相談に対応いたします！

土地	権利	（所有権）
	確定測量面積	（159.09㎡ :48.12坪「登記面積:163.67㎡」）
	私道負担面積	（なし）
	地目	（宅地）
	地勢	（平坦）
	接面道路	（間口:2m、区道24-1580号線:建築基準法第42条1項1号）
	接道方位・幅員	（東側区道・幅員約6m）
	道路との高低差	（等高） 舗装（完全）
制限・規制等	都市計画	（市街化区域）
	用途地域	（第一種低層住居専用地域）
	基準容積率	（100%） 基準建ぺい率 （50%）
	高度地区	（第一種高度地区、建物の高さの限度:10m）
	日影規制	（3時間・2.5時間） 防火地域 （準防火地域）
	その他	（ ）
設備	水道	（公営水道） ガス （都市ガス）
	汚水	（公共下水） 雑排水（公共下水）
	その他	（ ）
引渡	引き渡し	（更地渡し。現況は古家あり）
	引き渡し時期	（応相談）
備考	・建築条件付売買ではありません。	

(株)都市コンサルティング
Urban-Consulting
〒162-0843
東京都新宿区市谷田町1丁目19番
ECS第19ビル6階
TEL: 03-5261-7765／FAX: 03-5261-7767
（公益社団法人）東京都宅地建物取引業協会会員
東京都知事免許証番号 (2)第 89615 号
http://www.urban-consul.co.jp



登録No.				
検印	担当者	レインズ物件No.	取引態様	一般
	岡崎	100064363675		