



LA FRAISE

LA FRAISE
COURT

GAKUGEIDAIGAKU

ラ・フリーズコート学芸大学

～東横・学大～ 静寂に佇む一つの邸

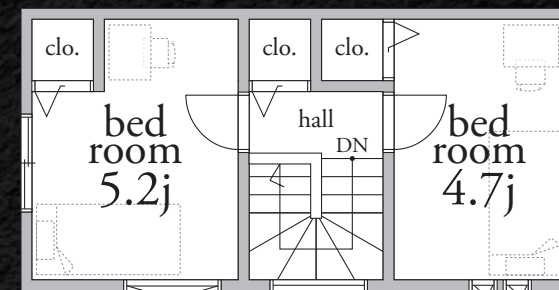
都心でありながら、
碑文谷公園を至近に、
緑を享受する閑静な住宅街。
横ラインを強調するタイル調の外壁と、
ブラックのルーバーがアクセントとして、
存在感を演出した重厚感のある邸宅です。

※掲載の外観完成予想図は、計画段階の図面を基に描き起こしたもので実際とは異なります。
各種部材につきましては、実物と質感・色等の見え方が異なる場合があります。
植栽等は完成イメージで、実際にございません。

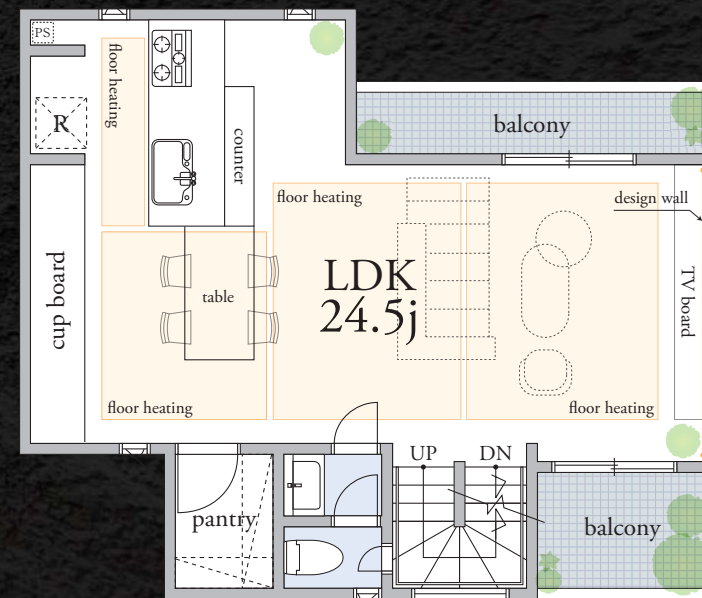


間取り 3LDK+カースペース+WIC+SIC+大型収納庫(パントリー)
敷地面積 89.26㎡(約27.00坪)
延床面積 126.69㎡(約38.32坪)
1F: 52.06㎡ ※車庫部分5.79㎡、自転車駐車場部分3.62㎡含む
2F: 51.34㎡
3F: 23.29㎡

※図面は計画段階のものを基に描きだしたものです。
※今後変更となる場合がございます。
※図面と現況が異なる場合は現況を優先いたします。
※1F“W”は洗濯機設置想定位置です。
※2F“R”は冷蔵庫設置想定位置です。



3F



2F

床暖房

※車・植栽・調度品等は販売価格に含まれません。
※本図面は、現況を仮に測量したものであり、隣接地との境界を確認したものではありません。
※許可なく本図をもとに建築や隣接地との立会等を行うことは固くお断りいたします。
※方位は真北ではありません。

Interior



LA FRAISE

ラ・フレイズコート学芸大学

細部にまでこだわった上質という名の贅沢を

優雅で快適な空間が、暮らしの質を格段に高める。

LA FRAISE COURT GAKUGEIDAIGAKU Quality

Kitchen 【Panasonic L-CLASS】



2025年7月撮影

扉カラー：グレイジュレザー柄



参考イメージ



参考イメージ

カップボード
(アルミフレームガラス扉：スモーク)

食器や調理家電を使いやすい位置に収められるよう工夫を凝らした収納と、インテリアとして美しい空間を生み出すためのデザイン性、2つを兼ね備えました。暮らし方や調理スタイルに合わせて、調理家電を設置でき、デザイン性が高く、安全性にも配慮した「スライドイン家電収納」です。



参考イメージ



参考イメージ

キッチンコンロ (harman)

上品なガラストップが高級感を演出。シンプルな基本機能で使いやすさも魅力。



参考イメージ

ラクするーシンク

【スキマレス】汚れがたまりやすいシンクとカウンターの間にスキマがないから、さっとふくだけで、キレイが保てます。排水口とシンクの一体成型で汚れがたまりにくくなっています。



参考イメージ

スリムセンサー水栓浄水器一体型

触れずにセンサーに手をかざして止水・吐水が可能。節水モードは洗い物や手を近づけた場合のみ吐水し、離すと止水。出しっぱなしを防止。



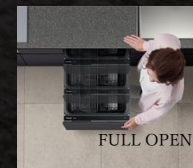
参考イメージ

ビルトイン食器洗い乾燥機

日本の生活環境に合わせ、機能性を追求した、Panasonicのフロントオープン食器洗い乾燥機。「2ノック」でフルオープン機能搭載。扉を2回ノックするだけで食洗器が開きます。食器や調理器具までまとめて洗浄できます。多湿な日本の気候に配慮したヒーター乾燥。



2KNOCK



FULL OPEN

優雅で快適な空間が、暮らしの質を格段に高める。

LA FRAISE COURT GAKUGEIDAIGAKU Quality

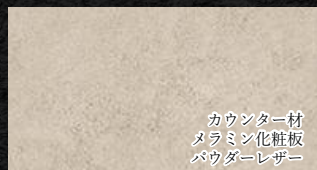
Sanitary

Powder Room【AICA スマートサニタリー（2ボウル洗面）】



2025年7月撮影

2ボウルの洗面化粧台と背面には可動式の棚、床下収納を設けたパウダールーム。W1650のカウンターを採用し、同時に2人で利用してもスムーズに身支度を済ませられるようなゆとりを確保。リネン類・ストック類などで雑多になりがちなパウダールームだからこそ、デザイン性と収納力の両立を目指しました。



カウンター材
メラミン化粧板
パウダーレザー



シームアンダーボウル
(洗面台全個所共通)

独立洗面

各階のトイレには、独立洗面を設けました。人工大理石のアンダーボウルは衝撃に強く、陶器などの洗面ボウルと比べ5倍以上の耐久性があります。



2025年7月撮影



床材 (チェッポグレー)

Bath Room【TOTO sazana】



2025年7月撮影



参考イメージ

クレイドル浴槽



参考イメージ

お掃除ラクラクはっかり床



参考イメージ

2WAYタッチ水栓



参考イメージ

お掃除ラクラクカウンター



参考イメージ

コンフォートウェーブシャワー



参考イメージ

浴室換気乾燥暖房機

※掲載の画像は各種メーカーより許諾を得たイメージ画像を使用しており、実際の素材・色味とは異なります。
※掲載内容は計画段階のものを含んでおり、今後変更となる場合がございます。

優雅で快適な空間が、暮らしの質を格段に高める。

LA FRAISE COURT GAKUGEIDAIGAKU Quality

Toilet



LIXIL ベーシアハーモL

フルオート開閉のタンクレストイレ。ストレスなくすき間もサッとお掃除できる「お掃除リフトアップ」や、つぎ目のないキレイ便座などお掃除がラクになる機能が搭載されています。



ノズル先端着脱

ノズルの先端を取り外して簡単に交換可能です。



スッキリノズルシャッター

男子小用時などの汚れの心配もなく、ノズルはいつも清潔。シャッターは着脱可能なので、お手入れも簡単です。

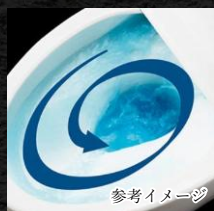


フルオート便器洗浄

便座から立ち上がると自動的に便器を洗浄します。



床材 (チェッボグレー)



パワーストリーム洗浄

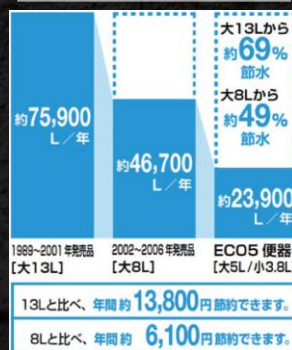
強力な水流が便器鉢内のすみずみまで回り、少ない水でもしっかり汚れを洗い流します。



お掃除リフトアップ

真上にしっかり上がるため、お掃除できなかったすき間汚れが奥までラクに拭き取れます。

エコロジー&エコノミー



Fittings

※掲載の画像は各種メーカーより許諾を得たイメージ画像を使用しており、実際の素材・色味とは異なります。
※掲載内容は計画段階のものを含んでおり、今後変更となる場合がございます。



室内建具 Panasonic【ベリティス（ハイドア仕様）】

Panasonicのベリティスシリーズを採用。ドア枠やハンドルなどディテールにこだわって、より自分らしい空間にできるのもベリティスの特長です。ハイドアならではの広がり、開放感のある上質な空間に。簡易遮音ドアは、内部の芯材等を増加し通常仕様のドア本体より重くすることで、遮音性を高めています。



フローリングPanasonic(マイスターズウッドフロアー ダブルコート)

天然木ならではの美しさと高い性能を備えた床材。勢よく擦った際にできるすり傷にも強く、美しい空間を長く維持することができます。汚れがつきにくく、取れやすいコーティングなので、うっかりお部屋を汚してしまった時もさっと拭けばキレイに。面倒なワックスがけもなしで美しい艶を保ちます。

住まいに必要な安心と安全を磨き上げる。

LA FRAISE COURT GAKUGEIDAIGAKU Security & Safety & Amenity

Security

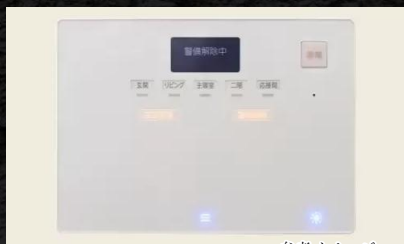
東急セキュリティの導入

ご入居されるお客様が心から『安心』して暮らすことができる『安全』な邸宅となるよう、当物件では東急セキュリティを採用しております。東急セキュリティは、サービスエリアを東急線沿線地域21市区に限定し、沿線地域に特化したセキュリティサービスを提供しています。不意に訪れる「侵入」「非常」「火災」「ガス漏れ」「緊急」などの異常事態に、24時間365日、いち早く駆けつけてくれます。



ホームセキュリティ機器

主装置と操作盤が一体化し、白基調のインテリアに調和するシンプルなデザインのコントロールパネル。開口部に設置し開閉を検知するマグネットセンサー、天井や壁に設置し赤外線で体温を検知するパッシブセンサー、室内での熱発生を検知する火災センサー、異常時に点滅することで周囲に異常を知らせるフラッシュライトなどのセキュリティ機器を各所に配しました。防災面と防犯面の2つの観点から、大切な住居を守ってくれます。スマートフォンとコントロールパネルの連携で、外出中も警備スイッチのON/OFF切替も簡単。もちろん在宅中もボタン1つで警備体制に切り替えられます。



参考イメージ

Safety 【認定】長期優良住宅・耐震等級3

●長期優良住宅(新築)の認定を受けた住宅は、補助金、住宅ローンの金利引き下げ、税の特例や地震保険料の割引等を受けることができます。

税の特別措置の拡充

<2025年12月31日までに入居した場合>

■所得税(住宅ローン減税): 限度額の引き上げ
控除対象借入限度額 **4,500万円**

子育て世帯または若年夫婦の場合は、
控除対象借入限度額 **5,000万円**
※19歳未満の子を有する世帯または夫婦のいずれか40歳未満の世帯

(控除率0.7%。控除期間 最大13年間 ⇒ 最大 455万円控除)

地震保険料の割引

<住宅が次のいずれかに該当する場合>

■耐震等級割引
住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)に基づく耐震等級(倒壊等防止)を有している建物であること。

⇒ (割引率) 耐震等級2: 30%
耐震等級3: **50%**

※参照資料: 国土交通省「認定制度概要パンフレット(新築版)」より。※税制優遇の適用には条件がございますのでご注意ください。

※掲載の画像は各種メーカーより許諾を得たイメージ画像を使用しており、実際の素材・色味とは異なります。
※掲載内容は計画段階のものを含んでおり、今後変更となる場合がございます。

Amenity

スマートコントロールキー(ポケットキー)

ポケットキー・リモコンキーを持っていれば、ドアハンドルのボタンを押すだけで施解錠ができ、出入りが快適に。カギ穴を見せない高い防犯性と便利な機能を両立した、スマートコントロールキー搭載の新しい玄関ドアが、毎日の快適・安心を支えます。



参考イメージ

参考イメージ

参考イメージ

スマートコントロールキー(アプリ)

スマートフォン専用アプリを利用すれば、ドアとスマートフォンをBluetooth®でつなぎ、施解錠はもちろん、キーの管理、施解錠履歴の確認などを行えます。キーの紛失や電池切れの際も、専用アプリで施解錠が可能です。



参考イメージ

※不測の事態に備えて、外出時には必ず非常用収納カギまたは非常用カギを携帯してください。

<耐震等級>

耐震等級3

消防署や警察署の耐震性能

※耐震等級の中では一番高い性能です。



※概念図

PHOTO

LA FRAISE COURT GAKUGEIDAIGAKU

LIVING • DINING



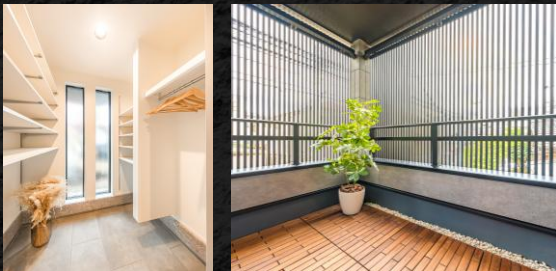
KITCHEN



DRESSER & BATHROOM



OTHER



ROOM



※写真は2025年7月に撮影したものです。

Life Information 《近隣情報》

【駅・バス停】

- 東急東横線「学芸大学」駅……………徒歩 8分(約 580m)
- 「恵比寿駅」行「三谷」バス停……………徒歩 4分(約 310m)
- 「用賀駅」行「三谷」バス停……………徒歩 5分(約 330m)
- 「五反田駅」行「三谷」バス停……………徒歩 4分(約 270m)
- 「世田谷区民会館」行「三谷」バス停……………徒歩 5分(約 330m)

【商業施設】

- ファミリーマート下馬駒沢通り店……………徒歩 4分(約 280m)
- 東急ストア駒沢通り野沢店……………徒歩 8分(約 640m)
- まいばすけっと下馬3丁目店……………徒歩 6分(約 440m)
- FOOD&COMPANY……………徒歩 6分(約 460m)
- 信濃屋野沢店……………徒歩12分(約 930m)
- 九州学芸大市場店……………徒歩 9分(約 680m)
- トモズ学芸大学店……………徒歩 7分(約 540m)

【教育施設】

- 区立中丸小学校(学区)……………徒歩12分(約 890m)
- 区立駒留中学校(学区)……………徒歩12分(約 960m)
- 育英幼稚園……………徒歩 7分(約 560m)
- 天使の詩保育園……………徒歩 2分(約 150m)
- にじいろ保育園学芸大学……………徒歩 6分(約 410m)
- 東京学芸大学付属高等学校……………徒歩 8分(約 570m)

【医療機関】

- 目黒病院(病床数60、都指定二次救急医療機関)……………徒歩15分(約1140m)
- 国立病院機構東京医療センター(病床数640)……………徒歩22分(約1760m)
- 西條クリニック下馬……………徒歩 4分(約 260m)
- 学芸大学ファミリークリニック……………徒歩 7分(約 490m)
- 水車橋クリニック……………徒歩 8分(約 580m)

【金融機関】

- 三井住友銀行 学芸大学駅前支店……………徒歩 8分(約 630m)
- 三菱UFJ銀行学芸大学駅前支店……………徒歩10分(約 740m)
- みずほ銀行学芸大学駅前出張所……………徒歩 9分(約 680m)
- りそな銀行学芸大学駅前支店……………徒歩 9分(約 650m)
- きらぼし銀行学芸大学駅前支店……………徒歩 6分(約 460m)
- 目黒信用金庫三谷支店……………徒歩 7分(約 500m)
- 学芸大学前郵便局……………徒歩 5分(約 400m)

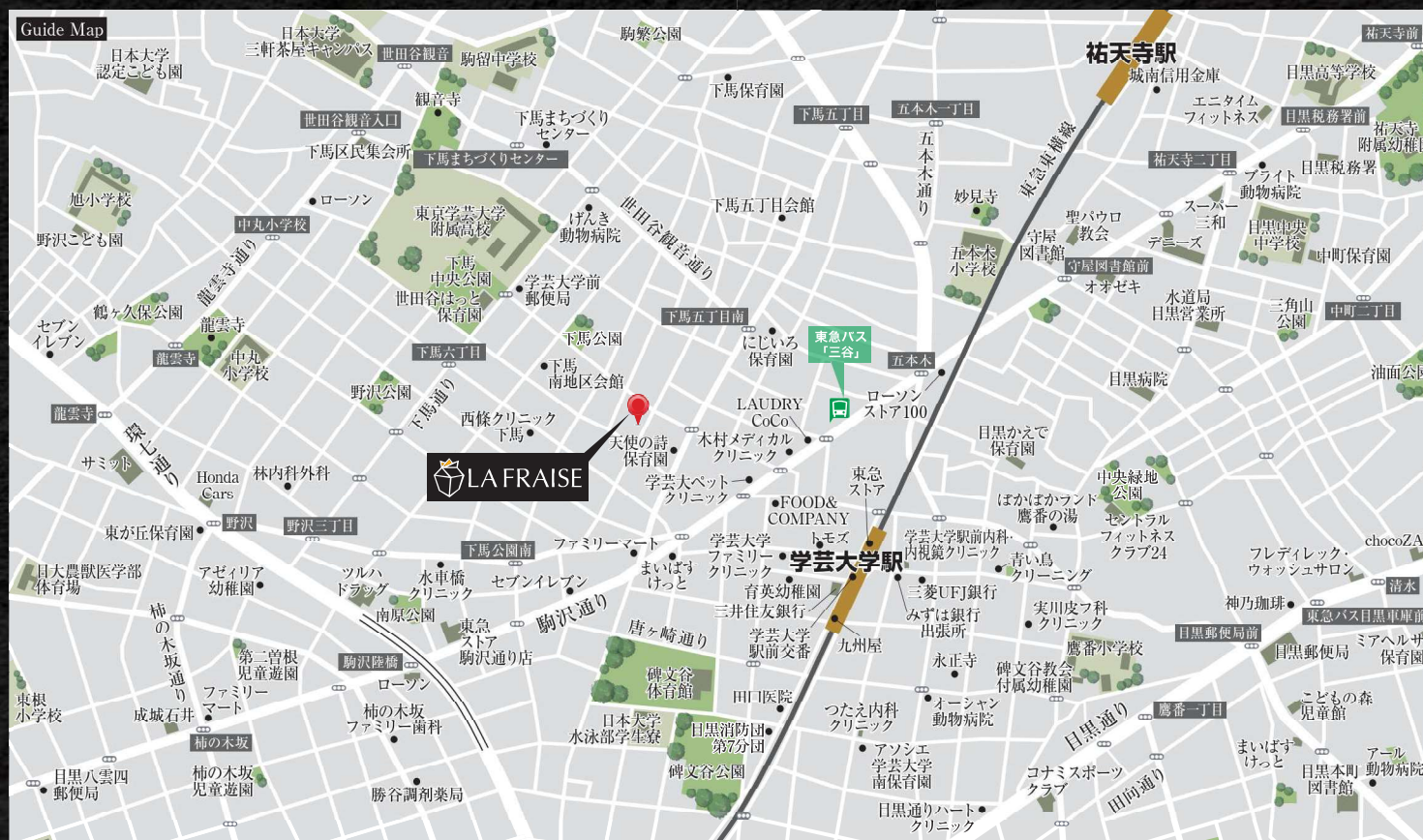
【公園・児童遊園】

- 下馬中央公園……………徒歩 6分(約 480m)
- 下馬公園……………徒歩 4分(約 260m)
- 碑文谷公園……………徒歩 9分(約 660m)
- 野沢公園……………徒歩 8分(約 610m)
- 三谷児童遊園……………徒歩 5分(約 400m)

【公共施設】

- 碑文谷警察署学芸大学駅前交番……………徒歩 8分(約 620m)
- 下馬まちづくりセンター……………徒歩 9分(約 700m)
- 碑文谷体育館……………徒歩 8分(約 620m)
- 目黒消防団第7分団……………徒歩10分(約 780m)
- 目黒区立守屋図書館……………徒歩13分(約 970m)

東急東横線「学芸大学」駅徒歩8分



物 件 名	ラ・フレーズ学芸大学コート		
所 在 地	地 番	世田谷区下馬六丁目55番29	
	住居表示	世田谷区下馬六丁目50番15	
交 通	東急東横線「学芸大学」駅徒歩8分(約580m)		
	バス便:「恵比寿駅」行「三谷」バス停歩4分(約310m)		
	バス便:「用賀駅」行「三谷」バス停歩5分(約330m)		
	バス便:「五反田駅」行「三谷」バス停歩4分(約270m)		
	バス便:「世田谷区民会館」行「三谷」バス停歩5分(約330m)		
土 地 権 利	所有権		
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	150%		
防 火 指 定	準防火地域		
高 度 地 区	第一種高度地区(最高高さ:10m)		
日 影 規 制	4.0h-2.5h/1.5m		
そ の 他	景観計画区域(一般地域 ※低層住宅系ゾーン)		
接 面 道 路	南東側約6.0m公道		
竣 工 時 期	2025年7月下旬(予定)		
引 渡 時 期	2025年8月下旬(予定)		

間取り	3LDK+WIC+SIC+大型収納庫(パントリー)
建築確認番号	第KBI-SGM24-10-6044号
構造・規模	木造・地上3階建
備考	※記載の内容は計画段階のもので変更となる可能性があります。 ※司法書士は売主の指定となります。 ※本物件は「長期優良住宅」に認定された物件です。 住宅ローン減税等その他税制優遇が受けられます。

敷地面積	89.26㎡(約27.00坪)	建築面積	52.02㎡(約15.73坪)
延床面積	126.69㎡(約38.32坪) ※車庫部分5.79㎡、 自転車駐車場部分3.62㎡含む	販売価格	21,800万円(税込)

取引形態	売主
売主	ロイヤルスタイル株式会社 東京都知事(2)第99998号 (公社)全日本不動産協会 (公社)首都圏不動産公正取引協議会 東京都目黒区自由が丘2丁目14番7号