

物件概要書

物 件 名 称	STANDZ 四条西洞院		
引 渡	相談		
価 格	750,000,000円（税込）		
所 在 地	登 記 記 録	京都市下京区芦刈山町134番1	
	住 居 表 示	京都市下京区芦刈山町134番1	
交 通	京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅 徒歩7分 阪急京都線「大宮」駅 徒歩9分		
土 地	権 利 形 態	所有権	
	地 目	宅地	
	土 地 面 積	登 記 記 録	218.67㎡（66.14坪）
		実 測	218.67㎡(66.14坪)
	道 路	南側 公道 6.26m～6.36m	
建 物	種 別	共同住宅	
	構 造・規 模	鉄筋コンクリート造5階建	
	延 床 面 積	769.18㎡（232.67坪）	
	専 有 面 積	593.76㎡（179.61坪）	
	総 戸 数	14戸	
	竣 工 年 月	2 0 2 5 年 2 月	
	検 査 済 証	2 0 2 5 年 2 月	
	設 計	株式会社東洋設計事務所	
	施 工	株式会社公建	
公 法 規 制	都 市 計 画	市街化区域	
	用 途 地 域	商業地域	
	建 蔽・容 積	80％ ・ 4 0 0％	
	その他	近景デザイン保全地区/ 旧市街地型美観地区/埋蔵文化財地区（平安京） 15M第4種高度地区 /31M第一種高度地区	
路線価	530千円／㎡（令和6年度）		
評価額	土地：88,933000 円（令和6年度） 建物：未定		
備 考			

< 売 主 >

宅地建物取引業免許：国土交通大臣（2）第9025号

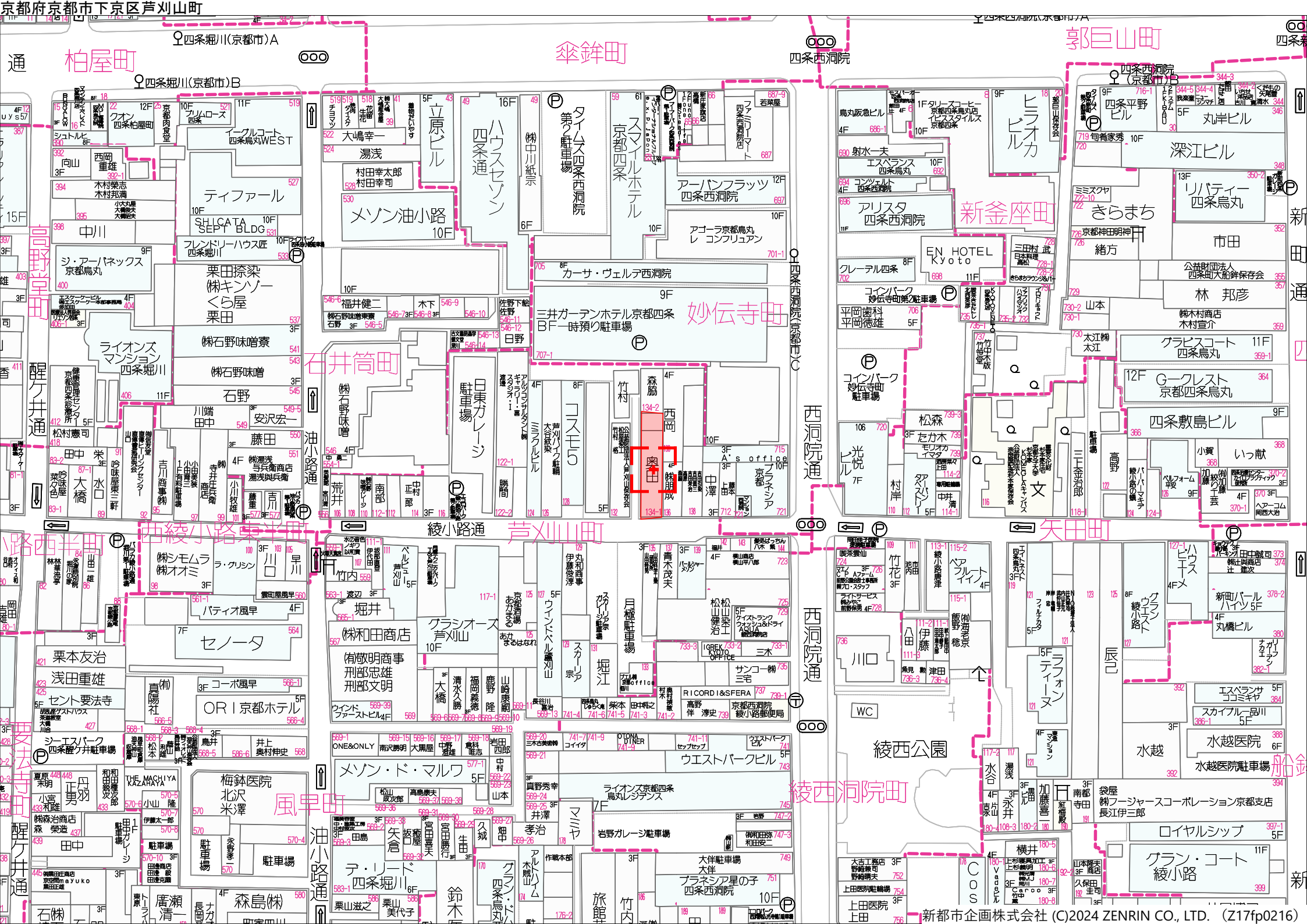
新都市企画株式会社

京都市中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1 KDX烏丸ビル2階

TEL／03-6206-3430 FAX／03-6206-3431

新都市企画株式会社
NEW URBAN PROJECT



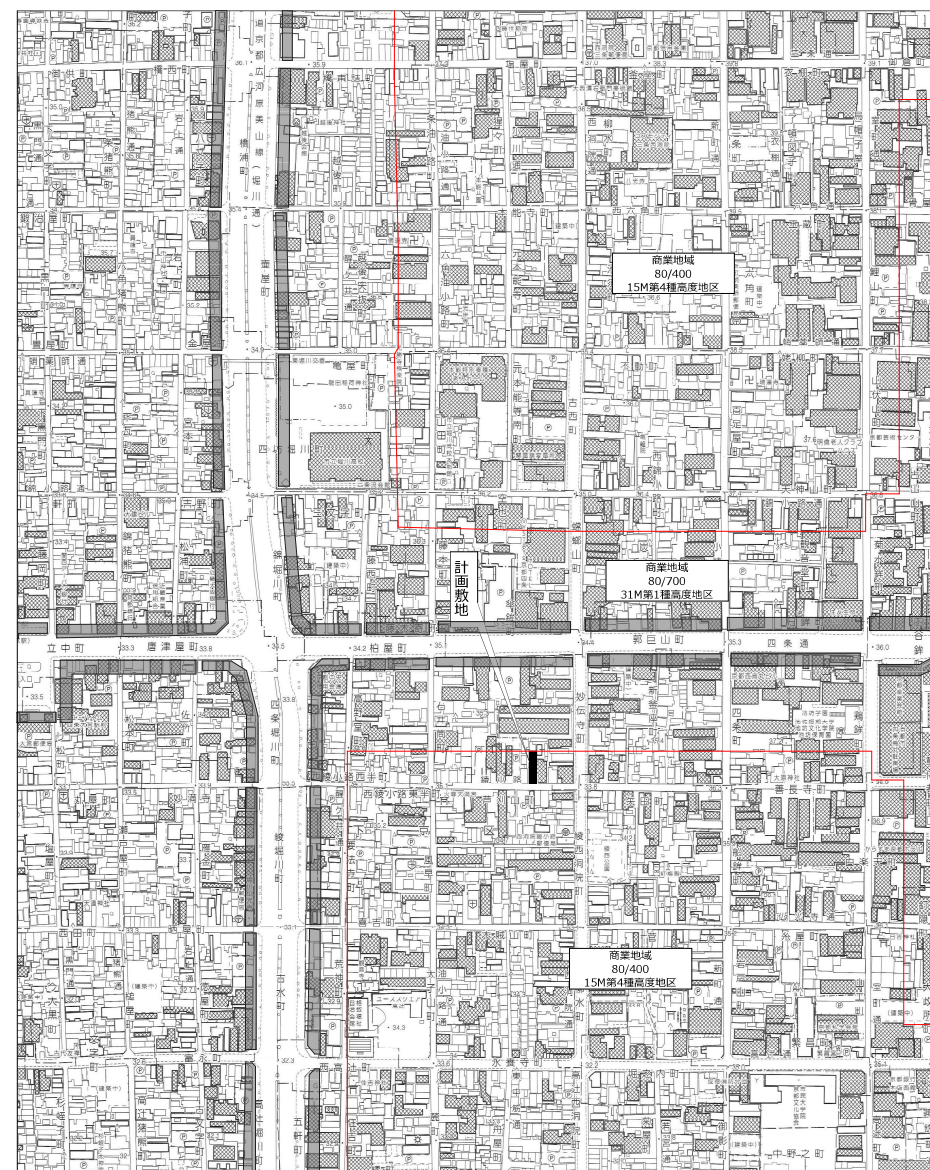


設計概要

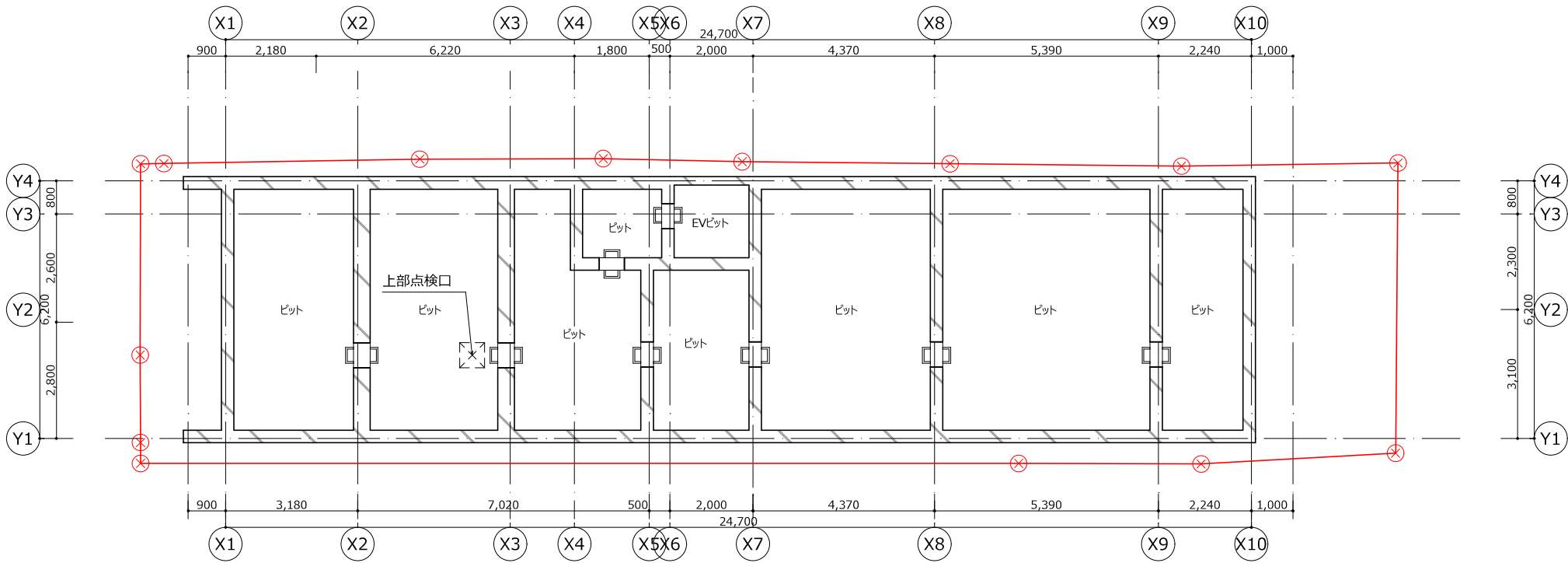
[illegible]

附近見取図

1 / 2500



…防火地域
上記以外 準防火地域



人通口600Φ



トラップ200x400 SUS製

日付 2024/03/04

工事名称 (仮称) 綾小路通西洞院計画

縮尺 1:100 図面名称 ピット階平面図

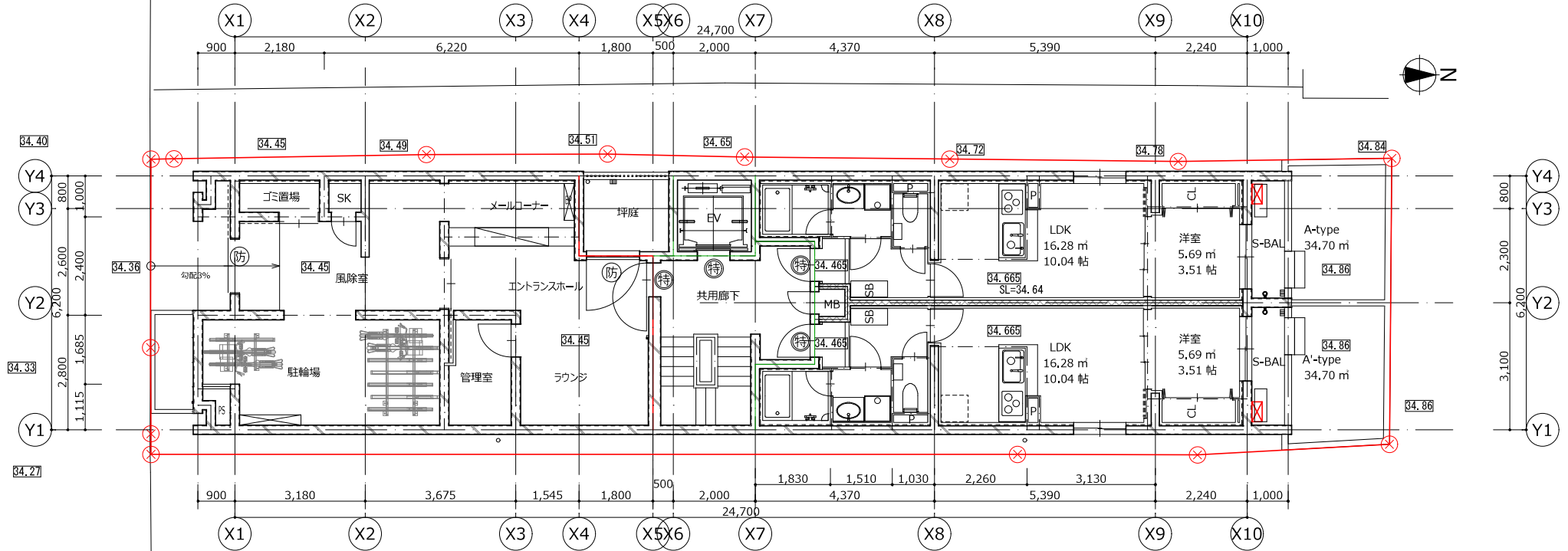


一級建築士事務所
株式会社 東洋設計事務所
TOYO ARCHITECTS AND ENGINEERS OFFICE

一級建築士登録 第332821号 白井 大輔

図面
NO. A-11

34.51



34.40

Y4
Y3

800
1,000
2,600
2,400
6,200
1,685
2,800
1,115

Y2
Y1

34.33

34.27

34.19

Y4
Y3

800
1,000
2,600
2,400
6,200
1,685
2,800
1,115

Y2
Y1

34.33

34.27

34.19

日付 2024/03/04

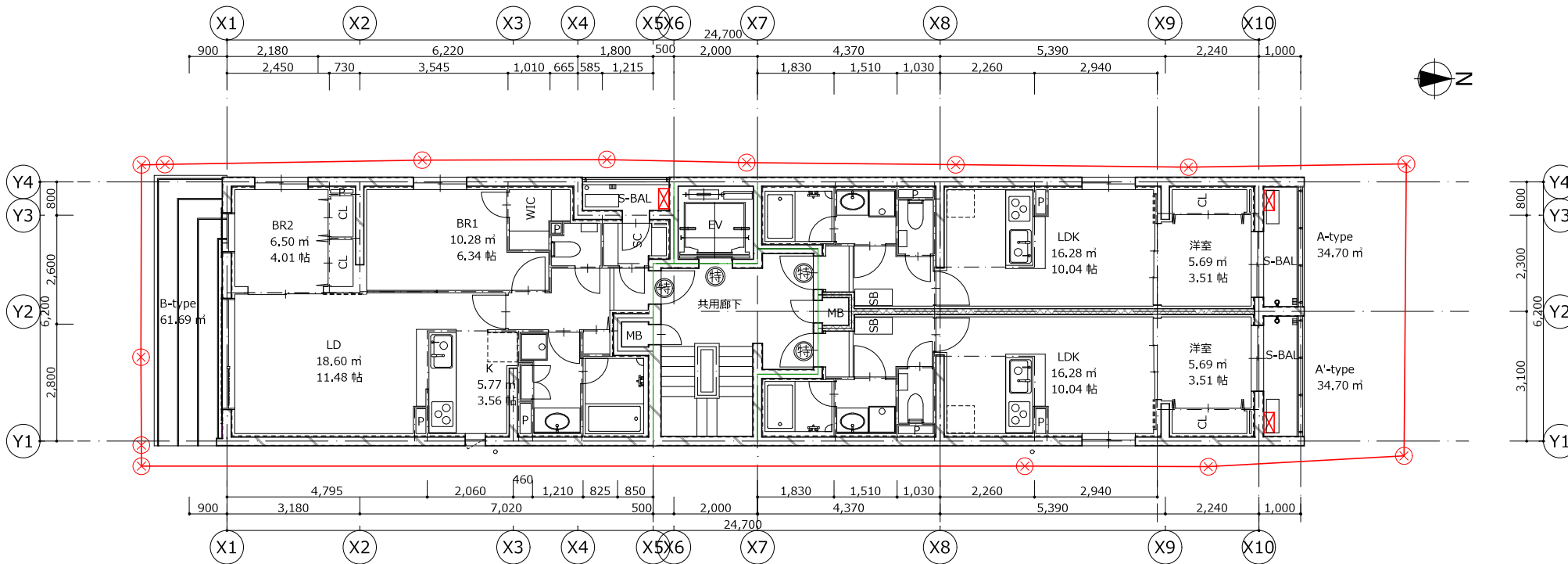
工事名称 (仮称) 綾小路通西洞院計画

縮尺 1:100 図面名称 1階平面図

一級建築士事務所
株式会社 東洋設計事務所
TOYO ARCHITECTS AND ENGINEERS OFFICE

一級建築士登録 第332821号 白井 大輔

図面
NO. A-12



日付 2024/03/04

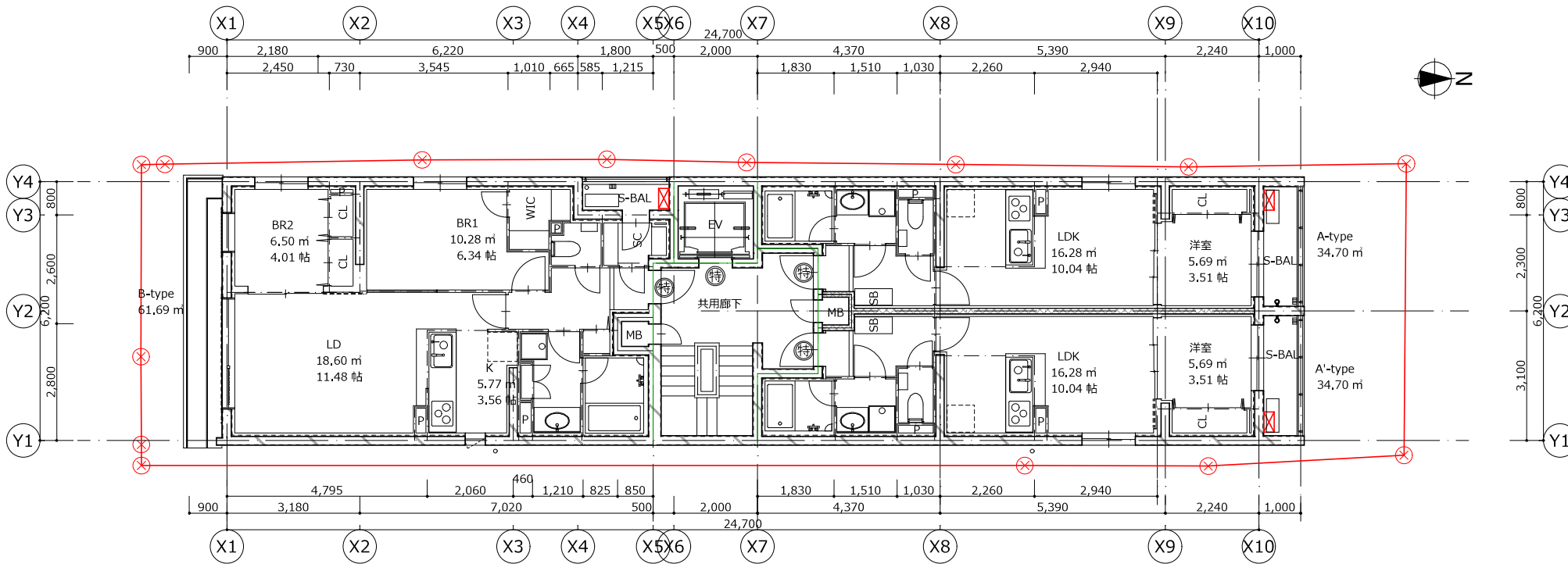
工事名称 (仮称) 綾小路通西洞院計画

縮尺 1:100 図面名称 2階平面図

一級建築士事務所
株式会社 東洋設計事務所
TOYO ARCHITECTS AND ENGINEERS OFFICE

一級建築士登録 第332821号 白井 大輔

図面
NO. A-13



日付 2024/03/04

工事名称 (仮称) 綾小路通西洞院計画

縮尺 1:100

図面名称 3階平面図

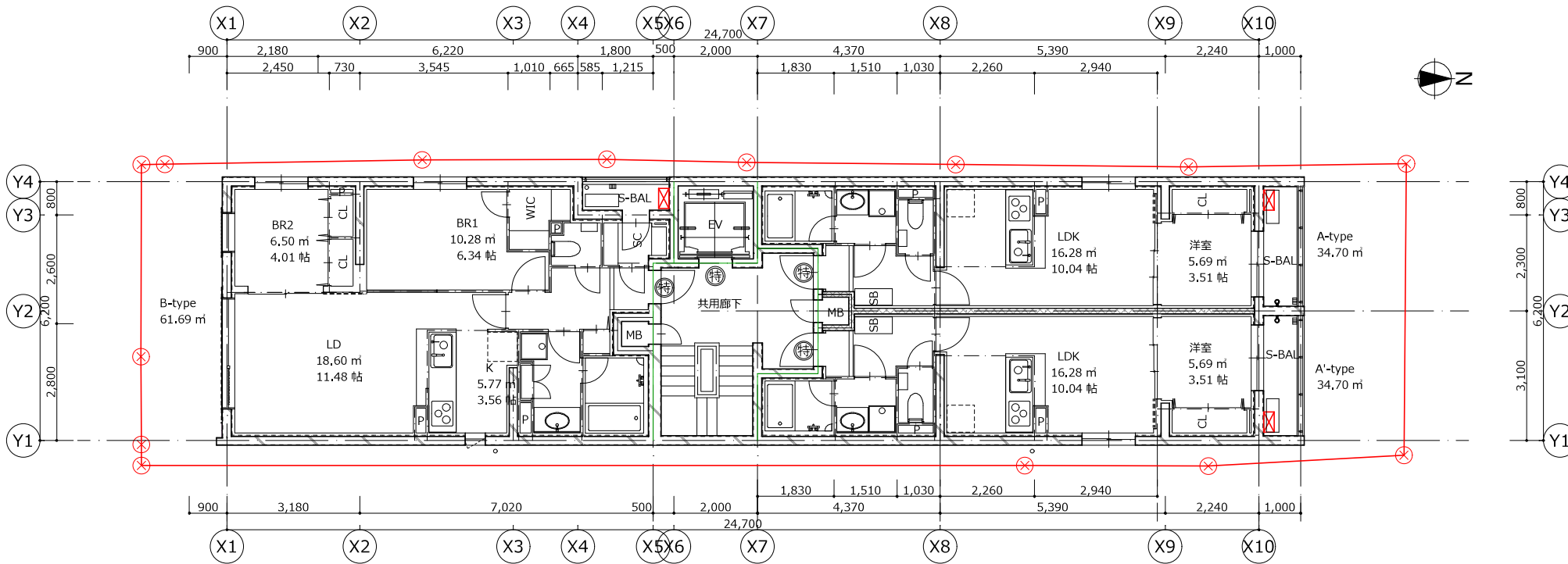
2306091



一級建築士事務所
株式会社 東洋設計事務所
TOYO ARCHITECTS AND ENGINEERS OFFICE

一級建築士登録 第332821号 白井 大輔

図面
NO. A-14



日付 2024/03/04

工事名称 (仮称) 綾小路通西洞院計画

縮尺 1:100 図面名称 4-5階平面図

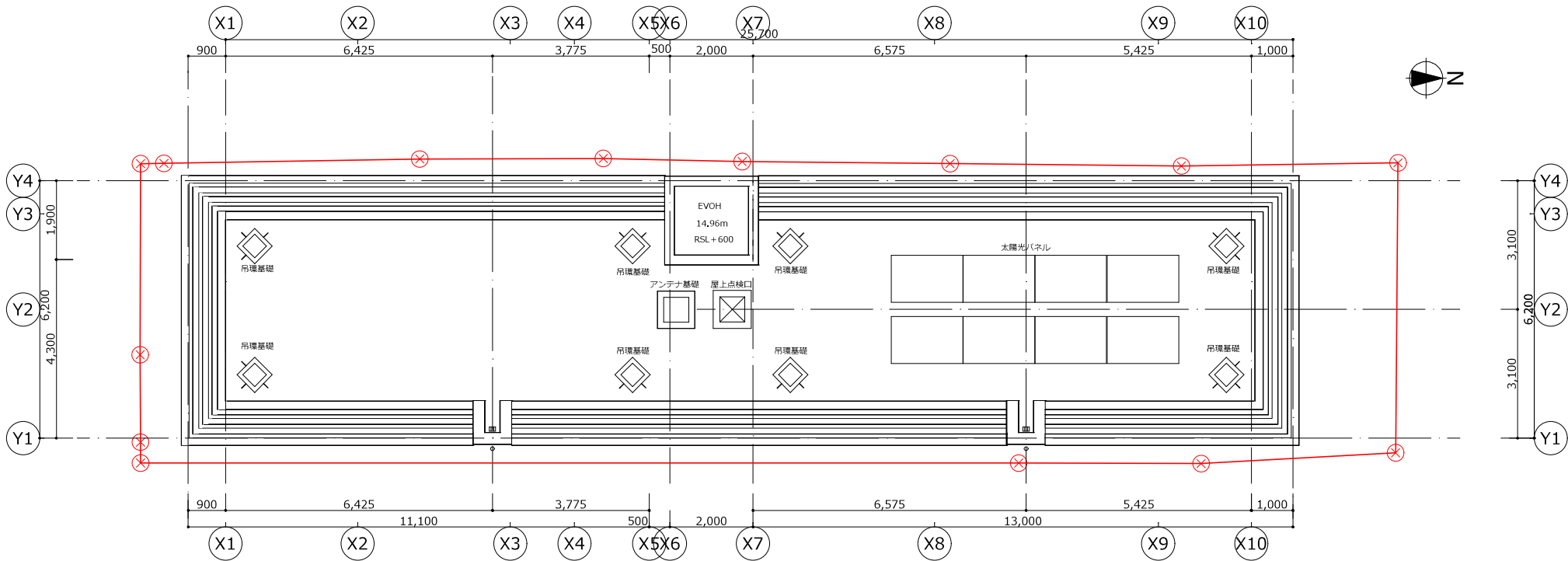
2306091



一級建築士事務所
株式会社 東洋設計事務所
TOYO ARCHITECTS AND ENGINEERS OFFICE

一級建築士登録 第332821号 白井 大輔

図面
NO. A-15



日付 2024/03/04

工事名称 (仮称) 綾小路通西洞院計画

縮尺 1:100

図面名称 R階平面図

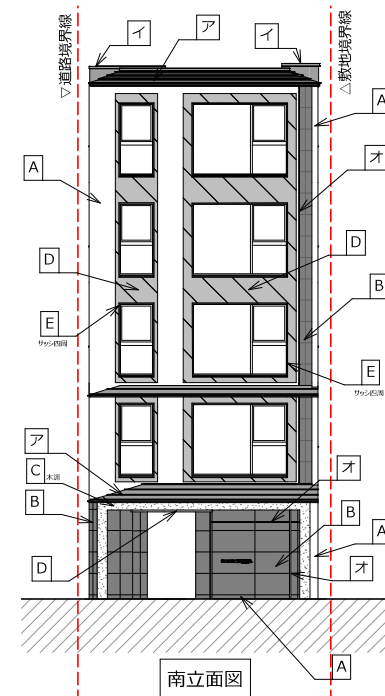
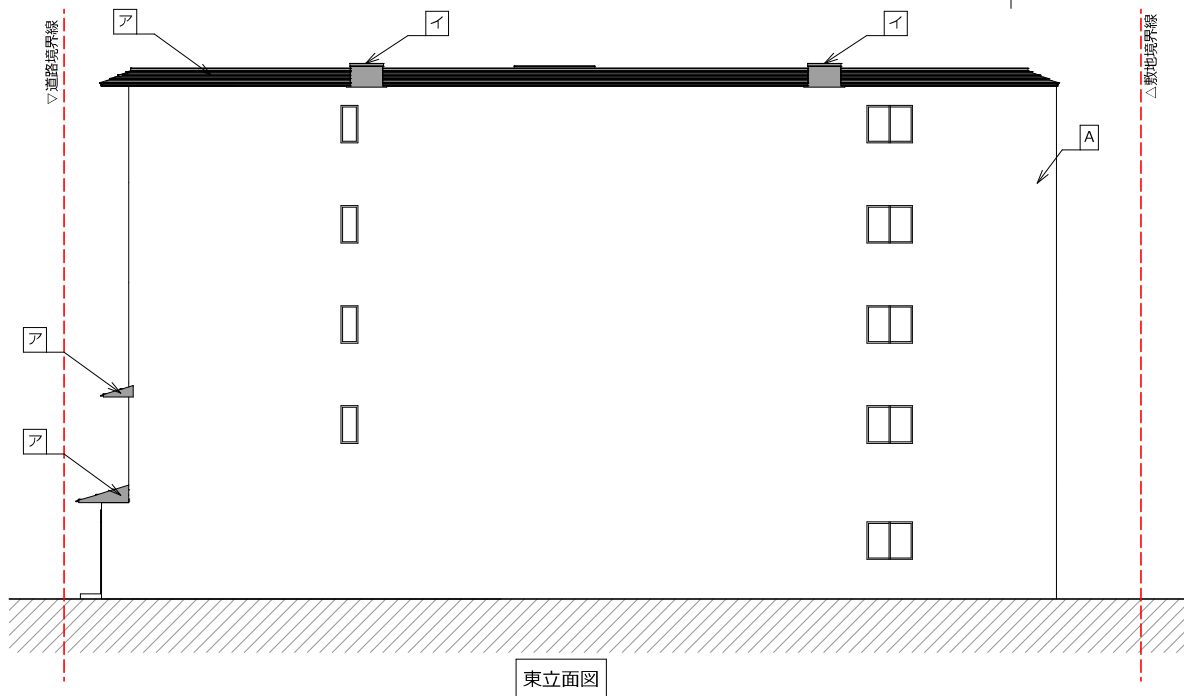
2306091



一級建築士事務所
株式会社 東洋設計事務所
TOYO ARCHITECTS AND ENGINEERS OFFICE

一級建築士登録 第332821号 白井 大輔

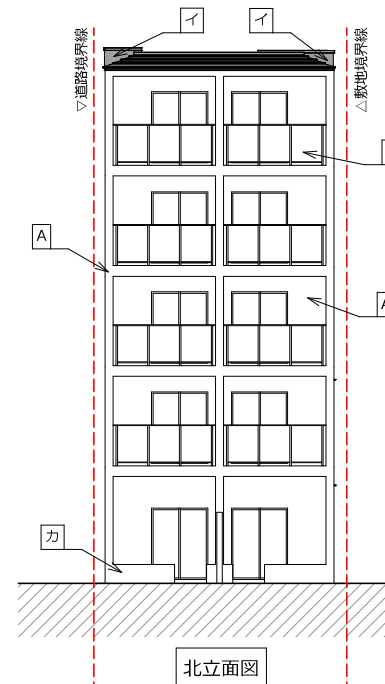
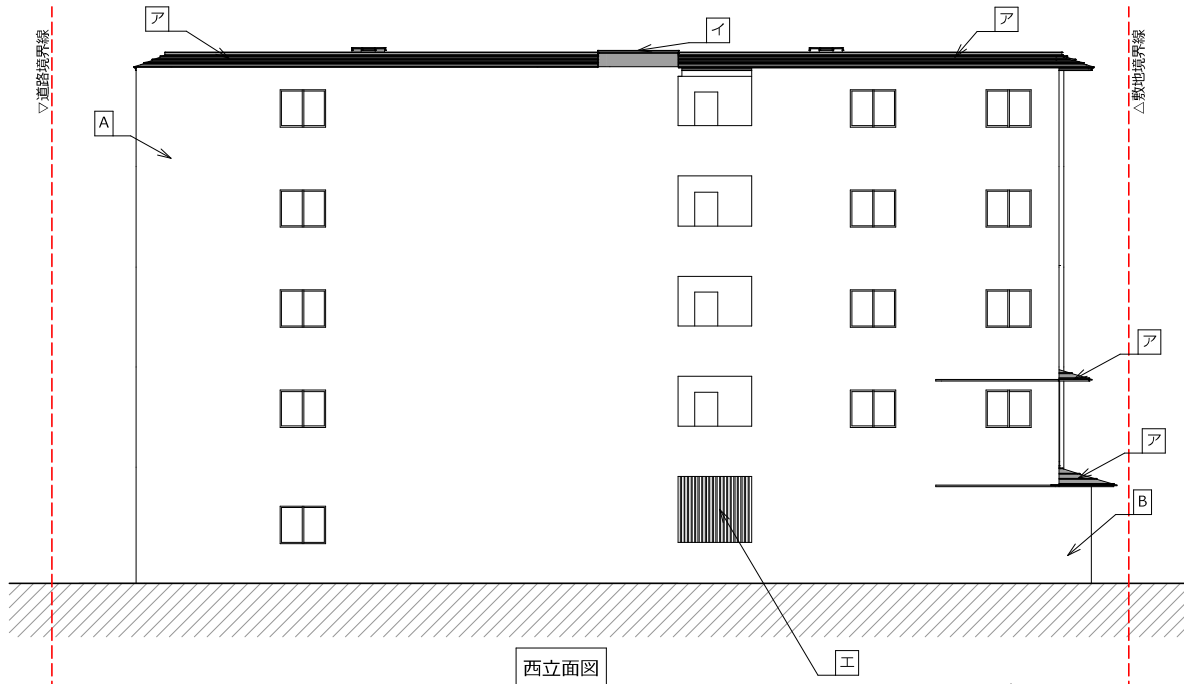
図面
NO. A-16



記号	種 類
ア	ランデックスコート クリア
イ	600x1200タイル
ウ	化粧シート
エ	アルミパネル メタリック焼付塗装
オ	アルミ角パイプ メタリック焼付塗装
カ	
キ	
ク	
ケ	
コ	

記号	種 類
ア	ガルバリウム鋼板
イ	アルミ笠木
ウ	ガラス手摺
エ	アルミ縦格子手摺
オ	SUS焼付塗装
カ	躯体手摺
キ	
ク	
ケ	
コ	
カ	

※屋上の防水仕上げ色は灰色(N5)とする
※窓枠色はメタリック焼付塗装同色とする
※特記無き外構フェンス色はグレー系とする
※室外機はサービスマン用ユニットとし、手摺等で修景する。



日 付 2024/03/04

工 事 名 称 (仮称) 綾小路通西洞院計画

縮 尺 1:150 図 面 名 称 立面図

一級建築士事務所
株式会社 東洋設計事務所
TOYO ARCHITECTS AND ENGINEERS OFFICE

一級建築士登録 第332821号 白井 大輔

図 面
NO. A-17



年額収支明細（満室想定）

総戸数	14	戸
-----	----	---

年額収支明細（満室想定）

単位：千円

	月額（税抜）	年額（税抜）	年額（税込）	
賃料	2,384	28,608	28,608	別紙賃料表参照。
共益費	120	1,440	1,440	
駐輪場		0	0	
収入計	2,504	30,048	30,048	……A
PM費	48	576	634	総収入（賃料/共益費）の2%
BM費	89	1,063	1,170	別紙参照
固定資産税・都市計画税	170	1,320	1,320	※1
水光熱費(共用部)	0	0	0	※2
保険	3	34	34	※3
インターネット使用料	19	227	249	※4
支出計	328	3,220	3,406	……B

収支	……A-B	2,176	26,828	26,642
----	-------	-------	--------	--------

<想定条件>

- ※1 土地：令和6年度の評価額・課税標準額を基に算出しております。建物：都税事務所へのヒアリングを基に算出しております。
 令和7年度は1/1時点で建物が完成していないため、令和8年度以降の固定資産税・都市計画税額の想定額を記入しております。
- ※2 共用部電気代は支払額が不明の為、金額不記載としております。
- ※3 火災保険5年契約の費用を入れております。
- ※4 各住戸内に設置したWi-Fi（ジェイコム）の月額利用料20,790円/月（税込）となります。

	(税抜)
年間収入合計	30,048千円
年間支出合計	3,220千円
純収入	26,828千円

販売価格（税別）	表面利回り	NOI利回り
721,396千円	4.17%	3.72%

販売価格（税込）	表面利回り	NOI利回り
750,000千円	4.01%	3.58%

記号	借地権割合
A	90%
B	80%
C	70%
D	60%



12001

当

12003

12007

下京区
(下京署)

中京稅務署管内

中京区

下京区

