

伝統と現代が交差する、京都・衣笠の新しい顔

STANDZ金閣寺前

町家の美しさを現代的に昇華させた、優雅で洗練された空間。

歴史とともに息づく街並みに深く溶け込む重厚感と存在感を持ちながら、住む人のライフスタイルに寄り添う設計。

時を超えて愛される、唯一無二の魅力がここに。

魚谷繁礼建築事務所 監修 デザイナーズレジデンス

物件概要書

物 件 名 称	STANDZ金閣寺前				
所 在 地	登 記 記 録	京都市衣笠街道町23番			
	住 居 表 示	京都市衣笠街道町23番			
交 通	嵐電北野線 「北野白梅町」 駅 徒歩約17分 京都市営地下鉄烏丸線「北大路」 駅バス11分「金閣寺道」 停徒歩2分				
土 地	権 利 形 態	所有権			
	地 目	宅地			
	土 地 面 積	604.48㎡			
	道 路	西側 公道 幅員約6.62m			
	路 線 価	205千円／㎡（令和6年度）			
建 物	主 要 用 途	共同住宅	建 物 ②		
	構 造 ・ 規 模	RC造 地上3階建			
	延 床 面 積	1202.68㎡			
	貸 床 面 積	879.63㎡			
	竣 工 年 月	令和7年3月			
	総 戸 数	25戸			
	設 計	株式会社東洋設計			
	施 工 会 社	株式会社津田工務店			
公 法 規 制	都 市 計 画	市街化区域			
	用 途 地 域	第2種中高層住居専用地域			
	建蔽・容積	60%/200%			
	その他	15m第1種高度地区/準防火地域/ 旧市街地型美観地区/近景デザイン保全区域 遠景デザイン保全区域			
引 渡	相談				
価 格	720,000,000円				
備 考	年額収支明細 別途添付資料をご参照ください。				

< 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（担当者）氏名／ゴトロ 貴士

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

連絡先／gotoro@n-up.co.jp

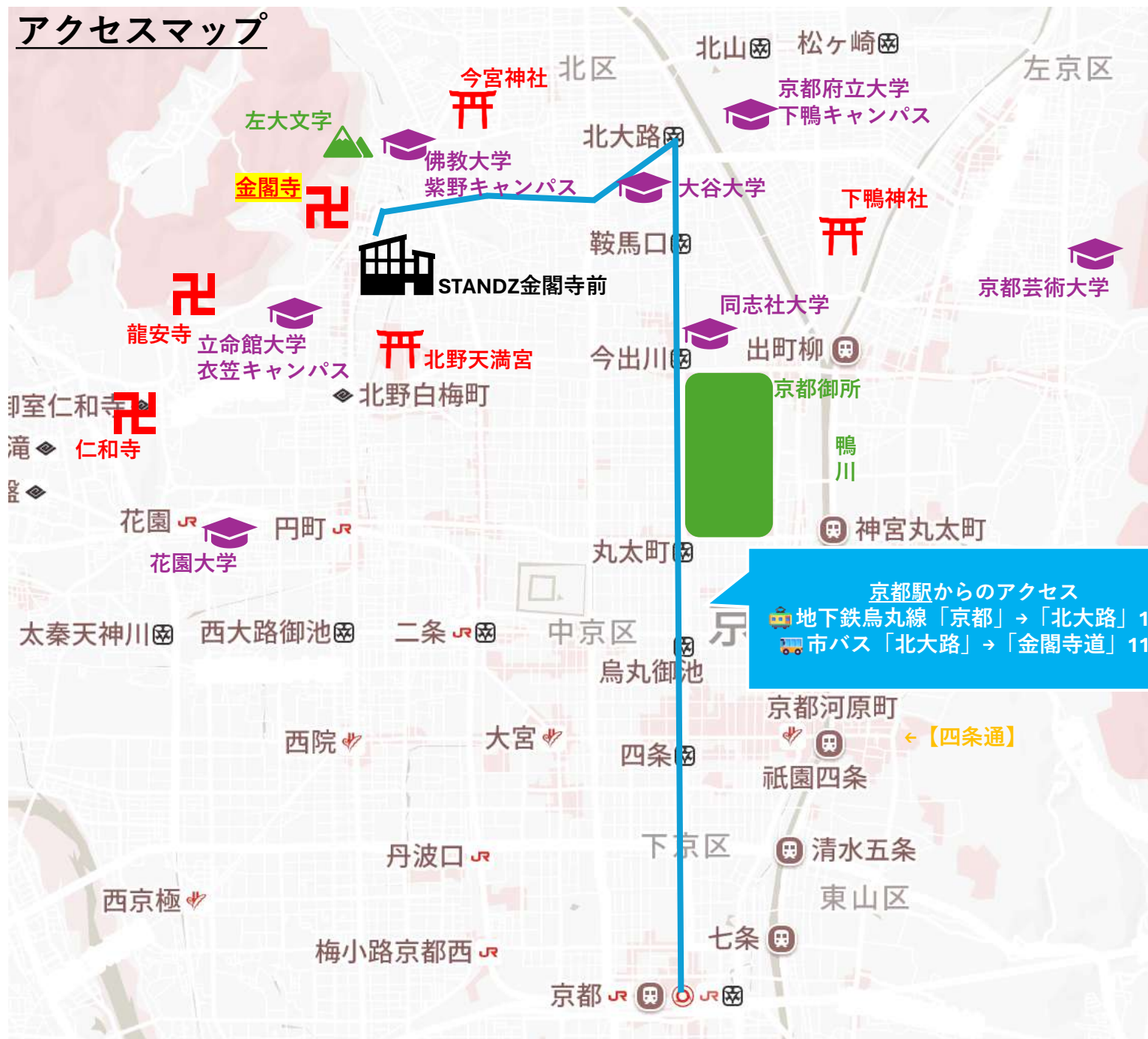
TEL／075-229-6277 FAX／075-229-6288

（建物）

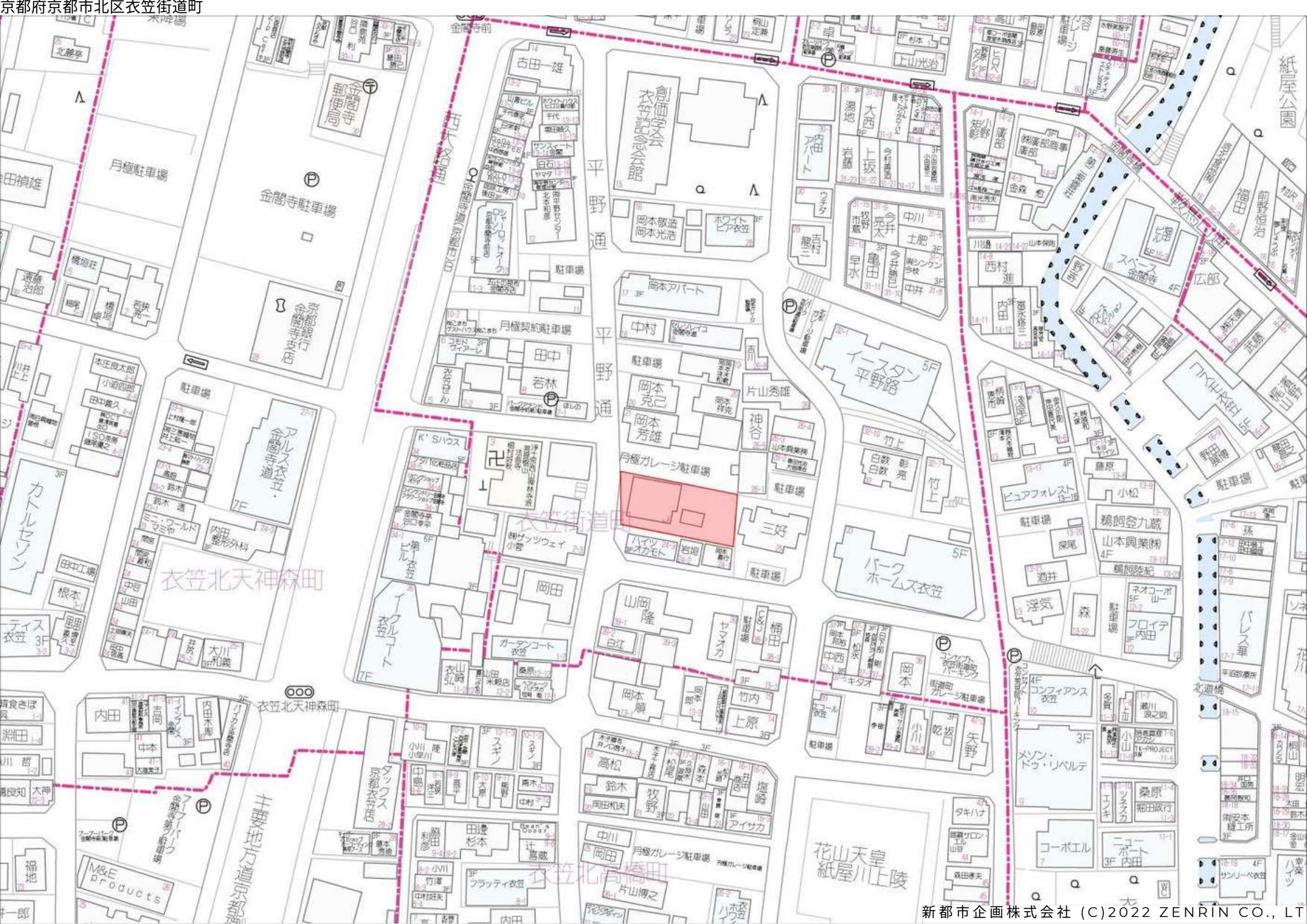


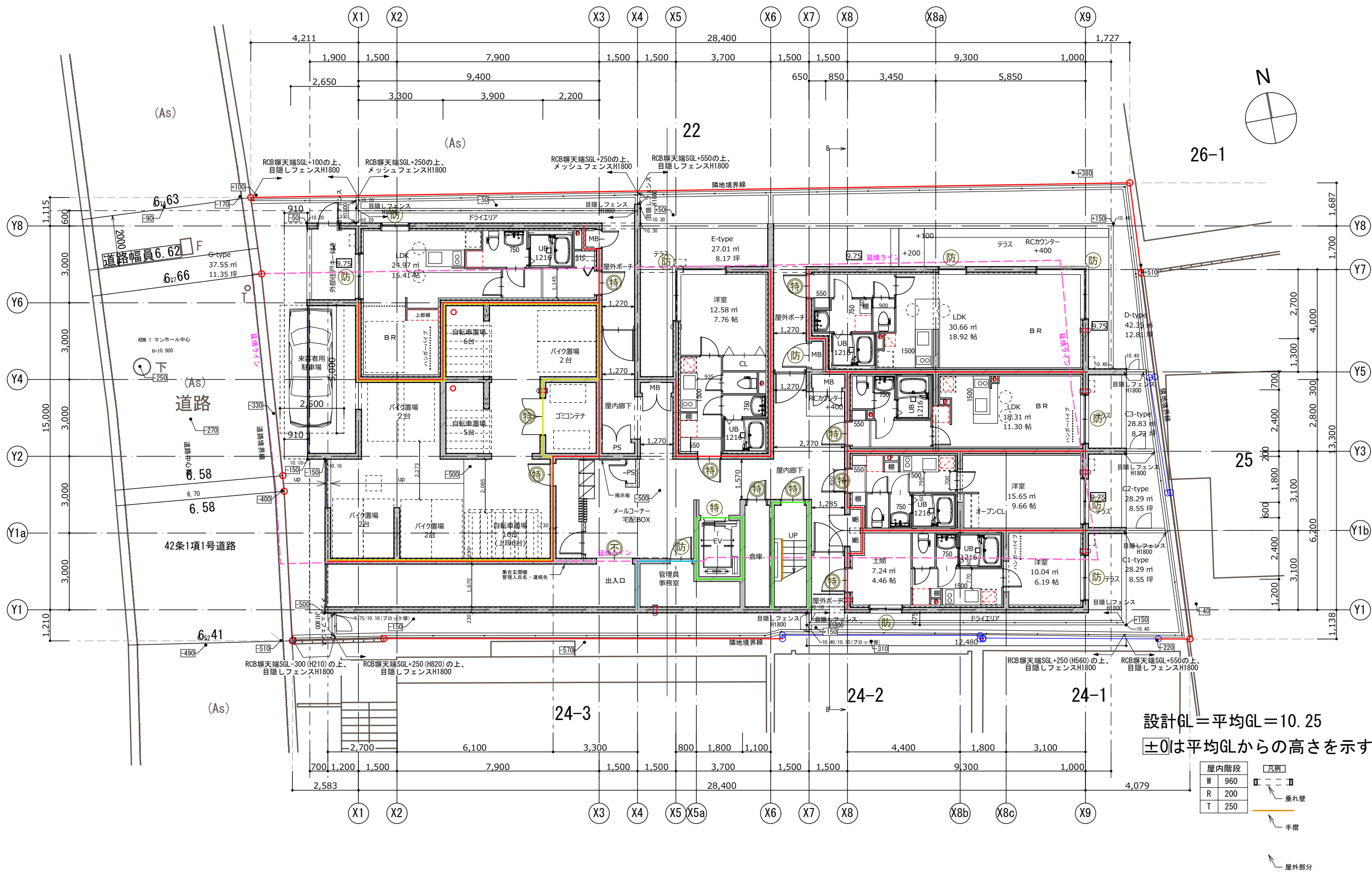
※ご紹介後に記載内容が変更になる場合がございますので、
詳細は適宜お問合せください。現況と異なる場合は、現況を優先いたします。

アクセスマップ



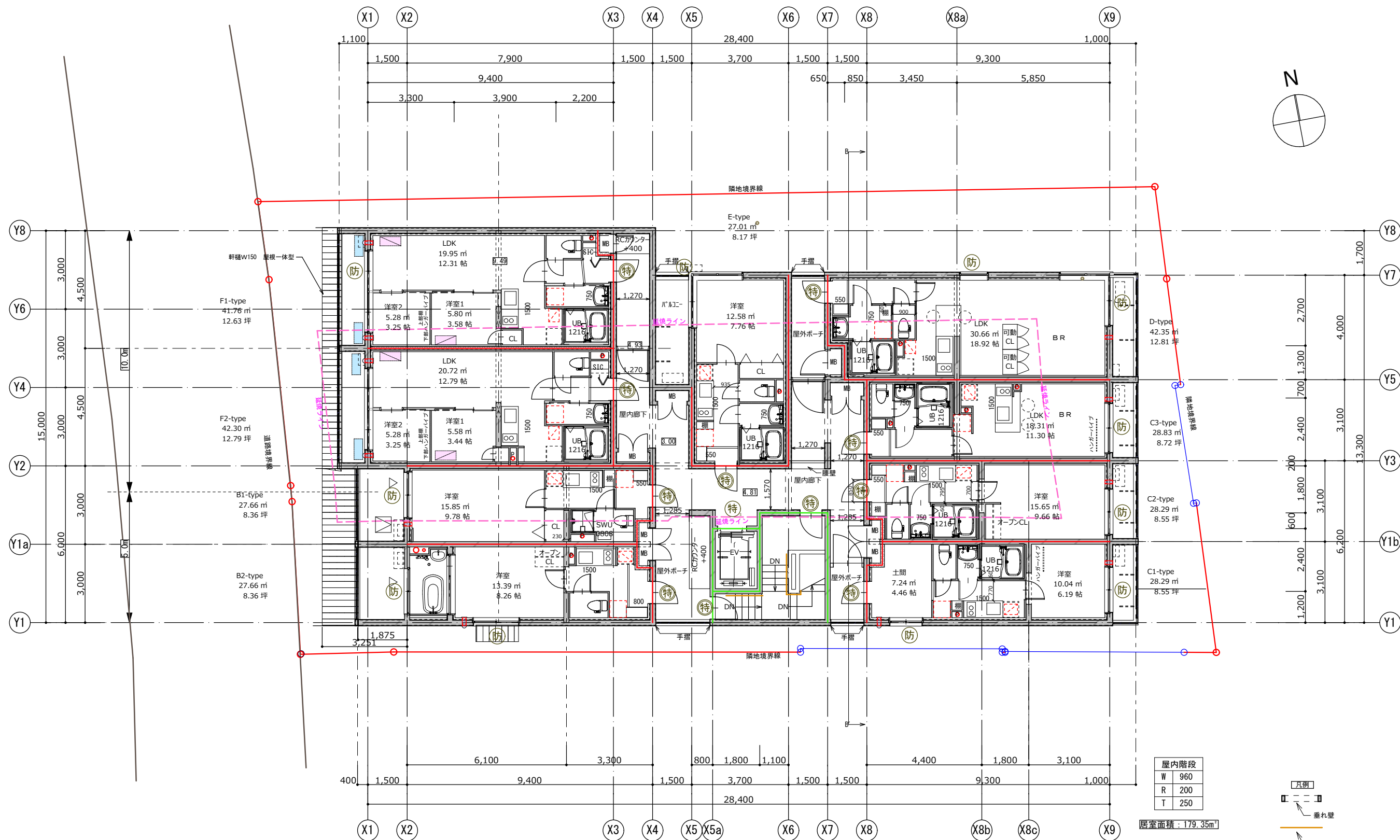






設計GL＝平均GL＝10.25
±0は平均GLからの高さを示す

屋内階段		凡例	
W	960	■	垂れ壁
R	200	—	手摺
T	250		屋外部分



日付 2024/10/04

工事名称 (仮称) 衣笠街道町計画

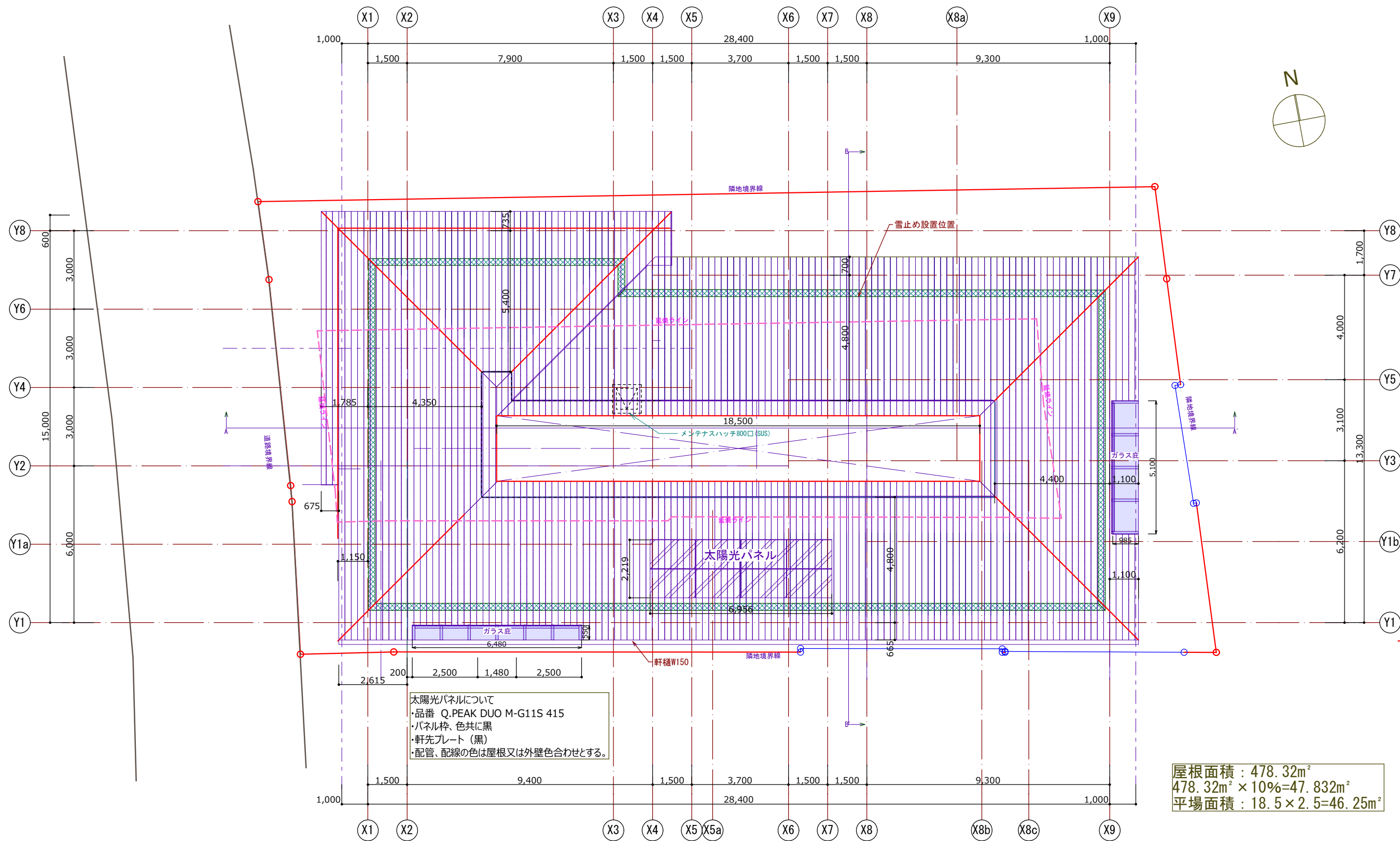
縮尺 1:150

図面名称 3階平面図

一般建築士事務所
株式会社 東洋設計事務所
TOYO ARCHITECTS AND ENGINEERS OFFICE

一級建築士登録 第158408号 吉田 茂博
一級建築士登録 第325117号 濱井 伸吉

図面
No. A-14



日付 2024/10/04

工事名称 (仮称) 衣笠街道町計画

縮尺 1:150

図面名称 屋根伏図

2312198



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158408号 吉田 茂博
一級建築士登録 第325117号 濱井 伸吉

図面
No. A-15





年額収支明細（満室想定）

総戸数	25	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・更新料	2,396	28,752	28,752	別紙賃料表参照。
共益費	210	2,520	2,520	
駐輪場・バイク置場	32.1	385	424	
その他（電柱設置費用）	0.25	3	3	
収入計・・・A	2,638	31,660	31,699	
PM費	50.2	602	663	総収入（賃料/共益費）の2%
BM費	99	1,188	1,307	
固定資産税・都市計画税	0	0	0	
水光熱費	0	0	0	
保険	6	72	72	
JCOM料金	30.9	371	408	
支出計・・・B	186	2,233	2,449	

収支・・・A-B	2,452	29,427	29,250	
----------	-------	--------	--------	--

- ＜想定条件＞
- ※1 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・都市計画税額は記載しておりません。
 - ※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 下記①～③の合計金額となります。
 - ①各住戸内に設置したWi-Fi（J:COM）の月額利用料24,500円（税別）（1戸あたり980円/月（税別）×25戸）
 - ②管理人室に設置した固定電話利用料2,133円/月（税別）※変動アリ
 - ③インターホン用インターネット利用料4,300円/月（税別）

(税抜)	
年間収入合計	31,660千円
年間支出合計	2,233千円
純収入	29,427千円

販売価格（税別）	表面利回り	NOI利回り
677,624千円	4.67%	4.34%

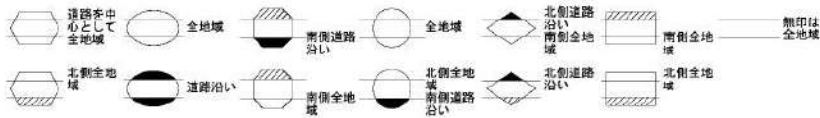
(参考価格)

(税込)	
年間収入合計	31,699千円
年間支出合計	2,449千円
純収入	29,250千円

販売価格（税込）	表面利回り	NOI利回り
720,000千円	4.40%	4.06%

(参考価格)

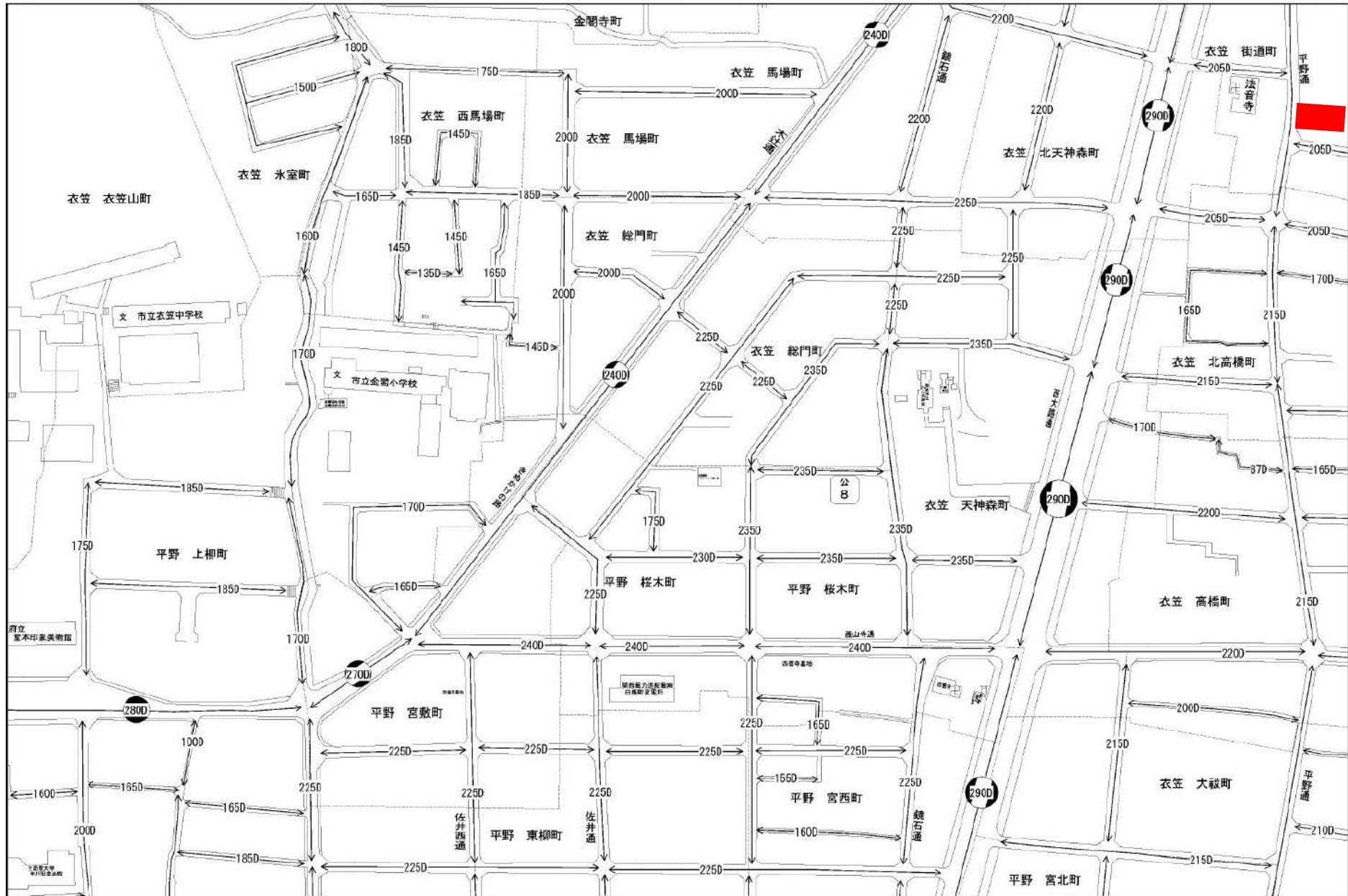
ビル街地区 高度商業地区 繁華街地区 普通商業・併用住宅地区 中小工場地区 大工場地区 普通住宅地区



記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		



北 区
(上京署)



STANDZ金閣寺前

STANDZ金閣寺前は、京都の街並みに溶け込む美しくもどっしりと重厚感のあるデザインと、住む人々のライフスタイルを尊重する空間設計が魅力です。今回は、このレジデンスのデザインに参加した株式会社 魚谷繁礼建築研究所の谷口佳奈様に、こだわりと込められた思いをお聞きました。

「派手ではありませんが、町家らしさとスタイリッシュで洗練された雰囲気も併せ持つ、飽きが来ないデザインです。時間が経つにつれて、その美しさをより深く感じてもらえることでしょう。」



街並みとの調和・存在感

京都において新しい建物を建てる時、その建物がどういったものであるべきか、重要だと考えています。衣笠の町家は、地域柄街中の町家よりもサイズが少し大きいという特徴があります。そのため、STANDZ金閣寺前もその存在感と調和するような力強さのある外観に仕上げました。マンションのデザインは、古き良き町家の雰囲気を現代的に解釈し、街に馴染むように計画されました。町家の雰囲気を残しつつも、既存の町家の特徴とは少し異なるサイズ感や仕上げを選ぶことで、建物自体に一貫した強さを感じさせます。

また、重厚感がありつつも、重たすぎる印象にならないよう、庇の段差をつけたり、使う素材を部分ごとに変えたりして、空間を文節ししつつ一つの建物として力強さを持った独特の雰囲気を作り上げています。

共用部の独自性と美しさ

「町家のような、【路地の奥の先に家がある、入り組んでいる】が大きなテーマとしてあります。共用部の廊下に対して住居がまっすぐ並ぶ一般的なマンションとは違い、共用部の入り組んだ廊下は道が曲がっているような感覚を与える設計にしています。曲がった廊下や、室内廊下に作られた窓・開口部など、視覚的に迷路のような感覚を生み出し、建物の中でも切り取られる景色の移り変わりを楽しめるようにしました。」

さらに、廊下を少し暗くして光が入るように工夫し、建物の中からだからこそ見られる景色や広がりを感じさせるようにしました。内廊下に設けられた窓や、開放的な開口部からはすぐそばにある大文字山や、お寺などが眺望できます。また、ベンチや住戸前の門を廊下に設けることで、共有部と専有部との境界が自然に溶け込むようにしています。入居者同士が共有する空間として、あえて境界をあいまいにすることで、住民が自ら空間を作り上げていくような印象を持ってもらえるように設計しています。



専有部の特徴

専有部においては、独特のこだわりのプランを設計しました。例えば、C1タイプの住戸には住専有部に入ってすぐに広い土間があり、プライバシーを確保しつつ、客間として使えるような空間が設けられています。玄関に入って、すぐに水回り（生活感）が見えない工夫として採用しました。もちろんアート作品を飾ったり、アウトドア用品を置く趣味部屋として楽しんだりしても良いかもしれません。B2タイプのバルコニー側にあるガラス張りの大きなお風呂は、ユニットバスではなく、賃貸物件では珍しい本格的な浴室が完備されています。EタイプではL字のバルコニーには洗濯物のプライバシーを考慮し、椅子を置いてゆっくりとくつろげるスペースも確保。使い方が住む方それぞれに、自由に委ねられます。また、Dタイプなどの眺望の良い部屋にはコーナー窓を設け、景色を最大限に楽しめるよう工夫されています。ほかにも贅沢な大文字ビューのお部屋や、京都らしい景色を見渡すことのできる解放的なお部屋など、お部屋によって様々な景色が広がります。間仕切りを最小限にし、クローゼットをなくすことで、部屋全体が広々と感じられるようにしています。極限までシンプルに、すっきりとした空間を作り上げました。



魚谷繁礼建築研究所

”STANDZ金閣寺前のデザインには、街並みとの調和、住む人々のライフスタイルへの配慮、そして長く愛されることを意識した細部のこだわりが見て取れます。この空間が、これからの居住者たちにどんな心地よさを提供するのか、楽しみです。”

丸屋町プロジェクト
宿泊施設
京都市中京区



物件名称

区画No	状況	用途	タイプ	契約面積		月額賃料		月額共益費		月額合計(税別)		駐輪場	更新料	契約開始日	契約期間		敷金・礼金		備考
				m ²	坪		坪単価		坪単価		坪単価		(月割参考)		始	終			
101	空	居宅	1K	28.29	8.56	81,000	9,465	8,000	935	89,000	10,400		3,375				0		
102	○	居宅	1K	28.29	8.56	75,000	8,764	8,000	935	83,000	9,699		3,125				0		
103	○	居宅	1R	28.83	8.72	77,000	8,829	8,000	917	85,000	9,747	330	3,208				0		
104	空	居宅	1R	42.35	12.81	117,000	9,133	10,000	781	127,000	9,913		4,875				0		
105	○	居宅	1K	27.01	8.17	84,000	10,281	8,000	979	92,000	11,260		3,500				0		
106	○	居宅	1R	37.55	11.36	111,000	9,772	8,000	704	119,000	10,476		4,625				0		
201	空	居宅	1K	28.29	8.56	84,000	9,816	8,000	935	92,000	10,751		3,500				0		
202	○	居宅	1K	28.29	8.56	82,000	9,582	8,000	935	90,000	10,517	330	3,417				0		
203	○	居宅	1R	28.83	8.72	82,000	9,403	8,000	917	90,000	10,320		3,417				0		
204	空	居宅	1R	42.35	12.81	109,000	8,508	10,000	781	119,000	9,289		4,542				0		
205	○	居宅	1K	27.01	8.17	84,000	10,281	8,000	979	92,000	11,260		3,500				0		
206	○	居宅	1K	27.66	8.37	83,000	9,920	8,000	956	91,000	10,876		3,458				0		
207	○	居宅	1K	27.66	8.37	83,000	9,920	8,000	956	91,000	10,876		3,458				0		
208	○	居宅	1K	28.20	8.53	82,000	9,613	8,000	938	90,000	10,550	330	3,417				0		
209	○	居宅	1K	27.66	8.37	81,000	9,681	8,000	956	89,000	10,637		3,375				0		
210	○	居宅	1K	27.66	8.37	86,000	10,278	8,000	956	94,000	11,234		3,583				0		
301	○	居宅	1K	28.29	8.56	86,000	10,049	8,000	935	94,000	10,984	330	3,583				0		
302	○	居宅	1K	28.29	8.56	84,000	9,816	8,000	935	92,000	10,751	330	3,500				0		
303	○	居宅	1R	28.83	8.72	84,000	9,632	8,000	917	92,000	10,549	330	3,500				0		
304	○	居宅	1R	42.35	12.81	119,000	9,289	10,000	781	129,000	10,070		4,958				0		
305	○	居宅	1R	27.01	8.17	86,000	10,526	8,000	979	94,000	11,505		3,583				0		
306	○	居宅	2LDK	41.76	12.63	127,000	10,054	10,000	792	137,000	10,845		5,292				0		
307	○	居宅	2LDK	42.30	12.80	140,000	10,941	10,000	782	150,000	11,723		5,833				0		
308	○	居宅	1K	27.66	8.37	85,000	10,159	8,000	956	93,000	11,115		3,542				0		
309	○	居宅	1K	27.66	8.37	88,000	10,517	8,000	956	96,000	11,473		3,667				0		
TOTAL(満室)				780.08	235.97	2,300,000	9,747	210,000	890	2,510,000	10,637		95,833	保証金・敷金TOTAL			0	0	
TOTAL(現況)				638.80	193.24	1,909,000	9,879	174,000	900	2,083,000	10,780	1,980	31,458	保証金・敷金TOTAL			0	0	

参考年収(満室想定、更新料は更新時想定)

賃料	27,600,000
共益費	2,520,000
駐輪場・バイク	423,720
更新料	1,150,000
合計	31,693,720