

千本北山グループホーム

Senbonkitayama Grouphome



バス停から徒歩約4分

ガレージ有り

株式会社LOFTY

〒602-8318 京都市上京区七本松五辻上る老松町1046番地2

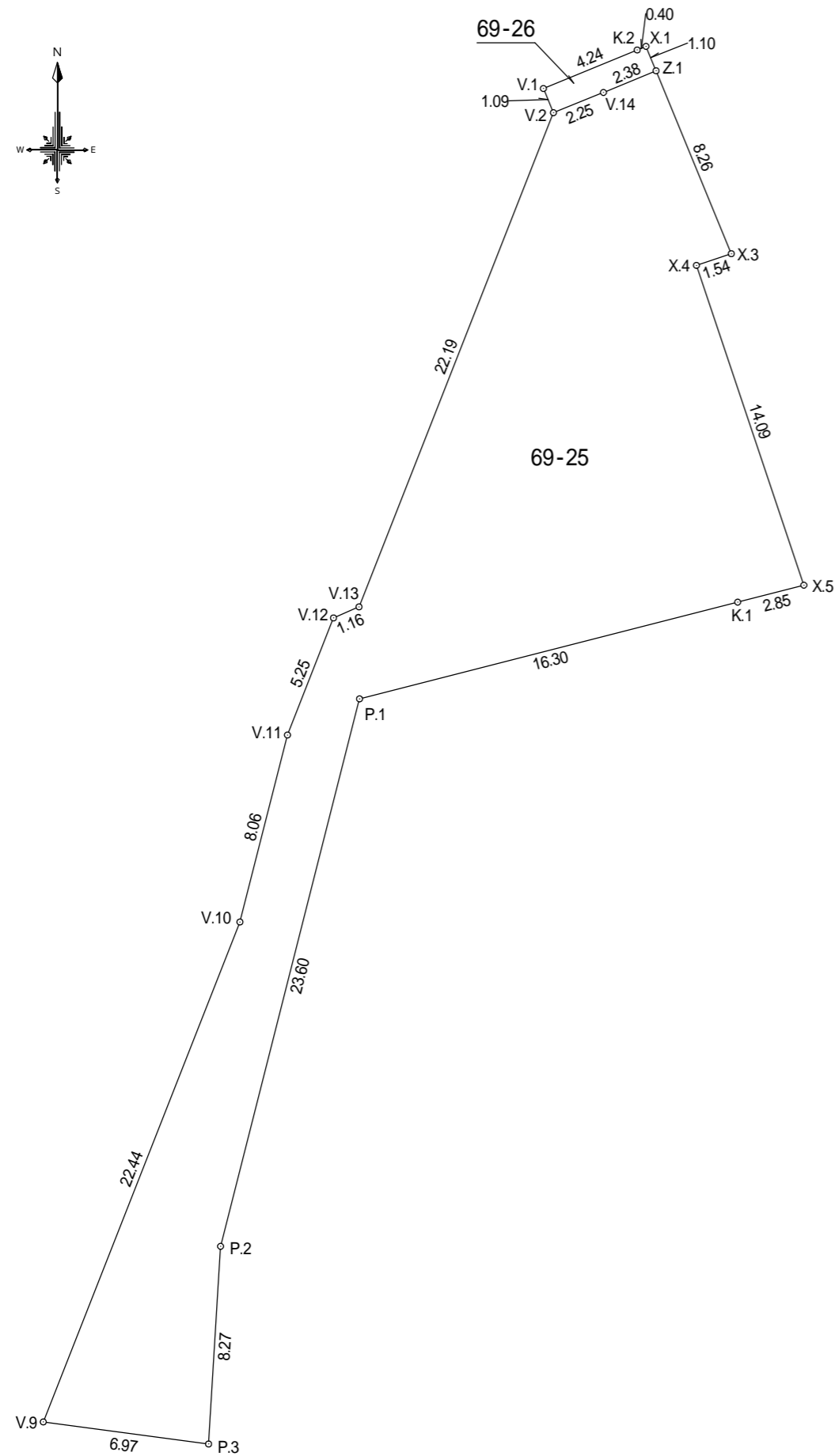
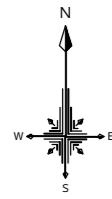
Tel:075-462-6331 Fax:075-462-6161

売物件	千本北山グループホーム						
価格	総額	8,400万円			土地	40,000,000	円
					建物 (税込)	44,000,000	円
満室想定年収:5,460,000円 利回り:6.5%							
物件所在地	京都市北区鷹峯木ノ畑町69-25						
交通	京都市バス『佛教大学前』バス停から徒歩約4分						
土地面積	公簿	398.94 m ²			坪数	120.89	坪
建物	延べ	149.76 m ²			室数	9 室	
	1F	51.22m ²	2F	49.27m ²	3F	49.27m ²	木造3階建寄宿舎 鉄筋コンクリート造平屋建車庫
権利	土地	所有権			建物	所有権	
築年月	平成31年4月1日新築				駐車場	あり	
接道状況	北側道路に約4.24m接す				地勢	平坦	
用途地域	第一種中高層住居専用地域				地目	宅地	
他の法令上の制限	準防火地域・山ろく修景・第2種地域						
建ぺい率	60 %			容積率	200 %		
状況	完成済				引渡	即時	
備考	家賃4万円×9室=36万円+付属倉庫・空地9万円=45万円 合計45万円+自販機5000円=45.5万円×12ヶ月÷8400万円=6.5%						

鷹峯木ノ畑町 グループホーム9室+倉庫 (2/10/19)

総取得価格	土地4,000万円+建物2棟4,000万円+消費税400万円	84,000,000
満室想定年収	月額455,000円×12ヶ月	5,460,000
表面利回り		6.50%

室数	号室	タイプ	賃料	水道光熱費	合計	備考
1	1階	共用部全体	40,000	借主負担	40,000	
2	201	6.3帖	40,000	借主負担	40,000	
3	202	5.8帖	40,000	借主負担	40,000	
4	203	6.0帖	40,000	借主負担	40,000	
5	204	6.5帖	40,000	借主負担	40,000	
6	301	6.3帖	40,000	借主負担	40,000	
7	302	5.8帖	40,000	借主負担	40,000	
8	303	6.0帖	40,000	借主負担	40,000	
9	304	6.5帖	40,000	借主負担	40,000	
10	ガレージ その他の空地		90,000	借主負担	90,000	
11	自販機収入		5,000	概算(1本あたり20円)	5,000	
	合計		455,000	0	455,000	



求積表

地番	69-25			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
Z.1	-105765.585	-24034.124	-5.341	564893.989485
V.14	-105766.491	-24036.321	-4.286	453315.180426
V.2	-105767.336	-24038.410	-10.211	1079990.267896
V.13	-105787.983	-24046.532	-9.187	971874.199821
V.12	-105788.446	-24047.597	-2.988	316095.876648
V.11	-105793.336	-24049.520	-3.909	413546.150424
V.10	-105801.149	-24051.506	-10.200	1079171.719800
V.9	-105822.036	-24059.720	-1.309	138521.045124
P.3	-105822.958	-24052.815	7.406	-783724.826948
P.2	-105814.699	-24052.314	6.305	-667161.677195
P.1	-105791.826	-24046.510	21.600	-2285103.441600
K.1	-105787.786	-24030.714	18.560	-1963421.308160
X.5	-105787.076	-24027.950	-1.723	182271.131948
X.4	-105773.716	-24032.437	-3.030	320494.359480
X.3	-105773.227	-24030.980	-1.687	178439.433949
合計				-797.898902
合計面積				398.9494510
地積				398.94 m ²

地番	69-26			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
X.1	-105764.565	-24034.544	-0.787	83236.712655
K.2	-105764.716	-24034.911	-4.286	453307.572776
V.1	-105766.326	-24038.830	-3.499	370076.374674
V.2	-105767.336	-24038.410	2.509	-265370.246024
V.14	-105766.491	-24036.321	4.286	-453315.180426
Z.1	-105765.585	-24034.124	1.777	-187945.444545
合計				-10.210890
合計面積				5.1054450
地積				5.10 m ²

地番	坪数
69-25	120.68 坪
69-26	1.54 坪

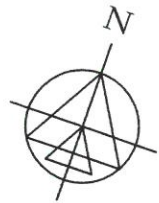
件名 (所在地)	京都市北区鷹峯木ノ畑町		
図面名	測量図	縮尺	1/250
設計者	金安有実	作年月日 成日	令和 2年 7月15日
作成者	京都市中京区西ノ京勸学院町27番地 土地家屋調査士 金安有実		
登録番号	京都第665号	TEL	FAX 075-821-3949



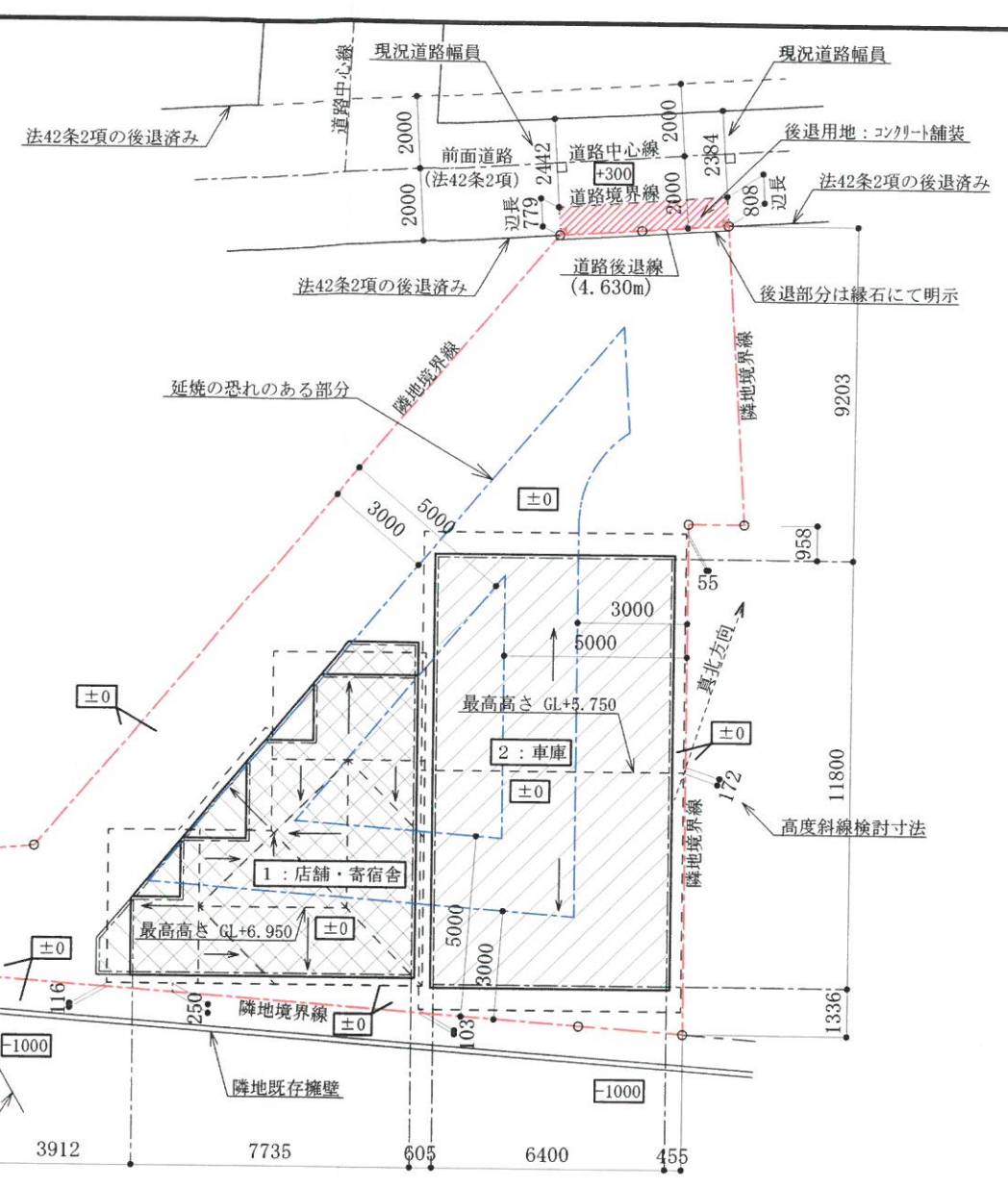
株式会社ロフティ21一級建築士事務所

工事名称	鷹峯店舗 新築工事	図面番号
図面名称	付近見取図 1/2500	一級建築士 第245309号 小川智弘

番号	底 辺	高 さ	倍 面 積	面 積
1	8.739	2.102	18.369378	9.1846890
2	22.186	7.894	175.136284	87.5681420
3	5.254	2.249	11.816246	5.9081230
4	3.844	1.068	4.105392	2.0526960
5	8.304	2.335	19.389840	9.6949200
6	9.928	2.070	20.550960	10.2754800
7	11.799	2.547	30.052053	15.0260265
8	16.304	3.730	60.813920	30.4069600
9	22.443	4.207	94.417701	47.2088505
10	13.572	2.215	30.061980	15.0309900
11	20.054	11.114	222.880156	111.4400780
12	8.304	1.526	12.671904	6.3359520
13	10.426	5.515	57.499390	28.7496950
14	14.175	2.830	40.115250	20.0576250
合 計				398.9402270
敷地面積				398.94 m ²



敷地求積図



配置図

- 1階部分を示す
- 2・3階部分を示す
- 道路後退杭を示す

道路境界線及び隣地境界線はコンクリート杭にて明示
道路後退線は緑石(巾120)にて明示
道路後退部分はコンクリート舗装とする
給水装置の構造及び材質は水道法第16条及び水道法施行令第5条による
排水設備は下水道法第10条及び下水道法施行令第8条により設置
申請建物は高さ20m以下のため法56条1項2号(隣地斜線)の検討省略
申請建物の道路対側まで10m以上の十分な空地が有るので道路斜線(法56条1項1号)の検討省略

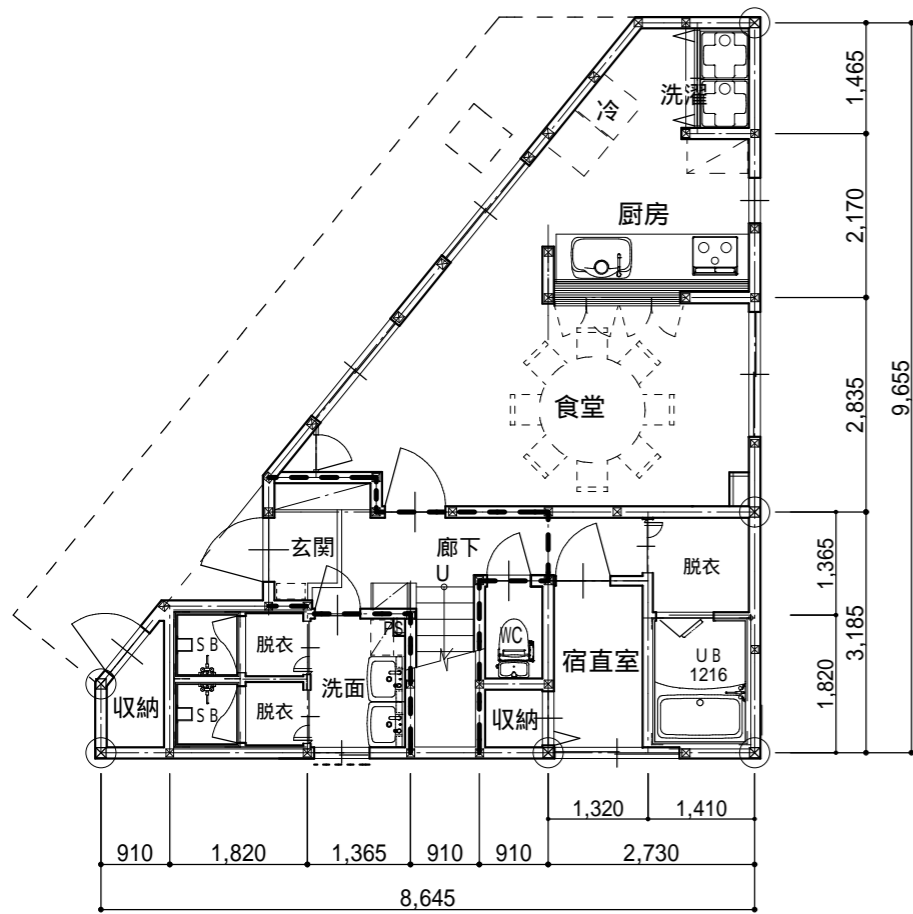
高度斜線の検討 (12m種高度: 7.5m+0.6A A:水平距離)		
高度斜線の高さ	建物の高さ	判定
$7.500 + (0.6 \times 0.172) = 7.6032$	5.750	OK

株式会社ロフティ21
一級建築士事務所

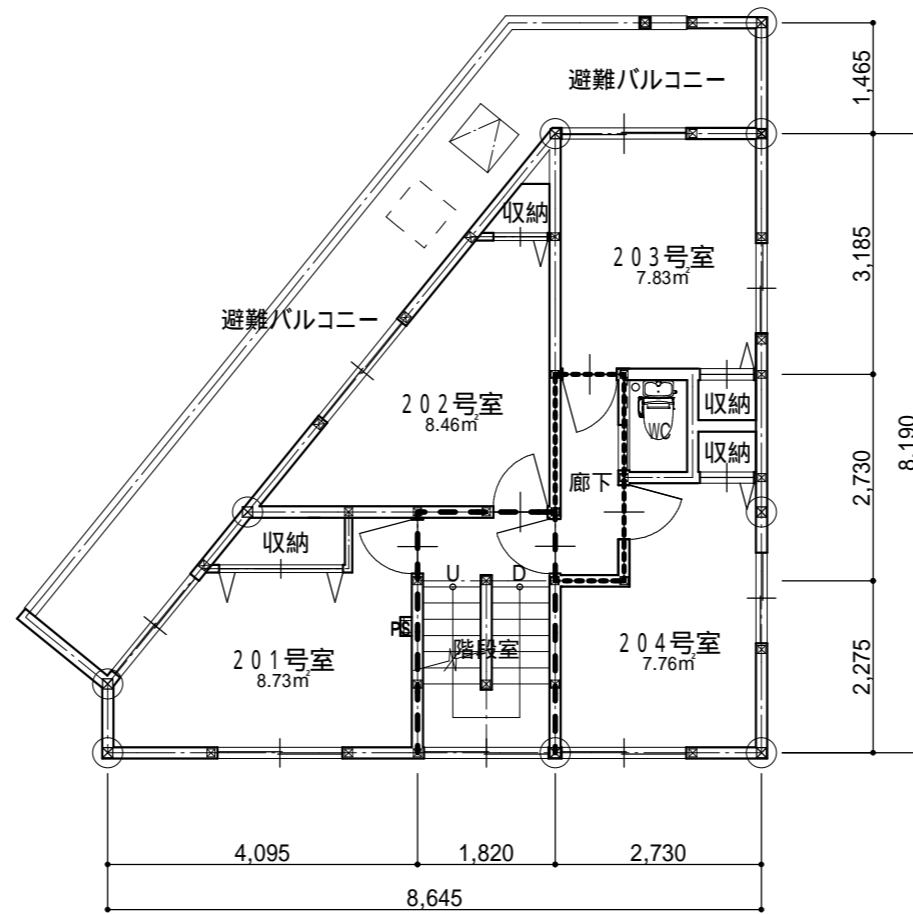
承認	設計	担当	縮尺	1/200	工事名称	鷹峯店舗 新築工事	図面番号
			設計年月日		図面名称	配置図・敷地求積図	一級建築士 第245309号 小川智弘



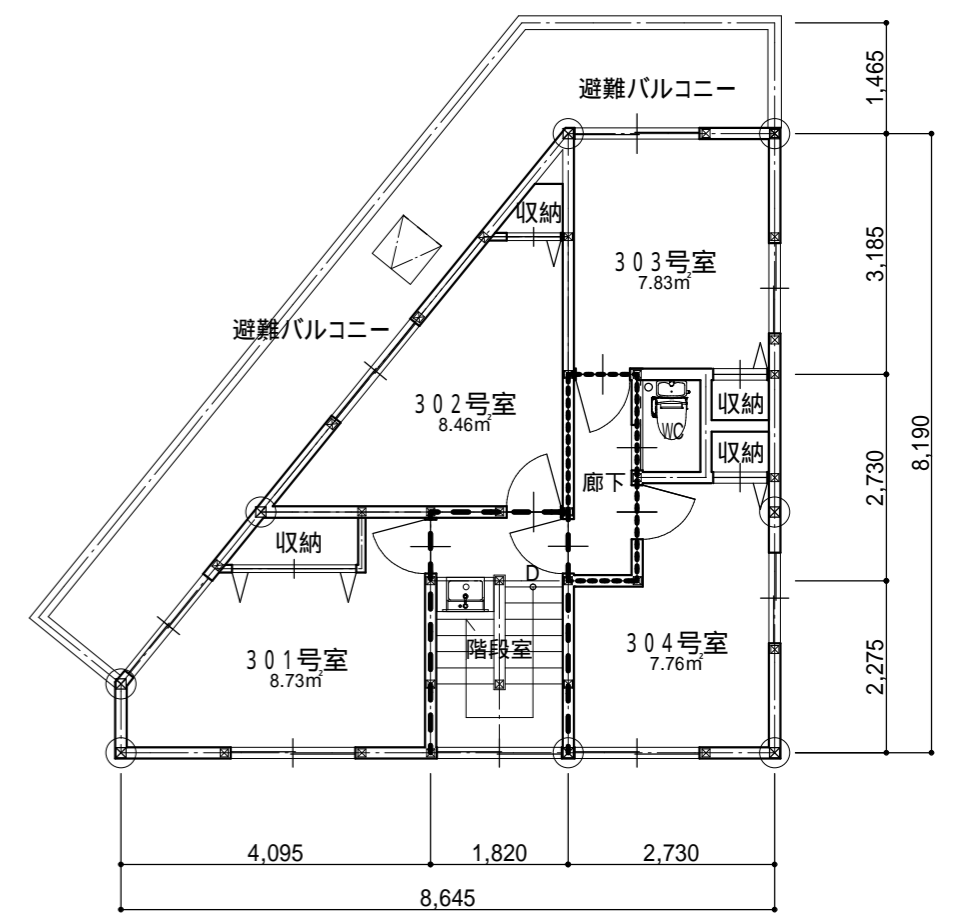
面積表				
敷地面積	280.57 m ²			
建物用途	寄宿舍	車庫	総合計	建蔽率・容積率
建築面積	57.33m ²	75.52m ²	132.85 m ²	47.35 %
床面積				
1階	51.23m ²	75.52m ²	126.75 m ²	
2階	50.61m ²		50.61 m ²	
3階	49.28m ²		49.28 m ²	
延床面積	151.12m ²	75.52m ²	226.64 m ²	
容積率の算定	226.64 / 5 = 45.32 226.64 - 45.32 = 181.32 m ²			64.63 %



1 階



2 階



3 階

- - - 縦穴区画(小屋裏・天井裏まで達する)
- 防火上主要な間仕切り壁(小屋裏・天井裏まで達する)

株式会社LOFTY 一級建築士事務所

承認 設計 担当

縮尺 1 / 100

工事名称 (仮称) 鷹峯グループホーム

図面番号

設計年月日

図面名称 平面図

一級建築士
第245309号 小川智弘







