

# 鷹峯グループホーム

## Takagamine 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	鷹峯グループホーム					
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 <sup>2</sup>			坪数	120.89 坪
建物	延べ	149.76 m <sup>2</sup>			室数	9 室
	1F	51.22m <sup>2</sup>	2F	49.27m <sup>2</sup>	3F	49.27m <sup>2</sup>
	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%					

鷹峯グループホーム  
クラウント



佛教大学

北大路通

千本通

北山通

今宮通

千本通

鷹峯 下御興町

鷹峯 東山台野町

鷹峯 西山台野町

鷹峯 開平町

鷹峯 北花ノ坊町

鷹峯 大徳寺町

鷹峯 大徳寺町

鷹峯 上御興町

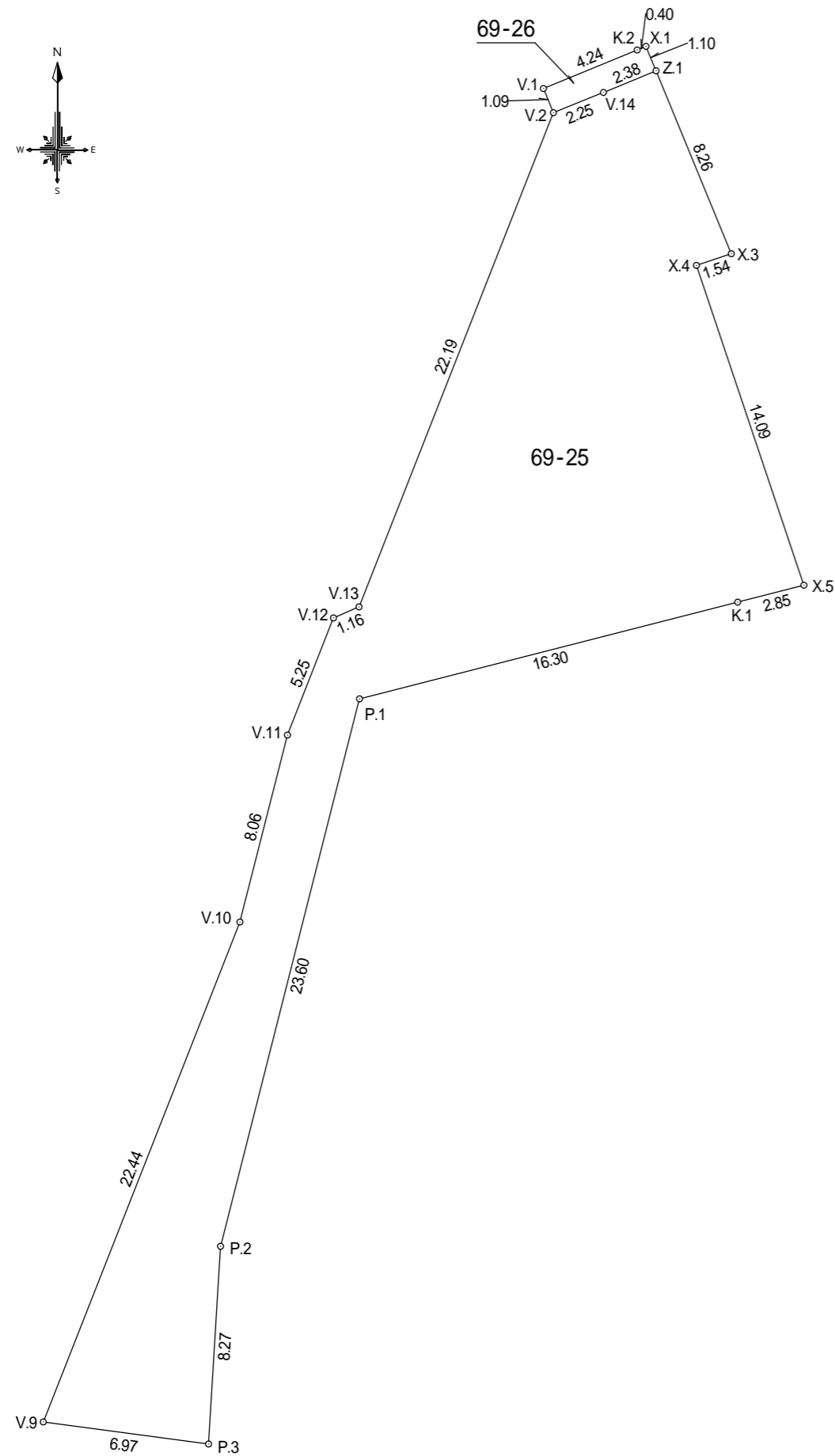
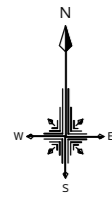
鷹峯 北荒見町

市立  
鷹峯小学校

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 <sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>

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	図番 面号	TEL · FAX 075-821-3949



株式会社ロフティ21一級建築士事務所

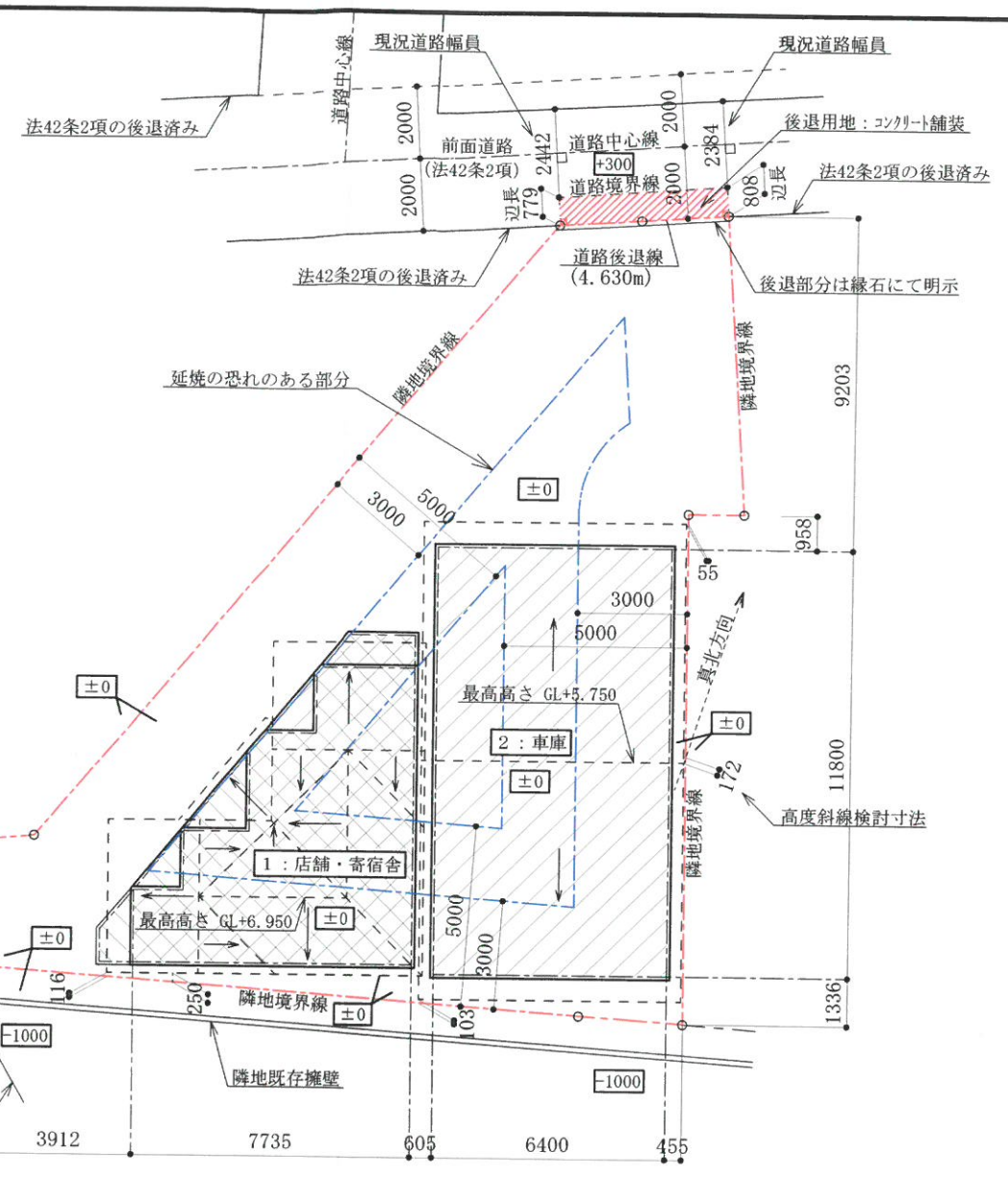
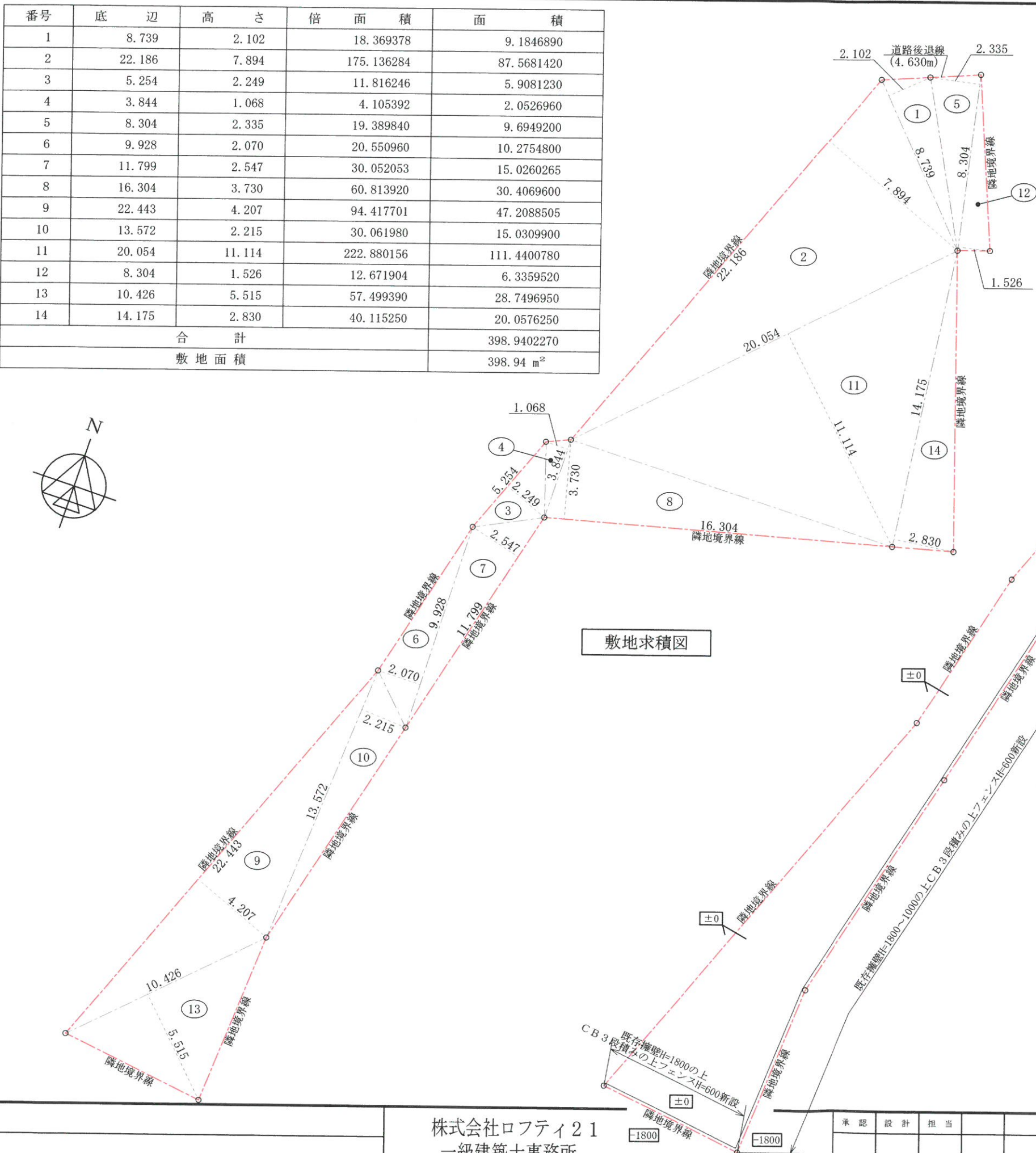
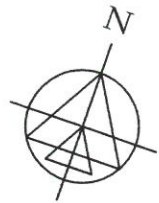
工事名称 鷹峯店舗 新築工事

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 <sup>2</sup>



- 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

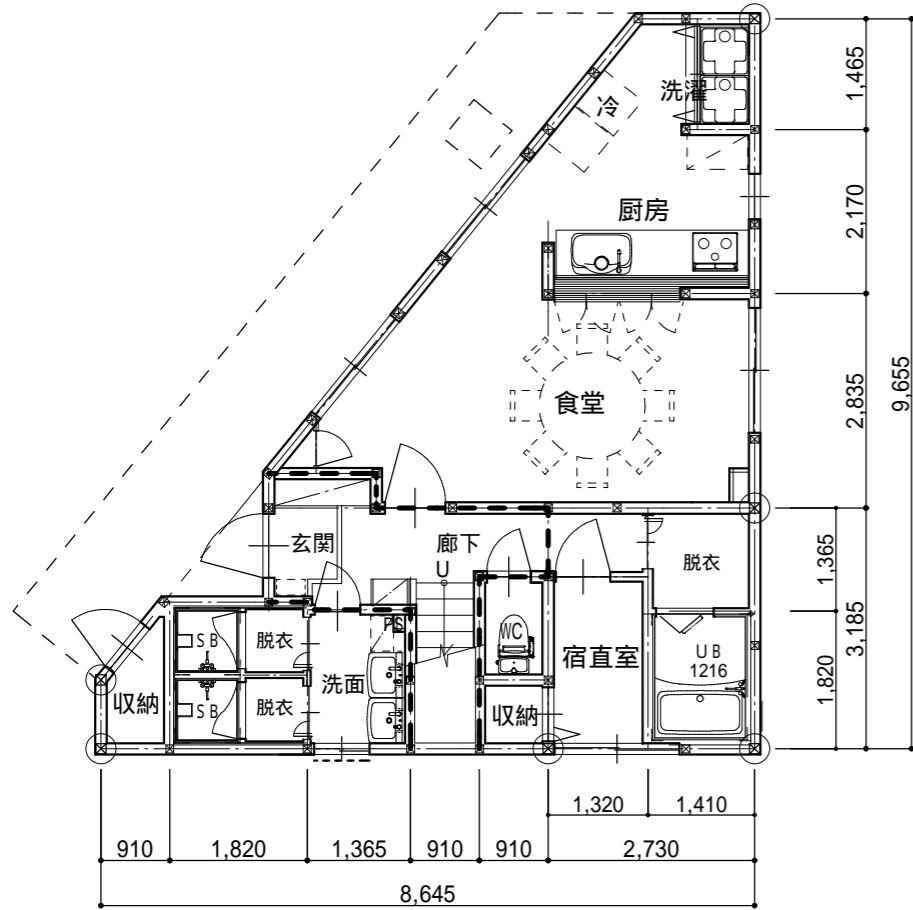
高度斜線の検討 (12m種高度: 7.5m+0.6A A:水平距離)		
高度斜線の高さ	建物の高さ	判定
$7.500 + (0.6 \times 0.172) = 7.6032$	5.750	OK

株式会社ロフティ21  
一級建築士事務所

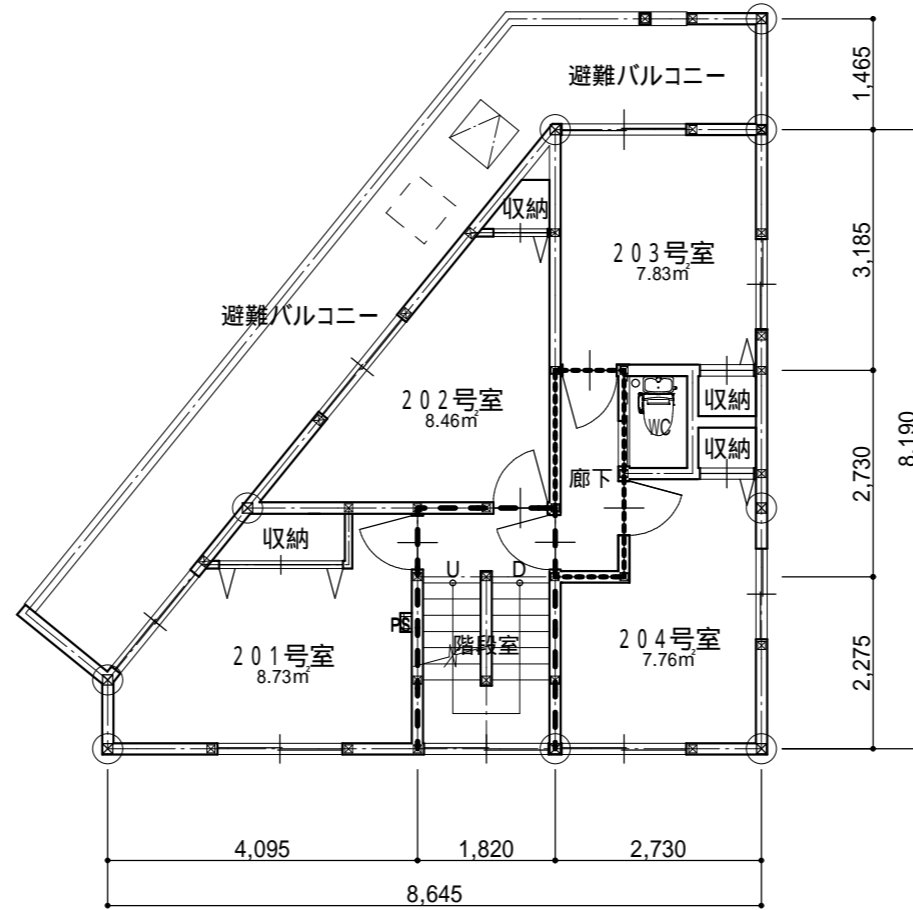
承認	設計	担当	縮尺	1/200	工事名称	鷹峯店舗 新築工事	図面番号
			設計年月日		図面名称	配置図・敷地求積図	一級建築士 第245309号 小川智弘



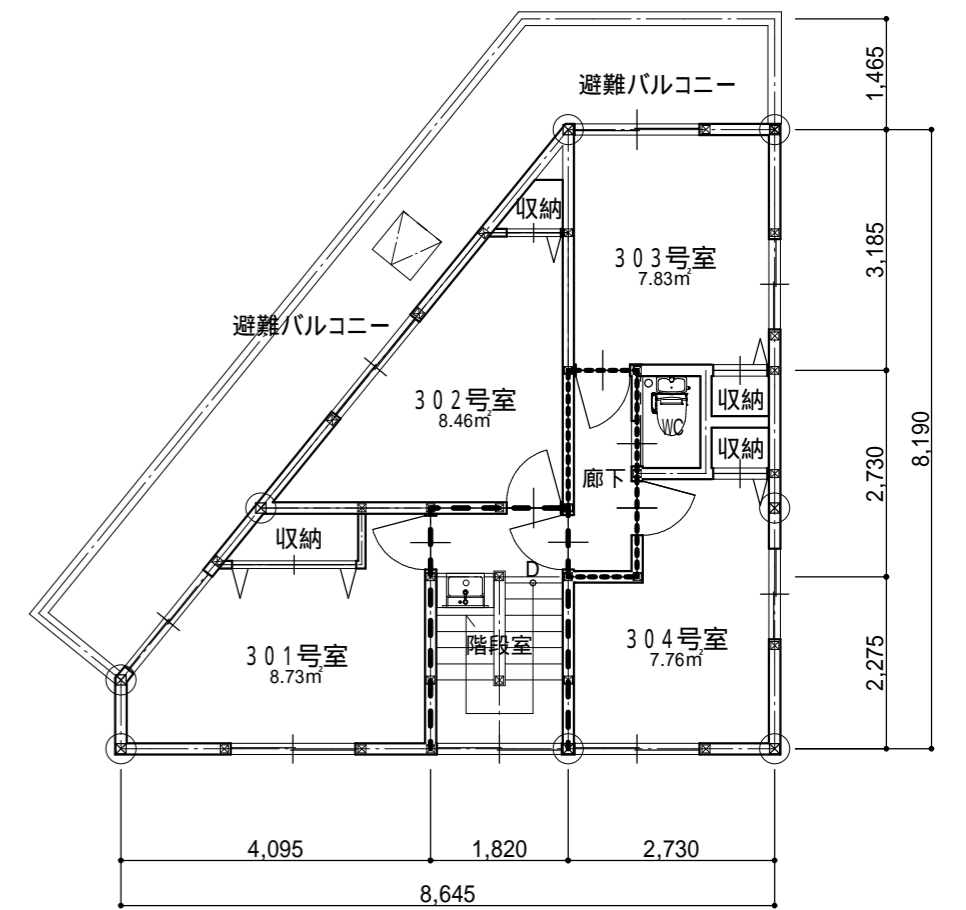
面積表				
敷地面積	280.57 m <sup>2</sup>			
建物用途	寄宿舍	車庫	総合計	建蔽率・容積率
建築面積	57.33m <sup>2</sup>	75.52m <sup>2</sup>	132.85 m <sup>2</sup>	47.35 %
床面積				
1階	51.23m <sup>2</sup>	75.52m <sup>2</sup>	126.75 m <sup>2</sup>	
2階	50.61m <sup>2</sup>		50.61 m <sup>2</sup>	
3階	49.28m <sup>2</sup>		49.28 m <sup>2</sup>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









