

■事業主



宅地建物取引業免許番号:国土交通大臣免許(1)第10468号  
加盟団体:(公社)全日本不動産協会

**TUKUYOMI**  
HOLDINGS

株式会社 TUKUYOMI HOLDINGS

■京都本社  
〒605-0046 京都市東山区三条通東分木町280番地 TUKUYOMI Bldg  
TEL.075-366-5486 / FAX.075-366-5487

■大阪本店  
〒541-0053 大阪市中央区本町1-6-16 いちご堀筋本町ビル5階  
TEL.06-6755-8000 / FAX.06-6755-8002

<https://tuku-yomi.co.jp>

■売主

宅地建物取引業免許:大阪府知事(5)第51040号



**THEORY FACTORY**  
株式会社 セオリーファクトリー

〒541-0044  
大阪市中央区伏見町4丁目4番10号 新伏見町ビル8階  
TEL.06-6209-8000 FAX.06-6209-8010

フリーダイヤル **0120-86-3702**  
ハロー みんなセオリー

<https://www.theoryfactory.jp>



THEORY KYOTO AURA

セオリー京都オーラ



躍動と鎮まり、  
その結節点。

# KYOTO × FUSHIMI

長い歴史に育まれた文化と誇り高き地の資質が、成熟した街へと継続的に発展を遂げてきた街・伏見。  
その柔軟性と親和性が新たな世界を切り拓き、より魅力的な都市を創造する要衝となることでしょう。

京都  
駅

# KYOTO

KYOTO STATION area



京都駅



京都駅



京都駅

JR西日本エリアでは「大阪」駅に次いで2番目に  
乗降客数が多い京都の玄関口。

京の表玄関として、全国各地を結ぶ主要拠点である「京都」駅。各沿線への乗り継ぎも軽快で、大型複合施設を擁する駅ビルを中心に世界遺産から話題の観光施設までが集う駅周辺。近年は、文化庁移転に伴う再開発事業や整備事業が進められており、より一層のにぎわい創出に期待が高まるエリアです。

京都市営地下鉄丸線・近鉄京都線「竹田」駅より  
「京都」駅へ直通6分

現地より京都市営地下鉄丸線・近鉄京都線「竹田」駅へ徒歩11分、  
「竹田」駅から京都市営地下鉄丸線・近鉄京都線「京都」駅へ6分(合計17分)

JR東海道新幹線「京都」駅より  
「名古屋」駅へ33分※1 「東京」駅へ2時間9分※1 「博多」駅へ2時間43分※1  
※1 のぞみ利用

## The Future of KYOTO

より豊かに、より魅力的な都市へ。  
未来を見据え、進化し続ける京都。

### DEVELOPMENT\_01

## 京都駅東南部エリア活性化方針

2023年に全面移転された京都市立芸術大学の隣接地に、「文化芸術によるまちづくり」に向けたプロジェクトが進行中。「文化芸術」と「若者」を基軸に、産学連携を促すサテライトキャンパス、交流型の学生寮・賃貸マンションなど、産業創出、コミュニティ形成、人材育成を推進する機能を持たせた、文化と経済の好循環の実現に向けて整備が進められています。

### DEVELOPMENT\_02

## 都市再生緊急整備地域

JR「京都」駅を中心に、都市活力を牽引するオフィスビルや商業施設など都市機能を集積させる街づくりが進行中。災害に強い安全性や防災性を向上させる街の形成、観光客を含めた様々な人々が交流できる魅力的な空間・拠点を目指しています。

### DEVELOPMENT\_03

## 京都駅周辺・京都南部油小路通沿道地域

京都南部油小路沿道地区は、新しい京都を発信するものづくり拠点「らくなん進都(高度集積地域)」の中核を担うエリアとして、主要南北幹線である油小路通沿道を軸にした拠点形成が進められています。産業・研究・交流機能の集積を図るとともに、防災性や安全性にも配慮した、持続的で活力ある都市環境の創出を目指しています。

※徒歩分数は80mを1分(端数切り上げ)、自転車分数は300mを1分(端数切り上げ)で算出しています。  
※掲載の電車所要時間は平日の通勤時(7:00~9:30)に目的地へ到着する電車の内、2本以上ある最速の所要時間を表示しております。所要時間には乗換え、待ち時間を含んでおります。時間帯により所要時間は異なります。  
※掲載の情報は2026年1月時点のものであり、今後変更になる可能性があります。※京都市営地下鉄 時刻表検索調べ(2026年1月) ※JR西日本 時刻表検索調べ(2026年1月)

伏見  
稲荷  
大社

# FUSHIMI

FUSHIMI INARI TAISHA area



伏見稲荷大社



伏見稲荷大社



伏見稲荷大社

全国に30,000社あるといわれている  
「お稲荷さん」の総本宮。

全国各地で老若男女を問わず、身近な神社として親しまれている「お稲荷さん」の総本宮である伏見稲荷大社。「庶民の信仰の社」として、御鎮座1300年以上の歴史を誇る多くの人々に信仰されてきました。朱塗りの千本鳥居など、京都の有名な観光地のひとつです。

「伏見稲荷大社」へ自転車6分

(約1,780m)





SHIJO

image photo



KARASUMAOIKE

頂法寺



image photo



烏丸御池交差点

京都を代表する金融・ビジネスの中心地。

京都を代表する大通り、四条通と烏丸通が交差する四条エリア。祇園祭や観光地としてはもちろん、歴史ある通りから京都らしい景観が広がります。金融機関や証券会社などが混在し、京都を代表する金融・ビジネス街でもあるエリアです。

京都市営地下鉄烏丸線「竹田」駅から

「四条」駅へ直通9分

ビジネスや観光にも便利な、交通の要衝。

観光地として有名な京都の中でも、閑静なビジネス街である烏丸御池エリア。京都市内の各主要エリアへとつながる京都市営地下鉄烏丸線と東西線が交わる結節点に位置し、利便性に優れています。有名な観光施設も近く、活気あふれる街並みが広がります。

京都市営地下鉄烏丸線「竹田」駅から

「烏丸御池」駅へ直通12分



## ACCESS

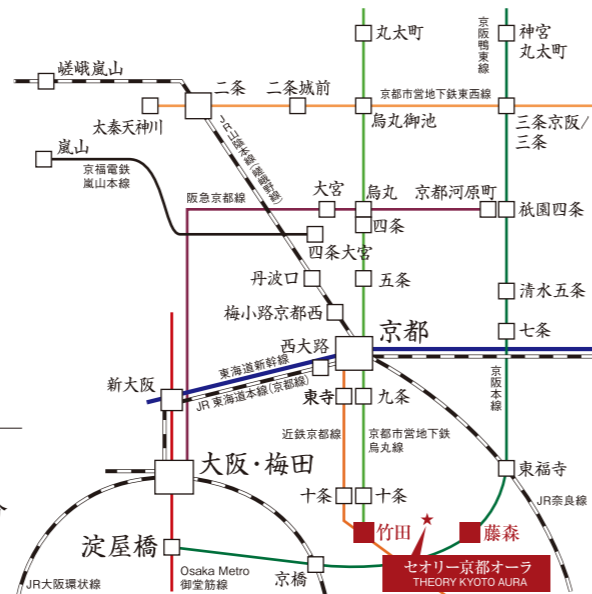
現地より京阪本線  
「藤森」駅へ徒歩10分 (約780m)

現地より京都市営地下鉄烏丸線  
「竹田」駅へ徒歩11分 (約870m)

現地より近鉄京都線  
「竹田」駅へ徒歩11分 (約870m)

京都市営地下鉄烏丸線・近鉄京都線  
「竹田」駅から  
「京都」駅へ6分  
京都市営地下鉄烏丸線  
「竹田」駅から  
「四条」駅へ9分、「烏丸御池」駅へ12分

※徒歩分は80mを1分(端数切り上げ)、自転車分は300mを1分(端数切り上げ)で算出しています。  
※掲載の電車所要時間は平日の通勤時(7:00~9:30)に目的地へ到着する電車の内、2本以上ある最速の所要時間を表示しております。  
※所要時間には乗換え、待ち時間を含んでおります。時間帯により所要時間は異なります。  
※掲載の情報は2026年1月時点のものであり、今後変更になる可能性があります。



## LIFE INFORMATION

### SHOPPING

- セブンイレブン 深草西浦8丁目店・徒歩 3分(約 200m)
- ドラッグユタカ 伏見西浦店……徒歩 5分(約 350m)
- サンディ 竹田店……徒歩 6分(約 450m)
- タイソー 京阪藤森駅前店……徒歩 8分(約 590m)

### BANK

- ゆうちょ銀行ATM 伏見西浦郵便局・徒歩 4分(約 300m)
- JA京都市 伏見支店……徒歩 5分(約 400m)
- 京都中央信用金庫 竹田支店……徒歩 6分(約 480m)
- 関西みらい銀行 藤森支店……徒歩 7分(約 560m)

### MEDICAL

- 柴田歯科医院……徒歩 1分(約 60m)
- まつ心医院……徒歩 3分(約 240m)
- 平松診療所……徒歩10分(約 770m)
- 国立病院機構 京都医療センター 徒歩18分(約1,370m)

### PARK

- 深草西公園……徒歩 2分(約 110m)
- JCL西浦公園……徒歩 3分(約 190m)
- 深草東児童公園……徒歩 3分(約 230m)
- 深草西浦南公園……徒歩 3分(約 240m)

揺るぎない価値の証明。数々のデータが語る資産性。

■京都府には数多くの一流企業の本社が集まり、安定した賃貸需要が見込める。

・オムロン(株)・京セラ(株)・(株)京都銀行・三洋化成工業(株)・(株)島津製作所・(株)ジーエス・ユアサコーポレーション・(株)ニッセンホールディングス・ニデック(株)・任天堂(株)・ローム(株)・(株)ワコールホールディングス ※一部抜粋

□京都市/伏見区の事業所・従業員人口データ  
京都市内の事業所数/従業員数

	事業所数	従業員数
京都市	70,491	786,278
伏見区	9,564	111,192

※令和3年経済センサス・活動調査

**約7万社/約78万人**

■京都市内には、一流大学が集結。継続的な賃貸需要が期待できる。

・京大大学  
・京都府立医科大学  
・同志社大学  
・京都教育大学  
・京都外国語大学  
・同志社女子大学  
・京都工芸繊維大学  
・京都産業大学  
・立命館大学  
・京都女子大学  
・京都女子大学  
・龍谷大学 etc.

□京都市内の各種学校数

	大学数	短大数	専修学校数	各種学校数
京都市内	29校	7校	51校	42校
内訳	国立/3校 公立/3校 私立/23校	私立/7校	公立/1校 私立/50校	私立/42校

※2023年 京都市統計ポータル

■京都駅の乗降客数 合計 **622,861人/日**

※2023年度 京都市統計書を基に算出

東海道新幹線…… 76,186人/日  
近鉄線…… 87,556人/日  
JR東海道本線…… 330,328人/日  
京都市営地下鉄…… 128,791人/日

※東海道新幹線、JR東海道本線の数は、京都駅の年間乗車人数に(2乗車したと思われる人数)を掛けた数値を365日で割って算出した推測値となります。

# DESIGN

## ENTRANCE HALL

心地よい高揚感に包まれる、迎賓空間。

エントランスホールへ一歩踏み入ると洗練されたマテリアルの数々が優美さを演出し、迎賓の間としての品格を纏い、訪れた人々を優しく包み込みます。

## APPEARANCE

輝きを増す街並みに際立つ、アーバンシックな佇まい。

華やかさと情緒が行き来する色彩ゆたかな街並みに、一線を画す洗練されたファサード。ベーシックな色調でありながら、外観にアクセントを与えるマリオンとガラス手摺。シンボリックな意匠を演出しています。

## COMMON AREA EQUIPMENT

住まう人の使い易さに配慮した共用設備・仕様。

### ■ AUTO LOCK SYSTEM

オートロックシステム

不要なセーラーをシャットアウトする防犯性に優れたオートロックシステムを採用。安心して都市の暮らしを楽しめます。

### ■ DELIVERY BOX

宅配ボックス

不在時の宅配物をお預かりする宅配ボックスを設置。24時間いつでも受け取れて、帰宅が遅い方や外出の多い方に重宝します。



(参考写真)

### ■ MAIL BOX

メールボックス

オートロックを出ることなく郵便物を受け取れる便利なメールボックスを採用。防犯性にも優れています。



(参考写真)

### ■ ENTRANCE HALL

エントランスホール

快い静けさが漂うエントランスホールは、都市の慌ただしさから解放され、プライベートな空間へ帰る時間を優雅に演出します。

### ■ BICYCLE / MINI BIKE

自転車置場・ミニバイク置場

自転車置場114台、ミニバイク置場44台のスペースを確保。都心生活に欠かせない、日常の足を快適に利用できます。

### ■ SECURITY CAMERA

防犯カメラ

防犯性を高める防犯カメラを共用部を含む敷地内・建物内に設置しています。



(参考写真)

(参考写真)



エントランスホール完成予想図



外観完成予想図

※掲載の完成予想図は施工上の都合等により、建物の形状、色調等に変更が生じる場合がございます。



※室内完成予想図は、図面を基に作成したもので、色調・色彩・仕様等は実際とは多少異なります。※家具・調度品等は取壊価格に含まれません。

Atype / 1LDK | □ 住居専有面積 / 31.06㎡ (約 9.39坪)  
□ バルコニー面積 / 4.56㎡ (約 1.37坪)

## INNER DESIGN

上質な仕様と感性で魅せる空間パフォーマンス。

住空間のすみずみまで貫いたこだわり。

暮らしにジャストフィットする心地よさ、優れた機能とデザインが光る設備を厳選。  
あなたが望む都市の快適ライフがきっと見つかる上質な居住空間を集約。

## KITCHEN

高機能と使い易さを集約した  
ワイド1,200mmのシステムキッチン

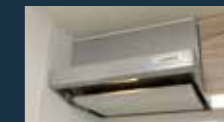


システムキッチン/1K (参考写真)

使いやすさとインテリア感覚を追求した  
ワイド1,350mmのシステムキッチン



システムキッチン/1LDK (参考写真)



ホーロー整流板付レンジフード (参考写真)



ステンレスシンク (参考写真)



ホーロートップグリル付2口ガスコンロ (参考写真)



耐震ラッチ (参考写真)



1LDK 1K 給湯器リモコン (参考写真)



シングルレバー式混合水栓 (参考写真)

## BATHROOM

お手入れも簡単で、  
使い勝手のいいコンパクトフィット



バスルーム/1K (1014) (参考写真)

充実した1日の疲れを癒す、  
リラクゼーションを楽しむバスルーム



バスルーム/1LDK (1116) (参考写真)



サーモスタット付混合水栓 (参考写真)



シャワーヘッド (参考写真)



浴室暖房換気乾燥機 (参考写真)



浴室暖房換気乾燥機リモコン (参考写真)

## DRESSER

朝のシャンプーに便利な  
洗顔洗面化粧台



洗面化粧台/1K (参考写真)



洗面化粧台/1LDK (参考写真)



鏡裏収納/1K (参考写真)



鏡裏収納/1LDK (参考写真)

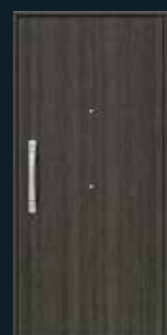


引込式シャワー付シングルレバー混合水栓 (参考写真)



ホーロー洗面ボウル (参考写真)

## ENTRANCE



玄関ドア (参考写真)



防犯サムターン (参考写真)



グリップハンドル (参考写真)



オートライトセンサー (参考写真)



鍵付デッドボルト (参考写真)



ディンプルキー (参考イラスト)

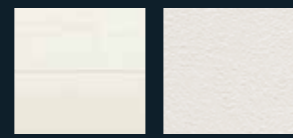


モニター付インターホン (参考写真)



シューズボックス (参考写真)

## ROOM COLOR



フローリング クロス



キッチン・洗面扉 クロゼット扉

## TOILET

清潔好きに嬉しい  
温水洗浄暖房便座付トイレ



トイレリモコン (参考写真)



トイレ (参考写真)

## CLOSET

お部屋をスッキリと演出するクロゼット



クロゼット/1K (参考写真)

## OTHERS

一年を通じて快適生活をキープ



ルームエアコン (参考写真)

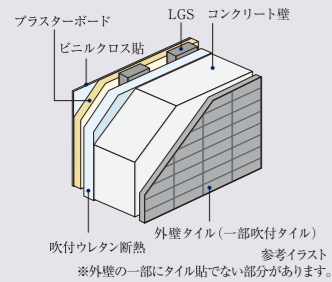
ワイドスイッチ (参考写真)

※掲載の写真はメーカー写真または他物件の写真で実際とは多少異なります。

## STRUCTURE

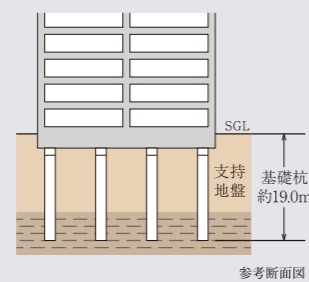
### ■ 住戸内断熱と結露対策を施した外壁

建物の外部に面する部分には、結露対策の断熱材を吹付。外気に接する壁の室内側に設けた発泡ウレタンと空気層による断熱が、冷気・熱気の侵入を抑え、室内の快適な環境を保ちます。



### ■ 基礎杭

入念な事前地質調査を行い、安定した強固な支持地盤「地下約19.0m」にまで杭を造成して、建物を支えています。



### ■ 水セメント比

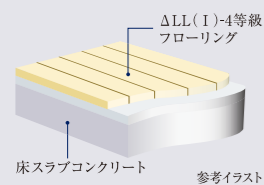
コンクリートは一般的にセメント・砂・砂利・水から形成されています。その強度を測る指標のひとつに、セメントに対する水の重量比を示す「水セメント比」が大きな要素と考えられています。通常、水セメント比の数値が低いほど、固まると空気の隙間が少なくなり密度の高いコンクリートになります。当マンションでは水セメント比を55%以下に設定し、密度を高め、コンクリートの中性化や表面劣化に対する抵抗力を高めています。

※外構部・土間の一部コンクリートは除きます。

## INTERNALS

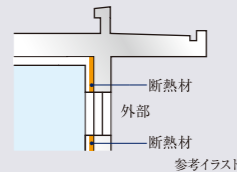
### ■ フローリング

コンクリートスラブの上には、階下への生活音に配慮した遮音性能 $\Delta LL(1) \cdot 4$ 等級のフローリングを採用。プライバシーを保護します。



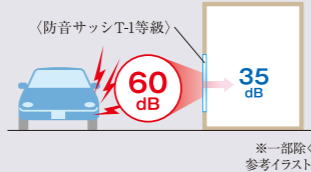
### ■ 住戸内断熱&結露対策

外気とふれあう外壁の壁面には、断熱材を吹きつけた上に、仕上げ材を貼りました。温度差によって発生する結露の防止に大きな効果をもたらせています。



### ■ 防音サッシT1等級 (25等級)

外部からの音を抑え、心安らぐ静かな暮らしをお届けする遮音性に優れた防音サッシT1 (25等級) 等級を採用しました。



### ■ シックハウスに対応

最上級のF☆☆☆☆基準の建材を全居室のクロス、接着剤、床材に使用しています。シックハウス対策に配慮しました。

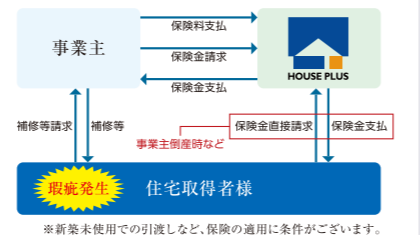
建築材料の区分	ホルムアルデヒドの発散	JIS/JASなどの表示記号	内装仕上げの規制
建築基準法の規制対象外	少ない	F☆☆☆☆	制限なしに使える
第3種ホルムアルデヒド発散建築材料	↑	F☆☆☆	使用面積が制限される
第2種ホルムアルデヒド発散建築材料		F☆☆	
第1種ホルムアルデヒド発散建築材料	多い	旧E2-F2又は表示なし	使用禁止

※基準値ホルミン放出量に従って、F☆☆～F☆☆☆☆に区分して表示されます。F☆☆☆☆は建築基準法で規制する建材において、ホルムアルデヒドの放出量が一番少ない最上級のものです。

## DEFECT INSURANCE

### 瑕疵担保責任保険への加入 (予定)

一部の建築業者・設計事務所により発覚した耐震強度の偽装など不祥事が続いたことを背景に、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律 (住宅瑕疵担保履行法)」が定められました。本物件は、住宅瑕疵担保責任保険に加入予定であり、本物件に瑕疵が判明した場合 (事業主などが倒産した場合においても)、その補修費用等が保険金によりてん補される制度です。保険の加入にあたっては、施工の段階から検査が行われます。

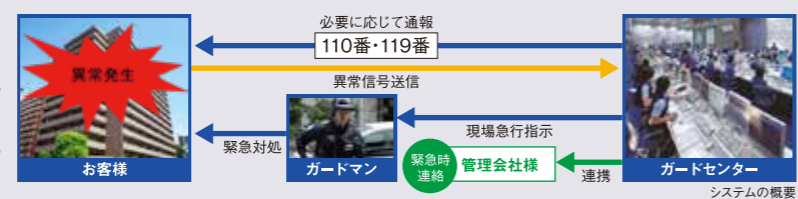


## SECURITY

### ■ 安心の24時間365日セキュリティシステム



共用部のいずれかで異常が発生した場合にALSOKへ自動通報され、ガードセンターからガードマンに出動の指令を發します。ガードマンは現場確認・一次対応を行い、異常を発見した場合には、その状況を緊急連絡先へ報告します。また状況により110番通報・119番通報します。



### ■ 非接触キーリーダーシステム

非接触キーでオートロックシステム解錠をコントロール。来訪者は、居住者からの承諾を得ないと入館ができません。住戸内のカラーモニターで来訪者をチェックできます。

非接触キーリーダーに非接触キーを照合するとオートロックが解錠され、エントランス内に。

※風除室からエントランスホールへのオートドアのみの採用となります。



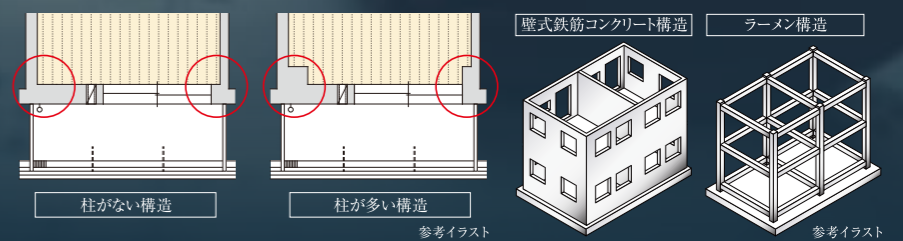
# THEORY QUALITY

確かな信頼が毎日に寄り添うセオリークオリティ

## THEORY QUALITY 01 [ STRUCTURE ]

### ■ 空間効率に配慮した壁式鉄筋コンクリート構造

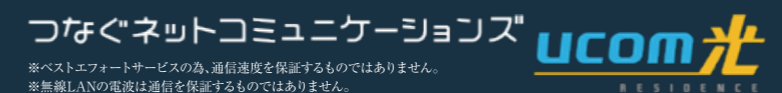
本建物は、柱や梁を設けず、建物を構成する壁で荷重を支える「壁式鉄筋コンクリート構造」を採用しています。柱や梁の張り出しがないため、室内空間を有効に使える、すっきりとした間取りが特長です。家具配置の自由度が高く、居住性にも配慮しています。また、構造壁内部には梁に相当する配筋を施し、必要な構造強度と耐震性を確保。壁量の多い中層建築に適した構造方式として広く採用されています。



## THEORY QUALITY 02 [ INTERNET ]

### ■ つなぐネットコミュニケーションズの脱着式Wi-Fiルーター

つなぐネットコミュニケーションズが提供するUCOM光 レジデンスを全戸標準装備しております。マンションまで最大1Gbpsの高速回線光ファイバーを引き込み、棟内は上り下り共に1Gbpsの高速接続が可能です。無線LAN機能内蔵で、タブレット端末やスマートフォンといった無線LAN対応製品も簡単かつ快適にご利用いただけます。もちろん有線LANポートもご用意しております。



### ■ 見た目スッキリ、取り付けカンタン脱着式Wi-Fiルーター

「脱着式Wi-Fi」は、簡単設置・容易な保守・高い利便性を両立した次世代型のマンションインターネットサービス機器です。居住者と管理者双方にとって運用負担を軽減し、スマートなネット接続体験を提供します。



## THEORY QUALITY 03 [ SECURITY ]

### ■ 理論鍵違い数約1,000兆2,800億通りのGOAL GRAND V シリンダー

玄関ドアには、ピッキング等の不正解錠を困難にするディンプルキーを採用しています。キーパターンは約1,000兆2,800億通りにもなり、複製もほとんど不可能。表裏どちら向きでも差し込めるリバーシブルタイプです。



GOALは、1914年(大正3年)に創業、日本で初めてシリンダー錠の国産化に着手して以来、一貫して「鍵と錠」にこだわり、構造的に高い信頼性を持つ「ピンシリンダー」を磨き上げてきました。また、電気錠やカードロックシステム・指紋などによる生体認証といった分野でも、高い評価を得ております。本物件はGOALの防犯セキュリティを採用し、安全性を高めました。

### [ダブルロック]

ピッキングに強いディンプルキーを採用するとともに、玄関ドアの2ヶ所にキーを設置する「ダブルロック」で防犯性を高めます。空き巣にとって解錠に時間がかかるダブルロックのマンションは侵入するのが困難です。また、針金などでサムターンを引っ掛けて回すなどの不正解錠を防ぐ「防犯サムターン」やパナルでのこじ開けにも強い「鍵付デッドボルト」も採用しています。

## THEORY QUALITY 04 [ BICYCLE ]

### ■ 自転車置場

自転車ライフをもっと快適に。住戸数に対して200%以上の設置率を確保した自転車置場を完備。通勤・通学から休日の外出まで、停められないストレスを感じさせない、ゆとりある共用空間です。

### 自転車置場200%以上の設置率



# LAND PLAN

敷地配置図・各階平面図 (Scale: 約1/250)

# PLANNING GUIDE

## ■図面集を御覧いただくにあたっての共通事項

●この図面集は、宅地建物取引業法第35条に基づく契約書及び重要事項説明書の付属図面になります。ご購入の際はこの図面集を十分にご理解ください。なお、詳細は販売員にお尋ねください。●外観・仕様・仕上げ・エアコン室外機位置及び外構・植栽は実際とは寸法・位置に変更及び若干の差異が生じる場合がありますので、あらかじめご了承ください。●行政官庁の指導・施工上の都合及び改良などのため、やむを得ず建物・外構の設計・仕様・寸法・コンセント・照明器具などの設備の取付位置・形状などについて変更が生じる場合があります。予めご了承ください。(変更が生じた場合には竣工図書にて表示します。)●方位記号は若干誤差がある場合があります。正確な方位は、設計図書にてご確認ください。●隣接建物等の周辺環境は、現地にて十分ご確認ください。●隣接地には将来、合法的な建物が建つ場合がありますので、あらかじめご了承ください。●縮尺率は印刷の都合上多少差異が生じます。また、寸法に若干の差異が生じる場合がありますので、あらかじめご了承ください。●長さの単位は特記なき限りミリメートル(mm)で表示してあります。●敷地境界線・道路境界線・道路幅員等の寸法は、小数点第3位以下を切り捨て、メートル(M)で表示してあります。●駐車場は車種により制限される場合があります。●自転車置場は、電動アシスト付自転車・大きなこ付き自転車・チャイルドシート付きの自転車・車輪の太い自転車・三輪の自転車・補助車輪付自転車等の場合、ご利用不可能またはご利用しづらい場合があります。●タイル等の地目は省略してあります。●バルコニー・共用廊下・階段等の堅種等の位置についての詳細は設計図書にてご確認ください。●階段の段数は階高によって変わります。詳細は設計図書にてご確認ください。●階段・共用廊下・バルコニー等の手摺は表記なき場合はコンクリート手摺となります。●共用廊下等の形状は階により異なりますので、各階平面図にてご確認ください。●敷地・建物内には各種表示板・点検口・床下点検口・マンホール・各種柵・街灯・散水栓・通気管・その他の設備等が設置されますが、表記を省略してあります。●消防設備の保守・点検のため、係員が各戸に立ち入る場合があります。●建築基準法上及び行政指導・近隣との協議・プライバシー配慮の為、窓については網入り透明ガラス及び網入型板ガラス等になる場合があります。また、窓及びバルコニー・共用廊下下部に目隠しスクリーン、目隠しルーバー等が取り付けられる場合があります。●立面図ではアンテナ・雨樋・消防設備配管・太陽光パネル等は省略してあります。●表示の面積は建築基準法による壁芯計算により算出してあります。内法計算による登記面積は若干減少いたします。●パイプスペース(PS)・メーターボックス(MB)は住居専有面積に含まれています。●室内の段差表示は省略しています。●各室の帖数表示は壁芯計算により1.62㎡を1帖に換算し、小数点第2位以下を切り捨てて表示しています。●物干金物の位置は手摺形状により多少異なる場合があります。●図面集の扉・折戸の表示は開き方向を示しており、開閉範囲を示すものではありません。●住戸内には下り天井が付くタイプがあり、階により形状や高さが異なる場合があります。●各タイプ図のバルコニー形状・位置・マリオン位置・玄関扉の開き方向については、各階平面図・立面図にてご確認ください。●各タイプ図に表示された設備はシンボル化されたものであり、実際とは異なります。●マルチメディアコンセントはテレビ・ブランチアップ・インターネット設備と電気コンセントを一体化してあります。テレビコンセントは、テレビと電気コンセントを一体化してあります。(電話配線の接続工事・使用料は入居者の負担となります。●)●施工上の都合・改良等により、マルチメディアコンセント・コンセント・インターホン・各種リモコン等の設備の取付位置・形状等については、多少の変更が生じる場合があります。●システムキッチン・吊戸棚・下部収納・洗面化粧台の二面鏡・三面鏡・下部収納の扉の開き勝手は省略してあります。●各タイプには設備点検口が数カ所設置されています。詳細は設計図書にてご確認ください。●その他詳細につきましては、販売員等にご確認及びお問い合わせください。



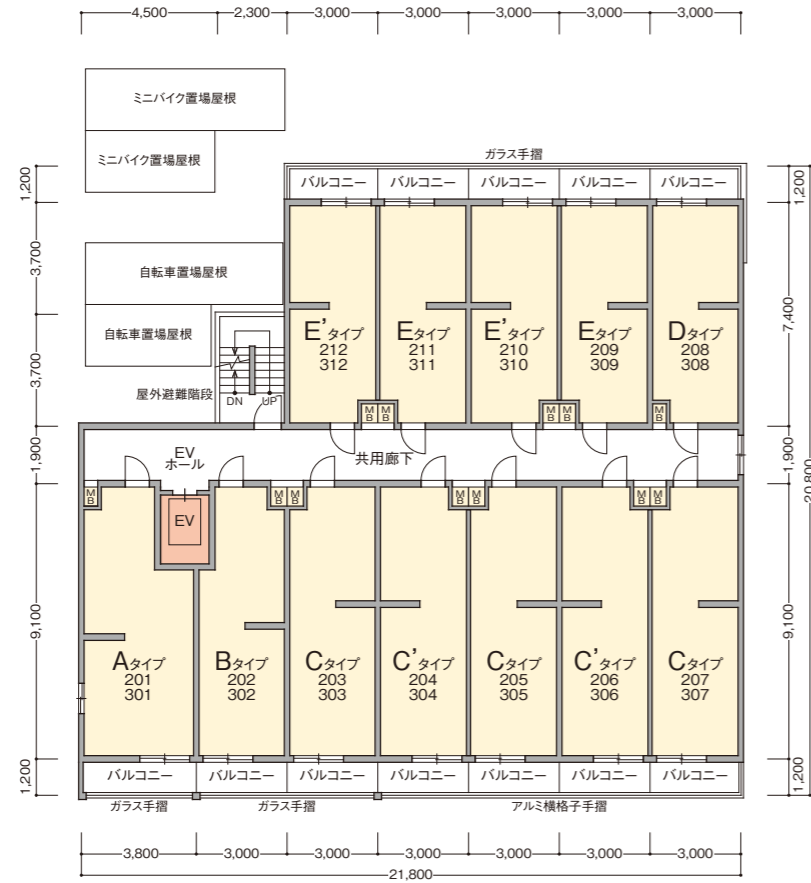
■敷地配置図・1階平面図

形状	全長(mm)	全幅(mm)	番号	台数
自転車置場(屋外・屋根無)	スライドラック式(下段)		1~48	48
自転車置場(屋外・屋根無)	2段ラック(上段)		49~78	30
自転車置場(屋外・屋根付)	スライドラック式		79~114	36
ミニバイク置場(屋外・屋根無)		800	115~126・135~153	31
ミニバイク置場(屋外・屋根付)			127~134・154~158	13

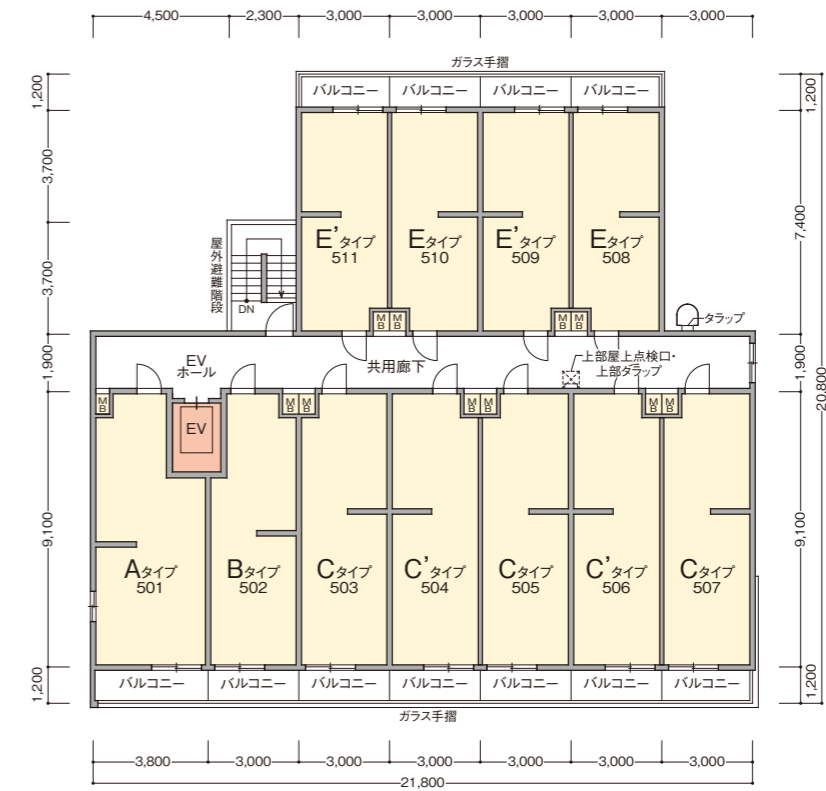
- 凡例
- ① 引込柱
  - 防犯カメラ

# FLOOR PLAN

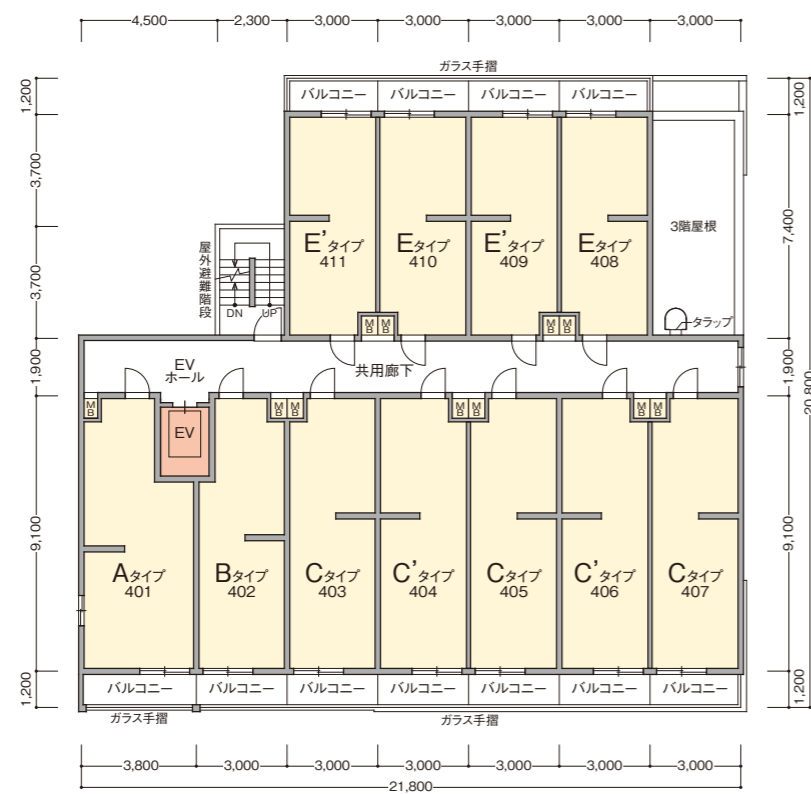
敷地配置図・各階平面図 (Scale: 約1/250)



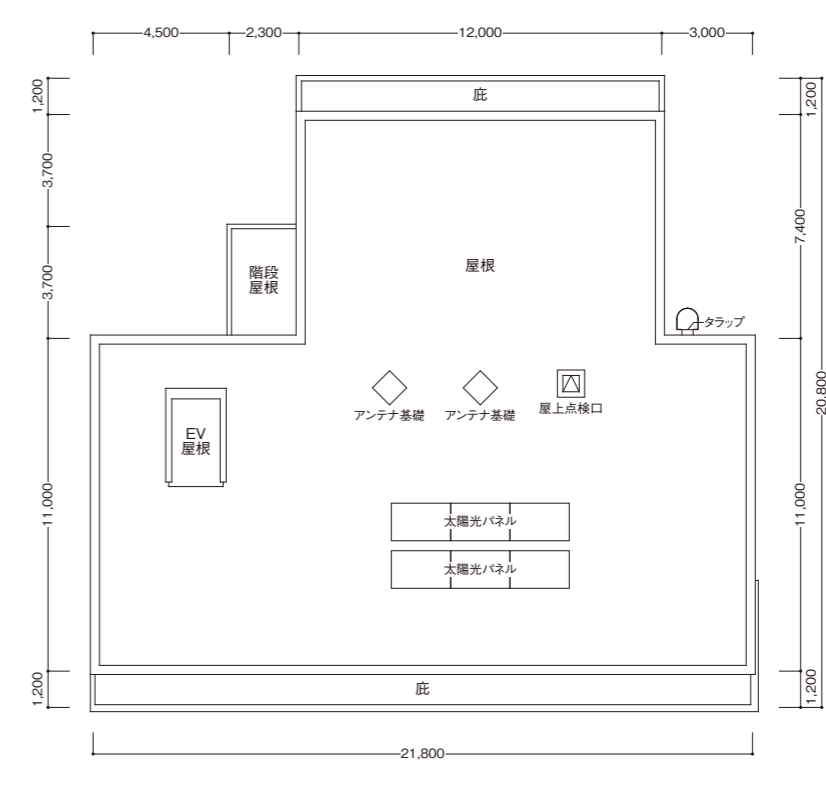
■ 2・3階 平面図



■ 5階 平面図

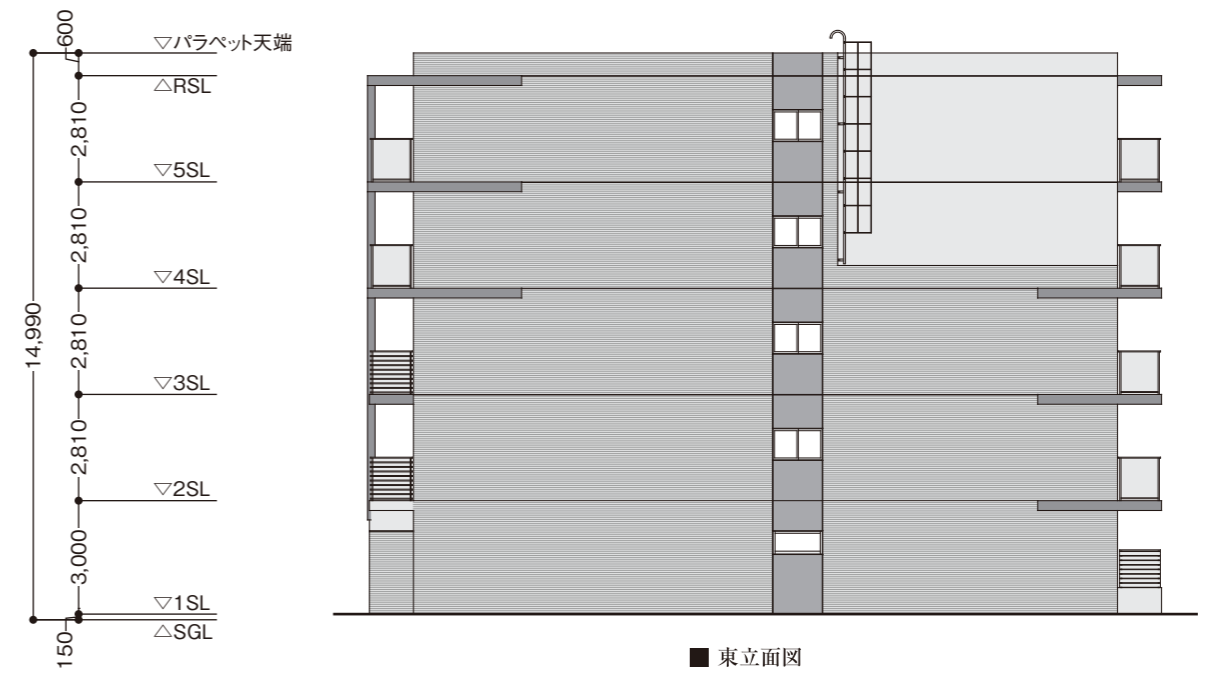
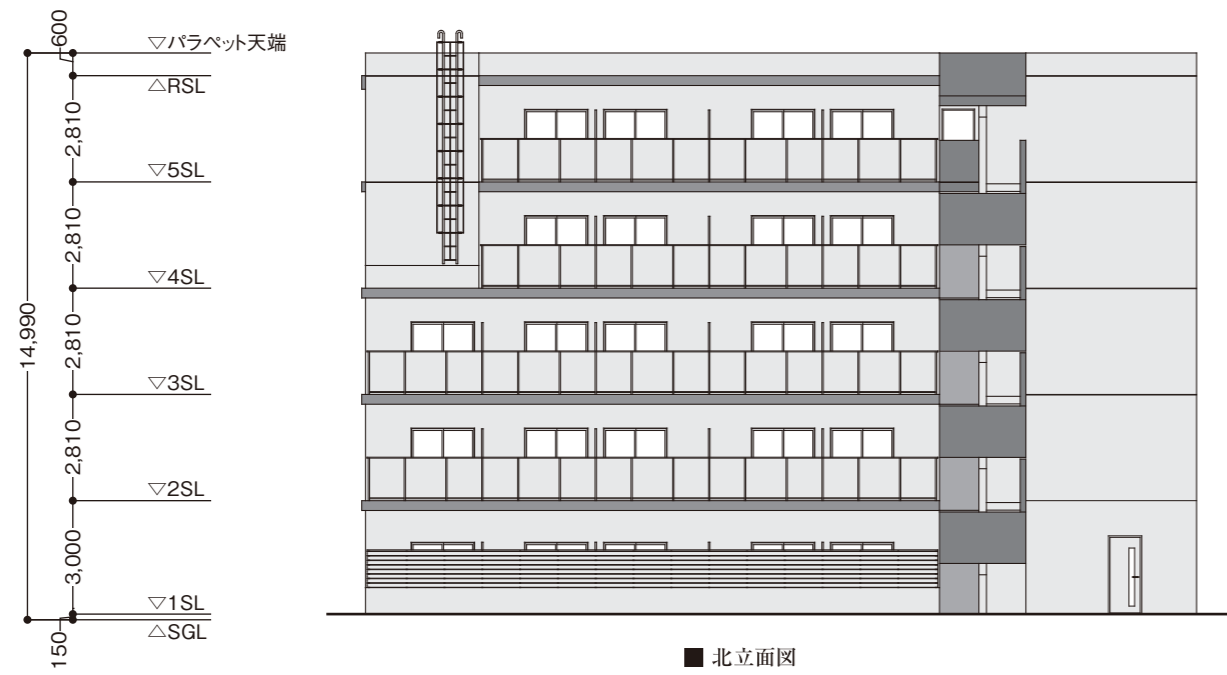
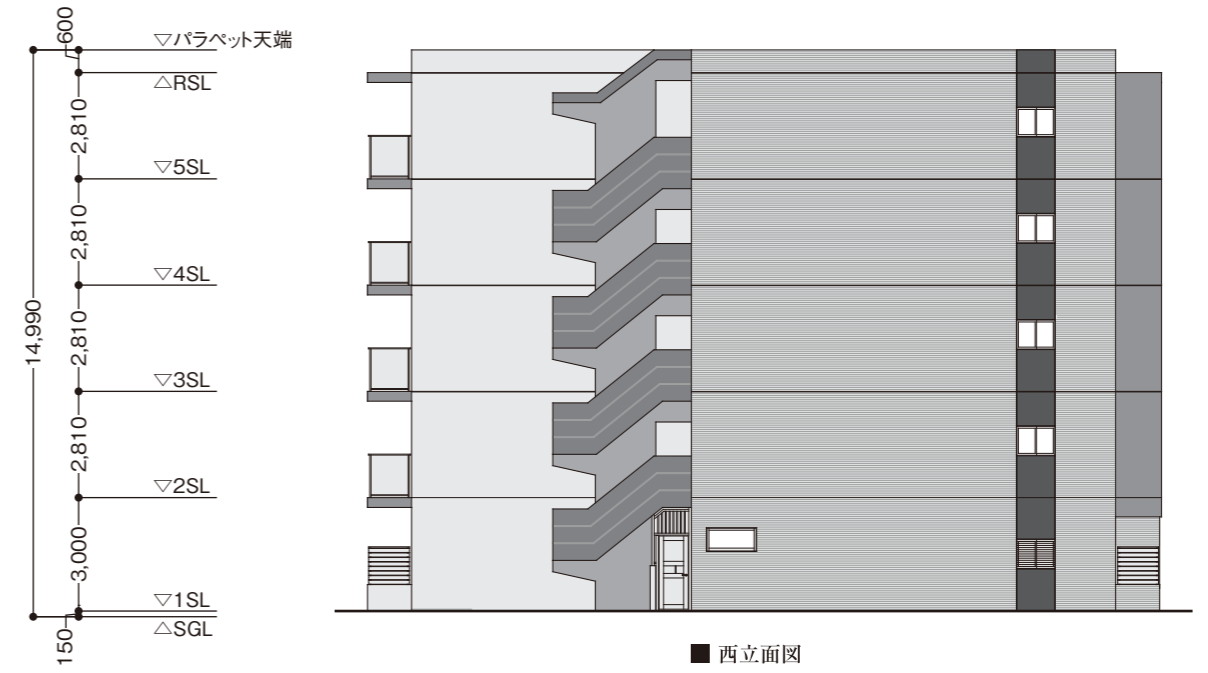


■ 4階 平面図

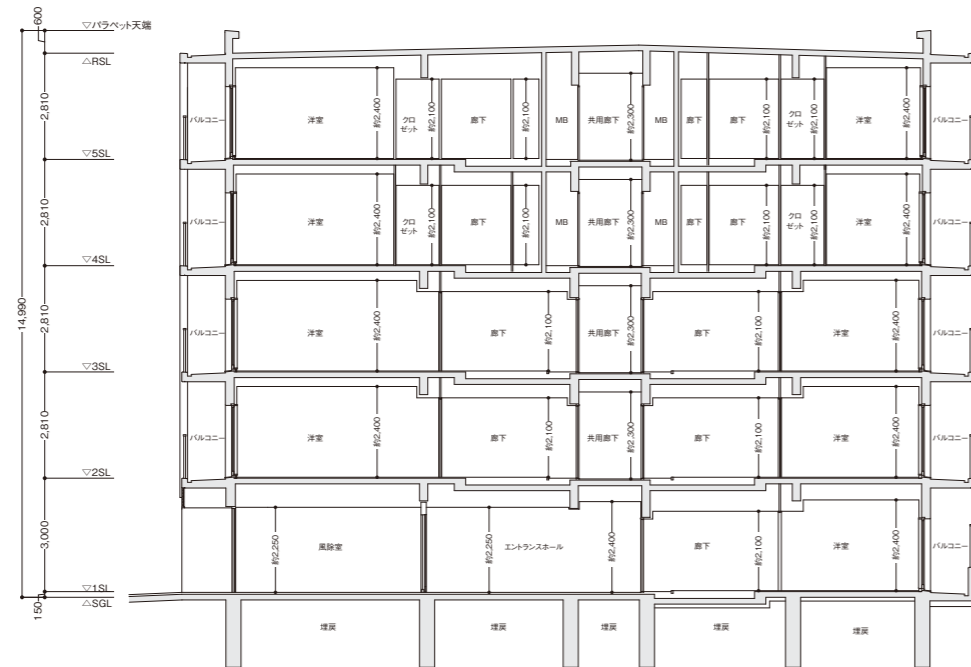


■ 屋上階 平面図

# ELEVATION PLAN 立面图 (Scale: 約1/200)



# SECTION PLAN 矩計図 (SCALE:約1/200)



■ 矩計図

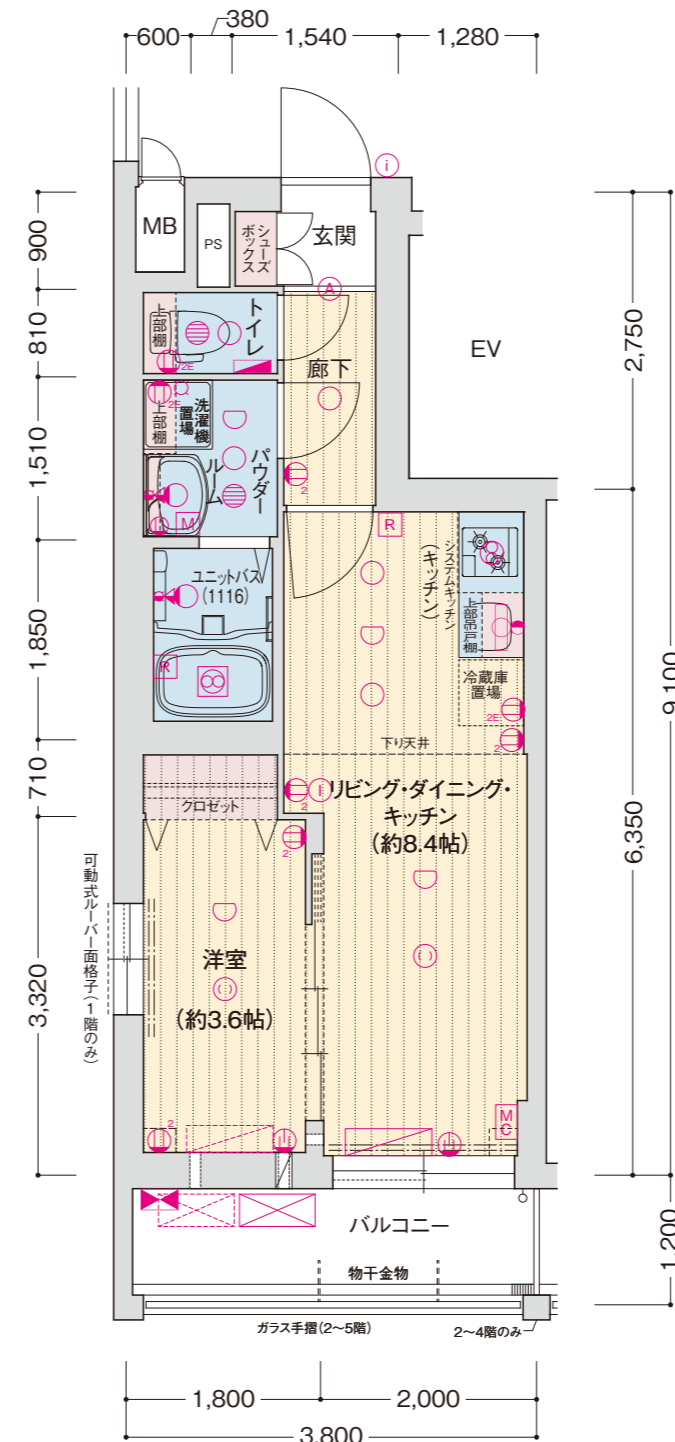
# ROOM PLAN 間取り図

**A** [5戸] type **1LDK** 住居専有面積 / 31.06㎡ (約9.39坪)  
バルコニー面積 / 4.56㎡ (約1.37坪)

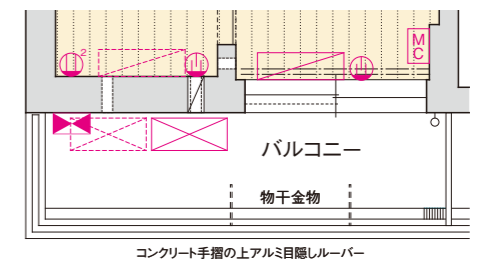
◇ scale 約1/80 部分図約1/80

5F	A	B	C	C'	C'	C			E	E'	E	E'
4F	A	B	C	C'	C'	C			E	E'	E	E'
3F	A	B	C	C'	C'	C		D	E	E'	E	E'
2F	A	B	C	C'	C'	C		D	E	E'	E	E'
1F	A	B	C	廊下・エントランスホール	廊下・エントランスホール	ロビー・駐車場		D	E	E'	E	E'

SOUTH NORTH



■ Aタイプ



■ Aタイプ (1階部分図)

<凡例>

- ① 1口コンセント ② 2口コンセント ③ アース付2口コンセント ④ エアコン用コンセント ⑤ マルチメディアコンセント ⑥ インターホン(子機) ⑦ カラーモニター付インターホン(親機) ⑧ 引掛シーリング ⑨ ダウンライト ⑩ オートライト ⑪ プラケット照明 ⑫ 欄下灯 ⑬ 熱感知器
- ⑭ 分電盤 ⑮ 給湯器 ⑯ レンジフード ⑰ 24時間浴室暖房換気乾燥機 ⑱ 副吸込口 ⑲ 水栓 ⑳ 混合水栓 ㉑ シャワー付混合水栓 ㉒ 給湯器リモコン ㉓ 24時間浴室暖房換気乾燥機リモコン ㉔ カーテンレール(W) MB メーターボックス PS バイパスベース
- ㉕ エアコン(室内機) ㉖ エアコン(室外機) ㉗ クーラースリーブ ㉘ 給気口 ㉙ 給気口2段 ㉚ クーラースリーブ+給気口(2段) ㉛ 網戸 ㉜ 下り天井(2~5階のみ)

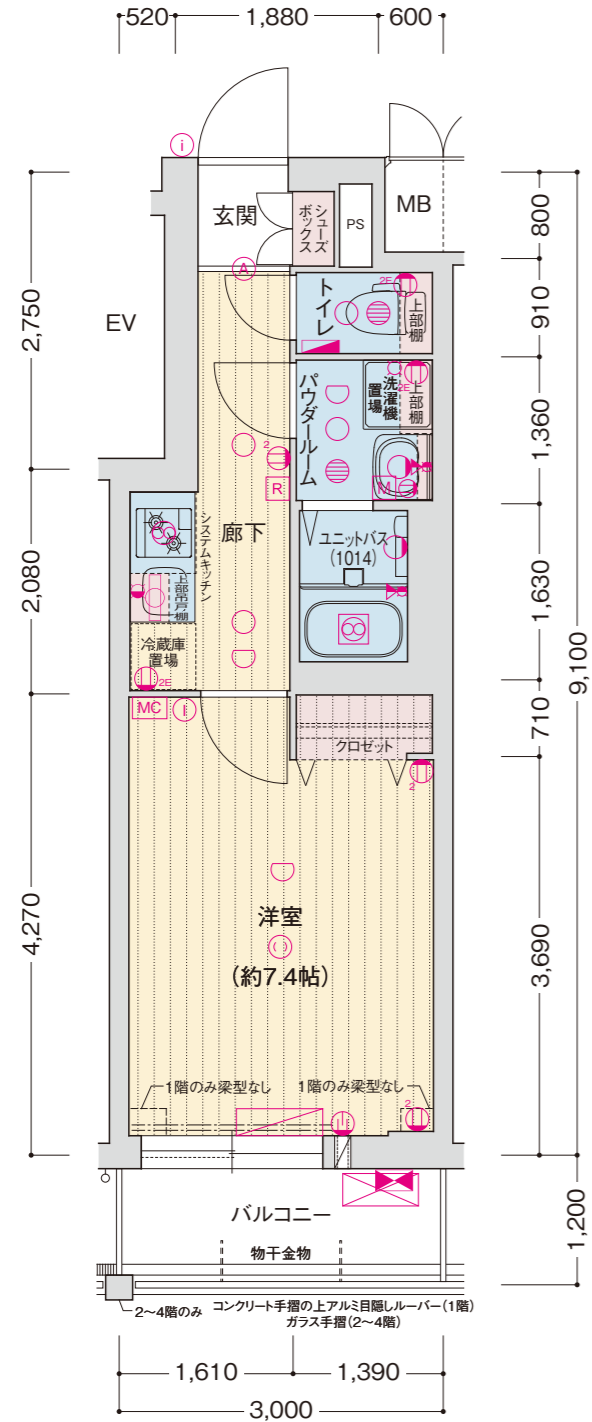
# B [5戸] type 1k

住居専有面積 / 25.87㎡ (約7.82坪)  
バルコニー面積 / 3.60㎡ (約1.08坪)

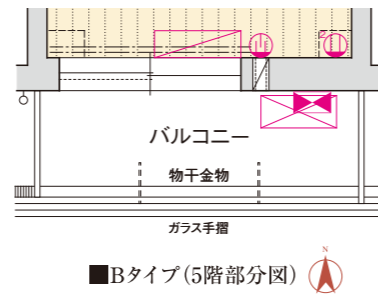
◇scale 約1/80 部分図約1/80

5F	A	B	C	C'	C	C'	C		E	E'	E	E'
4F	A	B	C	C'	C	C'	C		E	E'	E	E'
3F	A	B	C	C'	C	C'	C	D	E	E'	E	E'
2F	A	B	C	C'	C	C'	C	D	E	E'	E	E'
1F	A	B	C	廊下・エントランスホール	ロビー・駐車場			D	E	E'	E	E'

SOUTH                      NORTH



■Bタイプ



■Bタイプ(5階部分図)

# C [13戸] type 1k

住居専有面積 / 27.30㎡ (約8.25坪)  
バルコニー面積 / 3.60㎡ (約1.08坪)

◇scale 約1/80 部分図約1/80

5F	A	B	C	C'	C	C'	C		E	E'	E	E'
4F	A	B	C	C'	C	C'	C		E	E'	E	E'
3F	A	B	C	C'	C	C'	C	D	E	E'	E	E'
2F	A	B	C	C'	C	C'	C	D	E	E'	E	E'
1F	A	B	C	廊下・エントランスホール	ロビー・駐車場			D	E	E'	E	E'

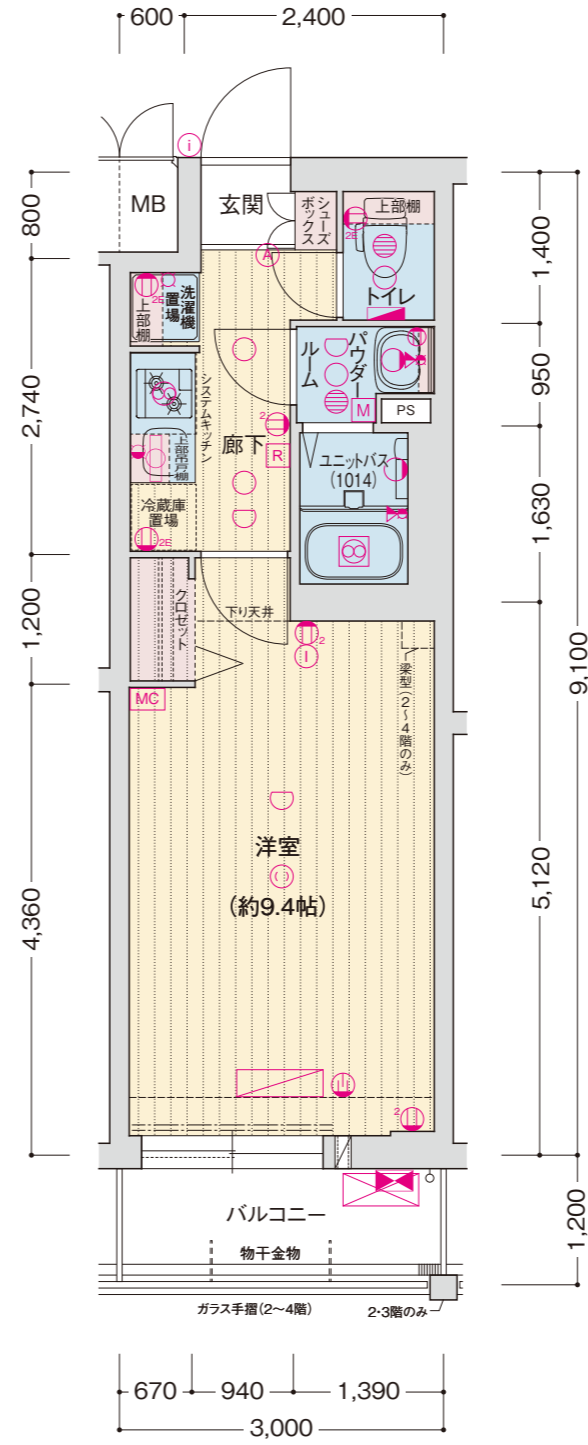
SOUTH                      NORTH

# C' [8戸] type 1k

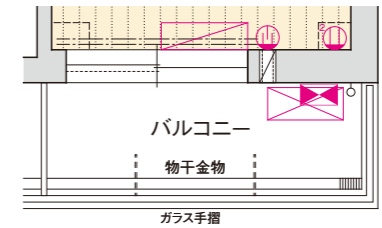
住居専有面積 / 27.30㎡ (約8.25坪)  
バルコニー面積 / 3.60㎡ (約1.08坪)

◇scale 部分図約1/80

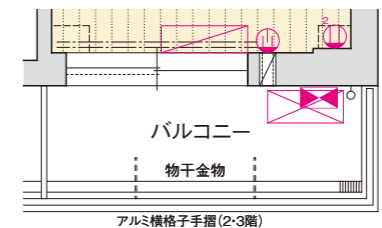
※C'タイプはCタイプの反転タイプとなり、一部分図のようになります。(部分的に反転されない箇所があります。)



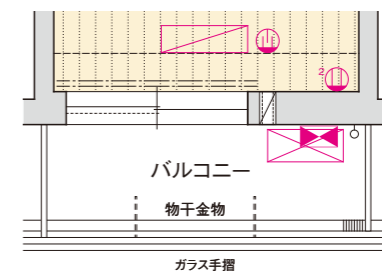
■Cタイプ(3号室系統)



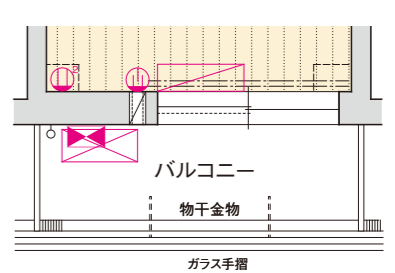
■Cタイプ(7号室系統・5階部分図)



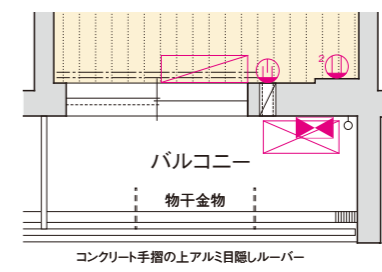
■Cタイプ(7号室系統部分図)



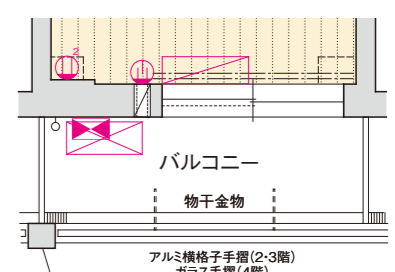
■Cタイプ(3号室系統・5階部分図)



■C'タイプ(4・6号室系統・5階部分図)



■Cタイプ(103号室部分図)



■C'タイプ(4・6号室系統部分図)

- <凡例>
- ① 1口コンセント ② 2口コンセント ③ アース付2口コンセント ④ エアコン用コンセント ⑤ マルチメディアコンセント ⑥ インターホン(子機) ⑦ カラーモニター付インターホン(親機) ⑧ 引掛シーリング ⑨ ダウンライト ⑩ オートライト ⑪ プラケット照明 ⑫ 欄下灯 ⑬ 熱感知器
  - ⑭ 分電盤 ⑮ 給湯器 ⑯ レンジフード ⑰ 24時間浴室暖房換気乾燥機 ⑱ 副吸込口 ⑲ 水栓 ⑳ 混合水栓 ㉑ シャワー付混合水栓 ㉒ 給湯器リモコン ㉓ 24時間浴室暖房換気乾燥機リモコン ㉔ カーテンレール(W) MB メーターボックス PS バイパスベース
  - ㉕ エアコン(室内機) ㉖ エアコン(室外機) ㉗ クーラースリプ ㉘ 給気口 ㉙ 給気口2段 ㉚ クーラースリプ+給気口(2段) ㉛ 網戸 ㉜ 下り天井(2~5階のみ)

- <凡例>
- ① 1口コンセント ② 2口コンセント ③ アース付2口コンセント ④ エアコン用コンセント ⑤ マルチメディアコンセント ⑥ インターホン(子機) ⑦ カラーモニター付インターホン(親機) ⑧ 引掛シーリング ⑨ ダウンライト ⑩ オートライト ⑪ プラケット照明 ⑫ 欄下灯 ⑬ 熱感知器
  - ⑭ 分電盤 ⑮ 給湯器 ⑯ レンジフード ⑰ 24時間浴室暖房換気乾燥機 ⑱ 副吸込口 ⑲ 水栓 ⑳ 混合水栓 ㉑ シャワー付混合水栓 ㉒ 給湯器リモコン ㉓ 24時間浴室暖房換気乾燥機リモコン ㉔ カーテンレール(W) MB メーターボックス PS バイパスベース
  - ㉕ エアコン(室内機) ㉖ エアコン(室外機) ㉗ クーラースリプ ㉘ 給気口 ㉙ 給気口2段 ㉚ クーラースリプ+給気口(2段) ㉛ 網戸 ㉜ 下り天井(2~5階のみ)

# D [3戸] type 1K

住居専有面積 / 22.20㎡ (約 6.71坪)  
バルコニー面積 / 3.60㎡ (約 1.08坪)

◇scale 約1/80 部分図約1/80

5F	A	B	C	C'	C	C'	C	E	E'	E	E'
4F	A	B	C	C'	C	C'	C	E	E'	E	E'
3F	A	B	C	C'	C	C'	C	D	E	E'	E'
2F	A	B	C	C'	C	C'	C	D	E	E'	E'
1F	A	B	C	観音客・エントランスホール	ロビー・駐車場			D	E	E'	E'
	SOUTH						NORTH				

# E [10戸] type 1K

住居専有面積 / 22.20㎡ (約 6.71坪)  
バルコニー面積 / 3.60㎡ (約 1.08坪)

◇scale 約1/80 部分図約1/80

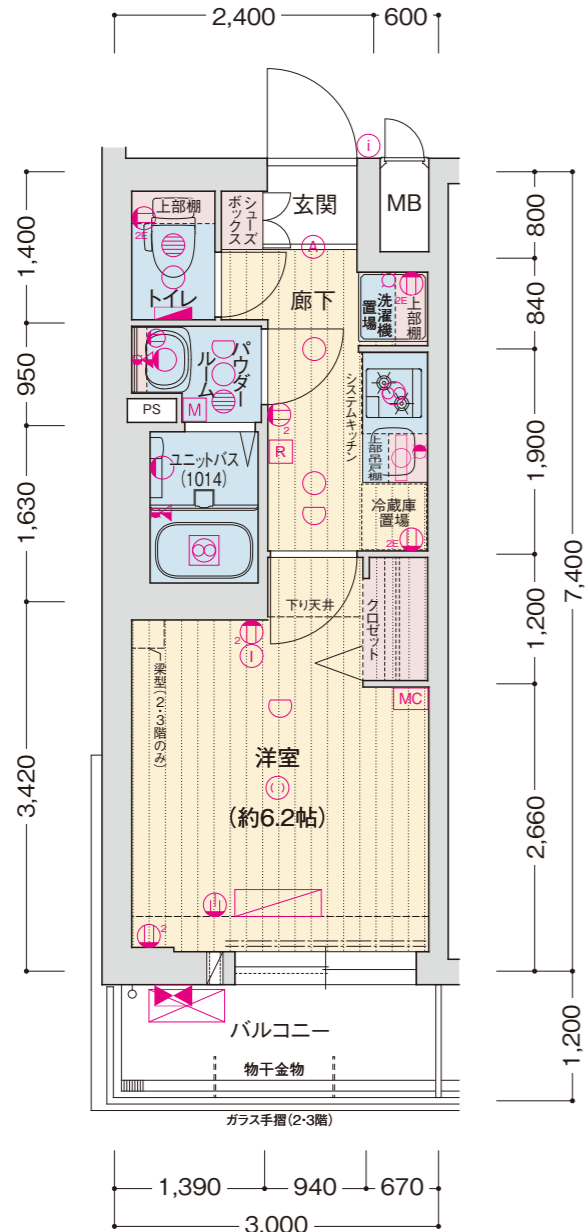
# E' [10戸] type 1K

住居専有面積 / 22.20㎡ (約 6.71坪)  
バルコニー面積 / 3.60㎡ (約 1.08坪)

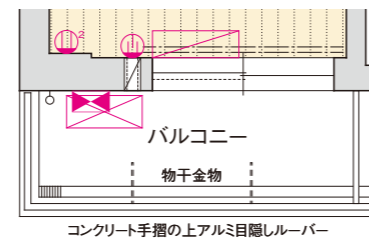
◇scale 部分図約1/80

※E'タイプはEタイプの反転タイプとなり、一部部分図のようになります。(部分的に反転されない箇所があります。)

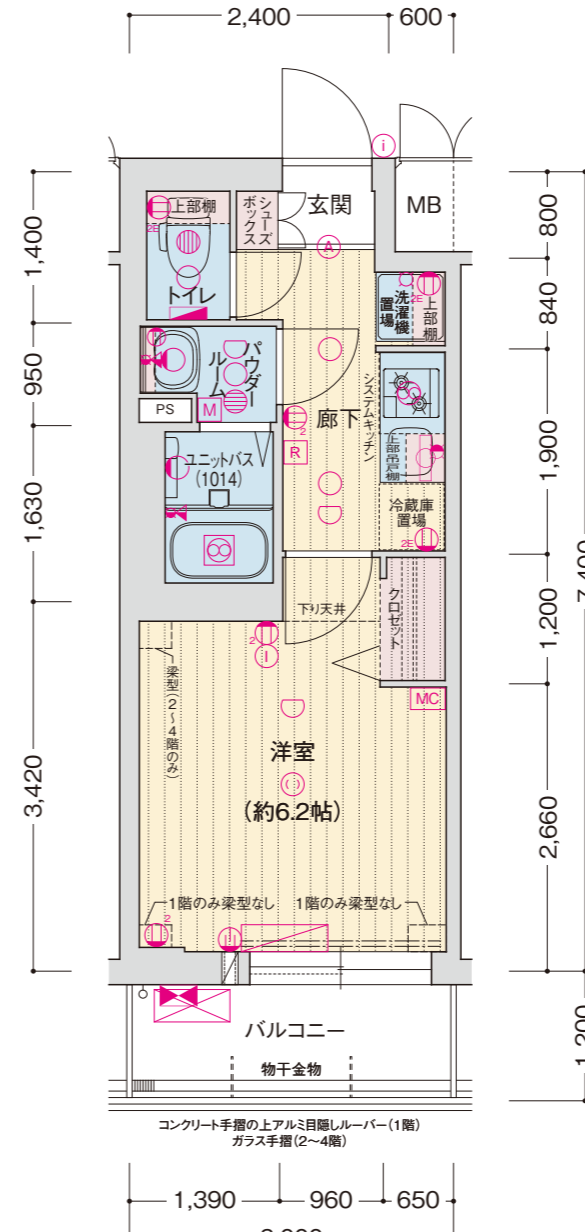
5F	A	B	C	C'	C	C'	C	E	E'	E	E'
4F	A	B	C	C'	C	C'	C	E	E'	E	E'
3F	A	B	C	C'	C	C'	C	D	E	E'	E'
2F	A	B	C	C'	C	C'	C	D	E	E'	E'
1F	A	B	C	観音客・エントランスホール	ロビー・駐車場			D	E	E'	E'
	SOUTH						NORTH				



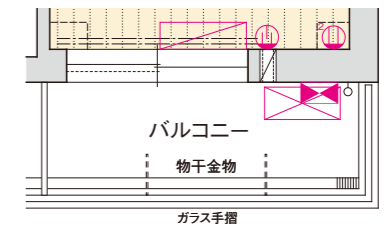
■Dタイプ



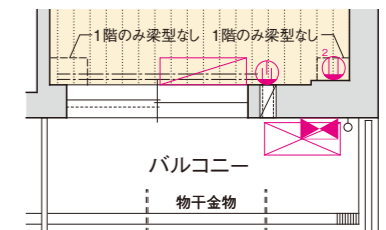
■Dタイプ(1階部分図)



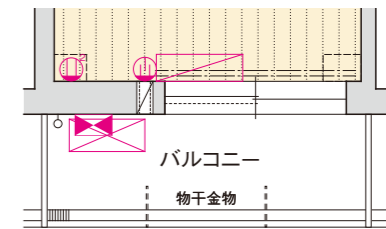
■Eタイプ



■E(508号室部分図)・E'タイプ(511号室部分図)  
※E'タイプ(508号室)は反転となります。



■E(408号室部分図)・E'タイプ(108・212・312・411号室部分図)  
※E'タイプ(408号室)は反転となります。



■Eタイプ(5階部分図)

- <凡例>
- 1口コンセント 2口コンセント アース付2口コンセント エアコン用コンセント マルチメディアコンセント インターホン(子機) カラーモニター付インターホン(親機) 引掛シーリング ダウンライト オートライト プラケット照明 欄下灯 熱感知器
  - 分電盤 給湯器 レンジフード 24時間浴室暖房換気乾燥機 副吸込口 水栓 混合水栓 シャワー付混合水栓 給湯器リモコン 24時間浴室暖房換気乾燥機リモコン カテンレール(W) MB メーターボックス PS バイパススペース
  - エアコン(室内機) エアコン(室外機) クーラースリーブ 給気口 給気口2段 給気口(2段) 網戸 下り天井(2~5階のみ)

- <凡例>
- 1口コンセント 2口コンセント アース付2口コンセント エアコン用コンセント マルチメディアコンセント インターホン(子機) カラーモニター付インターホン(親機) 引掛シーリング ダウンライト オートライト プラケット照明 欄下灯 熱感知器
  - 分電盤 給湯器 レンジフード 24時間浴室暖房換気乾燥機 副吸込口 水栓 混合水栓 シャワー付混合水栓 給湯器リモコン 24時間浴室暖房換気乾燥機リモコン カテンレール(W) MB メーターボックス PS バイパススペース
  - エアコン(室内機) エアコン(室外機) クーラースリーブ 給気口 給気口2段 給気口(2段) 網戸 下り天井(2~5階のみ)

# OUTLINE & FINISHING LIST

## 概要・仕上表

## MEMO

### ■ 建築概要

名称	セオリー京都オーラ
所在地	京都市伏見区深草西浦町七丁目32番1(地番) 京都市伏見区深草西浦町七丁目32番1(住居表示)
交通	京阪本線「森森」駅徒歩約10分 京都市営地下鉄烏丸線「竹田」駅徒歩約11分 近鉄京都線「竹田」駅徒歩約11分
地域・地区	第1種住居地域・準防火地域・宅地造成等工事規制区域・第2種高度地区(20m)・景観計画区域内(町並み型建造物修景地区)・屋外広告物規制区域(第5種許可地域)
地目	宅地
建築容積率	53.61%(法定60%)
敷地面積	734.14㎡(登記簿面積・実測面積・売買対象面積)、733.86㎡(建築確認対象面積)
建築面積	393.40㎡
延床面積	1,759.94㎡
構造・規模	壁式鉄筋コンクリート造 地上5階建
総戸数	54戸
販売戸数	54戸
建築確認番号	第REJ25411-35759号(2025年6月24日)
建築検査済証番号	第REJ25431-35759号(2026年3月26日)
私道負担	なし
間取り	1K・1LDK
住居専有面積	22.20㎡~31.06㎡(MP・平米積含む)
バルコニー面積	3.60㎡・4.56㎡
分譲後の権利形態	敷地及び建物共用部分は区分所有者全員の住居専有面積持分割合による共有、建物専有部分は区分所有となります。
管理形態	区分所有者全員で管理組合を設立し、管理組合より管理受託者へ委任
管理員の勤務形態	無(別途巡回清掃員は有)
竣工日	2026年3月下旬(予定)
入居開始日	2026年3月下旬(予定)
事業主	株式会社TUKUYOMI HOLDINGS
主理	株式会社セオリーファクトリー
設計・監理	案総合計画株式会社
構造設計	株式会社ティーエムエッチャー
施設設計	株式会社夢咲工務店
施工	株式会社管理株式会社
管理会社	日本住宅管理株式会社
設計図書閲覧場所	「セオリー京都オーラ」管理室

### ■ 設備概要(共用部分)

エレベーター	9人乗り1基(90m/min) 防犯カメラ付(1階EV前にカラーモニター設置)
駐車場	2台(屋外平面式 ※来客用1台、サービス用1台)
ミニバイク置場	44台(屋外平面式屋根付13台、屋外平面式屋根無31台)
自転車置場	114台(屋外スライドラック式屋根付36台、屋外2段上段ラック式屋根無30台、屋外2段下段スライドラック式屋根無48台)
メールボックス	メールコーナーに設置
宅配ボックス	メールコーナーに設置
排水	公共下水道へ直接放流
テレビ共聴設備	地上デジタル(UHFアンテナ)、BS-CS110° デジタルアンテナ設置 ※専用チューナー及び有料チャンネルは入居者負担
インターネット	株式会社つなぐネットワークコミュニケーションズ(※管理組合による一括契約のため戸別解約はできません。) ※追加での光ファイバー回線引き込み工事は不可
防災・防犯	共同住宅用自動火災報知設備、消火器、非常用照明、カメラ付オートロックシステム、防犯カメラ
ゴミスペース	敷地内に設置

### ■ 設備概要(専有部分)

電気	関西電力株式会社(各戸に専用メーター設置)
ガス	大阪ガス株式会社(各戸に専用メーター設置)
給水・給湯	京都市上下水道局(各戸に専用メーター設置)直結直圧式(ポンプ無) システムキッチン、バスルーム、洗面化粧台、トイレ、洗濯機置場に給水
冷暖房設備	システムキッチン、バスルーム、洗面化粧台の3ヶ所にガス給湯器(16号)にて給湯 洋室(Bタイプ、C・C'タイプ、Dタイプ、E・E'タイプ)、リビングダイニングキッチン(Aタイプ)にエアコン1台設置
換気設備	システムキッチンにレンジフードファン、バスルームは24時間換気機能付浴室暖房乾燥機による換気、洗面室・トイレは副吸込口設置
照明設備	リビングダイニングキッチン、洋室に引掛けシーリング設置 玄関、廊下、バスルーム、洗面室、トイレ、システムキッチンに照明器具設置
キッチン	システムキッチン[L=1,200(B・C・C'・D・E・E'タイプ)、L=1,350(Aタイプ)]、レンジフードファン、シングルレバー混合水栓、吊戸棚、スライドプレート(B・C・C'・D・E・E'タイプ)設置
バスルーム	ユニットバス(ハンドシャワー付サーモ式混合水栓、24時間換気機能付浴室暖房乾燥機、照明、化粧棚、ランドリールバィブ、鏡)設置、高温差し湯機能付(Aタイプ)
洗面室	洗面化粧台[L=600(B・C・C'・D・E・E'タイプ)、L=750(Aタイプ)]、ハンドシャワー付シングルレバー混合水栓、二面鏡(B・C・C'・D・E・E'タイプ)、三面鏡(Aタイプ)、防水パン(640×640)(A・Bタイプ)、水栓(A・Bタイプ)、棚板(A・Bタイプ)設置
洗濯機置場	防水パン(640×640)(C・C'・D・E・E'タイプ)
トイレ	洋風便器(温水洗浄暖房便座付)、ペーパーホルダー、タオル掛、棚
テレビ	リビングダイニングキッチン(Aタイプ)、洋室(B・C・C'・D・E・E'タイプ)にアウトレット1ヶ所設置
インターネット	リビングダイニングキッチン(Aタイプ)、洋室(B・C・C'・D・E・E'タイプ)にアウトレット1ヶ所設置(Wi-Fi付)
防災・防犯	カラーモニター付ハンズフリーインターホン、共同住宅用自動火災報知設備、ドアスコープ、ドアガード

### ■ 内部仕上表(専有部分)「1K」

室名	床	巾木	壁	天井	備考
玄	関	ビニル床タイル	ソフト巾木	ビニルクロス	シューズボックス(カウンタータイプ)、上櫃・御影石
廊	下	フローリング	ソフト巾木	ビニルクロス	システムキッチン
洋	室	フローリング	ソフト巾木	ビニルクロス	カーテンレール(W)、エアコン、給気レジスター
バスルーム			ユニットバス(1014)		浴室暖房換気乾燥機
パウダールーム	CFシート	ソフト巾木	ビニルクロス	ビニルクロス	洗髪洗面化粧台、防水パン(Bタイプのみ)、固定棚(Bタイプのみ)
トイレ	CFシート	ソフト巾木	ビニルクロス	ビニルクロス	ペーパーホルダー、タオル掛、固定棚
洗濯機置場(Bタイプ除く)	フローリング	ソフト巾木	ビニルクロス	ビニルクロス	防水パン、固定棚
クロゼット	フローリング	ソフト巾木	ビニルクロス	ビニルクロス	ハンガーバィブ、枕棚

### ■ 内部仕上表(専有部分)「1LDK」

室名	床	巾木	壁	天井	備考
玄	関	ビニル床タイル	ソフト巾木	ビニルクロス	シューズボックス(カウンタータイプ)、上櫃・御影石
廊	下	フローリング	ソフト巾木	ビニルクロス	
リビング・ダイニング・キッチン	フローリング	ソフト巾木	ビニルクロス一部キッチンパネル	ビニルクロス	カーテンレール(W)、エアコン、システムキッチン
洋	室	フローリング	ソフト巾木	ビニルクロス	カーテンレール(W)、エアコンスリーブ、給気レジスター
バスルーム			ユニットバス(1116)		浴室暖房換気乾燥機
パウダールーム	CFシート	ソフト巾木	ビニルクロス	ビニルクロス	洗髪洗面化粧台、防水パン、固定棚
トイレ	CFシート	ソフト巾木	ビニルクロス	ビニルクロス	ペーパーホルダー、タオル掛、固定棚
クロゼット	フローリング	ソフト巾木	ビニルクロス	ビニルクロス	ハンガーバィブ、枕棚

### ■ 内部仕上表(共用部分)

室名	床	壁	天井	備考
風除室	タイル	タイル	ビニルクロス	オートロック操作盤
エントランスホール	タイル	タイル	ビニルクロス	
集会室	タイル	タイル・ダイノックシート	ビニルクロス	
EVホール	ノンスリップ塩ビシート	吹付タイル	ビニルクロス	
宅配・メールコーナー	タイル	装飾仕上塗材	ビニルクロス	メールボックス、宅配ボックス
管理事務室	長尺塩ビシート	ビニルクロス	ビニルクロス	
屋外駐車場	コンクリート金コテ押え	吹付タイル	リシン吹付	
共用廊下	ノンスリップ塩ビシート	吹付タイル	ビニルクロス	掲示板

### ■ 外部仕上表(共用部分)

屋上	外断熱塩ビシート露出防水一部ウレタン塗膜防水			
外壁	45丁掛タイル一部タイル、吹付タイル			
エントランスアプローチ	床/タイル	壁/タイル	天井/アルミスバンドレ	
バルコニー	床/ノンスリップ塩ビシート	壁/吹付タイル	手摺壁/コンクリート手摺の上にアルミ隠しルーバー・ガラス手摺	天井/リシン吹付
屋外遊歩階段	床/防水モルタル金コテ押え	壁/吹付タイル	手摺壁/吹付タイル	天井/リシン吹付
ゴミスペース	床/コンクリート金コテ押え			
屋外自転車置場	床/コンクリート金コテ押え	屋根/塩ビ鋼板(一部屋根無)		
屋外ミニバイク置場	床/コンクリート金コテ押え	屋根/塩ビ鋼板(一部屋根無)		
通路	床/アスファルト舗装			