



まち都市まち 特集・京都山科

## 京都「山科」邸宅街に住まう

関西屈指の邸宅街

値上がり期待も「レジデンス」17邸



京都・山科の高級住宅地に3階建て邸宅レジデンス登場

「ドルチェヴィータ京都山科」

### JR京都駅から5分 千年の都に持つ私邸

マンション大手の信和不動産が京都・山科駅北側、第一種低層住居専用地域の高級住宅地内で販売する地上3階建て総17戸の低層レジデンス「ドルチェヴィータ京都山科」が好評だ。京都の第一種低層住居専用マンションが極めて少なく、ステータスの高い邸宅街立地の資産性やあわせ希少性が話題を呼んだ。京都府が守る琵琶湖疎水沿いの景観を保全し、1ドサエする和風テイストの外観、四季の植栽に囲まれた高台眺望、100%平面駐車場などプレミアム感あふれる「私邸」づくりをマンションで提案。首都圏などの「古都への憧れ」を持つ層の関心にも触れる。残りわずか、第二期販売が始まった。

### 第1種低層住居専用内「希少性」が高評価

### 信和不動産

### 高台南向き陽当たり眺望十分

南向き傾斜地の特性を生かして、陽光があふれ、眺望も十分なランドプランを描いたのも「ドルチェヴィータ京都山科」の大きな特徴だ。南側は市街を一望、北側は疎水端の桜、敷地の南側に住棟を配置、全17邸のうち11邸は専用庭に陽光が降り注ぎ、南側境界に段差を設けて眺望も確保する。北側は桜が咲き誇る疎水に接するなど、これ以上ない住環境が手に入る。



ドルチェヴィータ京都山科 安祥寺 JR山科駅 京阪山科駅 三条通 橋高約79m 橋高約70m 橋高約65m 立地概念図

### シリーズ 憧れの街に住む

邸宅マンションのデザイン規制をきめ細く「ドルチェヴィータ」も指定されている。この敷地に、山科駅北側、山科駅から徒歩7分、音山山や比叡山、東山連山から伸びる丘陵地、MRC事業による95年以降に京都市内供給10分の1、ドルチェヴィータは22物件と全体のわずか2割、高いグレード化も具現化する。一方、全戸駐車場も確保した。出入庫の待ち時間も少ない。スチレスリッの坪単価は高い。互貫勾配屋根や伝統的な焼杉技法による羽目板の採用など、修繕地域にふさわしい和の風情を持ち、ラジューリアヴィラを思い浮かべさせる外観は地域のステータスを左右する景観形成をリード。資産価値を高める。南向きLDK+SS+L

### 1階住戸には専用庭も

1階住戸に専用庭、全戸に平面駐車場

期初より高い例も販売時購入は必然

### 1階住戸に専用庭 販売好調とわずか

期初より高い例も販売時購入は必然



### 琵琶湖疎水24施設が昨夏、国宝・重文に

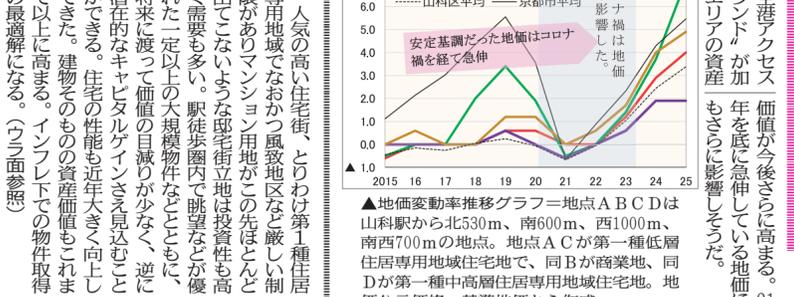
京都の不動産市場が実需・両面で熱視線を浴びている。ここに「京都でしか出会えない希少価値」を生み出すため、歴史性への憧れ、大学や企業が集積、安定した需要があり長期的な資産価値を生み出す不動産の魅力を引き上げている。市の景観保全な建築規制を背景に、不動産形成に適した市場環境になっ

### 存在感高める 修景山科

山科駅が「京都の玄関口」に

### 「実物資産」取得のすすめ

正解は新築マンション保有



▲地価変動率推移グラフ-地点A B C Dは山科駅から北530m、南600m、西1000m、南西700mの地点。地点A Cが第一種低層住居専用地域住宅地、同Bが商業地、同Dが第一種中高層住居専用地域住宅地。地価公示価格・基準地価から作成。



### 京都を謳歌し、国宝に憩う。

京都・四季の奥座敷プロジェクト「ドルチェヴィータ京都山科」

お問い合わせは「ドルチェヴィータ京都山科」現地販売センター  
0120-008-017  
営業時間 10:00~18:00 定休日 水・木曜日※祝日除く

公式HPはこちら 奥座敷プロジェクト 検索  
SHINWA 信和不動産 SEARS シアーズ株式会社  
お住まいの地域を指定して検索  
※掲載の完成予想図は、計画段階の図面を基に描かれたもので、色・形状・規模等は実際とは異なる場合があります。また、掲載は特定の季節の状況及び完成時の状態を表現したものであり、必ずしも実際の様子と異なる場合があります。また、掲載は特定の季節の状況及び完成時の状態を表現したものであり、必ずしも実際の様子と異なる場合があります。



### 限定1邸 最上階南向き 家具付き特別分譲

### 選べるご成約キャンペーン 総額500万円プレゼント

家具・家電プレゼント インテリアオプション マンション購入時の初期費用  
3駅4路線利用可 「山科」駅徒歩7分 「京都」駅徒歩1分  
先着5組限定

お問い合わせは「ドルチェヴィータ京都山科」現地販売センター  
0120-008-017  
営業時間 10:00~18:00 定休日 水・木曜日※祝日除く