

2015年1月15日

近鉄不動産株式会社
 野村不動産株式会社
 ジェイアール西日本不動産開発株式会社
 住友商事株式会社
 近畿菱重興産株式会社
 株式会社長谷工コーポレーション

JR桂川駅前複合開発街区 総戸数約1,000戸の分譲マンションシリーズ第2弾！

京都桂川『京都桂川つむぎの街 マークスクエア』新登場

つむぎの街

マークスクエア

～2015年1月17日（土）モデルルームグランドオープン～

<2015年2月中旬販売開始（第1期登録受付開始）予定>

近鉄不動産株式会社、野村不動産株式会社、ジェイアール西日本不動産開発株式会社、住友商事株式会社、近畿菱重興産株式会社および株式会社長谷工コーポレーションは、JR京都線「桂川」駅前に広がる甲子園球場の5倍超にもなる複合開発街区（麒麟ビール京都工場跡地）において、昨年、好評のうちに最終期を迎えた総戸数431戸の大規模マンション「京都桂川つむぎの街 グランスクエア」に続き、「京都桂川つむぎの街」マンションシリーズの第2弾として、「京都桂川つむぎの街 マークスクエア」（総戸数162戸）のモデルルームを2015年1月17日（土）よりグランドオープンしますのでお知らせいたします。なお、販売開始（第1期登録受付開始）は、2015年2月中旬を予定しております。

＜「京都桂川つむぎの街 マークスクエア」の主な特徴＞

- ①甲子園球場の5倍超にもなる「麒麟ビール京都工場跡地」の大規模駅前複合開発街区に立地
- ②本物件を含め、全体計画では、約1,000戸（予定）となる大規模マンションプロジェクト
- ③JR・阪急2駅至近・イオンモール京都桂川が目目の利便性
- ④非常用発電機や非常用飲料水生成システムなど「もしも」に備えた防災計画
- ⑤経済産業省「スマートマンション導入加速化推進事業」採択予定物件（今月申請予定）
- ⑥「ダブルマリオン」によりモダンな造形美を表現した外観デザイン

【京都桂川つむぎの街 マークスクエア外観完成予想図】



■「京都桂川つむぎの街 グランスクエア」（分譲済）

第1～3期の販売の状況（2014年12月末現在）

- ・販売開始時期 2014年7月
- ・契約進捗率 416戸（総戸数431戸の約97%）
- ・契約者属性

居住エリア：南区・西京区を中心に京都市内に居住の方が半数強を占めている一方、**JR沿線エリアに居住の方からも広く契約を頂きました。**

年 齢：**若いファミリー層からシニア層まで幅広い世代から契約を頂いています。**

- ・資料請求数 約4,200件
- ・総来場数 約2,300件

<「京都桂川つむぎの街 マークスクエア」の主な特徴>

①甲子園球場の5倍超にもなる「キンビール京都工場跡地」の大規模駅前複合開発街区に立地

1999年にキンビール京都工場が操業を停止したため、工場跡地に甲子園球場の5倍超の大規模な遊休地が生まれました。そこで、周辺地域と一体的な土地区画整理事業が実施され、公共施設の整備、拡充を行うことによって健全な市街地と新しい都市拠点の整備を図ることとなりました。2008年にJR京都線「桂川」駅が開業し、工場跡地にはマンション、イオンモール京都桂川、洛南高等学校附属小学校、オムロンヘルスケア、京都銀行研修センターおよび京都トヨタ自動車・ネットヨタヤサカ・スズキアリーナ京都桂川が計画されました。現在、マンション以外の施設は完成・開業しており、新しい街が動き出しています。

【JR桂川駅前複合開発街区】



②本物件を含め、全体計画では、約1,000戸(予定)となる大規模マンションプロジェクト

JR桂川駅前複合開発街区「京都桂川つむぎの街」では、今回の共同事業者6社で、先に分譲した京都府駅前最大※で且つ保育所など共用施設が充実した「京都桂川つむぎの街 グランスクエア」(431戸)、本物件(162戸)、次期分譲予定物件(約400戸予定)を合わせ、約1,000戸(予定)のマンション分譲を計画しています。本物件「京都桂川つむぎの街マークスクエア」は、この約1,000戸にもなる大規模マンションプロジェクトの第2弾となります。

※過去20年、京都府において、駅徒歩3分以内で総戸数が最大となる(2014年12月 MRC調べ)



③JR・阪急2駅へ至近・イオンモール京都桂川が目目の前の利便性

本物件は、JR京都線「桂川」駅まで徒歩6分、阪急京都線「洛西口」駅まで徒歩4分と、JR線と阪急線を自在に選べる立地にあります。それぞれの駅から京都と大阪の2つの都心へ快適アクセスが実現できます。また、イオン系列としては京都府最大の「イオンモール京都桂川」が本物件の目の前にあります。昨年10月にオープンし賑わいを見せる、この大型ショッピングモールは、午後11時まで営業の総合スーパーをはじめ、ファッション・グルメのバラエティ豊かな店舗、メディカルモールなどを備えており、幅広いライフスタイルに応じてくれます。



【アクセス鉄道路線図】



■ JR桂川駅

「京 都」駅へ 2 駅 6 min

■ 阪急洛西口駅

「烏 丸」駅へ 7 min

※「桂」駅で特急に乗り換え※通勤時:12分

駅6分の
JR生活

「大 津」駅へ 16 min

※快速利用
※通勤時:16分(「京都」駅で乗り換え)

「大 阪」駅へ 34 min

※快速利用
※通勤時:36分(「茨木」駅で快速に乗り換え)

駅4分の
阪急生活

「河原町」駅へ 10 min

※「桂」駅で特急に乗り換え※通勤時:14分

「梅 田」駅へ 36 min

※「長岡天神」駅で特急に乗り換え
※通勤時:41分(「長岡天神」駅で快速急行・通勤特急に乗り換え)

④非常用発電機や非常用飲料水生成システムなど「もしも」に備えた防災計画(共用部)

【非常用発電機】

停電時もエレベーター、給水ポンプ等の電源を約20時間確保します(上水道の断水時には、受水槽内に貯めた上水のみ給水ポンプにて供給可能となります。)



参考写真

【防災倉庫】

地震などの万一の災害に備えて、ヘルメットやマスク、簡易担架、スコップ、投光器などの防災対策用品を常時備蓄しておく防災倉庫を敷地内に設置します。



参考写真

【非常用飲料水生成システム】

原水の不純物を除去し、飲料水として生成する非常用飲料水生成システム「ウェルアップミニ」を設置しています。



【井戸】

断水時に利用できる防災井戸です。トイレ用水などに利用し、ライフライン復旧までの生活を支援します。
※直接飲料水には利用できません。



井戸(参考写真)

【エレベーター地震管制運転】

本震の数秒前の初期微動をセンサーがキャッチして、最寄りの階に緊急停止する管制運転システムを採用しています。



エレベーター地震管制システム概図

【居室壁家具固定下地】

地震時の揺れによる家具の転倒を防ぐために、家具固定下地を設置。固定器具や固定金物を取り付けます。



家具固定下地(イメージイラスト)

■「スマートマンション導入加速化推進事業」について

本物件は、「京都桂川つむぎの街 グランスクエア」に引き続き、「スマートマンション導入加速化推進事業」における補助対象事業の採択を目指し、今月申請予定です。「スマートマンション導入加速化推進事業」とは、経済産業省が推進し、「エネルギー使用の効率化および電力需要の抑制による無理のない節電を図るマンションなどの集合住宅（スマートマンション）の普及」を目指すものです。事業採択には、一般社団法人環境共創イニシアチブ（経済産業省より本推進事業の事務局として採択された事業者。以下S I I という）の審査・登録を受けたMEMSアグリゲータ※のもと、集合住宅のスマート化を行うことが条件となります。

※MEMSアグリゲータとは、クラウド等による集中管理システムを保有する事業者で、マンション等の集合住宅に対してマンションエネルギーマネジメントシステム（マンション各戸を束ねたエネルギー管理システム、以下MEMSという）を導入し、エネルギー管理支援サービスやMEMSから得られる情報を活用する継続的なサービスを通じて10%以上の節電（総量）を目標に事業を行う者として、S I I に登録を受けた者を指します。

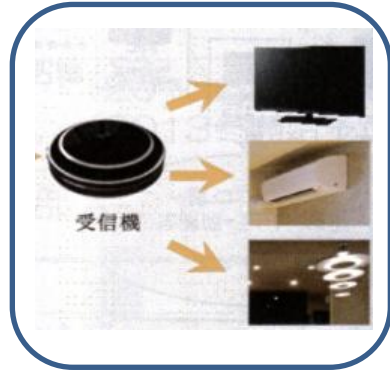
■本スマートマンションの特徴

- 1. 居住者へのサービス品質向上
 - ①安価な電気料金（5%安く）
 - ②HEMS → 「見える化」で省エネ行動（節電） → 赤外線コントローラーで家電制御
・電気使用量がスマートフォンやパソコンでリアルタイム（30分毎）で確認できる。
- 2. セキュリティ強化
 - ・遠隔で自動検針のため、検針時のマンション内の立入不要
- 3. 将来への備え
 - ・時間帯別などデマンドレスポンス（電力の安定供給を図るシステム）への対応準備
 - HEMSゲートウェイ→ECHONET Lite対応家電の自動制御→マンション全体の電力ピーク制御
 - MEMS主装置（デマンドコントローラー）→共用部の電灯・動力の自動制御→マンション全体の電力ピーク制御

●専有部 **HEMS** 見える化+家電制御対応



家電制御機能※
（赤外線コントローラー）



専用のアプリをダウンロードすることで、スマートフォンによるホームオートメーションが実現。スマートフォンの通信圏内であれば、エアコンやテレビ、照明といった登録家電製品のスイッチを遠隔操作でON/OFFできます。
※登録可能な家電製品には制限があります。

●共用部 **MEMS** マンションエネルギー管理システム

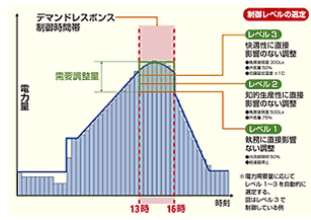
MEMS主装置
（デマンドコントローラー）



⇒ エントランス照明の自動制御



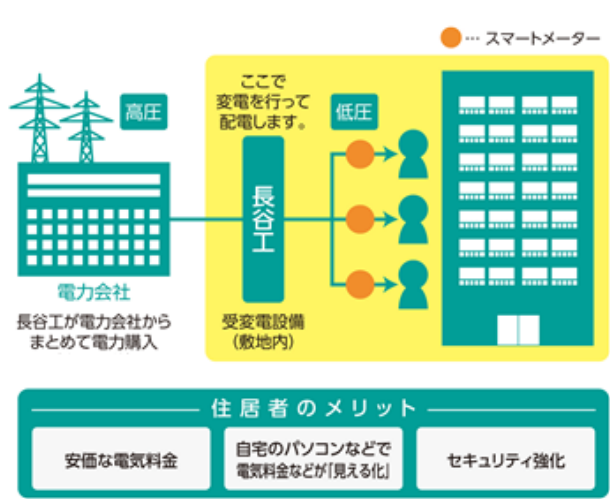
⇒ 共用部電力のピーク制御



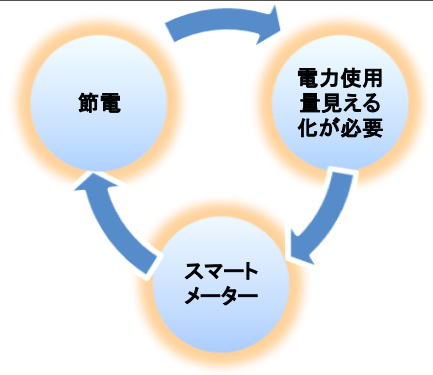
※1 HEMSとは、Home Energy Management Systemの略称で、ホーム・エネルギー管理システムのこと。
情報通信技術を活用し、住宅のエネルギー管理を行うシステムです。
※2 MEMSとは、Mansion Energy Management Systemの略称で、マンション・エネルギー管理システムのこと。
情報通信技術を活用し、マンション全体のエネルギー管理を行うシステムです。

■一括受電システム

(株)長谷工エアネシスが電力会社からマンション単位で高圧電力を一括受電し、変圧器により低圧電力として、個々の住戸に電力を供給。そのため、月々の電気料金を安く抑えることが可能となります。



使った電気がリアルタイムで見れる
(30分毎)



■CASBEE

「CASBEE(建築環境総合性能評価システム)」とは、より良い環境品質・性能の建築物をより少ない環境負荷で実現するための評価システムです(※評価は「Sランク(素晴らしい)」、「Aランク(大変良い)」「B+ランク(良い)」「B-ランク(やや劣る)」「Cランク(劣る)」の5段階)。省エネ効果を具体的に算出した「京都桂川つむぎの街 マークスクエア」は、建物の断熱性強化や外構の植栽も含めた環境計画が認められ、B+ランクで評価認証を取得しました。

京都市建築物環境配慮性能表示

標準システムによる評価	B+ (BEE=1.2)	★★★★☆
重点項目	大切に使う	★★★★☆
	ともに住まう	★★★★☆
	自然からつくる	★★★★☆

これはCASBEE京都による自己評価結果です。

CASBEE 京都一新築 2011年版 H26-013

■省エネ等級4

省エネ型式認定工法「ECONIS II」によって躯体の断熱性能を高め、設計住宅性能評価書の省エネルギー対策において最高等級である「等級4」を取得。
さらに、浴室に高断熱浴槽を採用するなど、省エネに優れた、環境に優しい住まいを実現します。

■太陽光発電システム(共用部)

限りなく降り注ぐ太陽光を直接電気に変え、エネルギーとして利用する発電システム。発電時に、有害な物質や騒音を出さないのもメリットです。



■住戸内ダウンライトLED

省電力・長寿命・環境に配慮したLED照明を住戸内のダウンライトに使用しています。



⑥「ダブルマリオン」によりモダンな造形美を表現した外観デザイン

外観にダブルマリオン（飾り柱）を採用することにより、総戸数162戸のボリュームながら軽やかでスタイリッシュな印象にまとめました。
また、落ち着いたある都会的なカラーリングを基調としながら、陽光の煌きを受け止めるガラス手摺をアクセントにすることで、邸宅らしいグレード感とモダンな造形美を表現しました。



外観デザイン「ダブルマリオン」

心地よい陰影を見せながら美質を磨き上げたエントランス

メインエントランスは、伸びやかな広がりとしつらえを共存させています。黄昏時には、大型庇の柔らかな灯りに呼応するようにモダンな情景を映し出します。また、シーンに風格を沿える壁面の天然石、フォルムに品格を滲ませる月のオブジェなど、質感豊かなディテールの美にこだわりながら、優雅な空間を演出しました。さらに、サブエントランスには荷物の出し入れや、ご家族の乗り降りが快適になるよう、ホテルライクな車寄せを設置しました。



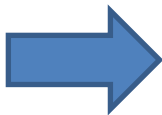
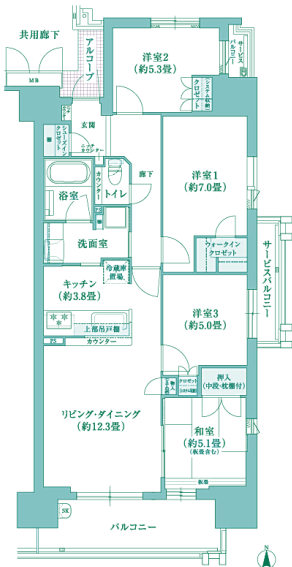
細部にまでこだわったエントランス



ホテルライクな車寄せ

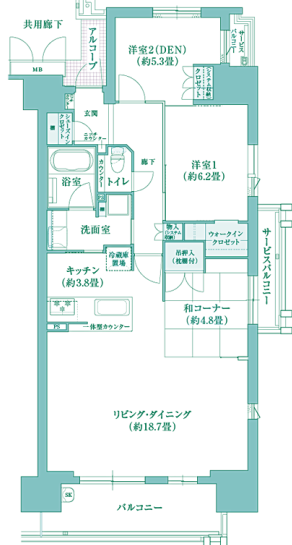
【モデルルームプラン】

K type 4LDK 住居専ら面積 86.00㎡
バルコニー面積 9.81㎡



K type 2LDK +和コーナー 住居専ら面積 86.00㎡
バルコニー面積 9.81㎡

モデルルームプラン（メニュープランを採用）



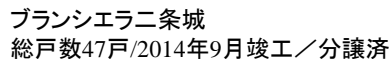
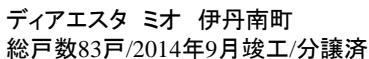
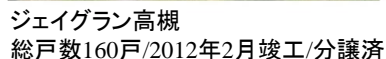
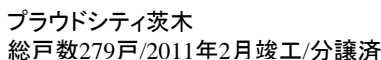
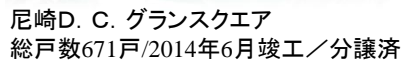
＜本物件のプラン＞

3LDK・4LDKのみでファミリー層をメインのターゲットにしたプラン構成となっています。70㎡～88㎡までと多彩な11プランをご用意しました。
全てのプランに無償で間取り変更のできるメニュープランと床やドアの色を選べるカラーセレクトを採用し、住む方の個性を演出します。

＜モデルルーム＞

4LDKの基本プランを2LDK + 和コーナーに変更しました。メニュープランによる間取り変更を実感していただくことができます。

京都府で注目の駅前複合開発街区に、これまで積み上げた各社の事業ノウハウを余すところなく注ぎ込み、本マンションプロジェクトの建設を鋭意推進してまいります。



- ・近鉄不動産株式会社（本社：大阪市天王寺区／取締役社長：澤田 悦郎）
- ・野村不動産株式会社（本社：東京都新宿区／取締役社長：中井 加明三）
- ・ジェイアール西日本不動産開発株式会社（本社：兵庫県尼崎市／代表取締役社長：近藤 隆士）
- ・住友商事株式会社（本社：東京都中央区／代表取締役社長：中村 邦晴）
- ・近畿菱重興産株式会社（本社：神戸市兵庫区／取締役社長：小川 卓治）
- ・株式会社長谷工コーポレーション（本社：東京都港区／代表取締役社長：辻 範明）

【物 件 概 要】

名 称 : 京都桂川つむぎの街 マークスクエア
所 在 地 : 京都府京都市南区久世高田町370番2
交 通 : 東海道本線(JR京都線)「桂川」駅徒歩6分
阪急京都線「洛西口」駅徒歩4分
地 域・地 区 : 商業地域、久世高田・向日寺戸地区地区計画(B地区)、
山並み背景型建造物修景地区、遠景デザイン保全区域
地 目 : 宅地
建 ぺ い 率 : 37.08% (制限80%)
容 積 率 : 299.98% (制限300%)
敷 地 面 積 : 4,278.39㎡
建 築 面 積 : 1,586.37㎡
建 築 延 床 面 積 : 13,746.80㎡
構 造・規 模 : 鉄筋コンクリート造、地上15階建
総 戸 数 : 162戸
間 取 り : 3LDK~4LDK
住 居 専 有 面 積 : 70.61㎡~88.73㎡
着 工 時 期 : 2014年8月
竣 工 時 期 : 2016年2月(予定)
入 居 予 定 : 2016年3月(予定)
駐 車 場 : 114台
【機械式88台(内来客用駐車場6台)、平面26台(内来客用駐車場2台)】*月額使用料 未定
駐 輪 場 : 324台*月額使用料 未定
バ イ ク 置 場 : 34台*月額使用料 未定
販 売 価 格 帯 : 3,000万円台前半~5,000万円台前半(予定)
第1期販売開始時期: 2015年2月中旬(予定)
管 理 会 社 : 近鉄住宅管理株式会社(予定)
販売提携(代理) : 近鉄不動産株式会社・野村不動産株式会社・株式会社長谷工アーベスト
設 計・監 理 : 株式会社長谷工コーポレーション大阪エンジニアリング事業部
施 工 : 株式会社長谷工コーポレーション