

2024年12月17日

京都の都心部「田の字」エリアで、等価交換事業を提案 分譲マンション「ファインレジデンス烏丸五条」を販売開始

- 京阪電鉄不動産、ミサワホーム近畿とともに開発を進める全49戸の分譲マンションを12月17日から販売開始
- 高断熱性能の建物と高効率設備の導入により、ZEH-M Oriented および低炭素建築物の認定を取得
- 歴史的景観を保全しつつ、住むだけで人と地球環境にやさしい省エネ住宅を提供し未来志向のまちづくりに貢献



「ファインレジデンス烏丸五条」の外観完成予想図 CG

ミサワホーム株式会社（代表取締役社長執行役員 作尾徹也、以下「ミサワホーム」）は、京阪電鉄不動産株式会社（代表取締役 道本能久、以下「京阪電鉄不動産」）およびミサワホーム近畿株式会社（代表取締役社長 下山隆、以下「ミサワホーム近畿」）とともに、等価交換事業として、京都市下京区で開発を進める全49戸の分譲マンション「ファインレジデンス烏丸五条（以下、「本物件」）」の販売を開始しましたので、お知らせいたします。

10月15日（火）には、販売開始に先駆けて公式サイトをオープン。反響が多く寄せられており、道路幅員約50mの「五条通」に隣接することで得られる南面の開放感や、京都市営地下鉄烏丸線「五条」駅から徒歩3分のアクセスの良さが高く評価されています。また、ZEH-M Orientedおよび低炭素建築物の認定を取得していることから、快適な住空間を維持しつつ、地球環境に配慮した暮らしを実現できる点も好評を得ています。

本計画は、長年更地で活用していた土地のさらなる有効活用を図りたいという土地所有者の要望に基づき、等価交換のスキームを提案し、開発事業者として選定されました。2023年10月には、不動産売買契約を締結、2024年4月15日に着工し、今後は2025年10月下旬の竣工を目指しています。

ミサワホームは、住まいづくりのノウハウをいかし、豊かな住環境の提供を続けるとともに、地権者の多様なニーズに応じた等価交換事業を推進し、課題解決につながる未来志向のまちづくりに貢献してまいります。

■「ファインレジデンス烏丸五条」について

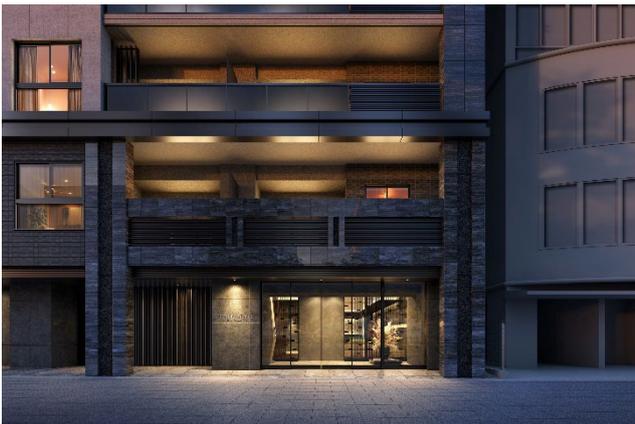
「ファインレジデンス烏丸五条」は、京都市営地下鉄烏丸線「五条」駅から徒歩3分の場所に建築され、商業・行政・文化の中心として栄え、観光名所や伝統的な店舗も多く存在する「田の字」※1エリアに位置しています。

地下鉄烏丸線「四条」駅まで1駅1分、「京都」駅まで1駅2分のすぐれたアクセス利便性に加え、南は京都の東西を結ぶメインストリート「五条通」、西は「新町通」に接道する南西角地の開放感を兼ね備えた立地に建設されています。

建物の外観は、色調を抑えた水平垂直のラインが美しい端正なファサードで、古都京都の景観に溶け込むデザインとしています。専有部は、46㎡台～100㎡台の2LDK～3LDKの間取りを中心に、全6タイプのプランバリエーションを用意。道路幅員約50m※2の五条通をいかす南向き中心の住棟配置により、開放感と採光性にすぐれ、暮らしのなかで隣戸への意識が軽減するプライバシー性も担保された快適な住空間を実現しています。



立地エリア概念図



エントランスのイメージ



ラウンジのイメージ

建物の外皮断熱性能の向上と高効率の省エネ設備・システムを導入することにより、共用部を含むマンション全体で一次エネルギー消費量を20%以上削減。BELSの最高ランク5を取得し、ZEH-M Orientedの認定および低炭素建築物※3に認定されています。



※1: 田の字地区・四条烏丸の交差点を中心として、北端を御池通・南端を五条通・東端を河原町通・西端を堀川通に囲まれた地区を「田の字」エリアとして表現しています。

※2: 道路幅員約 50m には歩道を含みます。

※3: 都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）に基づき、建築物における生活や活動にともなって発生する二酸化炭素を抑制するための低炭素化に資する措置が講じられている、市街化区域内に建築される建築物を指します。

■「ファインレジデンス烏丸五条」公式サイト

本物件の詳細および最新の情報につきましては、公式サイトで随時情報を公開しておりますので、ご確認ください。

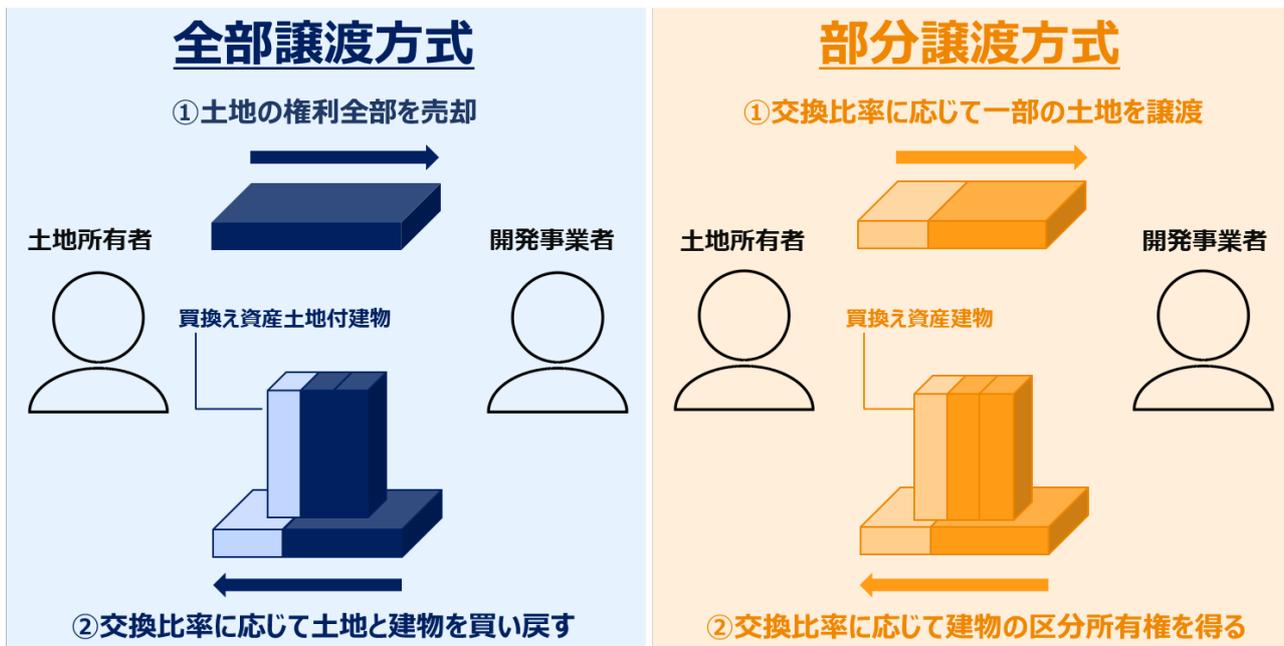
・トップページ：<https://www.keihan-re.jp/mansion2420116264/>

・物件概要：<https://www.keihan-re.jp/mansion2420116264/outline.php>

■ 等価交換事業について

等価交換事業は、土地所有者がデベロッパーなどの開発事業者と共同で建物を建設する不動産活用の方法で、「全部譲渡方式」と「部分譲渡方式」の2つの手法があります。「全部譲渡方式」は、土地所有者が所有する土地全体の権利を開発事業者に譲渡します。開発事業者はその土地の上に区分所有建物を建設し、建物完成後、交換比率に応じて土地所有者に区分所有建物と土地の一部を譲渡しなおします。

一方、「部分譲渡方式」では、土地所有者が土地の権利を所有したまま、開発事業者が区分所有建物を建設します。建物完成後、土地所有者は交換比率に応じて土地の持ち分を開発事業者に譲渡し、同時に区分所有建物の一部を開発事業者から譲渡してもらいます。



「全部譲渡方式」と「部分譲渡方式」のスキーム図

いずれの方式においても、土地所有者のメリットとしては、以下のような点が挙げられます。

【等価交換事業で得られる土地所有者のメリット】

- ・建設事業費を調達する必要なく新たな不動産資産の取得ができ、長年保有した土地に住み続けることが可能
- ・新築工事に係る各種手続きを開発事業者に任せることができ、新築建物の取得が容易になる
- ・事業リスクは開発事業者が負うため、地権者は事業リスクを負うことなく、新築建物を取得できる
- ・開発事業者が所有する総合的ノウハウを活用し、土地所有者に最適な不動産活用を実現
- ・売却と比べ、条件によっては税制上の優遇措置^{※4}が適用される場合があり、これにより税負担を軽減することが可能

※4:税制上の優遇措置が適用されない場合などがございますので、詳細は税理士にご確認ください。

■ ミサワホームグループによる等価交換事業の実績

本物件では、現状より安定した収入を得ることを目的に不動産活用を検討されていたため、長年慣れ親しんだ土地を共有持分とすることで、少ない負担で、新築建物の取得が可能な「部分譲渡方式」による等価交換事業を実施しています。ミサワホームはこれまで、「ザ・パークハウス浦和岸町」「ザ・パークハウス仙台通町」や「シャリエ赤羽ファースト」など、全国のミサワホームグループや共同企業体と協力し、各地で等価交換事業を実現してまいりました。今後も地権者のさまざまなご要望に寄り添いながら等価交換事業を推進してまいります。

以上

この件に関する問い合わせ先

ミサワホーム(株) 管理本部 広報・渉外部 コーポレートコミュニケーション課 阿部正成 岩井須美佳
TEL : 03-3349-8088 / FAX : 03-5381-7838 / E-mail : koho@home.misawa.co.jp