2026年 春 号（令和8年）関西版
住宅新報本紙発行／毎週火曜日　1部440円（税込み）
定期購読料（税・送料込み）　6カ月9,350円／1カ年17,600円
©住宅新報社2021年　（この号は本紙号外です）
株式会社 住宅新報社 Webはこちらへ　住宅新報　検索
本社/〒104－0032東京都中央区八丁堀第一ビル電話03-6280-3220 FAX03-6280-4028
支社/〒542－0076大阪市中央区難波4－1－15近鉄難波ビル電話06-7713-5250 FAX06-7639-6175
読者とともに　創刊78年
住宅新報

まち都市まち　特集・京都桂川

待望の新規大型マンション登場

「ドルチェヴィータ京都桂川」

11階建て3棟構成 総134戸

人気の「桂川駅エリア」に投入

信和不動産

シンボリックな「ドルチェヴィータ京都桂川」。東山と市街を一望（完成予想図）

子育て世代や若年世帯などに人気の京都市南区、JR桂川駅エリアで今春、子育て世代はもちろんミドル世代などの住み替え需要にも対応する多世代型の大規模マンションが登場する。地上11階建て3棟で構成する総134戸の「ドルチェヴィータ京都桂川」がそれだ。マンション大手の信和不動産が手掛ける。市が都市計画で桂川・洛西口周辺エリアを「若年・子育て世代のニーズに合った多様な住まい方を選択できる職住近接のまち」に位置づけるなど、人気の街として需要が急増、品薄感が強く物件価格も上がっている。その中で信和不動産は今春、第1期販売に乗り出す計画で、「3800万円台から」の価格設定もあいまって大きな反響を呼びそうだ。

今春、第1期販売へ

値ごろ感打ち出す

子育て世代などの評判 早くも高く

「ドルチェヴィータ京都桂川」は桂川駅から東へ徒歩9分。大型商業施設のイオンモール京都桂川を〝普段使い〟しながら、桂川の緑と潤いにも触れることができる便利で健康的な立地だ。約2960㎡の広々とした敷地に11階建て3棟を建設。延べ床面積は1万2100㎡超にも及ぶなど、桂川駅東口エリアの新たなランドマークにもなる。

敷地の一部を提供公園として地域に開放。整備・オープン後は、周辺の久世橋西詰公園や久世ニューリバー公園など既存公園と桂川河川敷の緑とともに地域の緑化促進の一角を担う。マンション住民だけでなく広く南区民にとっての「緑の健康活動空間」づくりの役割も果たすことになる見通しで、公共性も持ったマンション事業となる。

広々とした敷地を取り囲むように植栽される四季の樹木や草花が緑のゲーテッドとして機能、マンションの独立性を高める。植栽の緑の中に明るいカラーのシンボリックな11階建て3棟が映えるランドプランはエリア一帯の景観形成をもリードする見通しだ。

「ZEH－M」仕様 快適さへ性能追求

建物そのものの性能が高い点もポイントになる。25年4月施行の改正省エネ法に対応、高い断熱性と気密性、効率的な設備投入などで、「夏は涼しく冬は暖かい」快適さの実現と、一次エネルギー消費量を20%以上削減し家計にも優しい「ZEH－M Oriented（オリエンテッド）」仕様とする。

住宅金融支援機構の厳しい性能基準もクリア、借り入れ金利を優遇する同機構の「フラット35S（ZEH）」融資対象で、大きな購入支援も受けられる。

恩恵大きい 税制金融 住宅取得 支援策

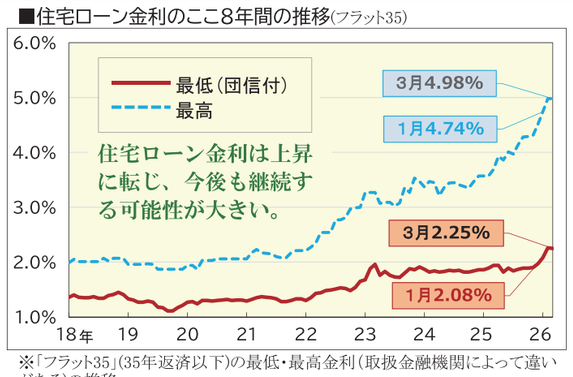
ローン減税 金利の優遇「還付金」で〝返済相殺月〟も

住宅価格の高騰と金利の上昇を受けて、①住宅ローン減税制度の拡充②住宅金融支援機構の固定ローン「フラット35」の金利優遇―などの住宅取得支援策が講じられる。

住宅ローン減税は、ZEH－M仕様の高い住宅を取得し、30年12年末日までに入居する場合、借り入れ上限を①子育て世帯・若者夫婦世帯4500万円②その他の世帯3500万円―に引き上げ、13年間ローン残高の0・7%を控除する。毎年一定額の還付があるため「お得感」は高い。

まず「住宅ローン減税」の控除額を試算してみた。

■住宅ローン金利のここ8年間の推移（フラット35）



※「フラット35」（35年返済以下）の最低・最高金利（取扱金融機関によって違いがある）の推移。

■住宅ローン減税による控除額
※35年ローン4,500万円、年0.86%（円）

	ローン年末残高	控除額
1年目	44,078,398	224,300
2年目	42,963,723	224,300
3年目	41,839,423	224,300
4年目	40,705,417	224,300
5年目	39,561,621	224,300
6年目	38,407,948	224,300
7年目	37,244,315	224,300
8年目	36,070,635	224,300
9年目	34,886,823	224,300
10年目	33,692,789	224,300
11年目	32,488,443	224,300
12年目	31,273,702	218,900
13年目	30,048,470	210,300
13年間の控除額の合計		2,896,500

シミュレーション

子ども1人を子育て中のAさん世帯（30歳、年収600万円）が、JR桂川駅徒歩9分の大型マンション「ドルチェヴィータ京都桂川」の3LDK＋S住戸（約78㎡）4700万円を、200万円の自己資金と金利変動型35年ローン（年0・86%）4500万円で購入するとした。

「ドルチェヴィータ京都桂川」は住宅ローン減税で①借り入れ上限4500万円②13年間控除―の適用対象となるZEH－Mオリエンテッド仕様。上限いっぱい借り入れたAさんは11年目まで毎年22万4300円、13年間全体で289万円強戻ってくる。

インフレ下でこの先金利上昇リスクもあることからAさんは、固定型フラット35融資の利用も考えた。フラット35には金利優遇メニューがあり条件次第で当初5年間最大1%金利が引き下げられる。

今回のケースでは、①フラット35子育てプラス（子ども1人分）＝1ポイント②フラット35S（ZEH）＝3ポイント―の2メニュー計4ポイント（1ポイント＝0・25%）1%優遇適用となり、金利は年2・25%から1・25%の低利になる。4500万円借り入れの毎月返済額は13万2338円で、優遇措置を利用できない場合に比べ2万2804円抑えられる。6年目以降返済額は月15万1795円になるが、13年目まではローン減税額が毎月返済額を上回るため、返済ひと月分がまるまる浮く計算になる。

自己資金については親や祖父母からの資金援助による調達という手もある。最大1000万円までの非課税枠が認められる「住宅取得資金贈与非課税制度」で、これを活用できれば借り入れ負担を大きく減らせる。親の援助が見込めるAさんは合わせて1200万円用意、3500万円の借り入れにとどめる計画だ。

■「フラット35」主な金利引き下げメニューイメージ

フラット35 子育てプラス	若年夫婦世帯または子ども1人	P
	子どもの人数に応じてポイント加算	P P P…
フラット35S	ZEH	P P P
ポイント数に応じ金利を引き下げ	1ポイントにつき当初5年間0.25%引下げ（※上限4ポイント。子育てプラス利用時は5ポイント以上も可）	

「桂川・洛西口」周辺エリア

便利で賑わいの「複合新拠点」に 人口増加・地価上昇

人気の理由

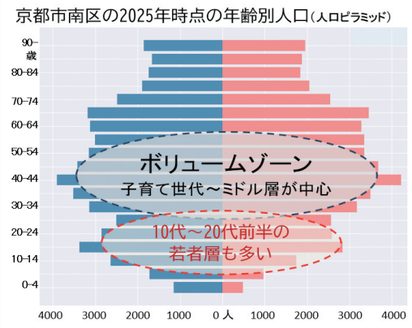
満を持しての登場 すでに大きな反響

桂川・洛西口エリアの人気は高く、08年の桂川駅開設以降、都市整備と住宅建設が進み10年代を中心に南区全体の人口増をけん引。便利で賑わいのある職住近接型の〝複合新拠点〟として、子育て世代を中心に人口の流入超過が続くなど、人気のまちへと成長中で、若年層からミドル層を軸に10～20代前半も多い南区全体の若い人口ピラミッド形成をリードする。

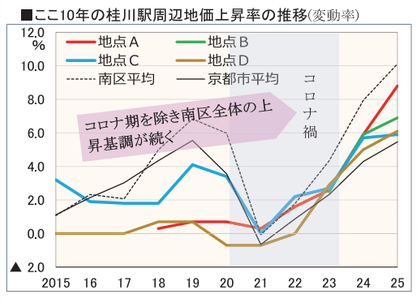
地価にもその好影響は確実に波及しており、コロナ禍の最中だった21年を底に急反転し、25年まで京都市平均を上回るペースで上昇を続けるなど、エリアの資産性も高まっている。

その中で信和不動産は「ドルチェヴィータ京都桂川」の商品性とあわせて発売前から話題が高まっており、1月末時点ですでに90件を超える反響があるという。

京都市南区の2025年時点の年齢別人口（人口ピラミッド）



■ここ10年の桂川駅周辺地価上昇率の推移（変動率）



「ドルチェヴィータ京都桂川」

ユニバーサルデザイン徹底 コワーキング空間など配置 働き方や住まい方 暮らし多様化に対応

共用部、充実 納得できる住戸提案

明るく開放的なエントランスホール（完成予想図）

「ドルチェヴィータ京都桂川」は住戸計画も多彩だ。2LDK（専有面積58㎡台）～4LDK（95㎡台）全18タイプを用意、子育て世代だけでなくミドル層の住み替え需要まで全方位をカバーし、多様なニーズに応えるほか、全戸にディスポーザーを標準装備し、便利で衛生的な暮らしを支える。

働き方の多様化をも見据えて建物内にコワーキングスペース（集会室）を設置し、子育て・共働き世帯を支援。健康増進に向けたフィットネスジムなども設けるなど共用施設を充実させる。敷地内に108台分の駐車場も設ける。

保育園やこども園7施設が1㎞圏内に集積。京都市立大藪小学校、乳幼児と保護者たちの交流や小学生が放課後をクラブ活動で過ごせる「久世児童館」がともに徒歩10分など子育て世代に優しいロケーションも魅力だ。

徹底したバリアフリー設計を軸に、住まう人みんなに優しいユニバーサルデザインを採用。駅からマンションアプローチまでの平坦さも含め建物内外部にわたって〝フルフラット〟を具体化、居住者視点にたったマンションづくりが行われる。

もちろん高耐震・高耐久で、劣化を防ぎ資産価値を維持できる点も大きい。万が一の際に住まいの安全・安心を確保する防災性も高く、堅牢なセキュリティで安全安心を確保する。

新たな桂川ではじまる、
134邸の未来を。
KATSURAGAWA MIRAI LABEL ミライ・レーベル
《新発表》
［ドルチェヴィータ京都桂川］
物件エントリー受付中
4月下旬モデルルームOPEN（予定）

予告広告
※第1期販売住戸が未確定の為、物件データは全住戸対象住戸のものを表記しております。本広告において販売戸数、販売価格等を表示いたします。販売を開始するまでの間は、契約または予約の受付およびお申込み順位の確保等はできません。あらかじめご了承ください。（販売開始予定時期/2026年4月中旬

外観完成予想図

■ 予定販売価格 ※100万円単位
2LDK 58㎡超 3,800万円台～ / 3LDK 66㎡超 4,100万円台～ / 3LDK+S 78㎡超 4,700万円台～

全18タイプの豊富なプランバリエーション 2LDK（58㎡台）～4LDK（95㎡台）
コワーキングスペース（集会室）、フィットネスジム、ゲストルームなど 充実した共有施設
快適な暮らしを支える人気の設備 ディスポーザー全戸標準
快適なカーライフを楽しめる 敷地内駐車場108台※1
大きな提供公園が隣接

［建築概要］●名称/ドルチェヴィータ京都桂川●所在地/京都市南区久世上久世745-1（地番）●交通/JR京都線（東海道本線）「桂川」駅（東出入口）徒歩9分●用途地域/準工業地域●地域・地区/第一種高度地区（31m）、第三種高度地区（20m）、居住誘導区域、近郊整備区域、町並み型建造物修景地区、遠景デザイン保全区域、屋外広告物沿道型第4種地域、屋外広告物第6種地域●地目/宅地●敷地面積/2,961.23㎡●建築面積/1,636.53㎡●建築延床面積/12,173.33㎡●容積率/332.42%●建蔽率/55.27%●構造・規模/鉄筋コンクリート造　地上11階建●建築確認番号/第ERI－25031834号（令和7年12月18日）●総戸数/134戸●間取り/2LDK～4LDK●住居専有面積/58.27㎡～95.40㎡●バルコニー面積/3.39㎡～23.50㎡●ルーフバルコニー面積/35.30㎡・41.60㎡●駐車場/112台（機械式108台、来客用3台、サービス用1台）●自転車置場/270台●バイク置場/28台●分譲後の権利形態/敷地は専有面積持分比率による所有権の共有、建物は区分所有●管理形態/区分所有者全員で管理組合を設立し、管理組合より管理会社へ委託（予定）●管理員の勤務形態/通勤管理（予定）※管理会社の定める休務日あり●建物の建築年月/2027年12月下旬（予定）●引き渡し可能年月/2028年2月下旬（予定）●事業主（売主）/ 信和不動産株式会社 国土交通大臣（1）第10121号、（社）大阪府宅地建物取引業協会、（社）全国宅地建物取引業保証協会大阪本部、北摂不動産事業協同組合 〒561-0824 大阪府豊中市大島町二丁目1番29号 TEL:06-6265-4820●販売提携（代理）/信和不動産販売株式会社 大阪府知事（1）第65553号、（一社）大阪府宅地建物取引業協会会員、（公社）全国宅地建物取引業保証協会大阪本部　〒542-0081 大阪府大阪市中央区南船場1丁目18番11号 TEL:06-4256-4890●販売提携（復代理）/シアーズ株式会社 国土交通大臣（4）第7589号、（公社）全国宅地建物取引業保証協会会員、（公社）近畿地区不動産公正取引協議会加盟、（公社）京都府宅地建物取引業協会会員 〒604-8171 京都市中京区烏丸通御池下る虎屋町566番地1 TEL:075-211-5600●販売提携（復代理）/株式会社フル・ステージ 大阪府知事（6）第46503号、（公社）全日本不動産協会会員、（公社）不動産保証協会会員、（公社）近畿地区不動産公正取引協議会加盟 〒541-0045 大阪市中央区道修町2丁目6番6号（塩野日生ビル3階） TEL:06-6222-1400●設計・監理/株式会社礎　一級建築士事務所●施工/ 信和建設株式会社●管理会社/未定［予告販売概要］●予定販売戸数/9戸●予定販売価格（税込）/3,800万円台～6,900万円台　※100万円単位●間取り/2LDK～4LDK●住居専有面積/58.27㎡～82.20㎡●バルコニー面積/9.97㎡～17.05㎡●ルーフバルコニー面積/35.30㎡（月額使用料:未定）●管理費（月額）/未定●修繕積立金（月額）/未定●修繕積立一時基金（引渡時一括払）/未定●管理準備金（引渡時一括払）/未定●販売開始予定時期/2026年4月中旬
※1 来客用3台、サービス用1台の駐車場は除く※掲載の外観完成予想図は図面を基に描き起こしたもので、外観・外構・植栽・色彩等は実際とは異なる場合がございます。行政官公庁の指導、施工上の都合及び改良のため設計・仕様・外構工事等に変更が生じる場合があります。また、現地周辺の建物等を省略して描いております。

事業主（売主）SHINWA 信和不動産
販売提携（代理）SHINWA 信和不動産販売
販売提携（復代理）SEARS シアーズ株式会社
販売提携（復代理）株式会社 フル・ステージ
お問い合わせは 0120-048-134 営業時間／10:00～18:30　定休日／土曜・日曜・祝日　※携帯電話からもご利用いただけます。
詳しい物件の情報はこちら DV京都桂川 検索
公式ホームページはこちら