

2015年4月15日

各 位

オリックス株式会社
株式会社大京穴吹不動産

オリックス×大京穴吹不動産 都心第一種低層住居専用地域の大規模マンション「御殿山ハウス」 分譲へのリノベーション事業を企画し販売を開始

オリックス株式会社（本社：東京都港区、社長：井上亮、以下「オリックス」）と株式会社大京のグループ会社で不動産流通事業を営む株式会社大京穴吹不動産*（本社：東京都渋谷区、社長：海瀬和彦、以下「大京穴吹不動産」）は、再開発が進み新しい日本の顔へと変貌する品川エリアにおいて、賃貸マンション「御殿山ハウス」を分譲マンションにリノベーションする事業を共同で企画し、その販売を4月25日（土）から開始いたしますのでお知らせします。

*（株）大京の連結子会社である（株）大京リアルドと（株）穴吹不動産センターは、2015年4月1日に合併し、商号を株式会社大京穴吹不動産に変更しました。

■「御殿山ハウス」分譲の経緯

「御殿山ハウス」は、2005年の竣工後不動産投資ファンドが1棟取得して賃貸不動産として運用されてきました。本事業は、国内複数の投資家が出資する御殿山ハウス合同会社（売主）より「御殿山ハウス」を区分所有化し分譲する事業の委託を受け、オリックスと大京穴吹不動産が共同で事業企画し、その提携販売（代理）の1社として大京穴吹不動産が販売するものです。

都心の大規模賃貸物件をリノベーションして分譲する事業は両社にとって初めてとなる取り組みですが、今後もグループ企業のリソースとリレーションを活用しつつ連携強化を図り、新たな事業を積極的に展開していきたいと考えております。

■「御殿山ハウス」の特徴

「御殿山ハウス」は、発展著しい品川エリアにおいて、「品川」駅徒歩圏ながら、周囲と一線を画す、落ち着いた住環境である高台の邸宅地「御殿山」に立地し、都心の利便性とプライベート感を享受できるゆとりある住空間を形成しています。この都心第一種低層住居専用地域にある「御殿山ハウス」の希少な価値を最大限に活用したリノベーションマンションの分譲を行います。



御殿山ハウス 東南側眺望写真

- ◆ このニュースリリースに関するお問い合わせ先 ◆
株式会社大京 広報・IR室（河守）TEL : 03-3475-3802
- ◆ 「御殿山ハウス」販売に関するお問い合わせ先 ◆
販売センター TEL : 0120-077-510

受付時間/平日 11:00～17:00 土日祝 10:00～18:00 火・水曜日定休（祝日を除く）

1. 日本の新しい顔として壮大な街づくりが進む「品川」エリア

➤ 品川駅周辺で複数再開発が進行

大手町・丸の内・有楽町と並ぶ拠点として、日本の成長を牽引する国際交流拠点へと大きな変貌を遂げている品川。国家戦略特区「アジアヘッドクォーター特区」※1 と国際競争力強化のための「特定都市再生緊急整備地域」に指定され、品川駅・田町駅周辺では品川まちづくりガイドライン対象地域として約630haにも及ぶ壮大な街づくりが進んでいます。

※1 東京都が2016年までに外国企業500社以上、アジア地域の業務統括・研究開発拠点50社以上の誘致を戦略的に推進し、東京が将来のアジアのヘッドクォーターに進化するために指定を受けた特区

➤ 新たな国内外の広域交通拠点を形成

リニア中央新幹線の始発駅が計画されている品川駅周辺地域は、羽田空港の国際化を契機に国内外の広域交通拠点性を強化し、魅力ある多様な機能を集積する新たな国際交流拠点として形成されることが期待されています。

・JR山手線新駅

「田町」～「品川」間にJR山手線、京浜東北線の新駅が開業
(2020年開業予定)

同時に約13haに及ぶ駅前開発が行われ、JR東日本が高層ビル8棟を建設予定

・リニア中央新幹線開業

(2027年開業予定)

・羽田空港 E 滑走路新設構想

(2030年代を目処にさらなる国際化が促進される新滑走路建設が計画中)



630haにも及ぶ再開発構想図

2. 邸宅街の系譜を引き継ぐ立地「御殿山」

➤ 大名屋敷、維新の元勳・財界人などの邸宅街の系譜を受け継ぐ立地

東海道最初の宿場町、江戸の玄関口「品川宿」を見下ろす高台に徳川将軍家が建設した御殿を由来とし、江戸時代の大名屋敷、明治時代には都心の近さ、高台の安定した地盤、交通の要衝の利便性が評価され近代日本を担う政財界人に継承された由緒ある立地です。戦後以降も比較的まとまった規模の敷地が多く残ることで、緑に恵まれた邸宅街としての趣を残すエリアとなっています。

➤ 第一種低層住居専用地域

「御殿山ハウス」約2,600坪(約8,600㎡)の敷地は、都心6区ではわずか約4.8%※2の面積しかない希少性の高い第一種低層住居専用地域にあります。

※2 千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区の総面積約8,600haの内、第一種低層住居専用地域は約410ha(公益財団法人特別区協議会ホームページ内総計資料より算出)

3. 御殿山のランドマーク「御殿山ハウス」

➤ 総合設計制度による大規模開発

第一種低層住居専用地域にありながら、総合設計制度^{※3}を採用することで地下2階・地上6階建て^{※4}の大規模マンションの建設が可能となった「御殿山ハウス」は、邸宅街の正統を体現するランドマークとなっています。山手線南部圏内では、100戸以上かつ7階以下の分譲マンションは、過去20年で1物件のみ^{※5}の供給となります。

^{※3} 東側道路の新設、敷地四周に空地設置、空地率60%の確保、緑地率50%の確保などにより 高さ(10m⇒20m)、容積率(150%⇒188%)とも緩和

^{※4} 建築基準法上の表記(登記簿上は地下1階・地上7階建)

^{※5} (株)エム・アールコーポレーション調べ

➤ 緑とゆとりのランドスケープ(緑地率50%以上、空地率60%以上)

敷地四方に緑豊かな公開空地や中庭に四季折々の植栽を施したプライベートガーデンを配置するなど、プライベート感を高める緑とゆとりのランドスケープです。



➤ プライベート重視の囲み型配棟プラン

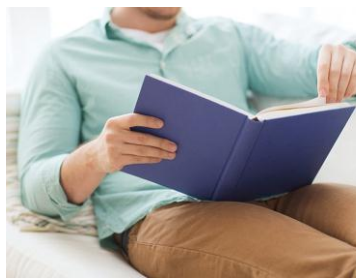
プライベート感を重視した囲み型配棟プランとし、屋内駐車場とすることで美観にも配慮しました。また、各住戸へのアプローチは内廊下とし、エレベータは8基ご用意し、1フロア3戸で1基(一部を除く)のエレベータ配置とするなど、住まう方のプライバシーを高めています。

➤ 充実した共用施設

- ・フィットネスジム：イタリア・テクノジム社のフィットネスマシンを設置
- ・ラウンジ：読書や語らいを楽しむ空間
- ・屋内駐車場：雨の日も濡れずに外出できる107台収容可能な駐車場(内1台は身体障がい者専用、3台は来客用)



フィットネスジム



ラウンジ



屋内駐車場

4. 分譲ならではのプラスの安心

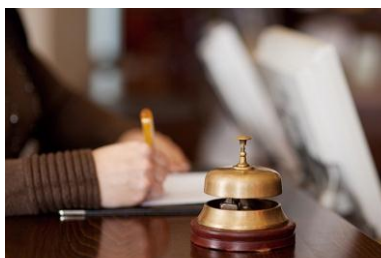
- **既存住宅売買瑕疵保険に加入**
安心してお住まいいただけるよう、第三者機関（ハウスプラス住宅保証株式会社）が建物調査を実施した上で既存住宅売買瑕疵保険を付保しています。
- **充実したアフターサービス**
リフォームを実施した箇所については、大京穴吹不動産が窓口となり 6 ヶ月のアフターサービス保証を付けます。

5. 充実した管理サービス、セキュリティ

- **コンシェルジュ、送迎タクシー（朝定期便）**
受付カウンターにて、お住まいの方への様々なライフサポート業務など充実したコンシェルジュサービス（バイリンガル：英語による対応可）を提供します。

レセプションサービス	インフォメーション、メッセージ預かり、FAX、フロントショップサービスなど
取次ぎサービス	タクシー・ハイヤー配車、宅配便、クリーニングサービスなど
紹介サービス	ハウスマイド、ケータリング、ベビーシッター、ハウスクリーニング、シルバー介護紹介サービスなど
24 時間有人管理	マンション内には 24 時間係員が常駐（夜間は警備員）し、暮らしの安全を見守ります
送迎タクシー	「品川」駅までの無料送迎タクシーが平日には毎朝定期運行しています

※イメージ写真



レセプションサービス



24 時間有人管理（夜間警備員）



送迎タクシー

- **長期修繕計画の充実**
管理受託戸数が 42 万戸を超える株式会社大京アステージによる管理サービスを提供、長期修繕計画は期間 30 年で計画します。

■「御殿山ハウス」の物件全体概要

所在地：東京都品川区北品川4丁目303番106,107,108(地番)
 交通：京浜急行本線「北品川」駅より徒歩5分、JR山手線「大崎」駅より徒歩10分
 JR山手線・京浜急行本線「品川」駅より徒歩13分
 地域・地区：第一種低層住居専用地域、第一種高度地区、準防火地域
 敷地面積：8,614.37㎡(登記記録)(未利用地、私道部分を含む)
 延床面積：19,048.26㎡
 構造・規模：鉄筋コンクリート造、地下2階、地上6階建て
 総戸数：142戸
 間取り：Studio～3LDK
 専有床面積：41.27㎡～160.53㎡
 既存建物竣工日：2005年9月20日
 改修竣工日：2015年3月6日(共用部)
 売主：御殿山ハウス合同会社
 事業企画：オリックス株式会社、株式会社大京穴吹不動産
 販売提携(代理)：株式会社大京穴吹不動産、株式会社ケン・コーポレーション
 設計：戸田建設株式会社一級建築士事務所(既存建物・改修工事)
 既存建物施工：戸田建設株式会社東京支店
 改修工事施工：戸田建設株式会社(共用部)、
 パナソニックES集合住宅エンジニアリング株式会社(専有部)
 株式会社クリアコーポレーション(専有部)

■「御殿山ハウス」物件ホームページ <http://www.gotenyama-house.jp/>

■現地案内図

