

2007年2月16日

各位

株式会社大京
関電不動産株式会社

＝ 大京と関電不動産との超高層オール電化マンション2棟同日竣工 ＝
「エルザグレース堀江タワー」 (大阪市西区)
「ビオール大阪 大手前タワー」 (大阪市中央区)

株式会社大京（本社：東京都渋谷区、社長：田代正明）と関電不動産株式会社（本社：大阪市北区、社長：畠中俊尚）の両社は、大阪市において、両社の共同事業の第1号・第2号である、免震・オール電化の超高層マンション「エルザグレース堀江タワー」（地上38階建て・総戸数214戸）と、「ビオール大阪 大手前タワー（以下「ビオール大阪」と略す）」（地上40階建て・総戸数307戸）を建設しておりますが、このたび2月16日（金）に両物件とも竣工を迎えましたので、お知らせいたします。

大阪都心エリアの超高層マンションということで、販売時には多くの反響をいただき、両物件とも順調に販売が推移し、すでに完売となっております。

（参考）ご契約者の内訳

		エルザグレース 堀江タワー	ビオール大阪
総販売戸数		213 戸	306 戸
契約者住所	大阪府	83 % (うち大阪市西区 30%)	78 % (うち大阪市中央区 19%)
	兵庫県	5 %	6 %
	奈良県	5 %	9 %
	京都府	2 %	3 %
契約者年齢	20 歳代	12 %	7 %
	30 歳代	30 %	30 %
	40 歳代	25 %	25 %
	50 歳代	17 %	20 %
	60 歳代以上	11 %	14 %
契約者家族数	1 人	36 %	39 %
	2 人	33 %	33 %
	3 人	17 %	10 %
	4 人	6 %	10 %
	5 人以上	1 %	2 %
契約時居住形態	賃貸マンション・アパート	31 %	29 %
	分譲マンション	25 %	25 %
	社宅	6 %	6 %
	一戸建て	20 %	24 %

■ 「エルザグレース堀江タワー」「ビオール大阪 大手前タワー」 両物件共通の特徴

1. 快適性に加え、災害時にも強い関西電力のオール電化システムを採用

火を使わず、煙の発生も少ない関西電力のオール電化システムを採用することで、割安な夜間電力を利用し、家庭内の熱源を電気に一本化しています。

おもな電化機器として、IHクッキングヒーター、省エネ給湯器（エコキュート）、電気式床暖房、浴室乾燥機を設置し、以下のようなメリットがあります。

【安心】火を使わないので、火災の心配が少なく安心で、お手入れも簡単です。

【清潔】燃焼による水蒸気が出ないので、結露やダニ、カビなどの発生を軽減します。

【経済的】割安な夜間電力が魅力のオール電化住宅割引（はぴeプラン）で光熱費が抑えられます。

2. ICカード認証、携帯電話による遠隔施錠など、最新のIT技術を導入

居住階やルームナンバーを登録した各戸専用のICカードに、エントランスの解錠やエレベーターの停止階指定、玄関ロックの施錠・解錠など、多彩な機能を持たせました。万一紛失した場合には、カスタマーセンターから遠隔操作でカード情報を無効処理し、新しいカードを再発行します。

住戸玄関のロックは、キーとICカードによるダブルロック。

また、ICカードは宅配ボックスのロッカーキーとしても機能します。また、携帯電話で外出先から、住戸玄関の鍵の状態を確認・施錠するなどセキュリティのチェックが可能です。

3. ホテルライクなコンシェルジュサービス

暮らしをサポートするコンシェルジュカウンターを設置し、さまざまなご要望にお応えするサービスを提供します。

4. 国が指定した第三者評価機関による「住宅性能評価書」など高い品質性能

「設計住宅性能評価書」（取得済み）と「建設住宅性能評価書」（取得済み）の、2つの「住宅性能評価書」を取得するなど、基本性能の高いマンションです。

とくに、「ビオール大阪」で最高 $80\text{N}/\text{mm}^2$ 、「エルザグレース堀江タワー」で最高 $75\text{N}/\text{mm}^2$ （通常の建物に使用される設計基準強度は $24\text{N}/\text{mm}^2$ ）のコンクリート強度、水セメント比50%以下の高品質コンクリート、柱に粘り強さを与える溶接閉鎖型せん断補強筋の採用など、優れた強度を誇る建物としています。

■「エルザグレース堀江タワー」の主な特徴

1. 地震の揺れを効果的に吸収する、竹中工務店のスーパーハイブリッド免震工法「5 デバイス免震」を世界で初めて採用

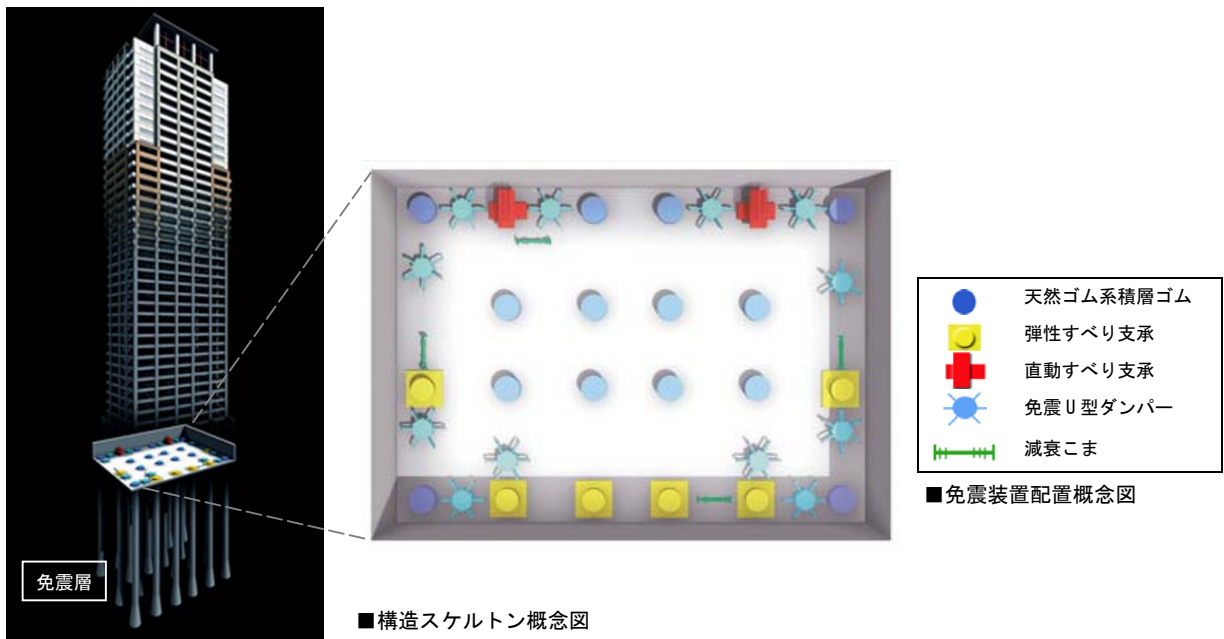
地震の揺れを効果的に吸収する、竹中工務店初のスーパーハイブリッド免震工法を採用。万一の際には、5種類の免震装置が、地震時に発生する地震波エネルギーの建物への伝達を緩和。建物を地震による揺れから守ります。

【5種類の免震装置】

- ①天然ゴム系積層ゴム、②弾性すべり支承、③直動すべり支承、④免震U型ダンパー、⑤減衰こま

【構造の特徴】

- ①バネ構造：天然ゴムと薄い鋼板を何層にも重ねた積層構造。横方向に柔らかく動くことで、建物への揺れの伝わりを軽減します。
- ②支承構造：2種類のすべり支承により、建物の重量を支えながら、地震の揺れを吸収。水平方向にスライドし、地震のエネルギーを遮断。
- ③ダンパー構造：可変構造をもつ免震U型ダンパーと減衰こまにより、地震発生時のエネルギーを効果的に吸収します。



2. 約75%の角住戸率で44タイプ213戸という多彩なプランバリエーション

高い角住戸率で、およそ1/3の住戸に眺望バスを備えるなど、超高層タワーのメリットを最大限生かした住戸プラン。吹き抜けリビングのメゾネットや、出入り口に引き戸を採用し、コールボタンなどを設置した、ユニバーサル仕様を推し進めたアクティブフリー住戸など個性的なプランも用意。

3. 充実の共用施設

- (1) **パーティキューブ・ステラサロン (38 階)**
2 層吹き抜け天井高 7m を確保した最上階フロアに、キッチンを備えた「パーティキューブ」と、デザイナーズ家具を配した眺望ラウンジ「ステラサロン」を設置。すべての入居者が、予約制で利用できます。(有料)
- (2) **ビュースイート (26 階)**
和室とリビングを備え、眺望バスルーム付きのゲストルーム。(有料)
- (3) **ベーカリーカフェ (ライブスクエア 2 階)**
併設の商業施設棟「ライブスクエア」のガーデンテラスに面して「ベーカリーカフェ」を設置。1 階には、イタリアンレストランがテナントとして入居します。
- (4) **ファミリースタジオ (2 階)**
AV 設備も整ったスタジオでは、お子さまものびのびと安全に遊ばせることができます。
- (5) **ロビーラウンジ (1 階)**
ル・コルビジエのソファをレイアウトした、格調漂う空間。
- (6) **集会室 (2 階)**
ガーデンテラスに面した地域開放型スペース。



(1) ステラサロン



(3) ベーカリーカフェ

4. 24 時間有人体制のトータルセキュリティ

- (1) 日勤と夜勤の 2 交代制による 24 時間・365 日体制の防災センターとコンシェルジュにより侵入者が最も嫌がる人の目による管理も充実。大阪府防犯登録マンション認定取得済み。
- (2) エントランスのオートロック、エレベーターのセキュリティシステム、玄関ドアのダブルロックを備えた 3 重のセキュリティ (37 階はエレベーターホールにセキュリティ扉を設置し、4 重のセキュリティ)。
- (3) 共用部に防犯カメラ 19 台。駐車場は高速エレベーター式タワーパーキングとし、駐輪場・バイク置き場もセキュリティに守られた 1 階屋内と地下 1 階に設置しました。
- (4) 各戸の玄関でも来訪者を確認できるよう、玄関ドアにもカメラを設置。玄関ドアは、IC カードによる電気錠と、ディンプルキーのシリンダー錠のダブルロック方式を採用。

■「ビオール大阪 大手前タワー」の商品特徴

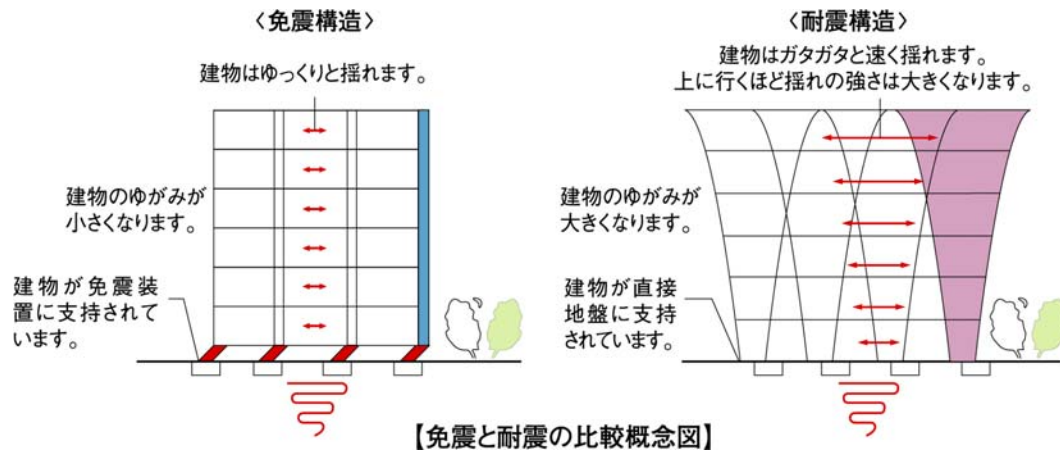
1. **大阪城公園、中之島公園など自然環境に恵まれ、3駅3路線が利用できる利便性の高い立地**
堅固な地盤の「上町台地」上に位置し、大阪城公園、北大江公園、中大江公園、中之島公園、南天満公園、難波宮跡公園など、多くの自然に恵まれた環境でありながら、地下鉄谷町線・中央線「谷町四丁目」駅まで徒歩3分、地下鉄谷町線「天満橋」駅まで徒歩5分、京阪本線「天満橋」駅まで徒歩7分と、3駅3路線が利用できる利便性に優れた立地です。

大阪府庁、大阪府警本部、国立病院大阪医療センターなど公共施設が揃うエリアにありながら、北東には大阪城を至近に見下ろす絶景が得られる希少なマンションです。



2. **民間分譲マンション初、風による揺れを制御する熊谷組のロック機構付き免震装置を採用**

水平方向に柔らかく変形する「天然ゴム系積層ゴム支承」、すべりを発生させて地震エネルギーを低減する「弾性すべり支承」、さらに、シリンダー内のオイルの流れを利用して揺れを抑制、地震エネルギーを吸収する「オイルダンパー」を設置。特性の異なる3つの免震装置を組み合わせた「ハイブリッド免震構造」で、地震力を減免して家具の転倒などの被害を防ぎ、住まう方の安全と財産を守ります。



また、従来の免震建築の弱点とされていた風揺れ対策として、民間分譲マンションとして初めて、オイルダンパーにロック機構を付加。地震時には揺れを逃がし、台風などの強風時には風向風速計の制御信号によってオイルの流れを自動ロックすることにより、免震層の変形を止めて、強風による揺れも制御します。

3. 最上階の空中庭園、カフェ、ラウンジなど、フォーマルな共用施設

- (1) **スカイコリドール・屋上庭園 (40 階)**
全ての居住者に開放され、遮るものがない全方位の眺望が得られる回廊です。コーナーにはベンチを設け、住まう方同士の交流を育むスペースともなります。
- (2) **スカイサルーン (40 階)**
ラウンジスペース、カウンターバー、パーティーキッチンスペースなどを備え、大阪城公園を見下ろす北東側に設置します。
- (3) **和室・会議室 (2 階)**
床の間や炉も設置し、お茶事にも利用できる和室と、居住者のための会議室です。
- (4) **ジムスタジオ (2 階)**
全ての居住者に無料で開放され、健康増進に役立つ器具等を備えています。
- (5) **ゲストルーム (2 階)**
居住者の知人・ご家族等、ゲストが宿泊できるスイートルームです (有料)。
- (6) **ラウンジ・水盤 (1 階)**
天井高 5.6m。床は御影石貼のホテルライクな空間で、外部には水盤を設置します。
- (7) **多目的ホール・プレイロット (1 階・別棟)**
パーティーキッチン付きの地域開放型スペース。北側にはプレイロットも設置します。
- (8) **ベーカリーカフェ (1 階・別棟)**
ラウンジ、多目的ホールへのケータリング (有料) も可能です。



(1) スカイコリドールと屋上庭園



(6) ビオール・ラウンジ

4. 24 時間有人の防災センター、3重・4重のロックなど安心のセキュリティ対策

- (1) 日勤と夜勤の 2 交代制による 24 時間・365 日体制の防災センターとコンシェルジュにより、侵入者が最も嫌がる人の目による管理も充実。
- (2) エントランスのオートロック、エレベーターのセキュリティシステム、玄関ドアのダブルロックを備えた 3 重のセキュリティ (38・39 階はエレベーターホールにオートドアロックを追加し、4 重のセキュリティ)。
- (3) 共用部に防犯カメラ 55 台。駐車場入口にはチェーンゲート、リングシャッター。
- (4) 各戸の玄関ドアには防犯マグネットセンサーを設置。
- (5) 万一に備え、ヘリポート、自家発電システム、スプリンクラー (一部住戸) を設置。
- (6) 非常用食料や水、救急用品などの備品を保管する防災備蓄倉庫を設置。

■「エルザグレース堀江タワー」の物件概要

- ・所在地：大阪府大阪市西区南堀江1丁目26番15（住居表示）
- ・交通：地下鉄四つ橋線「なんば」駅より徒歩6分
- ・地域・地区：商業地域、防火地域
- ・建ぺい率：100%
- ・容積率：800%
- ・敷地面積：2,696.66 m²（実測）
- ・建築面積：1,547.76 m²
- ・建築延面積：30,483.79 m²（容積対象外面積8,969.80 m²を含む）
- ・構造・規模：鉄筋コンクリート造（免震構造）、地下1階・地上38階建て
- ・総戸数：214戸（住戸213戸、店舗1戸）
- ・総販売戸数：213戸（住戸）
- ・専有床面積：54.72 m²～141.10 m²
- ・間取り：1LDK～4LDK
- ・駐車場台数：132台（身障者優先1台含む）
- ・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（大京管理株式会社）へ委託。管理員通勤方式（24時間有人管理）
- ・着工日：2004年10月25日
- ・竣工日：2007年2月16日（予定）
- ・入居開始日：2007年2月19日（予定）
- ・設計：日建ハウジングシステム・竹中工務店設計共同企業体
- ・施工：株式会社竹中工務店 大阪本店
- ・事業主：株式会社大京（事業比率60%）、関電不動産株式会社（同40%）
- ・売主：株式会社大京、関電不動産株式会社
- ・販売提携（代理）：株式会社大京

■「ビオール大阪 大手前タワー」の物件概要

- ・所在地：大阪府大阪市中央区糸屋町1丁目2番以下未定（住居表示）
- ・交通：地下鉄谷町線・中央線「谷町四丁目」駅より徒歩3分
地下鉄谷町線「天満橋」駅より徒歩5分
京阪本線「天満橋」駅より徒歩7分
- ・地域・地区：商業地域、防火地域
- ・建ぺい率：80%
- ・容積率：800%（大阪市総合設計制度により限度902.97%）
- ・敷地面積：3,403.67 m²（実測）
- ・建築面積：1,621.85 m²
- ・建築延面積：44,832.85 m²（容積対象外面積14,437.63 m²を含む）
- ・構造・規模：鉄筋コンクリート造（免震構造）、地下2階・地上40階建て
- ・総戸数：307戸（住戸306戸、店舗1戸）
- ・総販売戸数：306戸（住戸）
- ・専有床面積：48.74 m²～204.80 m²
- ・間取り：1LDK～4LDK
- ・駐車場台数：186台（来客用1台、身障者優先1台含む）
- ・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（大京管理株式会社）へ委託。管理員通勤（夜間を含む）方式
- ・着工日：平成16年6月19日
- ・竣工日：平成19年2月16日（予定）
- ・入居開始日：平成19年2月20日（予定）
- ・設計：安井・熊谷設計共同企業体
- ・施工：株式会社熊谷組 関西支店
- ・事業主：株式会社大京（事業比率60%）、関電不動産株式会社（同40%）
- ・売主：株式会社大京、関電不動産株式会社
- ・販売提携（代理）：株式会社大京

■株式会社大京 会社概要

本 社：東京都渋谷区千駄ヶ谷4丁目24番13号
代 表 者：代表執行役社長 田代 正明
設 立：昭和39年12月
資 本 金：269億9,992万円
事 業 内 容：マンション分譲事業ほか

■関電不動産株式会社 会社概要

本 社：大阪市北区中之島6丁目2-27（中之島センタービル内）06-6446-8821（代表）
代 表 者：代表取締役社長 畠中 俊尚
設 立：昭和32年5月
資 本 金：8億1千万円
事 業 内 容：宅地分譲、分譲マンション、戸建住宅の開発・販売、
ビル、マンション、商業施設の賃貸・管理
駐車場、コイン洗車場、テニスクラブの運営・管理
建設資材、電気機器等の販売とその代理業
ミネラルウォーターの製造・販売など

以 上

■ 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 グループ広報部（担当：関山・田川） 03-3475-3802

■ 竣工写真



エルザグレース堀江タワー



ビオール大阪 大手前タワー