

2012年3月7日

報道関係各位

株式会社新日鉄都市開発  
三井物産株式会社  
NTT都市開発株式会社

渋谷区神宮前三丁目、建替えによって誕生するプレミアムマンション

## 『ザ・神宮前レジデンス』

最多価格帯 1億2,000万円台、事前反響 2,500件

2012年3月10日(土)マンションギャラリーグランドオープン

株式会社新日鉄都市開発(本社:東京都中央区、代表取締役社長:正賀 晃)、三井物産株式会社(本社:東京都千代田区、代表取締役社長:飯島彰己)、NTT都市開発株式会社(本社:東京都千代田区、代表取締役社長:三ツ村正規)は、渋谷区神宮前三丁目にて共同で開発を進めている『ザ・神宮前レジデンス』のマンションギャラリーを2012年3月10日(土)にグランドオープン致します。

『ザ・神宮前レジデンス』は、旧日本住宅公団(現・都市再生機構)が1957年(昭和32年)に建築した地上4階~5階、全6棟、112戸の「原宿住宅マンション」を、総合設計制度を活用し、地上18階・地下2階、220戸の高層マンションに建替えるプロジェクトです。

現地は東京メトロ「外苑前」駅から徒歩7分、キラリ通りに面する希少性の高い立地にあり、神宮前三丁目アドレスとしては約9年ぶりの供給となります。本物件は、ランドマークとしての華やかさを演出したタワーサイドと、邸宅としての重厚な存在感を演出したレジデンスサイドの2つのゾーンで構成され、高い制震効果を持つ竹中工務店の特許技術「波形鋼板壁」を採用した安心の構造に加え、防災井戸、造水機、かまどベンチ等を設置するなど防災面においても高い安全性を確保しました。またランドスケープデザイナーに団塚栄喜氏を起用し、共用部は左官職人の久住有生氏、和紙デザイナーの堀木エリ子氏、照明デザイナーの東海林弘靖氏など個性豊かなアーティストの競演により、知性と才能と技が安らぎの空間を演出しています。

販売に関しては、現在までの問い合わせ件数は約2,500件、事前案内件数は約500件となっており、希少性の高い立地や建物コンセプト、安心・安全の構造や災害への備え等に対し高い評価をいただいています。

予定価格帯は6,000万円台~21,000万円台(間取り:1LDK~3LDK、住戸面積:50.03㎡~128.86㎡)、最多価格帯は12,000万円台となっており、代表住戸の一例として、<2LDK(66.82㎡)・13階・南西向き:8,000万円台><3LDK(100.21㎡)・4階・南東角部屋:11,000万円台><3LDK(98.66㎡)・5階・モデルルームタイプ:12,000万円台>(価格はいずれも1,000万円単位)となっています。

今後のスケジュールは、3月10日(土)マンションギャラリーグランドオープンおよび正式価格発表会、3月15日(木)~17日(土)第1期登録受付期間、3月17日(土)抽選、3月24日(土)・25日(日)契約会を行う予定です。

### 「ザ・神宮前レジデンス」完成予想CG



タワーサイド



レジデンスサイド

## <ザ・神宮前レジデンスの特徴>

### ①希少な立地

本物件は、表参道、青山、外苑前に囲まれており、都心の生活を謳歌できる立地にあります。商業、文化の拠点を徒歩圏内に持つだけでなく、徒歩 7 分の「外苑前」駅、同 9 分の「表参道」駅からは東京メトロ 2 駅 3 路線の利用が可能。また、都心にありながら、明治神宮や神宮外苑など、緑豊かな公園も点在しており、生活の中に自然がある豊かなライフスタイルも実現します。

さらに、最寄り駅である「外苑前」駅は、株式会社東京カンテイが発表した首都圏の新築マンション「お買い得駅調査(\*)」で、3 年連続で 1 位を獲得するなど、高い資産性を誇ります。利便性、資産性ともに高い「神宮前三丁目」アドレスでの新築分譲マンションの供給は 9 年ぶりであり、非常に希少な立地と言えます。

(\*)首都圏における過去 10 年間(2001~10 年)の平均マンション PER と資産倍率から、マンション駅別利回りを試算、お買い得ランキングとして発表(2011 年 7 月 28 日)。マンション PER とは、分譲マンションの価格が、同一駅圏内の分譲マンション賃料の何年分に相当するかを求めた値で、マンション PER=マンション分譲価格/(月額賃料×12)で表される。第 1 位は「外苑前」で差益(売却益+運用益)は 9,774 万円となった。第 2 位は「半蔵門」で 6,578 万円、第 3 位は「表参道」で 6,481 万円。首都圏では賃料水準が高く、マンションの「資産価値」がほとんど目減りしない都心部やその周辺部に位置していることが、結果的に 10 年間で利潤を得られる「お買い得駅」の条件である、と同社は分析している。

### ②建物のコンセプト

本物件は総合設計制度を活用することで、60mの高度を実現しています。武蔵野台地の高台にあり、周囲の多くは「第一種中高層住居専用地域」として定められていることから、南西側には高いビルが無く、解放感のある眺望が得られます。

また、敷地の約 55%の空地率を活かしたランドスケープには、デザイナーに塚本栄喜氏を起用し、「リビング」をコンセプトに多彩な植栽計画を施した癒しの空間を作り出しています。その他、エントランスホールには和紙デザイナーの堀木エリ子氏、グランドロビーには左官職人の久住有生氏、屋内外の照明計画に東海林弘靖氏を起用し、屋内外に洗練された空間と居住者が寛げるパブリックスペースをご用意しています。

### ③安心・安全

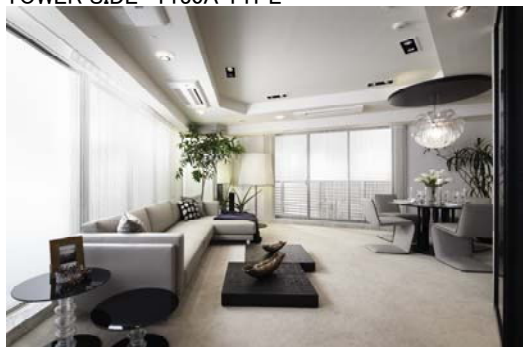
設計・施工を担当する竹中工務店独自の特許技術「波形鋼板壁」による制震構造をはじめとした構造躯体に加え、武蔵野台地の良質な地層にまで打ち込んだ 78 本の杭基礎により、地震に強い建物となっています。また、万が一の災害に備え、各階設置の備蓄倉庫、防災井戸、災害対策用造水機、非常用発電設備など、敷地内に様々な防災設備を設置しています。

また、セキュリティに関しては、3 次のセキュリティゾーンを構築したトリプルセキュリティシステムに加え、セコムによる 24 時間遠隔監視システム、24 時間有人管理体制により入居者の皆様の安心を守ります。

## <モデルルーム>

マンションギャラリーでは、キラー通りに面白さを基調として都会的な華やかさを演出したタワーサイドと、住宅街に面しダークページを基調として重厚な存在感を演出したレジデンスサイドという本物件が持つ住宅としての異なる 2 つの「顔」から、異なる 2 つの暮らしのスタイルをモデルルームで表現しています。インテリアデザイナーには別府ひとみ氏を起用し、「Creative&Luxe」、「Mature&Rustic」というコンセプトのもとコーディネートされた、2 つのモデルルームをご用意しています。

TOWER SIDE T130A TYPE



RESIDENCE SIDE R100B1 TYPE



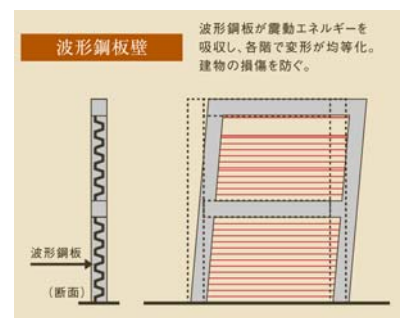
フォレストガーデン完成予想 CG



エントランスホール完成予想 CG



グランドロビー完成予想 CG



波形鋼板壁

## ■「ザ・神宮前レジデンス」マンションギャラリーのご案内



## ■交通アクセス

東京メトロ銀座線・半蔵門線、都営大江戸線「青山1丁目」駅(3番出口)より徒歩7分  
 東京メトロ千代田線「乃木坂」駅(5番出口)より徒歩4分

## ■物件概要

名称	ザ・神宮前レジデンス
所在地	東京都渋谷区神宮前3丁目37番1番地
交通	東京メトロ銀座線「外苑前」駅(3番出口)より徒歩7分 東京メトロ銀座線・千代田線・半蔵門線「表参道」駅(A2出口)より徒歩9分
総戸数	220戸(事業協力者住戸72戸含む)
総販売戸数	未定
敷地面積	5176.4m <sup>2</sup>
構造・規模	鉄筋コンクリート造地上20階地下1階 (建築基準法上、鉄筋コンクリート造・地上18階地下2階建)
駐車場台数	93台(身障者用1台含)
販売価格	未定
間取り	1LDK~3LDK
販売時期	平成24年3月中旬予定
竣工時期	平成25年4月下旬予定
入居時期	平成25年10月上旬予定
売主	株式会社新日鉄都市開発 三井物産株式会社 NTT都市開発株式会社
販売提携(代理)	三菱地所レジデンス株式会社(販売代理) 三井不動産レジデンシャル株式会社(販売代理)
設計・施工	株式会社竹中工務店

### <本件に関するお問い合わせ先>

株式会社新日鉄都市開発 総務部 広報 担当:吉田  
 TEL:03-3276-8832 FAX:03-3276-8900 携帯:080-8438-9224  
 『ザ・神宮前レジデンス』PR事務局 担当:野村、武田  
 TEL:03-5572-6064 FAX:03-5572-6065 担当者携帯:080-6421-9686(野村)