

アーキネットの新規事業 「高輪台テラス」



目次

- 01 新規事業「スケルトン分譲」
- 02 物件概要
- 03 都心の利便性を享受できる住環境
- 04 その他のポイント
- 05 新築・中古との比較表
- 06 既存住宅との比較
- 07 参考写真

新規事業「スケルトン分譲」を開始します

アーキネットは、都内を中心に119棟966戸のコーポラティブハウスを手掛けてまいりました。コーポラティブハウスでの実績を活かし、新規事業として「**スケルトン分譲**」を開始します。「高輪台テラス」を皮切りに、より多くの住まいのご要望にお応えいたします。

対象として選んだのは、平成3年に清水建設施工により建設された個人住宅。新耐震基準を満たしています。一般の個人住宅とは異なり鉄筋コンクリート造で、壁の仕上げが綺麗なコンクリート打放しの部分もございます。アーキネットにて大規模修繕工事を実施し、**一棟リノベーション**します。外壁タイルを改修し、屋上防水を新規に実施します。設備配管は新設し、ほとんど新築のような状態にします。総タイル張りという既存建物のいい部分を残しつつ、魅力ある集合住宅に生まれ変わります。

計画戸数は4戸。

共用部分には、宅配ボックス・駐輪スペース・置き配スペース・オートロックを備えます。

また、全戸分の専有倉庫と共用フリースペースがあります。

共用部の設計は、集合住宅で多数の実績のある駒田建築設計事務所が担当します。

専有部分については、「スケルトン分譲」です。分譲会社が標準仕様を設定する方式ではなく、何もない空っぽの状態だとお考え下さい。

全てお好みのインテリアを選んでいただくことができる仕組みです。

コーポラティブハウスで培った「住まい手目線」の思想での新規事業です。乞うご期待ください。

物件概要

| | |
|--------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> 所在地 | 東京都品川区東五反田 4 丁目 1-3 |
| <input type="checkbox"/> 交通 | 都営浅草線「高輪台」駅徒歩 6 分 |
| <input type="checkbox"/> 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 |
| <input type="checkbox"/> 建蔽率 / 容積率 | 60%/300%（前面道路により 160%） |
| <input type="checkbox"/> 敷地面積 | 303.23 m ² |
| <input type="checkbox"/> 建築面積 / 延べ面積 | 175.81 m ² / 555.51 m ² （1991 年 7 月既存建物検査済証面積） |
| <input type="checkbox"/> 構造規模 | 鉄筋コンクリート造地上 3 階地下 1 階 |
| <input type="checkbox"/> 既存建物確認済証番号 | 第 1232 号（1990 年 2 月 14 日） |
| <input type="checkbox"/> 総戸数 | 4 戸 |
| <input type="checkbox"/> 分譲後の権利形態 | 敷地及び建物：専有面積割合による所有権の共有 専有部分：区分所有権 |
| <input type="checkbox"/> 管理会社 | 菱サ・ビルウェア |
| <input type="checkbox"/> 管理形態 | 区分所有者全員により管理組合を結成し、管理会社に全部委託 |
| <input type="checkbox"/> 設計図書閲覧場所 | 共用倉庫 |
| <input type="checkbox"/> 間取り | 1LDK ～ 3LDK を自由に設計可能 |
| <input type="checkbox"/> 専有面積 | 64.89 m ² ～ 126.06 m ² |
| <input type="checkbox"/> 売主 | 株式会社アーキネット |
| <input type="checkbox"/> 既存建物完成年月 | 1991 年 3 月 |
| <input type="checkbox"/> 改修竣工予定 | 2022 年 2 月 |
| <input type="checkbox"/> 入居開始予定 | 2022 年 5 月 |
| <input type="checkbox"/> 電気 / ガス | 東京電力 / 東京ガス |
| <input type="checkbox"/> 給水 / 排水 | 直圧直結給水方式 |
| <input type="checkbox"/> テレビ共聴設備 | 光テレビ |
| <input type="checkbox"/> インターネット設備 | 建物内 LAN 配線方式 / フリースペースには共用のインターネット回線有 |
| <input type="checkbox"/> 駐車場 | 1 台（3A 住戸専用使用） |
| <input type="checkbox"/> 駐輪場 | 8 台（月額 200 円） |
| <input type="checkbox"/> 防犯設備 | オートロックシステム |
| <input type="checkbox"/> ごみ置き場 | 敷地内に設置 |
| <input type="checkbox"/> 宅配ボックス | 1F 共用部に設置 |
| <input type="checkbox"/> その他 | 置き配スペース有、専有倉庫有、共用のフリースペース・倉庫有 |

※掲載の内容につきましては、行政指導・施工上の理由並びに改良等のため、変更になる場合がございます。予めご了承ください。

都心の利便性を享受できる住環境



| | |
|------|--------------------|
| 交通 | 都営浅草線「高輪台」駅徒歩6分 |
| | 南北線「白金台」駅徒歩12分 |
| | JR山手線「五反田」駅徒歩8分 |
| | JR山手線「品川」駅徒歩19分 |
| 公園 | 池田山公園 260m |
| | 白金児童遊園 350m |
| | ねむの木の庭 700m |
| | 国立自然教育園 1100m |
| 病院 | NTT 関東病院 220m |
| | 東京高輪病院 700m |
| | 東大医科研附属病院 950m |
| 学校 | 区立第三日野小学校 500m |
| | 区立日野学園中学校 1000m |
| | 聖心女子学院 1500m |
| | 頌栄女子学院 400m |
| 銀行 | みずほ銀行高輪台支店 550m |
| | 三菱 UFJ 五反田支店 1000m |
| | 三井住友銀行五反田支店 850m |
| | みずほ銀行五反田支店 1100m |
| スーパー | マルエツプチ五反田店 880m |
| | いなげや白金台店 900m |
| | リンコス高輪店 900m |
| コンビニ | ファミマ関東病院前店 300m |
| | ファミマ東五反田4店 350m |
| | セブンイレブン高輪台店 500m |

高輪台駅



畠山記念館



NTT関東病院



周辺の街並み



池田山公園



第三日野小学校



白金台



A 新耐震基準 × 清水建設施工

平成3年に完成をした建物のため、新耐震基準を満たした設計です。
清水建設によって建設された建物です。

B 一棟リノベーションを実施します

外壁タイルの補修、屋上防水工事のやり替え、設備配管の入れ替えを実施します。
エレベーターは入れ替え、オートロック・駐輪場・宅配ボックスを新設します。
既存住宅瑕疵保険に加入し、躯体関係の漏水は10年の保証を行います。

C 住宅ローン減税は最大で400万円

新耐震基準を満たしており、竣工前に既存住宅瑕疵保険の検査を受ける予定のため、住宅ローン減税の適応が可能です。
また、宅建業者であるアーキネットが売主のため、控除額は最大400万円となります。
(※中古マンションで一般的な個人間売買で取得する場合、控除額が年間20万円、最大控除額200万円となります。)

D 仲介手数料不要

アーキネットが売主のため、仲介手数料(売買金額の3%+6万円×消費税)は不要です。

E 畠山記念館隣接

隣接地は畠山記念館です。株式会社荏原製作所の創立者として知られる実業家畠山一清が自らのコレクションを公開する目的で作られた美術館。現在は大規模改修計画が立案され閉館中です。隣接地が整備され、環境面の向上が予想されます。

F 専有物置&フリースペース

約6㎡の全戸分の専有物置と、フリースペースを設置します。

フリースペースには共用のインターネット回線を設置します。フリースペースをシアタールームや楽器演奏スペースとしてご利用いただくことや、専有物置に仕事の道具や書類を揃え、フリースペースを在宅勤務スペースとしてご利用いただくことも可能です。

新築・中古との比較

| | 新築 | 中古 | コーポラ | 高輪台テラス |
|---------|-----------|-----------|----------|----------|
| 耐震性 | ○ | △ | ◎ | ○ ※1 |
| 共用設備配管 | ◎ | △ | ◎ | ○ ※2 |
| ローン減税 | 400万円 | 200万円 ※3 | 400万円 | 400万円 |
| 入居までの期間 | 1～2年 | 3～6か月 | 2年 | 15か月 |
| 共用部瑕疵保険 | ○ | × | ○ | ○ ※4 |
| 間取りの自由度 | × | △ | ◎ | ○ ※5 |
| 坪単価 | 650～700万円 | 320～350万円 | 480万円 ※6 | 360万円 ※7 |
| 仲介料 | なし | あり ※8 | なし | なし |

※1 新耐震基準を満たす設計で、清水建設による施工がなされています。

※2 排水管の縦管以外は、すべて新設します（電気・ガス・給水・インターネット）。排水管についても、解体時に配管内部を確認し、状態次第では新設します。

※3 中古マンションで一般的な個人間売買で取得する場合、控除額が年間20万円、最大控除額200万円となります。

※4 屋上は防水を新設し10年保証が付保されます。加えて、既存住宅瑕疵保険に加入し、躯体からの漏水は10年間の保証となります。

※5 専有部は新築します。サッシについても、ご希望があれば交換が可能です。（オプション対応です）

※6 アーキネットで過去に同エリアで募集したプロジェクトの平均募集単価です。

※7 別紙比較資料をご参照ください。

※8 販売金額の3%が、一般に定められた仲介手数料となります。

既存住宅との比較



参考写真



参考写真

