

**JR「大森」駅徒歩2分(約100m)に山王エリア初の免震タワーレジデンス
「ザ・山王タワー(22階建て 総戸数156戸)」誕生
わずか3ヶ月で問合せ総数 約1,800件。2013年2月2日よりモデルルームオープン**

近鉄不動産株式会社(本社:大阪市天王寺区、取締役社長:澤田 悦郎)、三菱地所レジデンス株式会社(本社:東京都千代田区、取締役社長:八木橋 孝男)、株式会社長谷工コーポレーション(本社:東京都港区、代表取締役社長:大栗 育夫)は、大田区山王エリア初の大規模免震タワーレジデンス「ザ・山王タワー」のモデルルームを2013年2月2日よりオープンいたしますのでお知らせいたします。

本物件は2012年10月下旬よりお問合せの受付を開始し、わずか3ヶ月で総数は約1,800件に達しました。

山王エリアは、関東ローム層を基盤とする強固な武蔵野台地の東端の高台に位置します。かつては、数多くの文士や芸術家たちが移住した歴史も有し、はるか昔から人々の暮らしを守ってきたその地に、同エリア初となる免震タワーレジデンス「ザ・山王タワー」が誕生します。



【物件概要】

名称/ザ・山王タワー
交通/JR京浜東北線「大森」駅 徒歩2分
総戸数/156戸
間取り /1LDK~3LDK
専有面積/42.94㎡~80.60㎡
販売価格/未定
モデルルーム/2013年2月2日オープン
販売時期/2013年2月中旬(予定)
入居時期/2014年3月末(予定)

＜外観完成予想図＞

「ザ・山王タワー」の主な特徴は以下の通りです。(詳細は次ページ以降)

＜ザ・山王タワーの主な特徴＞

- ①JR京浜東北線「大森」駅徒歩2分の好立地
- ②武蔵野台地・大田区山王に、エリア初の「免震構造タワーレジデンス」
- ③防災倉庫を各階(1階を除く)に備えるなど、充実の防災対策
- ④マンション高圧一括受電サービス導入で電気代を約5%節約
- ⑤専有部・共有部に長期アフターサービスを採用
- ⑥イオンネットスーパーと提携、高齢者・DINKSの利便性にも配慮
- ⑦ホテルライクな内廊下設計、ワイドスパン中心の住戸構成
- ⑧空地率約58%。敷地にゆとりの入居者専用プライベートガーデンを設置
- ⑨ラウンジ・ゲストルーム・パーティールームなど大規模マンションならではの豊富な共用施設

『ザ・山王タワー』の主な特徴

①JR京浜東北線「大森」駅徒歩2分の好立地

- ・都心をはじめ各地を結ぶJR京浜東北線「大森」駅から徒歩2分という立地により、一層軽快なアクセスを実現。
- ・大規模災害など非常時の場合も都心から徒歩での帰宅が可能な品川4km圏。

<現地付近上空の様子>

※現地付近上空より撮影したものにCGを合成



②武蔵野台地・大田区山王にエリア初(※1)の「免震構造タワーレジデンス」。

- ・古代に形成され、安定した地勢の武蔵野台地の東端の高台に位置。
- ・地震の揺れを基礎部分で吸収し、建物への影響を軽減する免震構造を山王エリアで初めて採用。
- ・免震構造を採用したことにより揺れそのものが建物に伝わりにくくなるので、居住空間の損傷や家具の転倒を抑制し、建物内のライフラインの損傷も軽減。

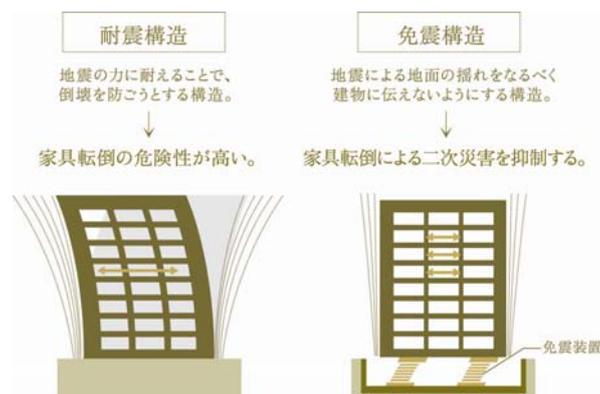
<標高高低差概念図>



□ 標高高低差概念図

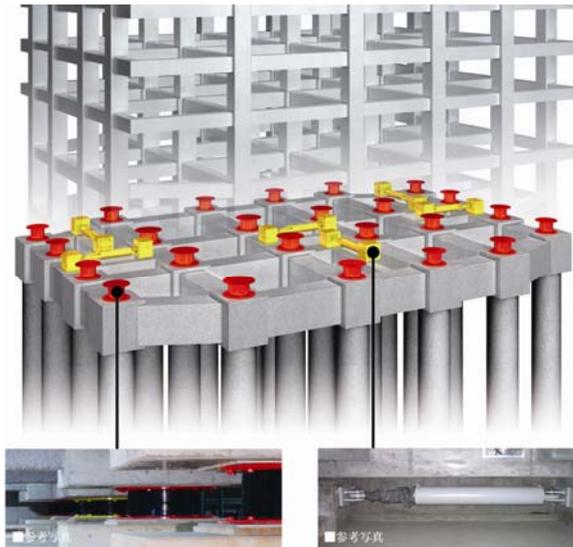
※概念図は立地環境をイメージしたもので距離、高さ、建物形状等は実際とは異なります。
また立地環境は将来にわたって保証されるものではありません。

<耐震構造と免震構造の違い>



※1 1993年以降の大田区山王アドレスで発売された新築分譲マンションにおいて、免震構造マンションは本計画が初めてとなります。
(MRO調べ、2012年4月)

＜免震構造概念図＞



＜積層ゴム＞

水平方向の揺れを吸収し、建物に伝わる地面の揺れを低減します。

＜オイルダンパー＞

揺れに対して押し戻す方向の力を生み出し、地震の震動を減衰させます。

③防災倉庫を各階(1階を除く)に備えるなど、充実の防災対策

- ・2階以上の各階には防災倉庫を設置し、コンパクトトイレ、水および簡易食料などを配備。
- ・地下1階には強カライト、投光器、スコップ、バールなどを準備。
- ・平常時はベンチとして利用し、災害時には収納されたかまどを取り出して使用できる「かまどツール」をプライベート庭園のグリーンガーデンに設置。
- ・非常用マンホールトイレ、非常用発電設備、非常用飲料水生成システム「WELL UPミニ」を備え災害など非常時への対策にも配慮。



＜イメージ写真＞



＜(参考)かまどツール設置イメージ＞



＜(参考)非常用マンホールトイレ＞

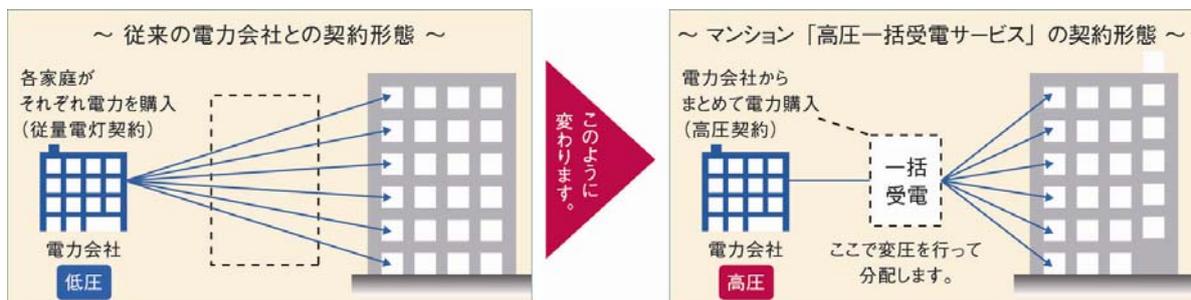


＜(参考)非常用飲料水生成システム＞

④マンション高圧一括受電サービス導入で電気代を約5%節約

- ・一般家庭向け低圧電力より料金が安く設定されている工場など大口需要家向けの高圧電力を一括受電することにより、電気代が約5%ダウン。
- ・各住戸に専用電気メータ(スマートメーター)を設置して、電気「見える化」を実現。電気の使用量及び電気料金をパソコンやスマートホンで確認可能。

＜高圧一括受電サービス概念図＞



⑤専有部・共有部に長期アフターサービスを採用

・専有部、共有部ともアフターサービスの保証期間を従来より大幅に延長。

<専有部>

◇床や天井のはがれ、キッチンユニットカウンターの反り ほか
従来/2年⇒ザ・山王タワー/5年

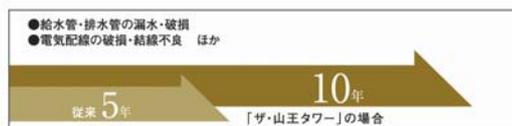
◇間仕切り反り、玄関ドアの開閉不良・変形・破損 ほか
従来/2年⇒ザ・山王タワー/10年

◇給水管・排水管の漏水・破損、電気配線の破損・結線不良ほか
従来/5年⇒ザ・山王タワー/10年

<共用部>

◇柱・梁・耐力壁のコンクリート躯体(亀裂・破損)※1)屋内への
雨水の侵入※2)ほか
従来/10年⇒ザ・山王タワー/15年

(イメージ)



※1 構造耐力上影響のあるものに限る。(鉄筋のさび汁を伴った亀裂、破損およびこれに準じるものとし、毛細亀裂および軽微な破損は除く)

※2 おおむね10年目に適切なメンテナンス(トップコート(塗布防水、アスファルト防水)塗布、シーリング補修、アスファルトルーフィング(浮き・はがれ)の補修、コーキングの打ち替えなど)を行うことを条件に期間を15年とする。

※3 「従来のアフターサービス期間」は、一般社団法人不動産協会が定める中高層住宅アフターサービス基準に準じています。

⑥イオンネットスーパーと提携、高齢者・DINKSの利便性にも配慮

- ・24時間365日注文可能なイオンネットスーパーとの提携によりネット宅配サービスが利用可能。
- ・インターネットで指定された時間までに注文すれば、当日注文品の自宅での受け取りが可能。
- ・不在の際は専用の宅配ボックスでの受け取りが可能。



インターネット上で注文。
一定時間までなら当日
配送も可。



自宅までお届け。
雨の日や外出でき
ない場合にも便利。



留守の際は専用の
宅配ボックスで受取可。



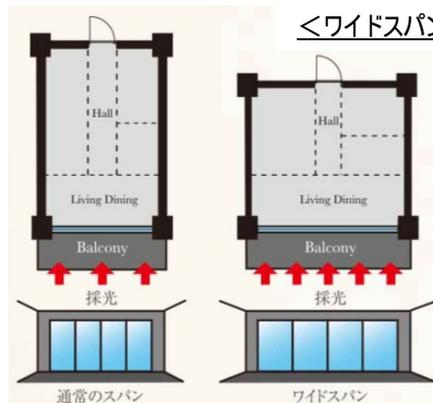
⑦ホテルライクな内廊下設計、ワイドスパン中心の住戸構成

- ・プライバシーと快適性を備えた内廊下を採用。
- ・内廊下を採用することで全居室をバルコニー側に設け、明るさとプライバシーを確保
- ・全13タイプ中12タイプがワイドスパン。採光面が多いので、明るく通風も良好。

<内廊下完成予想図>



<ワイドスパン設計概念図>



⑧空地率約58%。敷地内にゆとりの入居者専用プライベートガーデンを設置

- ・公開空地のほかに、緑豊かな入居者専用プライベートガーデン。
- ・従前地からの5本の既存樹に加え、32種約190本の木々を新たに植樹し、杜のような奥行きのある景観を演出。
- ・庭は自然の斜面を利用し、自然の中に曲線を活かした散策路を配置。
- ・タワーへのアプローチロードを四季折々の植栽が彩り、街の優雅な佇まいと調和。
- ・人と車のアプローチ導線を分離することで、住む方の安全面にも配慮。



＜フォレストアプローチ・メインエントランス完成予想図＞



＜グリーンガーデン・グリーンテラス完成予想図＞

＜敷地配置完成予想イラスト＞



⑨ラウンジ・ゲストルーム・パーティールームなど大規模マンションならではの豊富な共用施設

- ・ラウンジでは、Wi-Fiスポット(無料)やコーヒーサービス(有料)を提供。
- ・居住者の来客用施設であるゲストルームは、ゆとりある広さと落ち着いた雰囲気の中で、ゆったりとくつろげる空間を用意。
- ・居住者同士やゲストと楽しいひと時を共有できるパーティールームにはキッチンなどの設備も完備。様々なシチュエーションに対応可能。



＜コンフォートルビー完成予想図＞

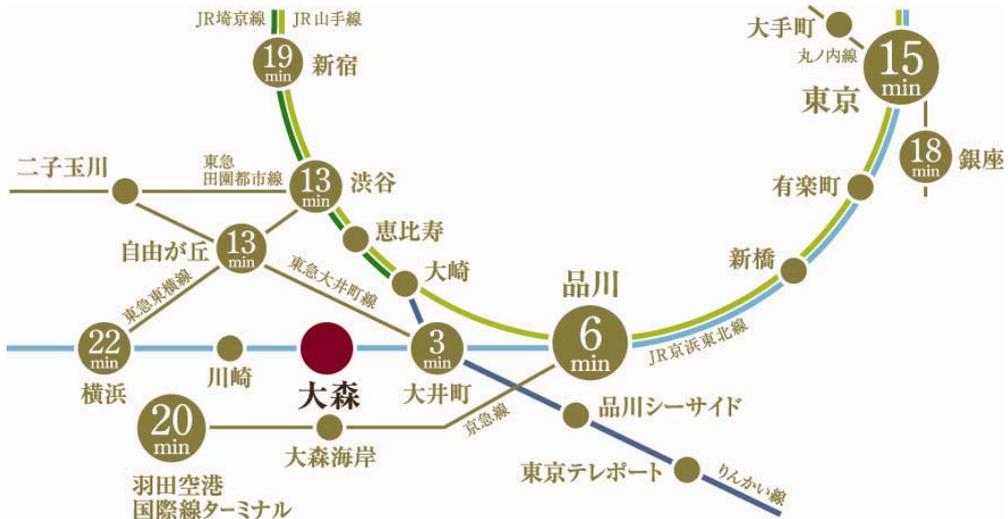


＜ゲストルーム完成予想図＞

【周辺施設】



【路線図】



ザ・山王タワー 全体概要

物件名称	ザ・山王タワー
所在地	東京都大田区山王1丁目2547番1(地番)
交通	JR京浜東北線「大森」駅より徒歩2分
用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	500%
敷地面積	2,394.55㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造、地上22階地下1階
総戸数	156戸
間取り	1LDK～3LDK
専有面積	42.94㎡～80.60㎡
販売価格	未定
建物竣工	2014年3月中旬予定
入居時期	2014年3月末予定
事業主(売主)	近鉄不動産株式会社 三菱地所レジテンス株式会社 株式会社長谷工コーポレーション
販売提携(代理)	近鉄不動産株式会社 三菱地所レジテンス株式会社 株式会社長谷工アーベスト
設計・施工・監理	株式会社長谷工コーポレーション