

2017年11月2日

各 位

## 大京穴吹不動産の1棟トータルリノベーションマンション 「グランディーノ駒込」 東京23区内初登場 11月18日(土)よりモデルルームグランドオープン&登録受付開始

大京グループの不動産流通事業を手掛ける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、東京都豊島区において1棟トータルリノベーションマンション「グランディーノ駒込」（地上5階建て、総戸数23戸、2018年2月上旬入居開始予定）の棟内モデルルームを11月18日（土）よりグランドオープンし、登録受付を開始いたしますので、お知らせいたします。

大京穴吹不動産が手掛ける1棟トータルリノベーションマンションは、「グランディーノ」ブランドとして展開しており、「グランディーノ駒込」は、豊島区の区民住宅（賃貸）を大京穴吹不動産が買い取り、第三者機関による建物調査・診断の上、大規模修繕・バリューアップ工事を実施し、再生したものです。なお、「グランディーノ駒込」は全国で4棟目となり、23区内では初めての供給となります。

### ■グランディーノ駒込現地写真



外観



リビング・ダイニング

当社グループは、「足りないモノ」を「余るモノ」で再生する不動産ソリューションを通じて、社会的な課題の解決を図るべく、昨年10月に中期経営計画「Make NEW VALUE 2021 ～不動産ソリューションによる 新・価値創造～」を策定し、「ストック型社会\*の実現に向け、不動産ソリューションで新たな価値を創造し、次世代に継承される社会の資産を蓄積する」ことを目指しております。大京穴吹不動産では、業界トップクラスの販売戸数を誇るリノベーションマンション「Renoα（リノアルファ）」、今年新規に事業参入したリノベーション戸建「Reno Terrace（リノテラス）」と合わせ、2021年3月期にはリノベーション住宅販売戸数を2,500戸超の規模に拡大してまいります。

\*住宅などの社会インフラを長持ちさせることで、経済的なゆとりを生みだし、環境負荷を軽減する社会

## ■1 棟トータルリノベーションマンション「グランディーノ駒込」の特徴

1. 大京グループ 6 社の力を結集した事業
2. 「グランディーノ」シリーズ東京 23 区内初登場
3. 豊島区の区民住宅を買い取り、新築分譲マンション同様の安心を実現する大規模修繕工事・共用部バリューアップ工事を実施
4. 一般社団法人リノベーション住宅推進協議会の定める品質基準「R3住宅」適合予定
5. 住戸専用宅配ボックス「ライオンズマイボックス」※の設置第 1 号物件  
※大京とフルタイムシステムが共同開発した宅配ボックス
6. 「安心」の第三者チェックとアフターサービス

### 1. 大京グループ 6 社の力を結集した事業


大京グループのマンション事業に関わるさまざまなノウハウと豊富な経験を生かし、グループ 6 社の力を結集しました。厳選した「ゆとり」ある既存建物に、大京グループの総合力で「安心」と「快適」をかけ合わせることで新たな魅力を生み出し、そこに住まう「家族のしあわせの舞台」を創造しました。

グループ会社名	「グランディーノ駒込」との関わり
株式会社大京穴吹不動産	事業主・販売・企画
株式会社秀建	大規模修繕工事、共用部改修工事
オリックス・ファシリティーズ株式会社	電気設備工事
株式会社大京アステージ	マンション管理
株式会社大京リフォーム・デザイン	リフォームショールーム
株式会社大京	L's KITCHEN、宅配ボックスなどの商品提供

### 2. 「グランディーノ」シリーズ東京 23 区内初登場

大京穴吹不動産はこれまで「グランディーノ稲毛海岸」(2013年6月分譲、千葉県千葉市美浜区、総戸数23戸)、「グランディーノ多摩ニュータウン永山」(2014年2月分譲、東京都多摩市、総戸数30戸)、「グランディーノ西宮 悠学の邸」(兵庫県西宮市、総戸数70戸)の3棟を販売してきましたが、東京 23 区内において1棟トータルリノベーションマンション「グランディーノ」シリーズを販売するのは初めてとなります。

#### ■グランディーノブランドについて

	<p>「グランディーノ」は「GRAND: (英) 大いなる、壮大な」と、「INNOVATION: (英) 革新、新機軸」を組み合わせた造語です。これからの時代の「家族の新たなしあわせの舞台を創造したい」という思いや、マンションの新機軸を目指す思想などさまざまな意味を込めました。</p>
---	---

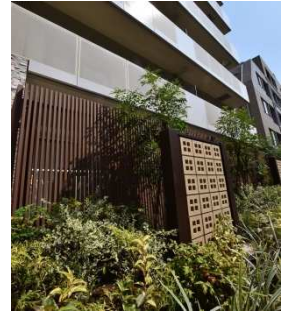
### 3. 豊島区の区民住宅を買い取り、新築分譲マンション同様の安心を実現する大規模修繕工事・共用部バリューアップ工事を実施

「グランディーノ駒込」は、新築分譲マンション同様の安心を実現するため、大規模修繕工事に加え、デザイン性と機能性を高め、快適な日常生活をもたらす共用部バリューアップ工事(躯体工事、塗装工事、防水工事、建具工事、外構工事、機械設備工事、電気設備工事)を実施いたしました。

## <大規模修繕工事・共用部バリューアップ工事の内容>

### 【外観】

- ・自然をイメージさせるナチュラルな外観となるようにプランニング
- ・エントランス入り口にはシンボルツリーとして 3mのヤマボウシを植樹
- ・南西面道路沿いの植栽を植え替え



### 【エントランス】

- ・床はアプローチから連続した自然をイメージした割肌石
- ・壁は風の流れや地層の積層感を表現したボーダータイル
- ・インターホンパネル壁面、光壁壁面には土をイメージしたモザイクタイル
- ・エントランス正面にはナチュラルな光を放つイエローオニキスを使用した光壁を設置
- ・エントランスホール壁面には無機ELパネルを使用したグリーンアートを設置
- ・エントランスベンチ、植栽設置
- ・風除室に「ライオンズマイボックス」を設置



エントランス  
床はアプローチから連続した自然をイメージした割肌石



エントランスホール  
・エントランスホール壁面には無機ELパネルを使用したグリーンアートを設置  
・エントランスベンチ、植栽設置



オートロック操作盤

### 【共用部】

- ・躯体工事…既存躯体の補修、大規模修繕工事实施  
(屋上防水、外壁タイル補修、外壁吹付タイル張り替え)
- ・塗装工事…鉄部の塗装(共用扉、MBPS扉、防火戸、堅桶、バルコニー手すり、外注柱、駐輪ラックなど)、  
外壁吹付部、バルコニー隔板、外廊下・バルコニー排水管の塗装
- ・防水工事…屋根、庇の防水
- ・建具工事…住戸サッシ(既存の開閉調整)、住戸網戸(既存の網張り替え)、玄関扉(更新)、共用部扉  
(エントランス、風除室自動ドア、避難用具、防災備蓄用倉庫扉、フェンス扉の新設)
- ・外構工事…アスファルト舗装(更新)、ルーバーフェンス(新設)、植え込み(道路沿いの植え込み新設)
- ・機械設備工事…管理事務室エアコン(新設)、換気設備(更新)
- ・電気設備工事…インターホン(更新)、宅配ボックス(新設)、防犯カメラ(新設)、BS兼CSアンテナ(新設)

### 【専有部】

- ・下足入れ…下足入れ交換
- ・玄関床…タイル貼り
- ・廊下…天井はクロス貼り、ダウンライト(LED)、玄関扉上に給気口配置、人感センサー設置等
- ・キッチン…大京オリジナルの「L's KITCHEN」を採用、収納と目隠しを兼ねたハンドエリア、静音シンク、リルポケット(包丁差し)・リルカウンター(第2の調理スペース)、食洗機、ホーロー製流板付きレンジフード、浄水器一体型シャワー水栓
- ・リビング・ダイニング…天井は二重天井クロス貼り、シートフローリング、煙感知器フェース交換、インターホン(火災・非常ともセントラル警備保障に直接通報、宅配ボックス着荷表示)
- ・ユニットバス…弓型浴槽採用、20号型給湯器採用、24時間低風量換気機能付き浴室換気乾燥機設置
- ・トイレ…フチなし形状、トルネード洗浄、節水型トイレ、温水洗浄暖房機能、上部吊戸棚設置
- ・クローゼット…収納扉は無垢ルーバーを採用
- ・洗面室…リネン庫設置、カウンター一体型ボウル等

## ■建物内部写真



## 4. 一般社団法人リノベーション住宅推進協議会の定める品質基準「R3住宅」適合予定

「グランディーノ駒込」は、一般社団法人リノベーション住宅推進協議会が定める「R3住宅」適合予定登録物件です。「R3住宅」とは、同協会が定めるリノベーションの品質基準にのっとり、検査・工事・報告・保証・住宅履歴情報といった一連のフローに「既存住宅売買瑕疵保険」を付保した優良な1棟リノベーション住宅です。

「R3住宅」の適合基準では、【構造】構造安全性(耐震評価)、【劣化】劣化状況(設備・防水)、【維持管理】管理規約・長期修繕計画、修繕積立金、【定期点検】法定点検、【履歴】住宅履歴情報の蓄積を重要項目としております。

## 5. 住戸専用宅配ボックス「ライオンズマイボックス」の設置第1号物件

大京と株式会社フルタイムシステムが共同開発した宅配ボックス「ライオンズマイボックス」をエントランスに設置。居住者の「必ず受け取りたい」という声をカタチにしたライオンズオリジナルの宅配ボックスとして設置しました。

### ■「ライオンズマイボックス」の特徴

1. 住戸専用の宅配ボックスを設置することで、設置率 120%※を実現している
2. 1つのボックスに1つの荷物ではなく、複数入庫により効率的にボックススペースを利用できる
3. メールボックスとの一体化により、郵便と宅配便を一度に受け取ることができる

個数の問題	運用の問題	ユーザビリティの問題
共用ボックス設置率＝総戸数の15%以下	1ボックスにつき荷物の受取りは1個まで	ボックスの私物化で荷物が長期滞留・慢性的不足に。
↓	↓	↓
<b>設置率100%以上</b> 50戸のマンションに対して 自分専用ボックス 50個 共用ボックス 約20個 各戸専用のボックス+大型荷物等を受け取れる共用ボックスを設置	<b>IBOXに複数荷物</b> いつでも受け取り可能! 荷物が入っていても、新たに追加で入庫できる。 日本郵政 佐川急便 ヤマト運輸 1つのボックスで複数の荷物が保管可能	<b>メールボックスも、手間なく受け取り</b> 一度に受け取り可能! メールボックス 宅配ボックス メールボックスと宅配ボックス メールボックスとメールボックスを一体化し、省スペースを実現。ユーザビリティの向上。 省スペースの実現・操作の一括・簡略化

※「ライオンズマイボックス」のニュースリリース <http://www.daikyo.co.jp/dev/files/20170411.pdf>

## 6. 「安心」の第三者チェックとアフターサービス

第三者機関のハウスプラス確認検査株式会社によるデューデリジェンスを行い、不備のあるところを改修済みです。構造計算についても第三者機関の株式会社ジャストによりチェック完了済みです。

アフターサービスとしては、最長共用部 5 年、専有部 2 年のアフターサービス保証書を発行します。

また、保証設備の不具合等 24 時間 365 日受付対応する大京穴吹不動産「24 時間リノアルファコール」が利用できます。

## ■事業経緯

- ・1963年 日本車両製造株式会社が「日本車両東京寮」を建設
- ・1997年 日本車両製造株式会社が豊島区区民住宅として「ソシエ駒込第二」を建設  
 ※区民住宅とはファミリー世帯の定住化と、活力ある地域社会の形成を図ることを目的として良質な民間賃貸住宅を区が借り上げ、住宅を必要としている世帯に供給。区が20年間借り上げ、供給開始日より20年を経過するとオーナーへ返還されます。
- ・2017年 区の借上期間満了に伴い、オーナーの日本車両製造は継続して良質な住宅運営ができる不動産会社を探しており、数ある不動産会社の中から大京穴吹不動産が選定されました。

大京グループは、今後も良好な既存建物を今まで培ったノウハウで、それぞれの物件特性に即した仕様に再生することにより、デザイン性・機能性の高い、快適で安心できる住まいを「グランディーノ」ブランドとして提供し、ストック住宅の有効活用に貢献してまいります。

## ■「グランディーノ駒込」物件概要

所在地	東京都豊島区駒込4丁目15番63(登記記録) 東京都豊島区駒込4丁目7番7号(住居表示)
交通	JR山手線「巣鴨」駅徒歩5分、都営三田線「巣鴨」駅徒歩6分、 JR山手線「駒込」駅徒歩8分、東京メトロ南北線「駒込」駅徒歩8分
用途地域	第一種中高層住居専用地域、第三種高度地区、準防火地域
建ぺい率	60%
容積率	234.60%
敷地面積	1,040.82 m <sup>2</sup> (登記記録)
建築確認対象地面積	1,041.77 m <sup>2</sup> (確認申請)、1,040.82 m <sup>2</sup> (実測)
建築面積	533.89 m <sup>2</sup>
建築延面積	1,938.48 m <sup>2</sup> (容積対象外面積81.80 m <sup>2</sup> を含む)
構造・規模	鉄筋コンクリート造、地上5階建て、陸屋根、共同住宅
総戸数	23戸(住居23戸)
専有面積	64.22 m <sup>2</sup> ～67.35 m <sup>2</sup>
間取り	2LDK～3LDK
入居開始日	2018年2月上旬(予定)
売主	株式会社大京穴吹不動産
設計・監理	既存建物設計・監理:株式会社アサドコーポレーション 改修工事設計・監理:共同エンジニアリング株式会社
施工	既存建物施工:三井建設株式会社 改修工事施工:株式会社秀建(共用部)
竣工後の管理形態	区分所有者全員で管理組合を構成し、管理組合より管理受託者(株式会社大京アステージ)へ委託
竣工後の権利形態	敷地・建物共有部分は、専有面積割合による所有権の共有、建物専有部分は区分所有
竣工時期	既存建物:1997年3月 改修工事:2017年9月29日(共用部)
駐車場	5台(使用料:月額28,000円/台～30,000円/台)
駐輪場	46区画(使用料)月額200円/区画)
バイク置き場	2台(使用料)月額3,000円/台
ホームページ	<a href="http://www.daikyo-anabuki.co.jp/grandinno/komagome/plan/">http://www.daikyo-anabuki.co.jp/grandinno/komagome/plan/</a>

