

# 優良事業賞

メイクス氷川台アジュールコート

## ■企画・開発部門■

# メイクス氷川台アジュールコート

(株)アーバネットコーポレーション



エントランス夜景



エレベーターホール



建物外観

### ●事業コンセプト

投資用マンションのZEH化は、ZEH化の工事コストが賃料に反映しづらく、売値が大きくなると利回りが下がるため投資用マンションでは実現が難しい。

ZEH導入コストの問題は、融資・開発・販売の3社が少しずつ負担し一社に大きく負担がかからない事業スキームを開発することで解消しました。

購入者は金利優遇を受けるため、既設物件と支払額は変わりなく、高気密・高断熱な資産価値の高いZEHマンションを手に入れることができます。

賃貸人は高気密・高断熱で快適な住まいに住むことができます。今回の物件のZEH化に伴う光熱費を試算し、計画当初の令和3年6月時点では戸当り月額951円の削減、令和5年6月には戸当り月額1,465円の削減となりました。住まい方にもよりますが年間17,580円も光熱費が削減されます。

この光熱費削減効果によって家賃を上げることができれば投資家の利回りの向上につながり、投資用ワンルームマンションのZEH化が促進されていくと考えます。

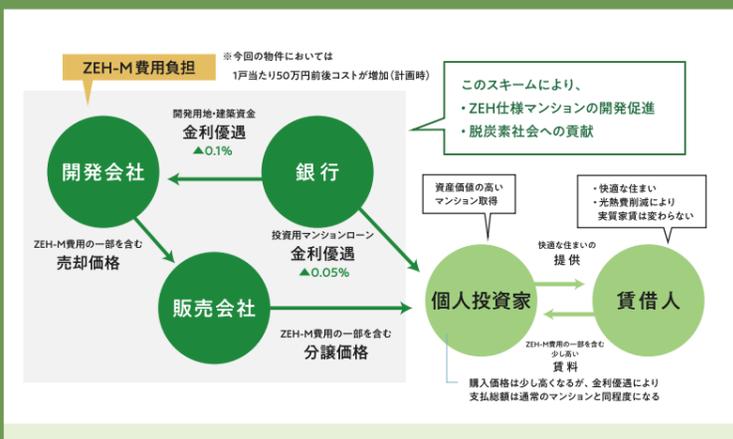
### ●物件概要

事業主名	株式会社アーバネットコーポレーション
現場住所	東京都練馬区早宮 1-8-6
企画設計	株式会社コルピソス一級建築士事務所
施工者名	株式会社合田工務店 東京本店
工事竣工	令和5年2月17日

### ●規模概要

敷地面積	694.46㎡
延床面積	1,220.10㎡
住戸面積	25.41 ~ 41.91㎡
構造規模	WRC 造地上4階建
住戸総数	36戸

### 3社協働スキーム



ゴミ置場



モニュメントによる影



モニュメントディテール



北面外観ディテール



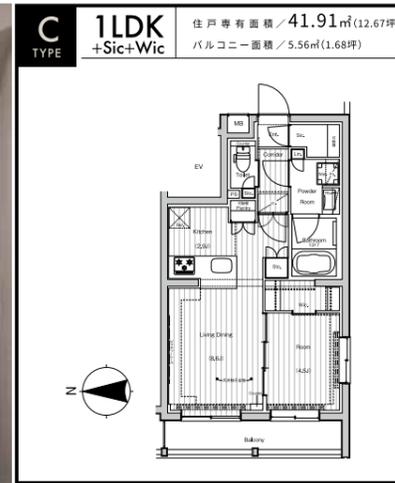
エレベーターホール



モニュメント全景



下足入



LDK



共用廊下



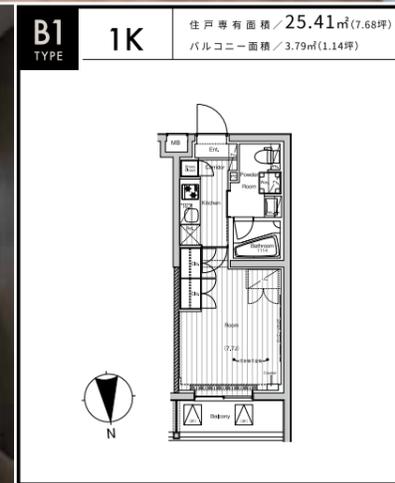
自転車置場



ワンルーム居室



廊下・キッチン



●商品企画

ロット構成は40㎡未満のワンルーム形式住戸29戸、40㎡超住戸7戸の計36戸の4階建壁式コンクリート造です。間取りは40㎡超えの1LDK住戸は建物の角に配置し、ワンルーム住戸を挟む形状の配置としました。日影規制により北向きの住戸が発生しますが、北側隣地境界からの距離を十分確保し良質な住環境を確保しています。ワンルーム住戸は間口2.9mとし、コンパクトな水廻りと足が伸ばせる弊社開発のユニットバス（ユノバース1114）を採用。季節ものを収納できるアップーキャビネット等豊かな収納を確保。キッチンは1,350mmのミニキッチンですが調理する人が使いやすいように工夫を施しました。

外観デザインは、弊社オリジナルのモノトーンを基調とするグリッドデザインとし、グリッドで細分化することで街並みに一定のリズムを与えています。エントランスデザインは敷地内に道路から奥に向かって高くなる高低差があり、極力住戸が埋もれないようレベル設定を行った結果できた道路との段差をデザインに組み込みました。

●事業成果

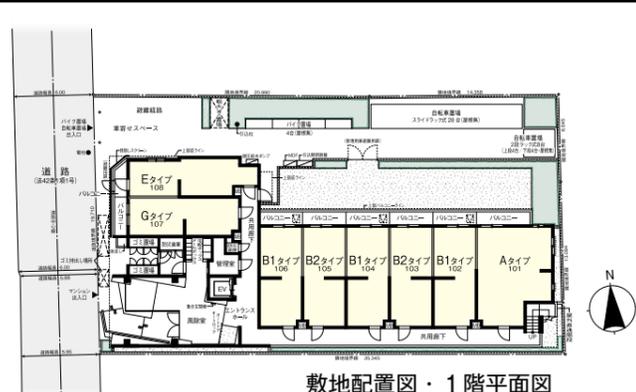
本件の販売は購入層の環境配慮型物件への関心もあり、非常に順調で竣工時には全物件完売となりました。

販売期間は令和4年12月19日より販売を開始し、翌年1月29日には完売となりました。

本件に関する融資銀行以外の金融機関のローン評価については、ZEHマンションであることを評価いただき、全ての金融機関より物件価格の100%の評価となっています。

購入者に対しては融資銀行から優遇金利の適用もあり、全36戸中、32戸が融資銀行からの借入を希望し、今回のスキームが十分に機能した結果となりました。

賃貸は令和5年1月5日より募集を開始し、竣工リリース会見時（令和5年2月27日）で36戸中30戸に申込みがあり、法人契約が6割、個人契約が4割となりました。募集期間は通常3か月のところ約1か月でのリースアップとなりました。



敷地配置図・1階平面図



4階平面図

2・3階平面図



西側立面図



北側立面図