

(注)森ビル開発株式会社は、森トラスト株式会社に1999年9月社名変更致しました。

## PRESS RELEASE

1998年8月20日

### 高級分譲マンション「フォレセーヌ御殿山弐番館」販売開始 森ビル開発が独自のコンセプトで商品企画

森ビル開発株式会社（東京都港区 社長 森 章）は、東京都品川区北品川の高級住宅地、御殿山地区で「フォレセーヌ御殿山」シリーズ第2弾として高級分譲マンション「フォレセーヌ御殿山弐番館」の販売を9月中旬に開始いたします。

建物は、鉄筋コンクリート造地上6階建て総戸数17戸で、間取りは、全戸南向き3LDK、専有面積約100㎡～約118㎡の大型住戸です。

販売価格は、1億1,000万円台（1坪当たり 約350万円）が中心となる予定です。

戸建設計の設計施工ですが、「落ち着いた風格ある本質を志向し、都心居住の理想を達成した」森ビル開発独自のコンセプトで商品企画をいたしました。建物には、免震構造を採用し、防災備品、非常用食料などの防災対策の充実を図りました。住戸は、全戸南向きで高い開口率を確保し、さらに各部屋はもちろん、玄関ホールもゆったりとしたスペースをとっています。リビングダイニングだけでなく、キッチンや洗面脱衣室にも床暖房を採用し、キッチン、バスルーム等の使い勝手に配慮するなど、永住志向も十分満たす計画としました。

このほど、棟内にモデルルームが完成し、9月中旬の販売開始を予定しております。販売は森ビル開発が直接行い、分譲後の管理も森ビル開発が行う予定です。

なお、このマンションは、共用部の廊下、階段、エントランスホール等の床面積を容積率の対象から除いており、昨年6月に施行された都市計画法・建築基準法の改正にもとづく建物共用部の容積不算入を適用した森ビル開発としての第1号の事例です。具体的には、当初の設計では共用部の廊下・階段を、いわゆる外廊下・外階段としていましたが、設計変更によって屋内の廊下・階段とし、住戸の間取りや内装、設備等も含め、全体的にグレードアップを図りました。安価で床面積の広いマンションの供給を狙った法改正の趣旨を尊重し、立地の希少性やグレードアップの程度にかかわらず、市場ニーズにあったリーズナブルな価格設定と致しました。

「フォレセーヌ御殿山」シリーズは、1996年1月に第1弾として、同じく御殿山地区で、敷地面積916㎡、鉄筋コンクリート造地上5階建て、総戸数17戸の「フォレセーヌ御殿山」を分譲しました。住戸は71㎡～100㎡で3LDK中心。平均価格は1坪当たり約345万円、最高倍率35倍、平均倍率14.3倍で即日完売となりました。

森ビル開発は、東京都心部で城山ヒルズ、御殿山ヒルズに代表されるようなオフィス、住宅、ホテル等の複合用途の街づくりを展開してきました。都心部での賃貸住宅事業においては、グループトータルで約800戸の供給実績があります。

## 計画概要

事業主	森ビル開発株式会社
所在地	東京都品川区北品川5丁目13番
敷地面積	1,252 m <sup>2</sup>
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上6階地下1階（免震構造）
延床面積	2,764 m <sup>2</sup>
総戸数	17戸（販売戸数 未定）
駐車台数	17台（1住戸に1台分を屋内に確保・機械式3段駐車）
住戸占有面積	約100 m <sup>2</sup> ～118 m <sup>2</sup>
住戸間取り	3LDK中心
設計・施工	戸田建設株式会社
完成予定	1998年12月上旬

## 建物の主な特徴

- ・免震構造を採用し、防災備品、非常用食料、非常用トイレ、非常用発電機を用意するなど防災対策の充実を図りました。
- ・1フロアは3住戸（基準階）で構成し、全戸南向きで高い開口率を確保しました。
- ・ガーデニングにも対応できるように1階住戸のウッドデッキテラス、2～6階の各住戸南面バルコニーには、水栓とコンセントを設置しました。
- ・TVモニター付きオートロックや、1階住戸と2階の一部住戸には防犯窓センサーを設置するなどセキュリティに配慮しています。

## 住戸の主な特徴

- ・専有面積35坪以上のタイプでは、主寝室の広さを10畳以上（30坪のタイプでは9畳以上）確保し、その他の洋室もすべて6畳以上を確保。玄関ホールも広くとり永住志向を満たす計画としました。
- ・大型の浴室、洗面脱衣室やキッチンもゆったりサイズで、使い勝手とデザイン性を様々な考慮した計画です。
- ・システム収納を採用し、また全居室に天井カセット型空調、リビングダイニングや、キッチン、洗面脱衣室には床暖房を標準設置しています。
- ・専有面積35坪以上のタイプには、ゲスト用のトイレに加え、洗面脱衣室内にプライベート用のトイレを用意しています。