

■中高層分譲住宅部門（ワンルーム）■

ガーラ・ヒルズ新宿

(株)エフ・ジェー・ネクスト

●物件概要

事業者名 株式会社エフ・ジェー・ネクスト
 現場住所 東京都新宿区北新宿3-10-6
 設計 株式会社エル設計事務所
 施工 大和小田急建設株式会社
 検査済証交付日 平成25年11月19日
 工事竣工 平成25年12月13日

●事業コンセプト

本事業コンセプトは「都市生活からプライベートな世界への誘い」です。

本物件はJR総武線「大久保」駅から徒歩8分、JR山手線「新大久保」駅から徒歩12分の立地にあり、交通利便性、立地条件などから、入居者層は単身者やDINKSになるであろうことを意識し、住戸面積の広さよりも住戸プランを充実させたコンパクトマンションの分譲事業を推進しました。

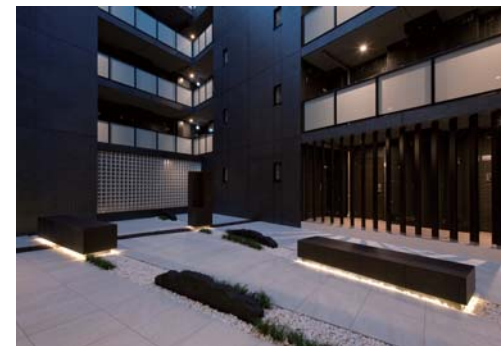
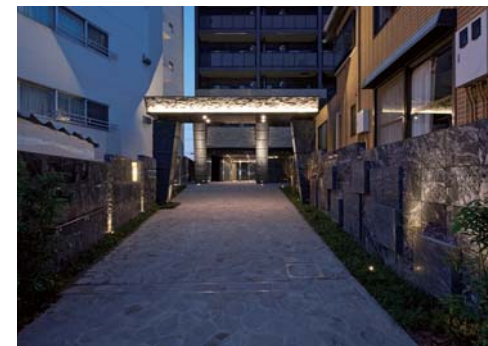
商品企画では敷地面積約1,850㎡の広さを活かすため、設計会社である(株)エル設計事務所と協議を行い、平面計画に工夫を凝らしました。エントランスホールを広めに設計し、敷地内に吹き抜けのパティオ（中庭）を設けることで、建物全体を開放感のある空間に創造しました。また、一部住戸にはルーフトバルコニーを設け、新宿副都心の臨む見晴らしの良さが慌ただしい都心生活に癒しを与えてくれます。本物件所在地は、新宿駅から2km圏という都心にありながら、新宿エリアと思えないほど静謐な周辺環境にあり、利便性と住み心地を併せ持った物件に仕上げました。



左上：南側外観、左：回廊、上：北側外観、右上：アプローチ（夜景）



上：アプローチ（夜景）、下（左）：エントランスゲート、下（中）：エントランスホール、下（右）：中庭



●商品性

建物外観は黒を基調とした落ち着いたデザインとエントランス廻りに配した天然石や御影石が建物の格調を高めました。建物の壁面には、風格ある門構えと対をなす天然石のアクセントを意匠として加え、威厳と誇りが漂うファザードを演出しました。

間取りはコンセプトに基づき、DINKS 向け住戸・単身者向けの住戸をそれぞれバランスよく組み合わせ、44タイプという豊富な間取りプランを設計しました。中でもワンルームタイプは居住者のライフスタイルに合わせられるよう25タイプと多彩なバリエーションを用意しました。ウォークインクローゼットやクローゼット内の可動棚、リネン庫などの収納面に加え、追焚機能付きのオートバスなど、居住者が快適な生活を送れるよう住戸設備の充実注力しました。（住戸タイプにより搭載設備は異なります。）

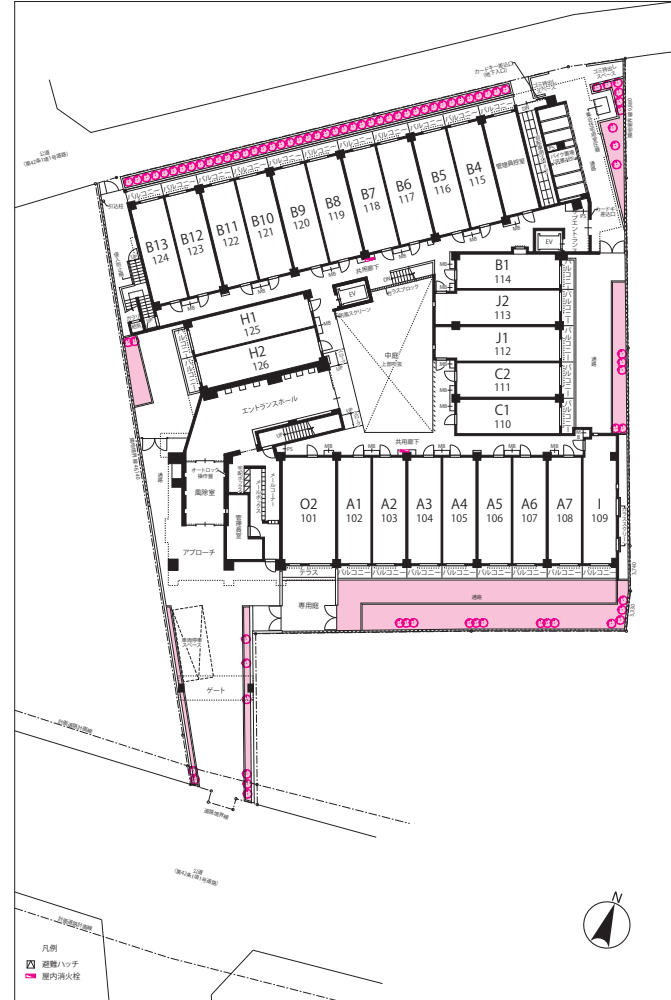
セキュリティ面では、カードキーシステムを採用し、1枚のカードでオートロック、エレベーター、玄関と各住戸に入るまでの三重の施錠により、女性1人でも安心して暮らせる安全性を確保しました。

●事業成果

本物件は販売開始後、ワンルームに関してはわずか1ヶ月で完売し、その他タイプについても引渡月内には全て完売いたしました。これらの要因としては物件の立地・交通利便性のみならず、多彩な間取りによる選択性の高さと販売価格 2,500 万円台～ 4,500 万円台と幅広く金額設定したことにより、実需目的の購入者・投資目的の購入者の両消費者のニーズに合わせた提案が可能となったことが挙げられます。周辺物件の販売価格と比較すると決して価格が安いとは言えないものの、住戸設備のグレードの高さや建物のデザイン性、豊富な住戸バリエーションにこだわった結果、周辺物件との差別化を図ることができ、順調な販売進捗につながったと考えられます。



<現地周辺図>



<敷地配置・1階平面図>

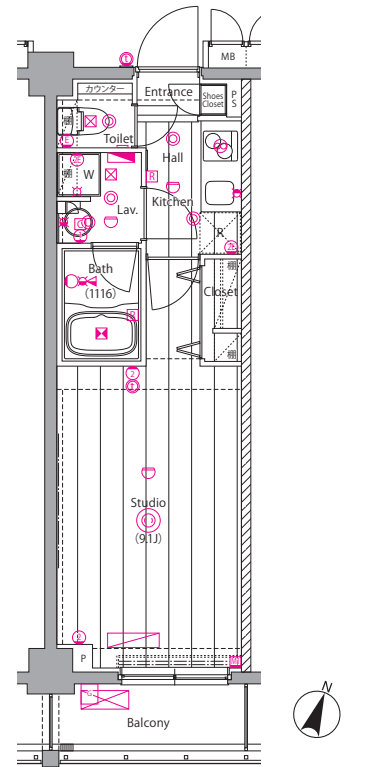
●事業コンセプトの反映

大久保通りに面する本物件アプローチ床はクォーツサイトを採用しました。約 20mにも伸びる長いアプローチは「都心生活からプライベートへ誘う」スイッチの役割を成すように、天然石の持つ自然の色合いを大切に仕上げました。エントランスホールはデザインチックになり過ぎないように落ち着いた色合いと温かさを感じる光壁を正面に採用し、1日の疲れを癒せるような空間作りに努めました。

構造部分でもコンセプトを大切にしました。建物外壁のコンクリート厚は約 150～180mm設けることで、住戸の遮音性・断熱性を高め、床構造は騒音・振動を低減するクッションゴムを支持脚に装備した二重床構造を採用しました。さらに全ての住戸を二重天井とし、遮音性を一層高める一方、将来的なリフォームを容易にしておき、将来的な資産価値の維持・向上にも配慮しました。

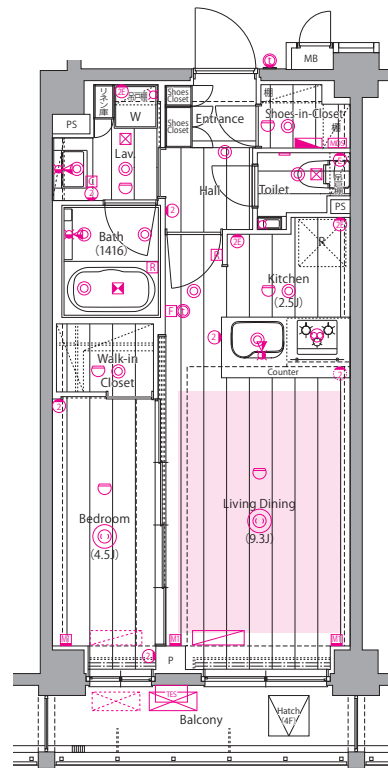
●規模概要

敷地面積	1,849.66 m ²
延床面積	4,975.58 m ²
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上5階地下1階
総戸数	130戸 (管理員控室1戸を含む)



A1タイプ【1K】
専有面積：26.22 m² (7.93 坪)

上段 (左)：居室、上段 (右)：バスルーム、下段 (左)：キッチン、下段 (中)：洗面室、下段 (右)：トイレ



O1タイプ【1LDK】
専有面積：41.48 m² (12.54 坪)



上段 (左)：リビングダイニング、上段 (右)：キッチン、下段 (左)：洗面室、下段 (中)：廊下、下段 (右)：バスルーム