

PRESS RELEASE

報道関係者各位

2019 年 5 月 28 日
野村不動産株式会社

リリースカテゴリ

都市型コンパクトタウン

都市再生・地方創生

グローバルへの取り組み

不動産テック

働き方改革

健康・介護ニーズ

社会課題

定期報告・レポート

価値あるものを次世代へ継承する 『プライド上原フォレスト』

～余剰容積を利用した増改築により、古き良き趣きを活かしながら新たな価値を創造～

野村不動産株式会社（本社：東京都新宿区／代表取締役社長：宮嶋 誠一）は、パリのエリゼ宮殿をモデルとして 1984 年に建設されたマンション（エリーゼアパートメント）を取得し、最新技術を活用することで居住性能を高めつつ余剰容積を活用して増築する、日本初のハイブリッド型マンション「プライド上原フォレスト」の棟内先行ルームを公開する運びとなりましたので、お知らせいたします。

「プライド上原フォレスト」は、民間デベロッパーでは初めて、築年数が経過したマンションにおいて長期優良住宅認定を取得、さらに、既存棟を調査し 65 年の残存耐用年数を証明するなど、技術面・法制面での挑戦を重ねることにより“価値あるものは長く遺す”という本質を追求した物件となります。

長い歳月を経ることではしか得ることのできないヴィンテージマンション※₁たる風格や趣きを活かしつつ、最新の技術によって居住空間の自由度と快適度を高め新たな価値を創造し付加した「プライド上原フォレスト」は、国内外の富裕層にもご評価いただけることを目指し事業を進めてまいります。

当社では、これまでに理想の住まいづくりを実現するための「オーダーメイドマンション」の採用や、地域を含めた人々とともに、街に愛着やほりを持てる新しい街づくりを目指す「BE UNITE 構想※₂」の発表など、時代の変化に合わせて様々な取り組みを導入してまいりました。これからも社会に真摯に向き合い変化に対応しつつ、事業を通じて社会にとって意義のある商品を生み出す努力を続けるとともに「人や街が大切にしているものを活かし^{あした}未来へつなげる街づくり」に邁進してまいります。



完成予想パース

※₁ ヴィンテージマンション：「築 10 年以上」「平均専有面積 90 平方メートル以上」「坪 300 万円以上」と設定。不動産専門の調査会社「東京カンテイ」

※₂ 個人や団体、学校や企業など多種多様なプレイヤーによるソフトとしての連携基盤を有する、野村不動産グループが考える街づくり構想

<https://www.nomura-re-hd.co.jp/cfiles/news/n2018101001496.pdf>

あしたを、つなぐ

 野村不動産グループ

PRESS RELEASE

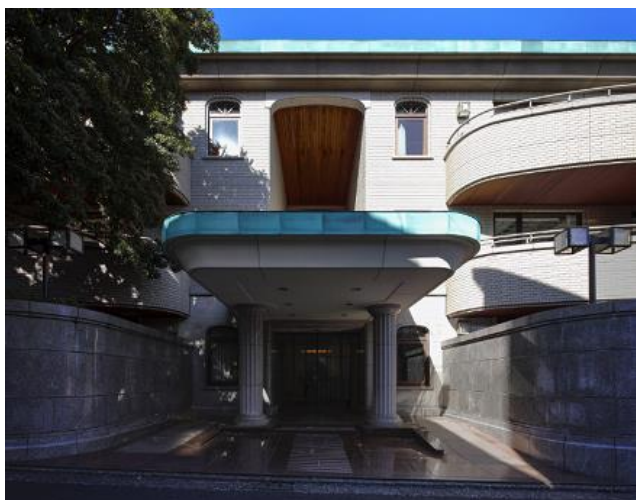
1. 既存建物の概要

エリーゼアパートメントは、1984 年竹中工務店により外国人向け高級マンションとして建設されました。本物件は、新築では得難い外観デザインや趣と格調を持っており、専有部においては、全戸角住戸、平均専有面積 330 ㎡、階高 3.2mの贅沢な作りで建設されました。なお、当物件を含む周辺は、紀州徳川家 15 代当主が居を構えた場所であり、第一種低層住居専用地域が広がる閑静な住宅地に位置しております。

【1984 年 竣工時写真】



【2017 年 増改築、着工前写真】



2. 「プライド上原フォレスト」で採用された安心・安全への取り組み

- ・残存耐用年数 65 年の確保 【民間デベロッパー初】

既存棟をスケルトンにした状態で、建物の中性化の深さとかぶり厚を現地調査し、仕上げ並びにコンクリートの中性化抑制効果を評価しました。コンクリートの中性化進行を予測することによって、建物の残存耐用年数を再計算し、65 年の耐用年数を証明され、第三評価機関「建築研究振興協会」から評価書が交付されております。

- ・長期優良住宅の認証を取得 【民間デベロッパー初】

劣化対策等級 3、断熱等性能等級 4 の基準に適合し、居住性能を確保

- ・新築同等のアフターサービス基準を適用

あしたを、つなぐ



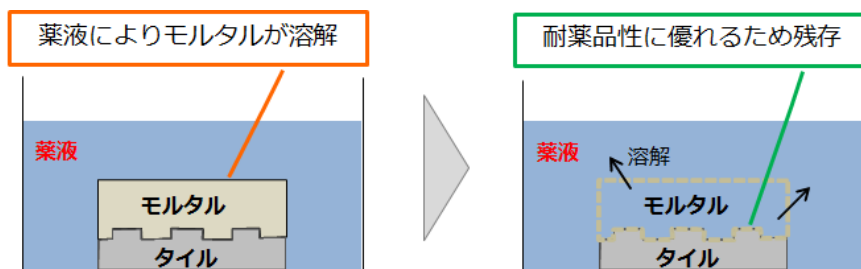
野村不動産グループ

PRESS RELEASE

3.既存の建物を活かした事例

- ・竹中工務店のタイル再生技術“モルトール®”を採用 【民間デベロッパー初】

既存棟の外壁タイルを再生するために、竹中工務店のタイル再生技術“モルトール®”を採用。色合いや風合いを変えずにタイルを再利用する技術は、国の重要文化財の修復にも採用されています。



- ・35 年が経過した既存樹木

渋谷区指定の保存樹 7 本を含む既存樹木を大切に遺して、森のような景観を護っています。



4.水回り（キッチン）変更の自由度を確保する「ミライフ」を採用

「ミライフ」では、水廻りのレイアウトが自由になるため、プランバリエーションの拡充が図れ、ライフスタイルの変化に応じた間取りの変更が可能となります。当技術を導入する事で、入居前の水回りの変更やディスプレイの標準装備が可能となりました。

- ミライフ公式 HP

<https://www.proud-web.jp/proud/quality/mi-liful/>

5.野村不動産の住宅事業について

当社の住宅事業は、お客様の声に耳を傾け、その変化を敏感に感じとり、期待に応えられるよう、住まいづくりを絶え間なく進化させていきます。ひとつの価値観に固執することなく、その時々でもっとも豊かな時間を提供することこそ、プライドの目指す姿となります。

- 住宅事業における先進的な取組み導入事例 <https://www.proud-web.jp/proud/will/>

- ・オーダーメイドマンション事業：専任のコーディネーターとの住まいづくり
- ・コミュニティデザイン：心地のよいコミュニティを育む 100 の仕掛け
- ・ミライフ：キッチンの位置を自由に変える未来の暮らし方
- ・BE UNITED 構想：野村不動産グループが考える新たな街づくり構想

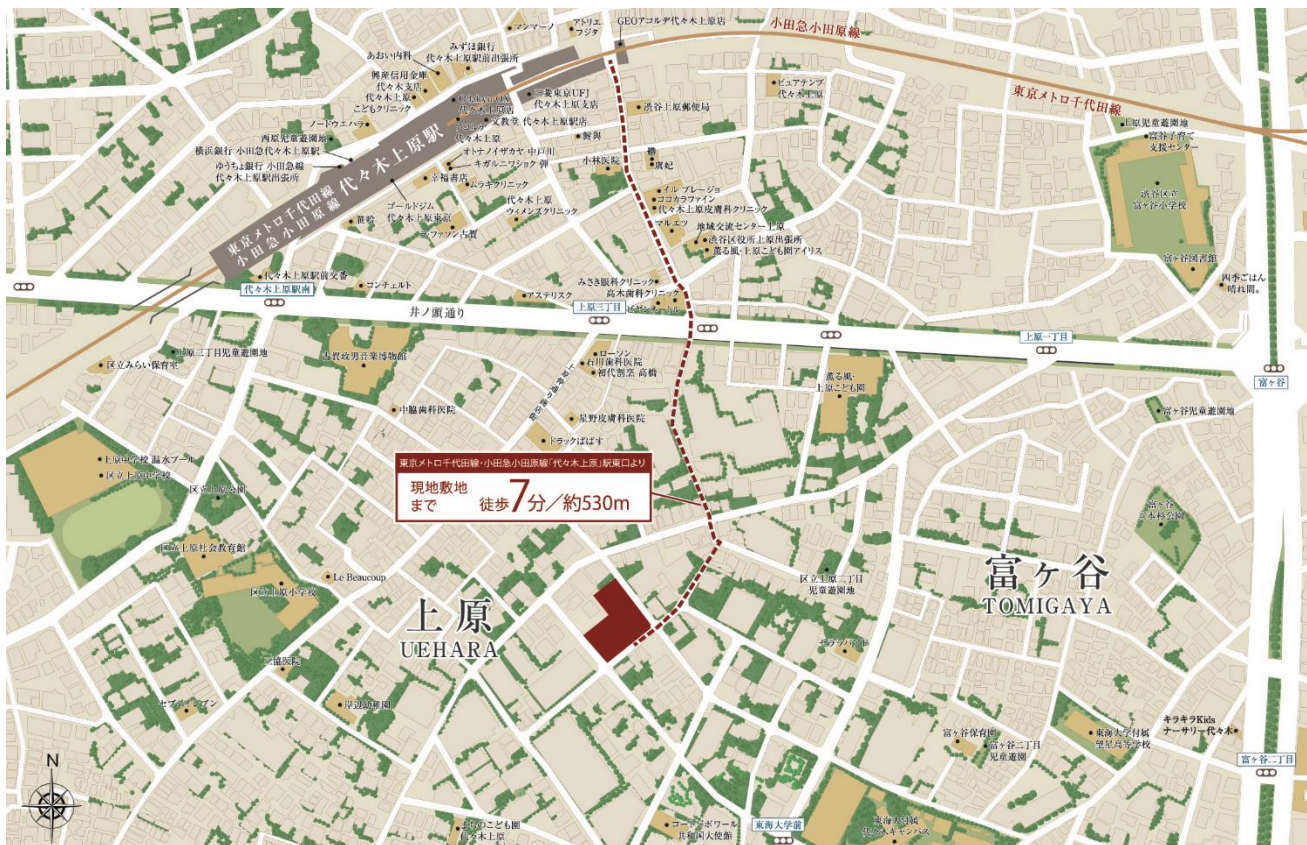
あしたを、つなぐ

PRESS RELEASE

＜上原二丁目計画 物件概要＞

所在地	渋谷区上原二丁目 1177 番(地番)
交通	小田急線小田原線「代々木上原」駅徒歩 7 分
敷地面積	1,862.97 m ²
総戸数	15 戸
間取り	2LDK～4LDK
専有面積	146.57 m ² ～232.46 m ²
建物竣工	1984 年
引渡時期	2020 年 2 月
売主	野村不動産株式会社
施工	株式会社竹中工務店
公式HP	https://www.proud-web.jp/mansion/b114480/

＜上原二丁目計画 地図＞



あしたを、つなぐ

 野村不動産グループ