

**「日暮里」駅徒歩6分 南向き・3LDK・3,900万円台中心の定期借地権マンション
「リビオ日暮里グランスイート」10月29日(土)モデルルームグランドオープン
11月中旬より販売開始
前払い地代方式の定期借地権により、地代平均約6,000円/月**

株式会社新日鉄都市開発(本社:東京都中央区、代表取締役社長:正賀 晃)ならびに丸紅株式会社(本社:東京都千代田区、代表取締役社長:朝田 照男)では、JR山手線「日暮里」駅から徒歩6分に開発中の全217戸の分譲マンション「リビオ日暮里グランスイート」のモデルルームを2011年10月29日(土)グランドオープン、販売を2011年11月中旬より開始いたします。

■JR山手線「日暮里」駅から徒歩6分の都心居住。全217戸、防災設備も備えた大規模マンション

5つの路線が乗り入れ、駅前再開発で注目を集めるJR山手線「日暮里」駅から徒歩6分。教育機関・商業施設等の各種生活利便施設に近接する住宅街に位置しており、都心エリアならではの交通利便性と生活利便性を兼ね備えたエリアに誕生します。

全217戸というスケールメリットを活かした様々な共用施設に加えて、敷地内には、非常用の飲料水生成システム「E-WELL」や、災害時にはかまどとして使用できる「かまどスツール」、「非常用マンホールトイレ」、「防災倉庫」といった防災設備も備えています。

■定期借地権(地上権※)により、南向き・3LDK・3,900万円台中心の低価格帯を実現

定期借地権(地上権※)により、土地利用の権利取得にかかる費用やマンション自体の購入金額を抑え、南向き3LDK(専有面積70㎡超)で3,900万円台中心という低価格での提供を実現しました。(販売予定価格)

※定期借地権方式の詳細に関しては参考資料をご参照ください。

■居住後のランニングコストを低減するための工夫

前払い地代方式採用による月払い地代の低減

通常、定期借地権のマンションにおいては、月払い地代が高額となることがネックととらえられますが、本物件では、地代の大部分を「前払い一括」で物件価格として支払うことで、月々の地代の支払いは平均で月額約6,000円程度となります。また、将来の地代の上昇不安も解消します。

月々の光熱費等を抑えるエコロジー&エコノミーな設備仕様

マンション全体で使用する電力を一括購入することで電気料金が最大5%オフになる(株)NTTファシリティーズのサービスを導入。これにより、月々の光熱費負担を軽減します。また、高い断熱性をもつ複層ガラスの他にも、高効率凝縮熱給湯器「エコジョーズ」の採用により、CO2の年間排出量を削減するとともに、ガスの使用量も年間約13%削減します。



リビオ日暮里グランスイート CG画像

■リビオ日暮里グランドスイート 概要

名称	:リビオ日暮里グランドスイート
所在地	:東京都荒川区西日暮里二丁目 304-1 他(地番)
総戸数	:217戸
地目	:宅地
敷地面積	:5,258.71m ²
建築面積	:2,447.36m ²
建築延床面積	:17,088.18m ²
構造・規模	:鉄筋コンクリート造、地上12階建
間取り	:2LDK~4LDK
専有面積	:59.12m ² ~93.85m ² (一部タイプは、トランクルーム面積含む)
駐車場	:68台(内内置30台※車いす使用者用1台含む、来客用2台含む、機械式38台)、月額使用料:未定
バイク置場	:20台
自転車置場	:446台(2段式352台、ラック式94台)
設計・施工・監理	:株式会社長谷工コーポレーション
管理会社	:株式会社日鉄コミュニティ
建物竣工予定	:2012年9月中旬
予定販売価格	:3,100万円台~5,900万円台

■アクセス

JR山手線、JR京浜東北線、JR常磐線、京成本線、成田スカイアクセス線「日暮里」駅徒歩6分、
日暮里・舎人ライナー「日暮里」駅徒歩5分、
東京メトロ千代田線「西日暮里」駅徒歩7分 JR山手線、JR京浜東北線「西日暮里」駅徒歩9分



参考資料

■定期借地権方式について

定期借地権とは、1992年に制定された、「建物」の所有を目的に一定期間にわたって「土地」を借りる権利です。この借地権を採用した「定期借地権マンション」では、「建物」は一般のマンションと同じように購入しますが、「土地」は土地所有者に一時金や地代等を払って借りることになります。

また、契約期間満了時には建物を解体し、更地にした状態(原状回復)で返還を行います。この際、契約更新や建物の買取請求はできません。「リビオ日暮里グランスイート」では定期借地権が60年に設定されています。



■定期借地権の2つの権利

地上権

所有権に限りなく近い権利とされ、「物権」として扱われます。譲渡や賃貸転用に土地所有者の承諾は不要です。(土地所有者への通知は必要)。「リビオ日暮里グランスイート」では、この地上権を採用しています。

貸借権

貸借権は「債権」として扱われます。従って、譲渡や貸借転用には土地所有者の承認が必要です。また、その際は土地所有者への承諾料を支払うのが通例となっています。

※物権: 民法で規定された権利の一つ。特定の物を支配することを他人に認めさせることができる効力の強い権利です。

※債権: ある人(債権者)が、別のある人(債務者)に対して一定の給付を請求し、それを受領・保持することができる権利を言います。

■「定期借地権マンション」と「所有権マンション」の違いについて

「定期借地権マンション」は、土地は土地所有者から借りていますが、建物は区分所有者が所有します。そのため、賃貸マンションでは禁止されている改装や間取りの変更も可能となります。「所有権マンション」では将来の建替えの心配がありません。建替えには区分所有者の5分の4の同意が前提となり、建替え費用を負担できるのかという不安もあります。一方、「定期借地権マンション」では、更地での返還が前提となるため、建替えの煩わしさがありません。将来の解体をスムーズに行うために原状回復積立金のランニングコストはありますが、原状回復に伴う不安が軽減できます。



■前払い地代について

前払い地代は、「将来にわたって支払う地代の一部を、定期借地契約時に一括して前払いする」一時金。地代改訂に伴う将来の急激な上昇不安が解消できるシステムとして最近多く採用されています。万一、天災などでマンションの使用継続が不可能となった場合に中途解約する場合は、建物は解体取り壊し、原状回復をすることで、それ以降の未経過分に相当する前払い地代は返還される仕組みとなっています。また、前払い地代は物件価格に含まれています。