



2013年6月26日

報道関係者各位

新日鉄興和不動産株式会社

**増税・物価上昇後の暮らしを見据えた“低ランニングコスト”型マンション
『ラクラスガーデン』 第1期まで 85戸*を完売
ランニングコスト削減のための設備・取り組みを複数導入、
月々約 40% (15,005 円) 相当の生活コスト低減**を実現**

新日鉄興和不動産株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長:成川 哲夫)は、千葉県習志野市屋敷、JR総武線「幕張本郷」駅、京成本線「京成大久保」駅から徒歩14分の立地において開発・分譲中のマンション『ラクラスガーデン』(総戸数185戸)の販売(プレセールス～第1期・85戸)について、登録申込を2013年6月24日に締め切った結果、完売いたしましたのでお知らせいたします。

*プレセールス分を含む

当該エリア周辺の販売中分譲マンション10物件と比較(管理費*及び駐車場料金)。その他、電気代や水道代、ガス代など住宅ローンを除くと月当たりの費用をもとに算出。詳細は次頁及び【参考資料①】を参照ください。

***専有面積75㎡に換算した場合

■『ラクラスガーデン』プレセールス～第1期・85戸の販売について

- 販売価格:2,398万円～3,728万円
- 最多価格帯:2,800万円台
- 専有面積:70.50㎡～90.60㎡

〈ご登録者の属性〉

- 平均年齢:38.6歳
- 家族数:2.7人

**■増税・物価上昇後の暮らしを見据えた
“低ランニングコスト”型マンション**

『ラクラスガーデン』は、マンションを購入し入居後にかかる管理費や駐車場料金、電気代などの月々のランニングコストを低減させた“低ランニングコスト”型マンションとして企画・開発し、『ラクラスガーデン』周辺の販売中分譲マンション等と比較して、約40%に相当する15,005円のランニングコスト削減を実現しました。



**■消費増税や長期金利の引き上げ、物価上昇懸念による家計管理への不安を軽減**

2014年4月の消費税率の引き上げをはじめ、長期金利の上昇に伴う大手銀行各行による住宅ローン金利の引き上げや物価上昇懸念から、住宅購入を検討されている方々の間で「買い時感」の高まりが見られ、現在、不動産市場は活況を呈していると言われております。一方で、上記により生活コストが5%程度上昇することが見込まれており、消費者の方々の間では家計管理に気を使う傾向が強まるものと予測されます。

当社はこうした傾向を踏まえ、マンション購入後に発生するランニングコストを低減するマンションの企画・開発に取り組みました。

■管理費、駐車場料金で大幅なコスト削減を実現

当該エリア周辺の販売中分譲マンション10物件と比較したところ、管理費*、駐車場料金を合わせた削減額は12,215円となりました。中でも、駐車場料金は周辺物件で月額平均10,410円のところ、『ラクラスガーデン』では、機械式駐車場と比べて維持・管理費のかからない平置き駐車場を採用したことに加え、設備費用等を抑えることにより、100円～900円と大幅なコスト削減を実現しました。

*専有面積75㎡に換算した場合

■生活コスト上昇分もランニングコストの低減によりほぼカバー

1世帯当たり(平均3.4人)の1カ月平均生活費は約30万9千円(総務省統計局調べ)。消費税率3%引き上げ、物価上昇率を2%として算出すると、今後、生活コストが約5%(15,450円)引き上がることが懸念されています。

『ラクラスガーデン』では、駐車場や管理費をはじめ、電気代や水道代、ガス代などランニングコスト削減のための設備や取り組みを複数導入。トータルで月額平均15,005円のランニングコストが節約可能となりました。これにより、約5%の生活コスト上昇の一部もまかなえることとなります。

ランニングコスト一覧表<1カ月当たり/概算/単位:円>			
項目	他物件等一般的な平均額	『ラクラスガーデン』	低減額
管理費	11,880	9,675	2,205 ※1
駐車場料金	10,410	400	10,010 ※2
電気代	9,591	9,111	480 ※3
シャワー代	3,150	2,150	1,000 ※4
節水トイレ	1,677	847	830 ※5
ケーブルテレビ代	480	0	480 ※6
合計	37,188	22,183	15,005

※1～6の算出根拠については別紙参考資料ページを参照ください

その他にも、耐久性に優れた内装材「リリカラXBクロス」、省エネ断熱システム「ECO-NIS II」を採用。電力使用状況を閲覧できる「スマートメーター」も導入しています。



■『ラクラスガーデン』プレセールス～第1期 物件概要

所在地:千葉県習志野市屋敷二丁目 147 番 15 他(地番)
 交通:JR 総武線「幕張本郷」徒歩 14 分、同駅からバス乗車約 7 分「屋敷」バス停より徒歩 1 分
 総戸数:185 戸
 販売戸数:85 戸
 敷地面積:7,220.81 ㎡
 構造・規模:鉄筋コンクリート造 地上 11 階建
 専有面積:70.50 ㎡～90.60 ㎡
 間取り:3LDK～4LDK
 販売価格:2,398 万円～3,728 万円
 最多価格帯:2,800 万円台
 建物竣工:2014 年 2 月下旬(予定)
 入居時期:2014 年 3 月下旬(予定)
 売主:新日鉄興和不動産株式会社
 施工:株式会社長谷工コーポレーション



■マンションギャラリー

所在地:千葉県花見川区幕張本郷 1-12-1
 電話番号:0120-185-006
 営業時間:平日 11:00～18:00
 土日祝 10:00～18:00
 (毎週火・水曜日定休)



〈本件に関するお問い合わせ先〉

新日鉄興和不動産株式会社 広報室 担当:吉田
 電話 03-6745-5751 FAX 03-6745-5060
 PR 事務局(株式会社イニシャル内) 担当:前岡、村木
 電話 03-5572-6064 FAX 03-5572-6065



【参考資料① ランニングコスト低減の価格算出条件について】

■ランニングコスト低減の価格算出条件及び削減ポイント

※1 管理費

当該エリア周辺の販売中分譲マンション 10 物件の管理費平均 11,880 円と比較。本物件の管理費を 9,675 円として算出。

(管理費はいずれも専有面積 75 m²に換算した場合)



※2 駐車場料金

当該エリア周辺の販売中分譲マンション 10 物件の駐車場料金平均 10,410 円と比較。本物件の駐車場料金を 400 円として算出。

※『ラクラスガーデン』駐車場料金: 100 円(40 台)、400 円(139 台)、900 円(6 台／一部 1 階住戸専用)



※3 電気代

電力一括受電システムを採用。東京電力料金と比較して 5%の削減となります。一般的なマンション(高圧電力一括受電システムなし)の電気代が 9,591 円/月のところ、本物件は 9,111 円/月。約 480 円が削減可能となります。

【引用】総務省家計環境調査報告平成 23 年度速報結果より 2 人以上世帯の電気代平均額



※4 シャワー代

最適流量 10L/分の従来品と本物件導入製品スイッチシャワー最適流量 8.5L/分を比較。

下表の条件で算出した結果、合計約 12,000 円/年(約 1,000 円/月)が削減可能となります。

	省エネ(都市ガス)		節水		試算条件
	約102.3m ³ /年	約16,900円/年	約33,400L/年	約8,900円/年	
本物件導入スイッチシャワー 【最適流量8.5L/分】	約102.3m ³ /年	約16,900円/年	約33,400L/年	約8,900円/年	省エネ法の「住宅事業建築主の判断の基準」における給湯設備の一次エネルギー消費量(東京)に基づき給湯量を算出。 【単価】上下水道:265円/m ³ (税込)、都市ガス:165円/m ³ (税込)
比較品 【最適流量10L/分】	約150.5m ³ /年	約24,800円/年	約49,100L/年	約13,000円/年	
年間削減率/金額	約32%	約7,900円/年	約32%	約4,100円/年	

※5 節水トイレ

本物件導入の節水型トイレと旧来型トイレを比較。家族 4 人の年間使用量(TOTO 調べ)をもとに算出しました。

年間約 50%の節水、9,960 円(830 円/月)の節約が可能となります。

	旧来型トイレ (大13L/小13L)	本物件導入節水型トイレ (大8L/小6L)	試算条件
	年間使用水量	約75,920L	
	約20,119円	約10,159円	

※6 ケーブルテレビ代

オプティキャストの利用料が無料。一般利用料約 480 円/月が削減可能となります。

※NHK 受信料は別途お客様負担となります。BS デジタルの有料放送、スカパー！プレミアムサービス光は別途視聴契約が必要です。

新日鉄興和不動産株式会社

〒107-8691 東京都港区南青山1丁目15番5号 新日鉄興和不動産本社ビル
Tel.03-6745-5000 (大代表) Fax.03-6745-5060 http://www.nskre.co.jp



【参考資料② その他物件のポイント】

■ランニングコスト削減につながる省エネ仕様

高い給湯効率でガス代節約

排気熱の再利用システムによりランニングコスト削減が可能になった給湯器「エコジョーズ」を設置。

電力使用状況の見える化でムダなく節電

自宅や外出先でPC・スマートフォンから使用電力がチェック可能に。

省エネ等級 4 で冷暖房費がお得

断熱性能に優れた省エネルギー最高等級 4 を取得。

防かびや抗菌に対応した内装材

耐久性に優れた「リリカラ XB クロス」を採用。

■インテリアや住まい方の自由度を高める工夫

自分仕様に部屋をカスタマイズ

ライフスタイルと予算に合わせて、マンションインテリアを変更できるシステム「アイセルコ」を導入。

3LDK の間取りに 3 畳の自由空間を加える「ユトリエ」

「ゆとり」+「アトリエ（創造空間）」の意味を込めた「ユトリエ」。従来の 3LDK に 3 畳の自由空間を加えました。

住む人のライフスタイルや、個性、家族構成によって購入後に変化する住まいへのニーズに対応する自由空間です。



プラス 3 畳の自由空間「ユトリエ」の活用
事例：大型クローゼット

■住んだ後の安心を提供するサービス

住まいを見守るプレミアムアフターサービス

専有部、共用部ともにアフターサービスの保証期間を大幅に延長*。ご入居後に発生した不具合にも、長期にわたり対応いたします。専有部の定期サービスの回数を増やすほか、施工会社の点検がなかった共用部で点検を実施します。また、水漏れなど緊急のトラブルには 24 時間 365 日対応します。

*例えば、共用部（柱・梁・耐久壁のコンクリート躯体の亀裂・破損等（※1））については、従来（※2）の 10 年間から 15 年間へ延長。

（※1）構造耐力上影響のあるものに限りです。

（※2）従来とは、不動産協会の定める年数を言います。

マンション自体の防災対策も万全に

万が一の災害に備えて「防災 3 点セット」を採用。

- ①非常時の飲料水生成システム「WELL UP ミニ」。1 日最大 4.8 トン、延べ 1,600 人程度に飲料水を供給可能。
- ②「非常用マンホールトイレ」は、災害時に断水でトイレが使用できない時のための組み立て式簡易トイレ。敷地内の一部マンホールに設置して利用可能。
- ③平常時はスツールとして、災害時には腰掛け板を外して炊き出し用のかまどとして使用できる「かまどスツール」を設置。