すまいとくらしのベストパートナー
三井不動産グループ　日本土地建物グループ

平成 25 年 7 月 2 日

報道関係者各位

三井不動産レジデンシャル株式会社
日本土地建物販売株式会社

経済産業省「スマートマンション導入加速化推進事業」採択プロジェクト

「パークホームズ品川ザ レジデンス（総戸数 209 戸）」
平成 25 年 7 月 6 日(土) 第 1 期販売開始

■三井不動産レジデンシャル株式会社および日本土地建物販売株式会社は、東京都港区港南 2 丁目に開発中の「パークホームズ品川ザ レジデンス（総戸数 209 戸）」の第 1 期販売を 7 月 6 日（土）より開始いたします。

■本物件は、6 路線が乗り入れるビッグターミナル「品川」駅徒歩 11 分の地に誕生いたします。都心はもちろん、羽田空港へ直通という高いアクセス性を誇る「品川」駅を最寄としながら、遮るものの少ない運河の交差点・三方向角地という立地特徴を生かし、建物デザインや共用部、専有部に至るまで高い開放感を享受できるようプランニングしています。

■また、エネルギーマネジメントシステム「ＨＥＭＳ・ＭＥＭＳ」を導入し、省エネに加えて暮らしのサービス提供にも「ＨＥＭＳ」を活用するなど、先進的な取組みをしています。さらに本物件は、経済産業省が推進する「スマートマンション導入加速化推進事業」に採択されており、三井不動産レジデンシャルの主幹事物件として同事業の補助対象の第 1 号となっております。

【第 1 期販売概要】
販売戸数：120 戸（総戸数 209 戸）
販売価格：4,290 万円（1 戸）～8,310 万円（1 戸）
専有面積：57.60 ㎡（3 戸）～81.62 ㎡（15 戸）
最多販売価格帯：5,900 万円台（21 戸）

＜パークホームズ品川ザ レジデンスの主な特徴＞
①6 路線利用可能な「品川」駅徒歩圏。国際線の充実した羽田空港直通など、高い利便性
②水辺に面した三方向角地の開放感を最大限に生かしたプランニング
③エネルギーマネジメントシステム「HEMS・MEMS」導入など、先進の環境対応
◆経済産業省「スマートマンション導入加速化推進事業」採択プロジェクト
◆暮らしのサービス提供に「ＨＥＭＳ」を活用
④免震構造の採用や 72 時間利用可能な非常用発電機など、様々な防災対策

外観完成予想図

キャナルテラス完成予想図

＜パークホームズ品川ザ レジデンスの特徴・概要＞

① 6 路線利用可能な「品川」駅徒歩圏。国際線の充実した羽田空港直通など、高い利便性

・6 路線を利用できる「品川」駅に徒歩 11 分、羽田空港へも直通の高いアクセス性に加え、リニア新幹線の「品川」駅始発駅構想もあるなど、将来性が期待できるエリアとなっています。
・「品川」駅は「エキュート品川」、「クイーンズ伊勢丹」、「アトレ品川」など豊富なショッピング施設やクリニック、レストランなどが多彩にそろい、高い生活利便性が備わっています。

② 水辺に面した三方向角地の開放感を最大限に生かしたプランニング

◆水辺に面した三方向角地の開放感

・本物件は三方向角地に誕生します。敷地の南側・東側の二方向は運河に面しているため、遮るものが少なく開放感が広がります。さらに南西側は道路越しに運河が広がり、西側も道路対岸まで約 30mの道路幅があるため、三方向に向けて圧迫感の少ない開放的な空間が広がります。
・三方向角地の開放感と運河ビューを最大限に生かすため、主として東、南、南西向きの住戸を中心に配した板状マンションとし、外廊下を採用する事により内廊下では得られない開放感を享受できるプランニングとしました。

現地航空写真（平成 24 年 12 月撮影）

現地より 11 階相当の高さから撮影（平成 24 年 12 月撮影）

◆水辺の潤いと開放感を最大限に生かした共用空間デザイン

・敷地東側の運河に面した「キャナルラウンジ」と「キャナルテラス」はウッドデッキ敷きにし、ゆったりとした水の流れを眺めながら寛ぐスペースとしてアウトドア用家具を設置しています。
・「ライブラリーラウンジ」は、青山ブックセンターと提携し、定期的な書籍や雑誌の入れ替えを予定しており（一部）、自由に閲覧が可能なコミュニティスペースです。
・運河が交差する南側には、友人を呼んでのパーティーなどに貸切利用可能な「パーティールーム」と「パーティーテラス」を配置しています。

敷地配置完成予想図

キャナルラウンジ

キャナルテラス

カモメをモチーフにしたアートが出迎える、2 層吹き抜けのエントランスホール

ライブラリーラウンジ・エントランスホール

遊びのなかで様々な体験を学ぶ事を理念にイタリアで開発された「PLAY＋」(プレイピュー)の遊具を設置したキッズルーム

③エネルギーマネジメントシステム「HEMS・MEMS」導入など、先進の環境対応

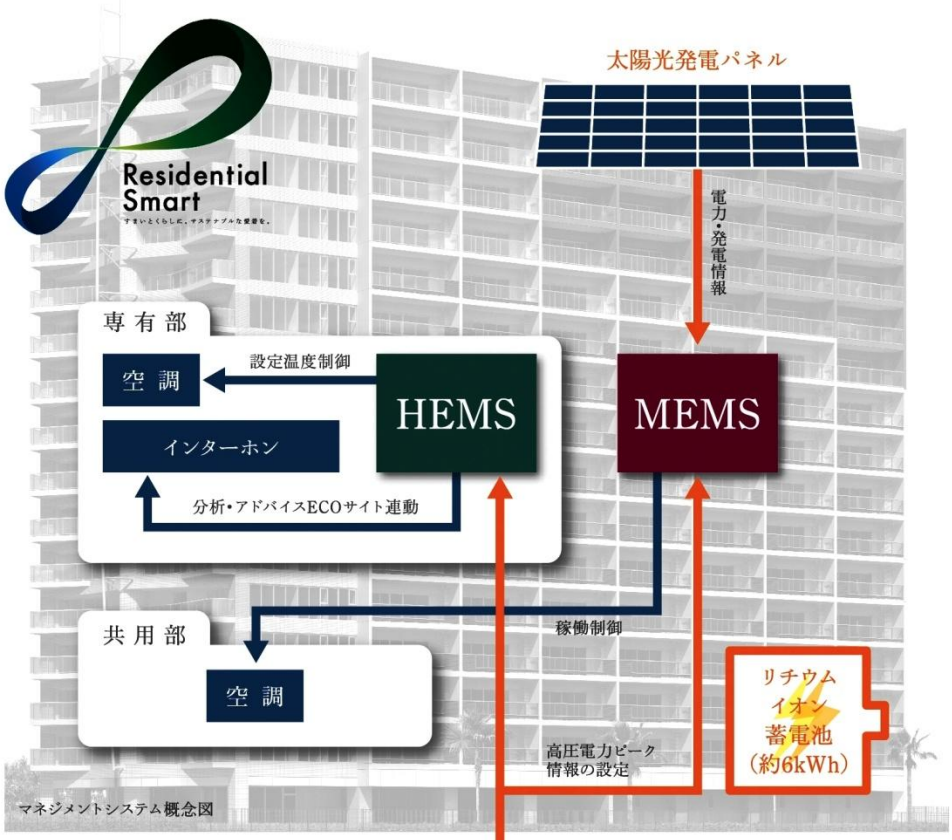
◆経済産業省「スマートマンション導入加速化推進事業」採択プロジェクト

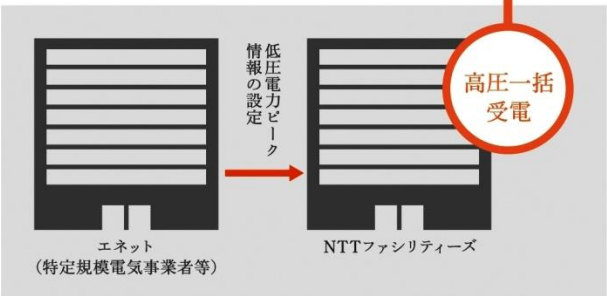
経済産業省の「スマートマンション導入加速化推進事業」は、マンション全体でエネルギー管理、節電およびピークカットを行い、エネルギーの効率的な使用や無理のない節電を実現するスマートマンションの普及促進を目的としています。本物件は「ＭＥＭＳ」（マンションエネルギーマネジメントシステム）と「ＨＥＭＳ」（ホームエネルギーマネジメントシステム）を導入してエネルギー管理サービスを提供するなどの取り組みを行い、当該推進事業に三井不動産レジデンシャルの主幹事物件として補助対象第１号になっています。

＜「ＨＥＭＳ・ＭＥＭＳ」の採用＞
各住戸・共用部における使用電力量の見える化と自動制御を行う事で、マンション全体でエネルギー管理を行う「ＨＥＭＳ」、「ＭＥＭＳ」を採用しています。

・「ＨＥＭＳ」によって、各住戸の家電や部屋ごとの使用電力量を見える化するとともに、スマートフォンなどで外出先からのエアコン（リビング・ダイニング）の遠隔操作も可能になります。また、電力提供サービス会社から電力需給ピーク情報を受け各住戸のエアコンの設定温度を自動制御し、使用電力量を抑制することも可能です。
・「ＭＥＭＳ」によって、共用部の使用電力量や太陽光発電量を見える化します。また、電力需給ピーク時には、共用部の空調を自動制御し、共用部における最大使用電力と電気料金を抑制します。

＜一括受電の採用＞
ＮＴＴファシリティーズが高圧電力を一括購入し、マンション内の受変電設備で減圧してから各住戸や共用部に分配するサービスを採用することで、電力会社より 5%OFF の料金で電気を供給します。





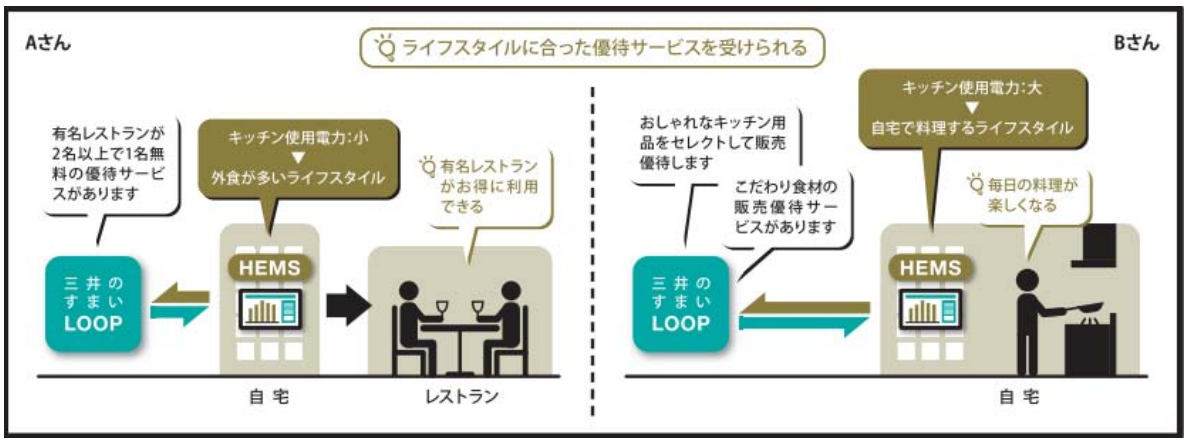
エネルギーマネジメントシステム概念図

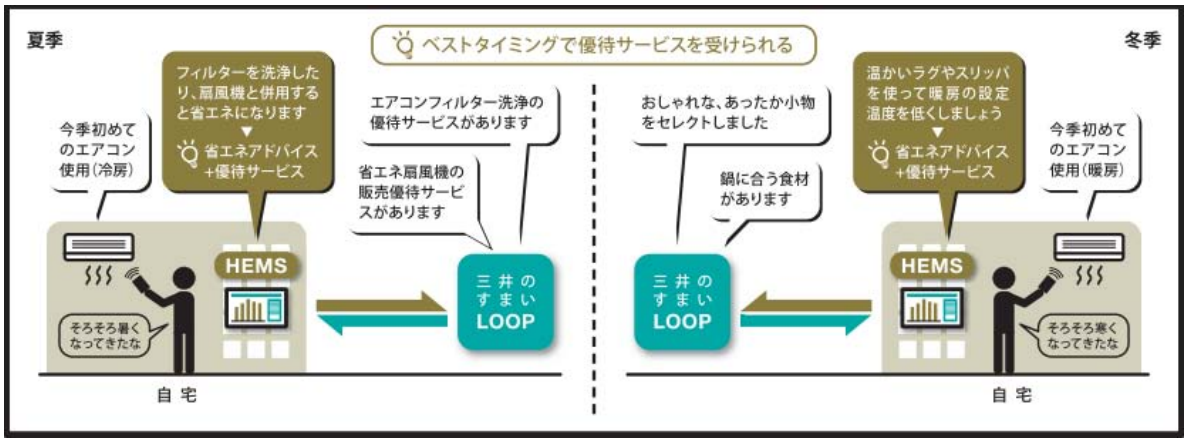
◆暮らしのサービス提供に「ＨＥＭＳ」を活用

従来「ＨＥＭＳ」は、“見える化”と“電力供給ピーク時間告知”が主な機能でしたが、本物件では、「ＨＥＭＳ」の使用電力情報というビッグデータ分析により、居住者のより具体的な“省エネ行動”の促進や、生活に密着したサービス提供を行うことで、環境への貢献のみならず、居住者の満足度向上を図ります。

＜居住者のライフスタイルに合わせたサービスを提供＞

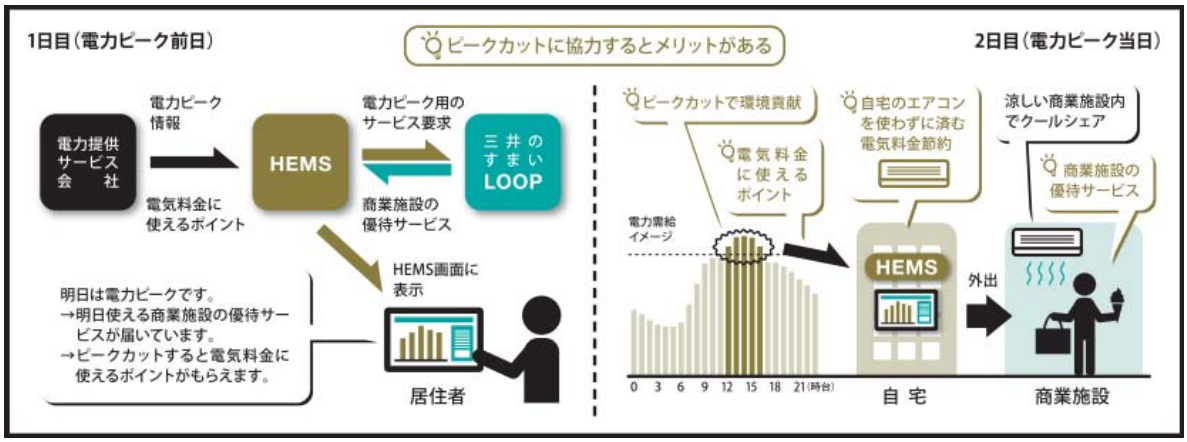
東芝製「ＨＥＭＳ」が各住戸内の使用電力情報を基に居住者のライフスタイルを分析し、三井不動産グループの住宅居住者向けメンバーシップサービス「三井のすまいLOOP」（＊1）が提携するレストラン、家電量販店、家事代行など多彩な優待サービスから、各居住者のライフスタイルや潜在ニーズに合ったサービスをセレクトして「ＨＥＭＳ」画面に提示します。





＜電力需給ピークカット協力に対する居住者メリットの創出＞

東芝製「ＨＥＭＳ」が電力需給ピークを把握し、商業施設の優待サービスなどを提示することで、ピーク時の外出による住戸内の省エネを促すほか、電気料金の支払いに使えるポイントを付与する（＊2）など、居住者への複数の協力メリットを創出することでピークカットを促進します。



◆その他、主な環境対応

・セーブアースディスプレイの採用（ガス使用量の見える化）
「ＨＥＭＳ」での使用電力量の見える化と合わせてガスも見える化することで、家庭で利用するエネルギー（電気＋ガス）を把握できます。
・LED 照明の採用
住戸内のダウンライト、共用部の照明（一部を除く）に LED を採用し使用電力量を低減します。
・高断熱仕様
設計住宅性能評価における省エネ等級 4、住戸窓は Low-e ペアガラス（一部除く）とし高断熱仕様としています。
・EV カーシェアリング/レンタサイクル
環境にやさしいクリーンな電気自動車（1 台）、電動レンタサイクル（12 台）をシェアします。
・太陽光発電（10kW）
平常時は、日中の共用部照明の電力をほぼ 100%カバーし、災害時など停電の際はパーティールームの非常用コンセントに電力を供給します。（晴天時）
・電気自動車やプラグインハイブリッド車に対応する充電コンセントを設置しています。

④免震構造の採用や 72 時間利用可能な非常用発電機など、様々な防災対策

・建物構造は、免震構造とし、大地震の際には、建物の損傷を抑えるにのみならず、建物の揺れ自体を小さくすることで家具や什器の転倒による二次災害も防止します。

免震ゴム

免震ダンパー

・災害時に万が一停電となった場合、約 72 時間利用可能な非常用発電機が起動し、非常用エレベーターなどの非常用設備を稼働させることが可能です。
・1 階の「パーティールーム」を災害時の防災拠点として想定し、停電時にはカーシェアリング用電気自動車のバッテリー（24kWh）や太陽光発電の電力を「パーティールーム」の専用コンセントに供給します。さらにリチウムイオン蓄電池（約 6kWh）を配備することで 2 重 3 重の電力供給対策をしています。
・1 階防災倉庫には、メガホン、救助工具、ストレッチャーなど共用で利用する備蓄品を取り揃え、各階防災倉庫にはその階の住戸用に飲料水と非常食を備蓄しています。

約 72 時間稼働可能な
非常用発電機

EV カーシェアリング
車両から電力を供給

太陽光発電

リチウムイオン蓄電池

1 階防災倉庫に加え、各階にも防災倉庫を配置。
当該階住戸用に飲料水、非常食を備蓄。

＊1　「三井のすまいLOOP」は、平成24年4月に首都圏を対象に開始した三井不動産グループが供給する住宅居住者向けのメンバーシップサービスで、三井不動産グループ関連施設でのサービスはもちろん、レストランの優待や手配、家電量販店での優待、家事代行など多数のビジネスパートナー企業のサービスが利用可能です。

＊2　株式会社 NTT ファシリティーズの電力提供サービスとマンション向けデマンドレスポンスサービス「EnneVision」を組み合わせることにより、電力需給ピーク時に削減した電力量に応じて、翌月以降の電気料金の支払いに利用可能なポイントが各居住者に付与されます。

＊本物件ホームページアドレス　　http://www.31shinagawa.com

＜添付資料＞　1.物件概要・位置図

【物件概要】

所　　在　　地／東京都港区港南 2 丁目 9 番 2 他（地番）
交　　通／JR 山手線「品川」駅徒歩 11 分
総　　戸　　数／209 戸
専　有　面　積／57.60 ㎡～81.62 ㎡
間　　取　　り／2LDK～3LDK
敷　地　面　積／2,580.55 ㎡
延　床　面　積／19,176.10 ㎡
構 造 ・ 規 模／鉄筋コンクリート造、地上 16 階建
駐　　車　　場／総戸数 209 戸に対し敷地内 66 台（うち身障者用 1 台、カーシェアリング用 1 台）
自 転 車 置 場／総戸数 209 戸に対し 251 台　（レンタサイクル 12 台含む）
ミニバイク置場／総戸数 209 戸に対し 8 台
着　工　時　期／平成 24 年 12 月
建 物 竣 工 時 期／平成 26 年 10 月下旬予定
入　居　時　期／平成 26 年 11 月下旬予定
管　理　会　社／三井不動産住宅サービス株式会社
設 計 ・ 施 工／株式会社大林組
売主・販売代理／三井不動産レジデンシャル株式会社
売　　主／日本土地建物販売株式会社

【販売スケジュール】

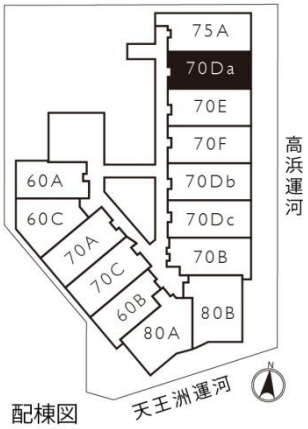
モデルルームオープン／平成 25 年 4 月 27 日（土）
販 売 開 始 時 期／平成 25 年 7 月 6 日（土）

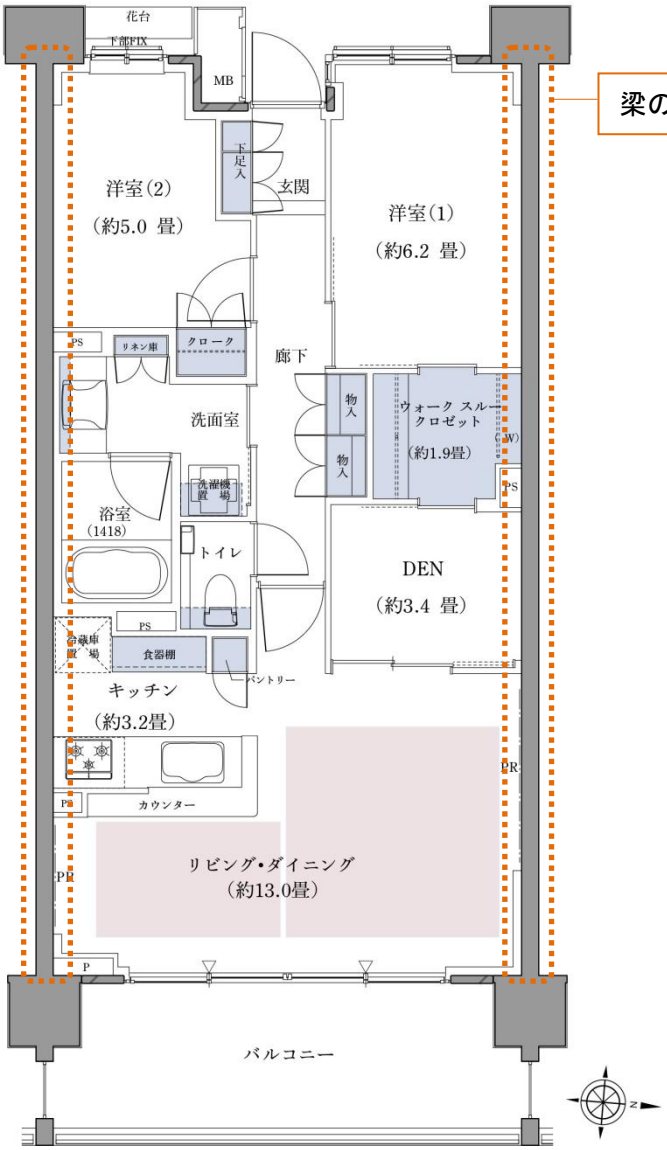
【位置図】

70Da type 2LD・K+DEN+WTC

■専有面積／71.52㎡（約21.63坪）
■バルコニー面積／12.40㎡（約3.75坪）

天井高さはリビング・居室でＨ2500 ㎜。シューズインクロゼットと納戸は、Ｈ2400～2500mm と一般的な高さより 200～300 ㎜高くし、空間の広がりと収納の有効率の高さを生み出しています。
さらに、ダブルアウトフレームで室内の柱をなくし、運河に面する東側住戸は、戸境を耐震壁とする事で室内に梁のないすっきりした居住空間を作りました。
運河の開放感を取り込めるよう、バルコニーは奥行き 2m としガラス手摺を採用しています。





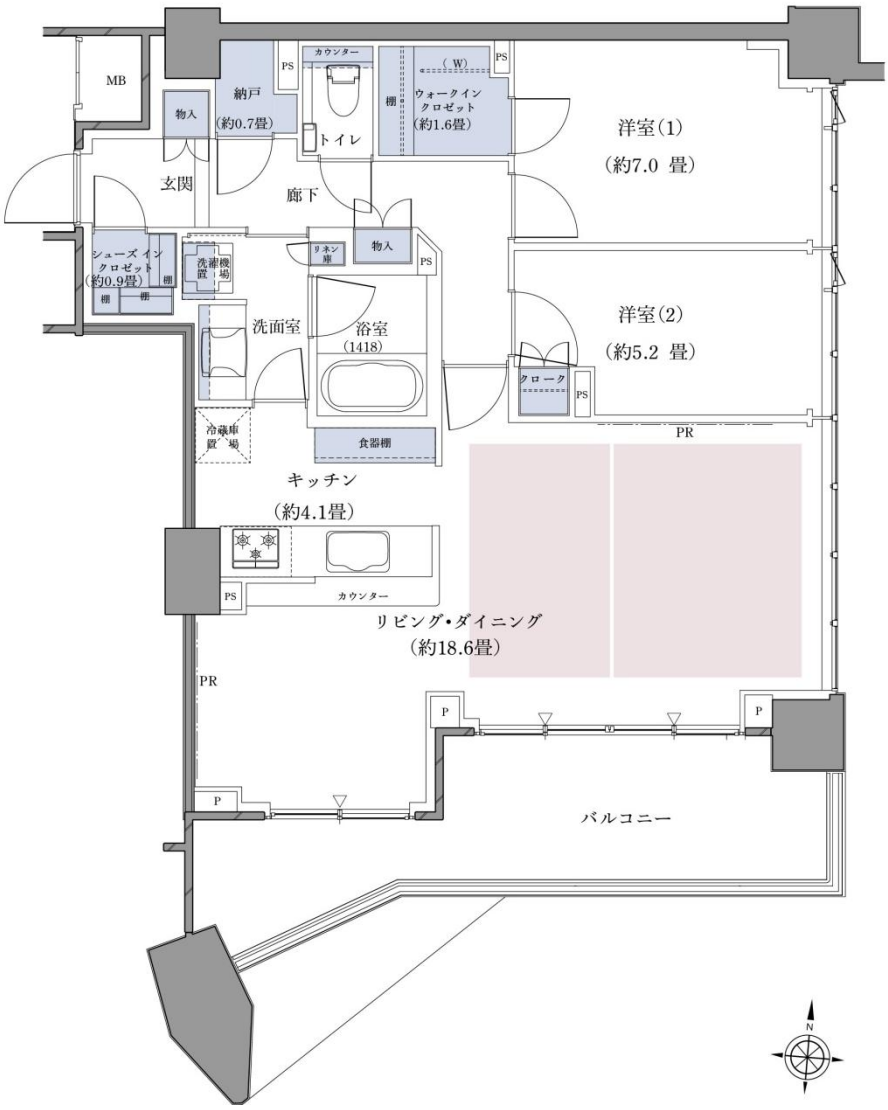
リビングダイニング・バルコニー

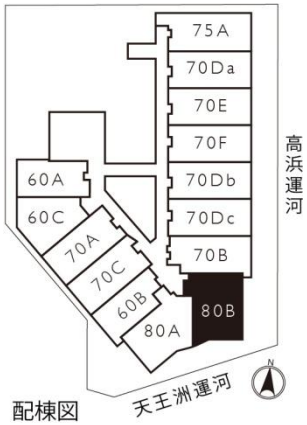
リビングダイニング・DEN

80B type 2LD・K+WIC+SIC+N

■専有面積／81.62㎡（約24.69坪）
■バルコニー面積／14.75㎡（約4.46坪）

南東角に位置するタイプは、運河の交差点の目の前に位置する開放感の高い角住戸。
南面にバルコニーを設け、東面は足元までのフルハイトサッシを一面に採用し、各居室へ光と開放感を取り込むプランとしています。





配棟図

リビング・ダイニング

キッチン