

借地権マンションを等価交換方式で建替え JR 恵比寿駅徒歩6分「アトラス恵比寿景丘」竣工

旭化成不動産レジデンス株式会社(本社:東京都千代田区、代表取締役社長:高橋 謙治)は、等価交換手法で借地権マンションの再生に取り組んだ、渋谷区のグロリアスマンション建替え事業「アトラス恵比寿景丘」が3月に竣工いたしましたのでお知らせいたします。



竣工外観

■建替え事業の概要

グロリアマンションは、JR 山手線恵比寿駅徒歩 6 分の立地に 1971 年に竣工した、店舗・事務所区画のある複合用途の分譲マンションで、敷地の一部に地上権が設定されている借地権マンションでした。本事業は、再建後も借地権マンションとなる、マンション建替円滑化法での建替えではなく、等価交換方式(全部譲渡方式)を採用することにより、複雑な権利関係を整理し、所有権マンションとしての再生を実現しました。

従前の建物は管理組合が無かったため適切な修繕が行われず、度重なる雨漏り、排水管のつまり、漏水などの不具合が生じていました。更に交換したエレベーターは、センサーが建物の歪みに反応して度々停止するなど経年劣化が深刻となり、2015 年に建替えの検討を開始することとなりました。2016 年に事業協力者を募集した結果、旭化成不動産レジデンスが選定され、2018 年に建替え決議が成立、2020 年より工事着手し、2023 年 3 月に竣工を迎えました。

当社では、渋谷区内で本件を含め 9 つのマンション建替えを実現しています(着工・竣工ベース)。まだ数多く存在する高経年マンションの再生に貢献できるように、これからも努めてまいります。

■従前建物の概要

延べ床面積	2633.06 m ²
専有面積	2264.62 m ²
住戸等	住戸 43 区画 事務所 1 区画 店舗 4 区画
間取り等	2DK~3LDK 28.59 m ² ~127.06 m ²



従前建物外観①



従前建物外観②

■竣工建物の概要

計画地は恵比寿駅徒歩 6 分、恵比寿ガーデンプレイスから徒歩 2 分、広尾エリアも生活圏に入る魅力的なエリアに位置し、敷地周辺はくすのき通りから連なる緑豊かな環境となっています。周辺の自然環境との調和を図りつつ、水平垂直のラインで構成したシャープでエッジのきいた美しく上質な外観構成とし、美しいデザインを好む単身者や DINKS の求めるマンションを実現しました。

間口が狭く奥行の深い敷地形状に対し、道路側に 14 階建ての高層棟、敷地奥側に 5 階建ての低層棟を配置した 2 棟構成とし、角住戸の多い、総戸数 57 戸の計画です。マルチス



エントランス正面外観

タジオ(防音室)やトランクルーム等の共用施設を地下に設けるなど、限られた敷地を有効に活用しています。

また、大型車が収容できる地下駐車場、電気自動車の充電設備、各戸玄関の電気錠(スマートキー)、ミストサウナ、ディスポーザー、突板塗装の建具等、先進的で実用的な仕様設備を採用し、優れた立地に相応しい高品質なマンションとしています。



マルチスタジオ



トランクルーム

木々の緑に囲まれた周辺環境とつながりを持たせた緑あふれるエントランス

■ 物件概要

物件名	アトラス恵比寿景丘
所在地	東京都渋谷区恵比寿4丁目13番5,14番
交通	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン「恵比寿」駅(東口)徒歩6分
用途地域	第一種住居地域／近隣商業地域
地域・地区	30m第三種高度地区、50m高度地区
建ぺい率	60.07%
容積率	343.06%
敷地面積	896.65 m ²
建築面積	538.64 m ²
延床面積	4388.79 m ²
構造・規模	RC造、地上14階、地下1階
総戸数・間取り	57戸(事業協力者取得住戸12戸含む) 1K～3LDK 26.12 m ² ～92.11 m ²
建物竣工・入居	2023年3月17日竣工 同年3月24日引き渡し開始 本物件は完売済
売主	旭化成不動産レジデンス株式会社
設計・監理	アーキサイトメビウス株式会社
施工	前田建設工業株式会社 東京建築支店

■案内図



本件問い合わせ先
旭化成ホームズ株式会社 広報室
〒101-8101 東京都千代田区神田神保町一丁目 105 番地
TEL 03-6899-3010 FAX 03-6899-3400 j-koho@om.asahi-kasei.co.jp