

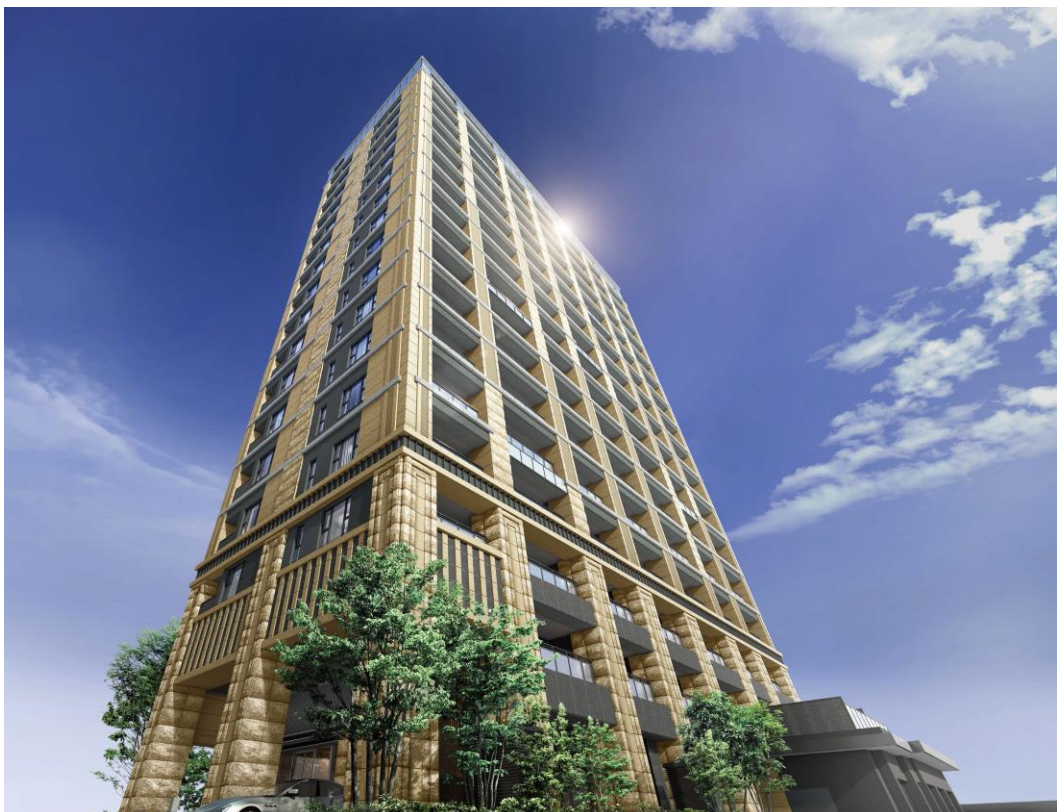
～希少な「3A立地×全戸南向き×地上15階以上」マンション～
当社の新築分譲マンション最高峰ブランド「グランドヒルズ」シリーズ
「グランドヒルズ南青山(地上18階・全115邸)」モデルプレオープン

住友不動産株式会社は、港区南青山7丁目で開発を進めております。当社最高峰ブランド「グランドヒルズ」シリーズ44棟目となる『グランドヒルズ南青山(地上18階、全115邸)』のモデルルームを2019年9月21日(土)よりプレオープン致しますのでお知らせします。プレオープンでは事前案内会にご来場いただいたお客様を先行してご案内し、10月下旬にはグランドオープンを予定しております。

本物件は、都心の邸宅地として古くから知られる3A(青山、赤坂、麻布)エリアに位置し、至近には多くのブランドショップや洗練されたレストラン、カフェなどが集積する、日常と非日常を併せ持った住環境を享受できる高級住宅街「南青山」に誕生します。

標高約31mの高台立地で、南側には建物の絶対高さ制限のあるエリアが広がっていることから全戸南向きプランを採用、都心中心立地の物件でありながら開放的な住まいを実現します。過去24年間に23区内で供給された1万件超の分譲マンションにおいて“3Aエリア内”、“全戸南向き”の条件を満たすのはわずか0.3%※となり、さらに地上15階以上の物件は本物件のみとなります。※1995.1～2018.10までの不動産経済研究所データよりMRC調べ

2019年4月よりホームページにて集客開始し、南青山立地で開放的な住戸プランが評価され、これまで約5カ月で850件超の問い合わせを頂いております。南青山に過去住んでいた、現在住んでいるなど地縁がありエリアの魅力を熟知されているお客様が多く、お問合せのうち約6割が二次取得者で“エリア内での住み替え”、“セカンドハウス”や“お子様世帯用の住まい”探しを目的に、若年層からシニア層まで幅広くご関心をお持ちいただいております。



<外観完成イメージ>

■南青山アドレスの魅力

本物件の所在する南青山エリアは、3A+R(六本木)として知られる都心の高級住宅地でも別格の邸宅地として独自の魅力を持つエリアの一つです。物件徒歩圏には、「表参道」を中心としたワールドワイドな高級ブランド店や個性的なセレクトショップ、質の高いカフェやレストランなどが集積しており、より洗練された都心ライフを享受できます。



<都心中心立地 イメージ図>

また、後背地には古くから大名、華族、政治家、著名人などが住み継いできた風格ある邸宅地として既存住宅地が広がっており、周囲には、生活便利施設、医療施設、充実の教育機関、豊富な自然を抱える公園や緑地、更には芸術・文化を楽しむ事もできる美術館など「医・職・住・遊・学」の揃う格調高く、かつ利便の充実した住環境です。

足を延ばせば、赤坂、麻布、六本木など色の異なる洗練された街も暮らしの一部として利用でき、それ故に、白金でも六本木でもなく、青山での別格の暮らしを望まれる方は少なくない人気の立地です。一方で、現地周辺は既存の邸宅地が広がっており大型用地は少ないため、本物件のような100戸超の大規模マンション供給は限られます。



<「表参道エリア」みゆき通り>



<紀ノ国屋インターナショナル>



<日本赤十字社医療センター>



<有栖川宮記念公園>



<根津美術館>

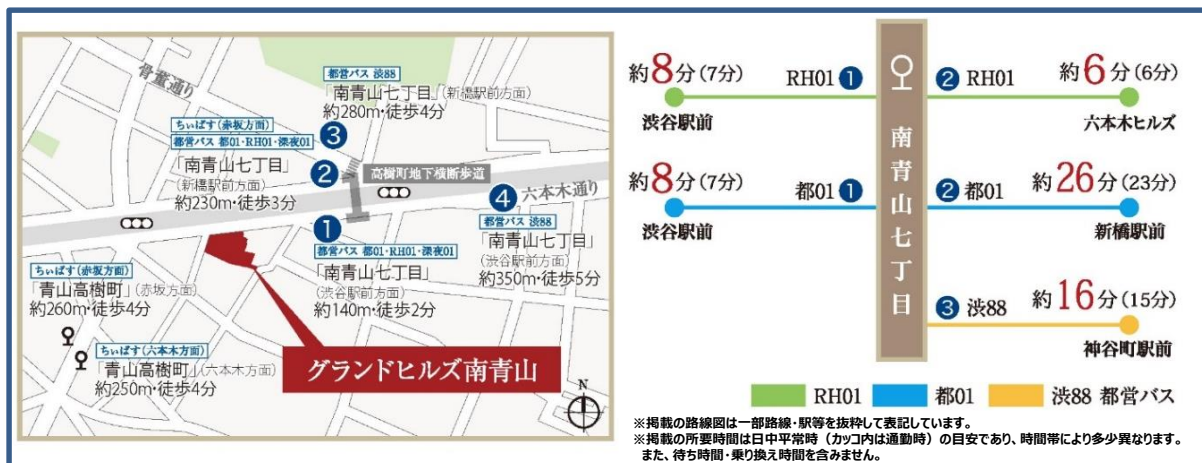
■都心の中心からマルチにアクセス

本物件は、都心中心部に位置しており、3A+Rエリアはもちろん、東京、渋谷、新宿、恵比寿、品川など最寄駅から主要なスポットへ快適に短時間で移動を可能としています。また、電車だけでなくバスやタクシーなどの利便も良く、あらゆる場所へスムーズにアクセスできる都心ゆえの効率的で充実した生活を実現します。

◇最寄駅2駅から都心主要スポットへの電車アクセス



◇バス停マップと主要スポットへの所要時間



◇タクシー料金シュミレーション(各地より本物件まで)

<p>「渋谷」駅(東口)より</p> <p>日中 約650円~730円</p> <p>深夜 約810円~890円</p>	<p>「新宿」駅(南口)より</p> <p>日中 約1,930円~2,010円</p> <p>深夜 約2,250円~2,410円</p>	<p>「品川」駅(南口)より</p> <p>日中 約2,010円~2,090円</p> <p>深夜 約2,330円~2,490円</p>
<p>「六本木」駅(北口)より</p> <p>日中 約570円~730円</p> <p>深夜 約650円~730円</p>	<p>「銀座」駅(北口)より</p> <p>日中 約1,930円~2,010円</p> <p>深夜 約2,250円~2,410円</p>	<p>「東京」駅(丸の内南口)より</p> <p>日中 約2,090円~2,250円</p> <p>深夜 約2,490円~2,650円</p>

■高さ制限の厳しい南青山で数少ない開放的な南側景観



■ 高さ制限概念図

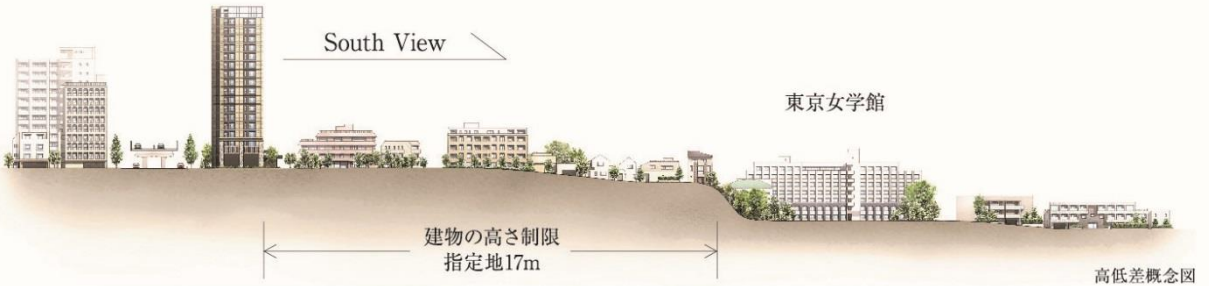
凡例

- 指定値17m(港区)
 - 指定値22m/第2種高度地区(港区)
 - 指定値24m/第3種高度地区、斜線型高度地区無指定(港区)
 - 指定値31m(港区)
 - 指定値35m/幹線道路沿道、集団指定(港区)
 - 30m第3種高度地区(渋谷区)
 - 指定値40m(港区)・40m高度地区(渋谷区)
 - 指定値50m(港区)・50m高度地区(渋谷区)
-
- 第一種文教地区
 - 第二種文教地区

出展：港区ホームページ「絶対高さ制限を定める高度地区の指定値図」
 渋谷区ホームページ「渋谷区高度地区変更」(2019年2月現在)
 掲載の地図は一部道路を抜粋して表記しています。

本物件の所在地は、高さ制限の厳しいエリアであり本来は建物高さは地上40mまでと指定されておりますが、一定の条件をクリアすることで地上60mまで緩和を受け地上18階建てを実現しています。また、本物件は標高約31mの高台に位置し、南側には高さ制限17mのエリアが広がっているため、都心中心部でありながら専用部からは快適な陽の光や通風を享受できる開放的な景観を楽しむことができます。

グランドヒルズ南青山



※掲載の高低差概念図は現地を基準とした直線ライン上の一部施設を抜粋した概念図であり、眺望を保証するものではありません。また、建物位置・高さ・距離・縮尺等は実際とは異なり、周辺環境・眺望は将来変わる場合があります。



<現地16階相当からの物件南側の眺望写真(2019.1月撮影)>

■グランドヒルズの系譜

住友不動産の新築分譲マンションにおける最高峰ブランド「グランドヒルズ」は、1985年に完成した兵庫県神戸市灘区の「六甲グランドヒルズ」から始まり全国で34年間に合計43棟、首都圏では白金台や元麻布、松濤など21棟と年に1棟ほどしか供給実績の無い、高級住宅地の中でも特に希少地とされるエリアでのみ供給してきた特別なブランドマンションです。

これまで開発した物件は、周囲の街並みになじむ優美なファサード、ハイグレードな設備・仕様、贅を尽くしたエントランスなど、経年で色あせない迫力ある存在感を備えています。



<グランドヒルズ元麻布・外観>



<グランドヒルズ白金台・エントランスロビー>

■グランドヒルズに相応しい外観、共用部



<外観・完成イメージ（敷地南側から）>

44棟目となる本物件では、古くから格式高い邸宅地に相応しく細部にまでこだわり、人の目線に近い基壇部に天然石を貼り重厚感を出しつつ、不規則に連続する変化を与え、最上階にはスカイラインを描くガラストップを、東西の妻側に開放的なガラスカーテンウォールを採用し、気品に満ちたファサードとしています。



<ホテルライクなエントランスと車寄せ>

また、エントランスと車寄せは車路を一体にしたことで都心邸宅に求められる秘匿性を、車路にまで有した高級ホテルを思わせる上質で、ゆとりある空間を演出しています。

■専有部の“シンプルエレガンス”な内装の提案

世界レベルで見てハイクラスな住宅の多くは白を基調としており、本物件も外観・共用部の格式と調和を図り、専有部を白基調としています。但し単純に白色をベースにするだけでは価値相応の空間を崩しかねません。

そのため、本物件ではモデルルームにて白基調の空間に、壁面や棚にダーク色を入れ白色の膨張を締め、アクセントに照明などでゴールド色をあしらい、巧みに配色バランスを整え、さわやかで、洗練された“シンプルエレガンス”な住空間づくりの事例を提案しています。



<総合マンションギャラリー渋谷館内モデルルーム>

■ 物件概要 (※2019年9月13日時点)

所在地	東京都港区南青山七丁目162番地
交通	東京メトロ銀座線・千代田線・半蔵門線「表参道」駅から徒歩11分 (※B1出口 6:00~22:00) 東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩14分
総戸数	115戸(※広告対象外住戸5戸含む)
用途地域	商業地域/第1種中高層住居専用地域
建ぺい率	80%/60%
容積率	500%/200%
敷地面積	1,690.97㎡
延床面積	11,727.92㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地上18階建、地下2階建
間取り	1LD・K~3LD・K
専有面積	41.52㎡~120.12㎡
竣工	2022年2月上旬予定
入居開始	2022年4月下旬予定
設計・施工	五洋建設株式会社
管理会社	住友不動産建物サービス株式会社



<現地案内図>

<お客様からのお問い合わせ先>

総合マンションギャラリー渋谷館 TEL:0120-553-428

<https://www.sumitomo-rd-mansion.jp/shuto/minamiaoyama/map.html>

営業時間/平日11:00~20:00 土日祝日10:00~20:00(水曜定休・年末年始は休業)

<報道関係者お問い合わせ先>

住友不動産 広報部 住友 TEL:03-3346-1042