

■中高層分譲住宅部門(ワンルーム)■

ガーラ・プライム横濱関内

(株) FJ ネクストホールディングス

●物件概要

事業主名 株式会社 FJ ネクストホールディングス
現場住所 神奈川県横浜市南区永楽町 2-23-1
企画設計 株式会社宮田建築事務所
施工者名 南海辰村建設株式会社
工事竣工 令和 5 年 1 月 20 日



風除室



エントランスホール



宅配ボックス



コインランドリー



エレベーターホール



ゴミ置場



平置駐車場



自転車置場

●事業コンセプト

本プロジェクトは、周辺の関内エリアはもとより人気の高いみなとみらいエリアや元町・山手エリア、「横浜」駅エリアも身近にした類まれなポジションに誕生。2 駅 2 路線が利用できる利便性の高い立地の特性を活かし、通勤や通学で電車を利用するビジネスマンや大学生をメインターゲットとした単身者向けコンパクトマンションの分譲事業を推進しました。

当初は約 274 坪の敷地による 150 戸程度の計画であったところ、北西側隣地の約 67 坪を追加取得することができた結果、総戸数 199 戸のプロジェクトへと規模を拡大させることに成功。また、特徴的な敷地形状ながらも東西に分けて最適な配棟計画を行ったことで、敷地全体の有効活用に加えて容積率を余すことなく消化し、収益性の向上にもつなげることができました。

さらには、風除室上部を吹抜けとしファミリーマンションやハイグレードホテルのような特別感を創出したほか、居住者ニーズや賃料とのバランス、事業の採算性等を考慮し、基本をしっかり押さえた設備のラインナップとすることで、資産運用型マンションとして長期的に商品価値が維持されるよう配慮しました。

●規模概要

敷地面積	1,132.00㎡
延床面積	6,644.27㎡
住戸面積	21.24 ~ 27.69㎡
構造規模	RC 造一部 S 造地上 11 階建
住戸総数	199 戸



南西側外観



北東側外観 (夜景)



エントランスアプローチ (夜景)



館銘板 (夜景)

優良事業賞

●商品企画

駅からの動線や視認性などを考慮し北東側にエントランスを設けました。正面からのアングルでは縦に細長く規模感の創出が難しい中で、アプローチを含めたエントランス周りでどれだけ印象付けられるかが意匠上の課題でしたが、存在感あふれる逆L字型の庇と壁を設けるほか、白御影石の上質な素材を添えるとともにクールな表情のアルミパネルを採用することで、壮麗な風格を醸し出す邸宅の顔に仕立て上げました。外観全体は、街の新たな風景となるよう洗練された建築美を追求し、モノトーンを基調にスタイリッシュな佇まいとしています。

また、風除室ではホテルライクな二層吹抜けを実現するほか、その奥に続くエントランスホールは、ホワイト系のタイルや木目調のクロスを用いることで明るく柔らかな雰囲気醸し出しながらも、高級感が漂う意匠としました。

共用部には、居住者が日々の洗濯・乾燥を行うことができるランドリースペースを設けたほか、40台分の駐車場に加えてバイク置場、駐輪場を確保。条例上の附置義務を満たす必要がある中でどのように計画を進めていくべきかの検討を十分に行い、最適なプランニングを実現しました。

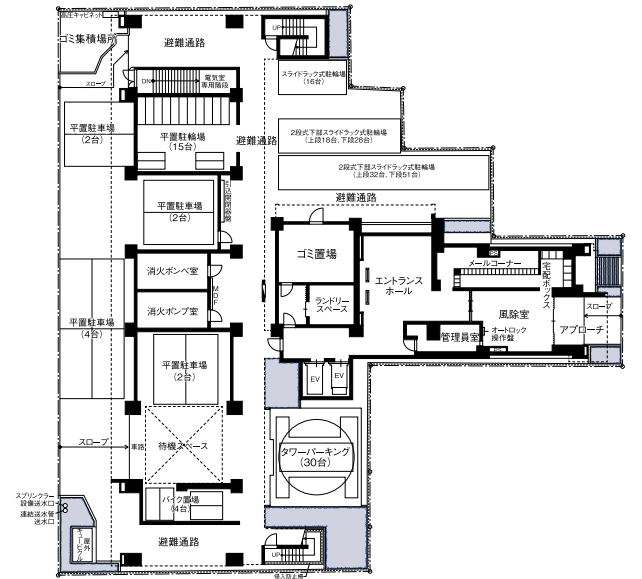
また間取りについては、エリア内で近年供給が増え続けているワンルームマンションとの差別化を図るべく、メインとなる1Kプランのほかに1DKプランをご用意し、多様なニーズにお応えできるプランバリエーションとしました。

●事業成果

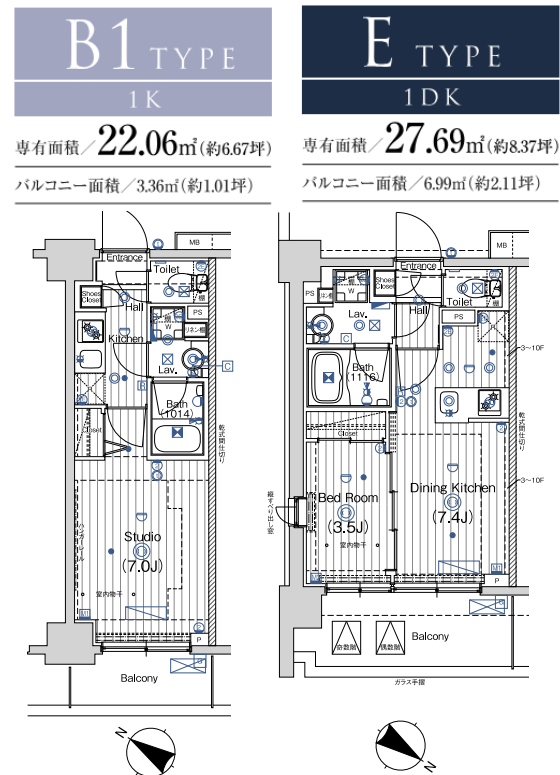
会社設立 40 周年を記念して新たにガーラマン
ションシリーズに加わった「ガーラ・プライム」第
1号物件として、これまで行ってきた横浜・関内エ
リアでの豊富な分譲実績を基盤に、商品企画を始め
販売価格や賃料の設定などを行いました。販売にお
いては駅徒歩4分の資産性に加え、スケールメリッ
トを活かしたランニングコストの抑制や使いやすい
プランに間取りを画一化することによって、投資目
的の購入者ニーズに合致した提案を行うことができ
た結果、わずか1週間程度という驚異的なスピード
での全戸売売を達成。

また、賃貸においても引渡しまでの全室契約を達成し、適正な賃料や好立地に加えて建物の意匠性や設備仕様が入居者に受け入れられたものと考えます。

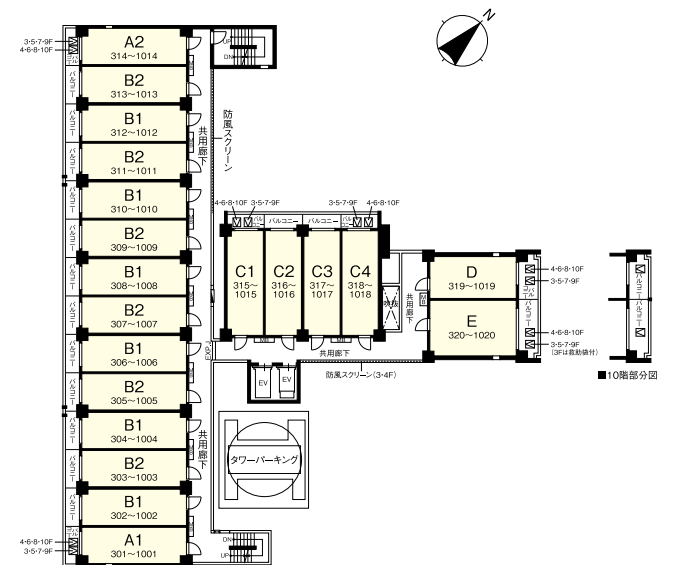
ガーラ・プライム横濱関内



敷地配置図兼1階平面図



南西側立面図



3～10階平面図



キッチン (B1TYPE)



洋室 (B1TYPE)



洗面室 (B1TYPE)



DK (E TYPE)



バルコニー (E TYPE)