

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

2014年3月5日

報道関係各位

三菱地所ホーム株式会社
三菱地所ハウスネット株式会社
三菱地所株式会社

三菱地所グループの住宅事業バリューチェーン強化

制震賃貸住宅「M-asset（エム・アセット）」販売強化

- ◆ 土地を有効活用して高い収益性を実現する3階建てタイプ ◆
- ◆ 収入のある自宅で暮らす賃貸併用タイプ ◆

三菱地所ホーム株式会社（本社：東京都港区赤坂 社長 西貝 昇）は、2013年1月に発表した木造制震賃貸住宅ブランド「M-asset（エム・アセット）」の第二弾として「3階建てタイプ」・「賃貸併用タイプ」の販売を開始いたします。

「M-asset（エム・アセット）」は、三菱地所ホームが長年、注文住宅建築で培ってきた設計対応力や技術力と、三菱地所ハウスネットによる賃貸経営サポートにより、安心クオリティの制震賃貸住宅として提供してきた商品であり、消費税増税や相続税増税を見据えた賃貸住宅建築のニーズ活性化により、受注が好調に推移しております。今後も2015年1月の相続税改正により、都市部において課税対象者が大幅に増えることから、この状況は続くことが予想されています。

三菱地所ホームでは、敷地を最大限に活用して賃貸戸数を増やすことで収益性を高め、安定した賃貸経営を実現する「3階建てタイプ」と、自宅と賃貸住宅を併用することで賃料収入による家計負担の軽減と相続税や固定資産税の節税効果が期待できる「賃貸併用タイプ」を新たなメニューとして追加することで、土地の有効活用による節税対策を充実させ、賃貸住宅の販売力を強化してまいります。

建物には、地震による揺れを最大で50%低減する制震システム「エムレックス」を標準装備し、オーナーには長期にわたるメンテナンス費用の削減と、入居者には地震に対する安心安全をお届けします。また、上下階の生活音を大幅に軽減する「高遮音床」を新たに開発しオプション仕様としてラインナップしました。

建物竣工後は、三菱地所ハウスネットによる最長30年間の一括借上や賃貸経営代行サービス、また三菱地所ホームによる建物性能（構造躯体や屋根・外壁の雨水侵入防止）の長期30年保証システムにより安定した賃貸経営と資産管理を実現します。

今後も、三菱地所グループの住宅事業バリューチェーンを強化して賃貸住宅における『資産性・住み心地・暮らしのよさ』という3つの価値の向上に努めてまいります。

【商品概要】

1. ブランド名

「M-asset」(エム・アセット)



*【M】三菱地所グループ・三菱地所ホームが提供する資産【asset】

2. 構造

・木造 2×4 (ツーバイフォー) 工法

3. 本体参考価格

- ・3階建てタイプ：6, 500万円 [税別] (87.79坪) *賃貸住戸：9戸、60分準耐火構造
- ・賃貸併用タイプ：6, 850万円 [税別] (87.42坪) *自宅+賃貸住戸6戸、45分準耐火構造

4. 発売日

・2014年3月6日(木)

5. 販売目標

・初年度80棟

6. 建物ポイント

◆ 注文住宅建築のプロによる自由設計

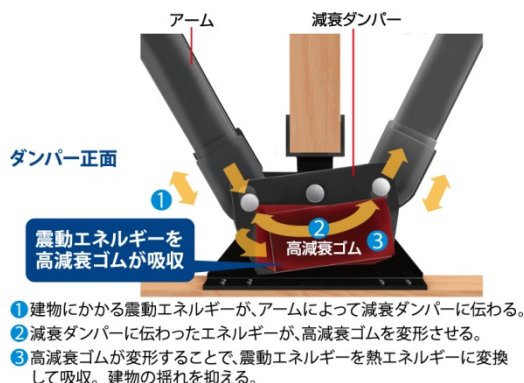
☞ 注文住宅の建築士が、街並、敷地や近隣状況、賃貸マーケットにベストマッチするプランやデザインを提案します。

◆ 制震システム「エムレックス」標準装備

☞ 耐震性に優れた2×4工法ですので、地震による倒壊の心配はありませんが、繰り返しくる地震の影響による耐震性能の劣化や内外装の損傷被害を軽減するために、地震による揺れを最大で50%低減*1する制震システム「エムレックス」を標準装備しました。これにより、建物の耐震性能を長寿命化します。



防災科学研究所における実物大建物の振動台実験



◆ 建物性能の長期30年保証

☞ 三菱地所ホームが30年*2にわたって建物性能(構造躯体や屋根・外壁の雨水侵入防止)の保証とアフターサポートをいたしますので、長期に渡り安心が続きます。

◆ 入居者に優しい設備・仕様

☞ 入居者の確保には女性が安心して暮らせる建物を提供することが重要です。充実した収納に加えて防犯対策や使い勝手を考慮した設備・仕様が標準装備されておりますので入居者も安心して快適にお住まいになれます。

- ・オートロックシステム
- ・TVドアホン
- ・洗淨暖房便座
- ・追い焚き機能付給湯器
- ・室内物干し
- ・遮音性に優れた界床仕様

◆ 優れたメンテナンス性

☞ 建物のメンテナンス費用は賃貸経営収支に大きな影響を及ぼします。

「エム・アセット」は、メンテナンス費用を大幅に削減する仕様を標準採用しました。

- ・20年間メンテナンスフリーの外装材と屋根材
- ・高い耐傷性・防汚性を誇る室内ドア
- ・高い耐傷性に加え、部分貼り替えが容易なフローリング
- ・10年サイクルで薬剤を再注入するだけの、再施工が容易な防蟻システム
- ・シリンダー交換無しで、今までのキーを無効にできるチェンジキーシステム

◆ 60分準耐火仕様（3階建てタイプ）

☞ 3階建ての共同住宅に求められる耐火性能を標準でクリアしています。

◆ 高遮音床仕様（オプション仕様）

☞ 入居者のプライバシー性をアップさせ、ワンランク上の快適空間を実現します。

7. サポートシステム

◆ 三菱地所ハウスネットによる安心の賃貸経営サポート*3

最長30年間の長期一括借上げ

オーナーが所有されている物件を一括して借り受け、入居者（転借人）と転貸借契約を締結するスキームで、毎月定額の賃料等をお支払いしますので、物件の稼働状況に左右されにくい安定した賃貸経営が可能になります。

通常物件では、一括借上げ期間の上限を10年間としていますが、エム・アセットに限り、三菱地所ホームによる建物性能の長期30年保証に合わせ、一定の条件を満たす物件については最長30年間まで延長します。

賃貸経営代行システム

月々の家賃収入等に連動した一定割合の手数料をお支払いいただくことにより、入居者の募集から契約締結、賃料徴収や更新・解約、トラブルへの対応など賃貸経営にかかる煩雑な管理業務をオーナーに代わってきめ細やかに対応します。さまざまニーズに応じた最適なプランをご提案し、安心の賃貸経営をサポートします。

滞納賃料保証制度

入居者に一定の保証料をご負担いただくことにより、万一滞納が発生した際、保証会社がオーナーに対して滞納賃料の支払いを保証するものです。

従来の連帯保証人制度に依存することなく、入居者と安心して契約をすることができ、賃料滞納リスクを軽減することができます。

24時間受付のコールセンター

三菱地所ハウスネットでは、入居者からの設備の不具合や故障等のご連絡を24時間コールセンターにて受け付けます。コールセンターで受け付けた設備の不具合や故障には、各エリアのサポートショップと連携して迅速に対応します。

- (*1) 地震波BCJ-L2(50Kine)を用いての解析結果です。
また建物の規模、プラン及びエムレックスの設置箇所数により異なります。
- (*2) 10年毎の建物診断の結果、必要な有償メンテナンスを行うことで、建物の構造耐力性能と防水性能を最長で30年間保証します。
- (*3) 各サポートシステムは、対象物件のエリア・各種条件により適用できない場合があります。

以 上

【 参考プラン 】

◆ 3階建てタイプ

3階建てにすることで敷地を最大限に活用します。賃貸戸数を増やすことができることから、安定した賃貸経営につながります。



施工床面積：290.22㎡（87.79坪）／延床面積：255.86㎡（77.39坪）

◆ 賃貸併用タイプ

自宅と賃貸住宅を併用することで、快適な生活と安定した収入が実現します。
建設費の借り入れ負担の軽減や相続税・固定資産税軽減などの節減効果が期待できます。



施工床面積：288.99㎡（87.42坪）／延床面積：267.88㎡（81.02坪）