

三井不動産レジデンシャルのパークホームズ十条
マンション購入ガイドBOOK



このたびは、三井不動産レジデンシャルの新築分譲マンション
「パークホームズ十条」にご関心を賜りまして、誠にありがとうございます。

厚く御礼申し上げます。

現地建物内モデルルームのご案内に先立ちまして、
「マンション購入ガイドBOOK」をお送りいたします。

この冊子は、住まいをお探しのお客様の声や
住まいのご購入検討に際し、お客様からよくいただくご質問などをまとめた資料です。

あわせて「パークホームズ十条」の
ご購入手続きスケジュール(予定)をお送りいたします。
ご高覧いただき、ご購入検討の一助としていただければ幸いに存じます。

INDEX

01

お客様がマンションを選んだ
(マンションに住み替えた)理由

02

賃貸マンション(アパート)・中古マンション・
戸建住宅との比較

03

資金計画について

- ・マイホームの買い時について
- ・自己資金について
- ・購入時にかかる費用(諸経費)について

04

パークホームズ十条の魅力

05

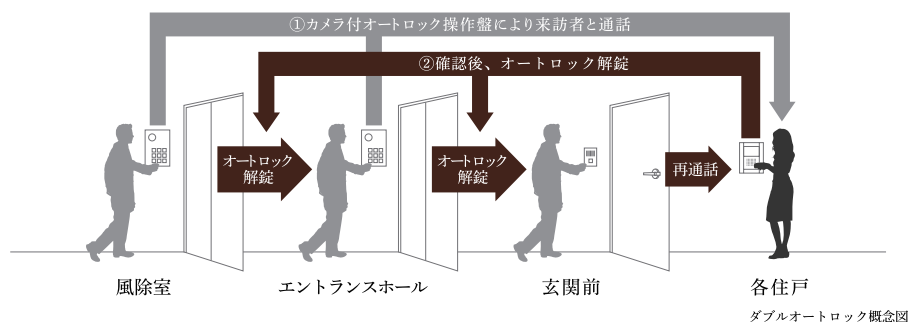
ご購入手続きスケジュール(予定)

※スケジュールは「別紙」をご確認ください。

01 お客様がマンションを選んだ(マンションに住み替えた)理由

■セキュリティがしっかりしていること

マンションライフのメリットとして第一に挙げられるのは、「セキュリティの高さ」です。オートロックシステム、防犯カメラ、防犯センサーなどのほか、管理会社・提携警備会社による「24時間365日の手厚いサポート」などがあります。戸建住宅などと違い、「鍵一本で気軽にお出かけできる」のが魅力です。



■建物の管理がしっかりとしていること

一般的な戸建住宅は、建物の管理を自分で行う必要があり、庭があると植栽や雑草の管理も手間です。マンションは、管理費や修繕積立金などの費用が発生するものの、「管理会社がサポートしてくれるので維持・管理がラク」です。なお、「管理会社は売主と同じグループの会社」であると、連携が取りやすいというメリットがあります。最近では、ご入居者様(管理組合)の労力と時間の負担を軽減できる「理事会を設けない、管理会社主導の第三者管理方式」を採用するマンションもあります。



ご入居者様(管理組合)の負担を軽減する「**第三者管理方式**」を導入

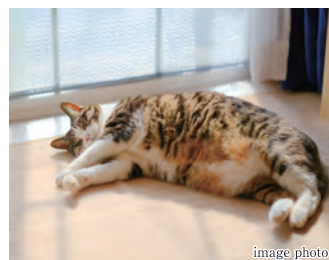
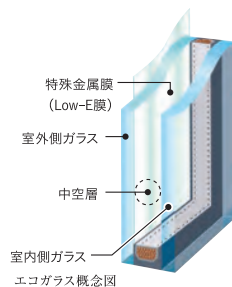
■フラット(バリアフリー)な生活

一般的な戸建住宅に住む、小さいお子様やご高齢の方がいるご家庭の不満や不安は、面倒な階段の昇り降りや段差などを原因とするケガです。マンションは、建物エントランスからお部屋まで、そしてお部屋の中も基本的に「フラット(バリアフリー)」なので快適に暮らせませす。



■気密性・断熱性

マンションはコンクリート造で、窓にペアガラスを採用するなど「気密性・断熱性が高く、温度変化が少ないため、近年高騰している冷暖房費を抑える」ことができます。暮らしを長期的な視点で考えた場合、省エネ・経済性も軽視できません。



■その他

分譲マンションの場合、「ゴミ出しは24時間可能」※1が一般的で時間にとらわれずにゴミ出しができます。インターネット設備は「マンション一括で加入する」ケースが多く、通信会社を選ばませんが、「使用料が個人契約する場合などと比べて割安」であることは大きな魅力です。



※掲載のイメージイラストは実際とは異なります。※1.粗大ごみを除く※2.ご利用の有無にかかわらずインターネット接続サービスの維持管理等に要する費用をご負担いただきます。

02 賃貸マンション(アパート)・中古マンション・戸建住宅との比較

住まいにはさまざまなタイプがありますが、それぞれの特徴を知ること
自分のライフスタイルや人生設計に合った住まいを選択できます。



■賃貸マンション(アパート)

賃貸マンション(アパート)は「自由な模様替え(リフォーム)できない、設備仕様やセキュリティへの不満、住人の顔が見えないのが不安」といった点が挙げられますが、周辺環境も含めて「気に入らなければ比較的自由に住み替えられる」というメリットもあります。ただし、「自身の財産・資産にはならない(他人の利益のためにお金を支払っている)=もったいない」ということでもあります。また一般的に更新時には「更新料」がかかるほか、入居には審査が必要で、「年齢を経るごとに借りづらくなる」ことも考えられます。



■中古マンション

中古マンションは、実物を確認して購入できるメリット・安心感がある一方、配管などの経年劣化によって、思わぬ出費が発生する場合があります。また、既存の管理組合に加入するため、人間関係の不安も考えられます。新築マンションは、すべての住人がはじめて集うコミュニティのため、不安が少ないといえます。ほかにも、中古マンションでは、室内のリフォーム代や仲介手数料の発生(価格の3%程度)、住宅ローン借入れ可能額減、住宅取得ローン控除額の上制限などもあります。新築マンションの魅力は、最先端の設計で、最新かつ未使用の仕様・設備による快適さ・気持ち良さを得られることです。



■戸建住宅

戸建住宅は、駅近・駅前立地の物件は比較的少ない傾向にありますが、注文住宅では好みにあった建物を実現できます。また敷地が独立しているのでリフォームや改築などの自由度が高いことが魅力。反面、施錠箇所が多いため戸締りに手間がかかります。また、マンションのように管理費や修繕積立基金などはかかりませんが、所有する限り、経年とともに自身での定期的なメンテナンスやリフォームが必要です。「年齢を重ねると、階段の昇り降りや庭の手入れが大変」「子どもが独立したので広すぎて持て余している」といった声もよく聞きます。その他一般的にマンションの場合は24時間ゴミ出しが可能^{※1}で、回収日や時間を気にせず、ゴミ出しができます。



定期的なメンテナンスやリフォームを自身でやる必要が出てくる..

03 資金計画について

■マイホームの 買い時ってあるの？

住宅ローンの金利や、経済情勢をはじめとする外的な要因はきっかけになるかもしれませんが、個人個人でライフスタイルや事情は様々であり、基本的に「買い時」というものは無いと考えられます。「団体生命保険」は、病歴などを理由に否認される場合があるので、将来的なご家族の資産形成という観点からも健康うちに、また、年齢によって借入れ年数に制限があるので、長期での返済を希望される方はお早めに検討されることをお勧めします。



■自己資金は どれだけあれば良いの？

自己資金は多く用意できれば、住宅ローンの返済額も減らせるので、それに越したことはありません。それでも、低金利のいま自己資金をなるべく残しておいて、100%ローンや購入時にかかる諸経費の一部も含めた借入れを希望される方もいます。贈与税制メリットを活用し、親族から援助を受ける方もいます。なお、不動産売買契約締結時には手付金が必要になります。

※住宅ローンお借入れ希望の場合、金融機関による審査が必要であり、審査状況によってはご希望額のお借入れができない場合もございます。詳しくはスタッフにおたずねください。



■購入時にかかる 諸経費はどんなものがあるの？

新築マンション購入の際、売主との間に仲介業者が入らない場合、仲介手数料は不要です。お引渡し時にかかる諸経費は、主なものとして住宅ローン借入れの際のローン事務取扱手数料、修繕積立基金・入居年度の固定資産税等の税金や登記費用、印紙代などがあります。これらの諸経費の目安は、住宅購入価格の3%～5%程度です。

また入居後は不動産取得税、固定資産税等の税金がかかります。

※不動産取得税は1回のみ、固定資産税等の税金は毎年、物件により異なりますので、詳しくはスタッフにおたずねください。



04 パークホームズ十条の魅力

■ 2駅2路線利用東京・新宿・池袋に直通

JR埼京線「十条」駅、JR京浜東北線「東十条」駅が徒歩8分。2駅2路線利用可能で、東京・池袋・新宿にも直通。他路線への乗り換えもスムーズに。



現地周辺航空写真(2024年5月撮影)

■ 全戸南向き&角住戸、豊富な開口部で光と風に潤う

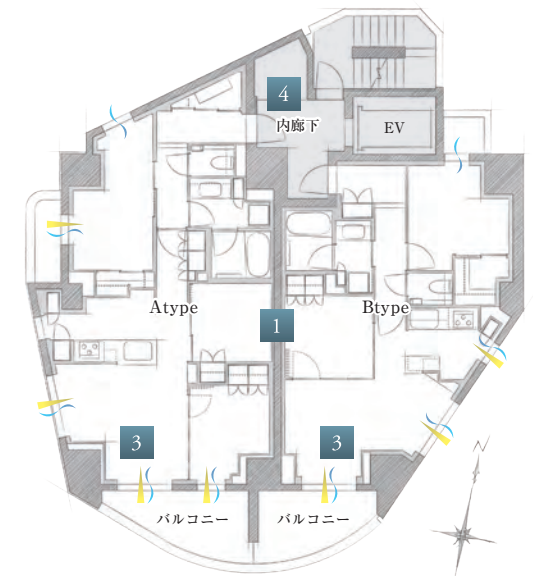
光と風の心地よさを豊かに取り込む南向き&角住戸。伸びやかな眺望と共に、開放感に満たされる居室空間を実現します。



眺望写真(現地14階より南方向を撮影/2024年7月撮影)

■ 1フロア2住戸内廊下設計

1フロア2戸のみを配置し、プライバシー性の高い内廊下設計に。快適で心地よいプライベートスペースを実現しました。



各階平面図イラスト

通風・採光

2 全戸南向き

1 1フロア2戸の設計

3 風通しのいい全戸角住戸

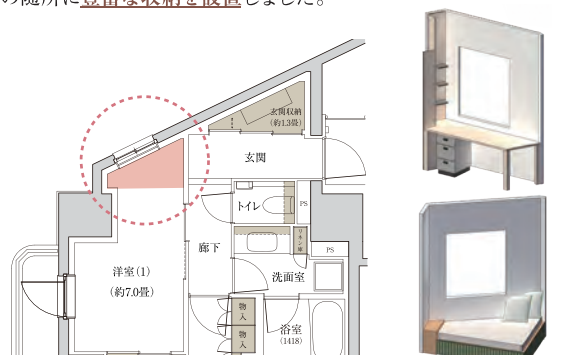
2 光あふれる全戸南向き

4 ホテルライクな内廊下

※掲載の現地周辺航空写真(2024年5月撮影)は、一部CG処理を施したもので、実際とは多少異なる場合があります。※掲載の眺望写真は現地14階より南方向を撮影(2024年7月撮影)したもので、階数・住戸によって異なります。また、眺望・景観は今後の周辺環境の変化に伴い将来にわたって保証されるものではありません。※掲載の各階平面図イラストは、計画段階の図面を基に描き起こしたもので、形状・色等は実際とは異なります。なお、形状の細部、設備機器等は表現していません。※掲載の部分図は、計画段階の図面を基に描き起こしたもので、実際とは異なります。※空間のカスタムは有償となります。お申し込みには期限がございます。※掲載の玄関収納イメージイラストは計画段階の図面を基に描き起こしたもので、実際とは異なります。※インテリア雑貨・家具・調度品等は販売価格に含まれません。詳しくは係員にお問い合わせください。※掲載の再開発事業完成予想CGは、計画段階の図面を基に描き起こし、敷地外の建物の大きさ・高さ等は航空写真・3次元都市データを基に描き起こし合成したもので実際とは異なります。フェンス・照明・雨樋・排水設備・室外機・排気口等、一部再現されていない設備機器がございます。タイル・右貼りの大きさは実際とは異なります。植栽は計画段階のもので、変更になる場合があります。葉や花の色合い、枝ぶり、樹形は想定であり、実際とは異なります。特定の季節・時期、または完成時期を想定して描かれたものではありません。

■自分らしくカスタマイズできる空間と充実収納

自分にとって理想的な時間・ライフスタイルを叶えるために、洋室に**プラスワンの空間をご用意**。自分らしく素敵に演出できる空間をご提案します。※A・A2タイプのみ さらに寝室や玄関、キッチンなど、わが家の随所に**豊富な収納を設置**しました。



Atype部分図

Atype家具配置イメージイラスト



Atype玄関収納イメージイラスト

■駅前再開発と商店街が生活圈

グルメや買い物等で賑わう十条と東十条それぞれの**商店街が徒歩圏**に。十条駅前の**大規模再開発**で、その**楽しみと利便性はさらに進化**します。



再開発事業完成予想CG①THE TOWER JUDO



十条銀座前商店街(徒歩10分/約730m)



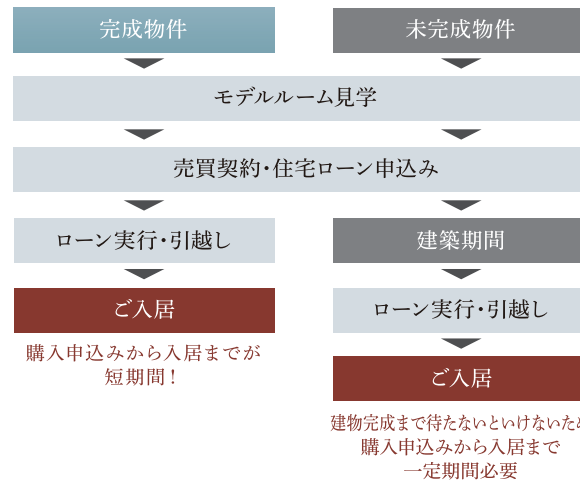
東十条前商店街(徒歩13分/約1,020m)

■実物を体感できる竣工販売

実際の住まいを見ることで入居後の暮らしをイメージでき、**住みはじめてからのギャップをなくし、納得するお部屋選びを実現**できます。



エントランス完成予想CG



計画地内及び周辺の周辺の建物・電柱・電線・標識・ガードレール等は省略またはライン等で表現しており、実際とは異なります。また、人物・自動車等はイメージとなります。予めご了承ください。※十条駅西口地区第一種市街地再開発事業(現況:工事中)建物竣工2024年10月31日(予定)、再開発事業は、「十条駅西口地区第一種市街地再開発事業」の計画に基づくもので、今後変更となる場合があります。また、事業の完成は遅れる場合があります。※掲載の情報は2024年8月現在のものです。※掲載のエントランス完成予想CGは、計画段階の図面に基き描き起こしたもので、形状・色等は実際とは異なります。なお、形状の細部、設備機器等は表現しておりません。表現されている植栽は初期の生育期間を経た状態のものを想定して描いており、竣工時は植物の生育を見込んで必要な間隔をとって植えております。施工上の都合により、設定位置・植高・本数等変更となる場合があります。※掲載の環境写真は2024年5月に撮影したものです。※徒歩分数表示については80mを1分として算出(端数切り上げ)したものです。

[売主]

すまいとくらしの未来へ

