

平成 25 年 6 月 11 日

報道関係者各位

三井不動産レジデンシャル株式会社
大栄不動産株式会社

「新三郷」駅徒歩 3 分、「イケア」「ららぽーと」近接、免震構造・長期優良住宅認定の分譲マンションが誕生

「パークホームズ LaLa 新三郷（総戸数 250 戸）」

平成 25 年 7 月中旬 第 1 期販売開始

「イケア」とプランニングした『イケアモデルルーム』グランドオープン

■三井不動産レジデンシャル株式会社および大栄不動産株式会社は、埼玉県三郷市新三郷ららシティ内において開発中の大規模分譲マンション「パークホームズ LaLa 新三郷（総戸数 250 戸）」の販売を平成 25 年 7 月中旬（予定）より開始いたします。

■「パークホームズ LaLa 新三郷」は、三井不動産グループが推進中の住・商複合駅前開発プロジェクト「新三郷ららシティ」のほぼ中央に誕生する大規模分譲マンションです。新構法「架構集約型免震構造」の採用、「長期優良住宅認定」の取得、「もしも」の事態に複層的に備える防災対策の導入など、コンセプトである「永住住宅にふさわしい上質の住まい」を追求した分譲マンションとなっております。またモデルルームは、上質と機能美をテーマにしたモデルルームに加え、「イケア」とプランニングしたモデルルーム『イケアモデルルーム』をグランドオープンいたしました。

【販売概要】※総戸数に対応

専有面積：69.58 m²（18 戸）～83.93 m²（18 戸）

予定販売価格：2,800 万円台～4,200 万円台

予定最多販売価格帯：3,200 万円台

＜パークホームズ LaLa 新三郷の主な特徴＞

- ① 首都圏の駅前に立地しながら、「職、住、遊」の機能を持つ街「新三郷ららシティ」の中央に立地
「新三郷」駅徒歩 3 分、「ららぽーと」「イケア」「コストコ」が揃う充実したショッピング環境。
- ② 安心・安全へのこだわりと永住住宅にふさわしい品質を追求
快適と安心を実現する新構法「架構集約型免震構造」の採用、「長期優良住宅認定」の取得をはじめ、非常用発電機や電気自動車の非常時活用など、多様な安心・安全対策を実施。
- ③ サステナブルな住まいと暮らしを総合的に考えたエネルギー対策と環境性能
電力一括受電や太陽光発電による電気料金削減、電力消費量の見える化や HEMS と MEMS の連携による電力のピークカットなどを実現。
- ④ “上質な時間を過ごしていただく”ことをテーマにした充実の共有施設・サービス
「ファミリーラウンジ」、「プライベートラウンジ」など、くつろぎの時間をお楽しみいただける共用施設・ソフトサービスをご用意。
- ⑤ “お客様の声に耳を傾ける”取り組み『MOC』から生まれた快適性と利便性
三井不動産グループの“お客様の声に耳を傾ける”取り組み『MOC』から生まれた、多数の商品やアイテムを採用した居住空間。
- ⑥ 「イケア」とプランニングしたモデルルーム 『イケアモデルルーム』を展開
「IKEA 新三郷」で購入できる商品で、お住まいになる方の生活を想定したインテリアプランを提案。



パークホームズ LaLa 新三郷 完成予想図

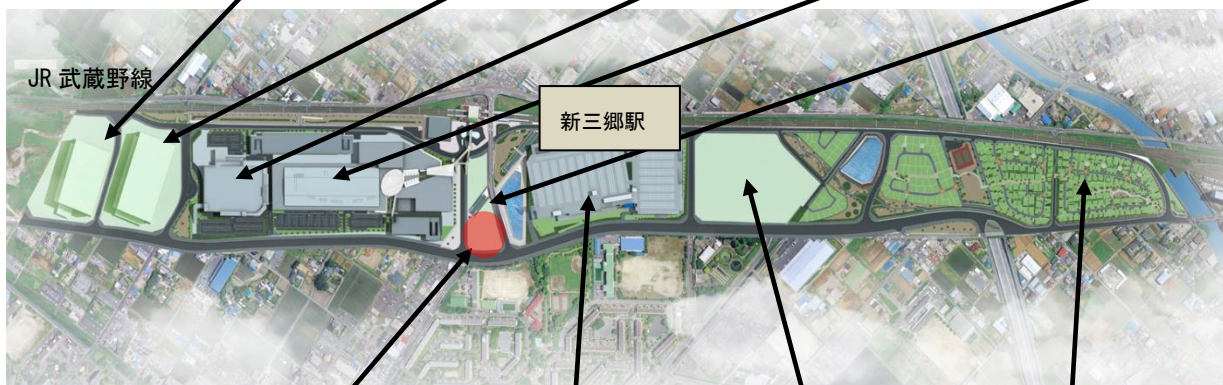


『イケアモデルルーム』リビングダイニング

<「新三郷ららシティ」について>

JR 武蔵野線「新三郷」駅前には、かつて日本最大の規模を誇った貨物列車の操車場「武蔵野操車場」がありました(昭和 61 年に閉鎖)。平成 20 年、その跡地を三井不動産を代表とするコンソーシアムが落札し、その後三井不動産グループを中心に、各事業者が相互に連携を図り、街づくりを推進してまいりました。戸建住宅「ファインコートららシティ」の販売を皮切りに、「IKEA 新三郷」、「コストコ新三郷倉庫店」、「ららぽーと新三郷」などが続々開業しており、現在推進中の「パークホームズLaLa新三郷」の竣工で、「新三郷ららシティ」がいよいよ完成となります。

	1 街区	2 街区	3 街区	4 街区
主な用途	三菱倉庫 三郷配送センター	ヤマト ロジスティックス	コストコ新三郷倉庫店	ららぽーと新三郷
開業時期	平成20年12月	平成20年10月	平成21年7月	平成21年9月



	5 街区	6 街区	7 街区	8 ~ 12 街区
主な用途	パークホームズLaLa新三郷	IKEA新三郷	アサヒセキュリティ、 ハウス物流サービス	ファインコートららシティ (戸建住宅)
開業時期 (竣工)	平成26年9月～順次入居(予定)	平成20年11月	事務所・作業所棟：平成21年5月 倉庫・事務所棟：平成21年6月	平成21年3月～順次入居

◆「新三郷ららシティ」開発の歩み

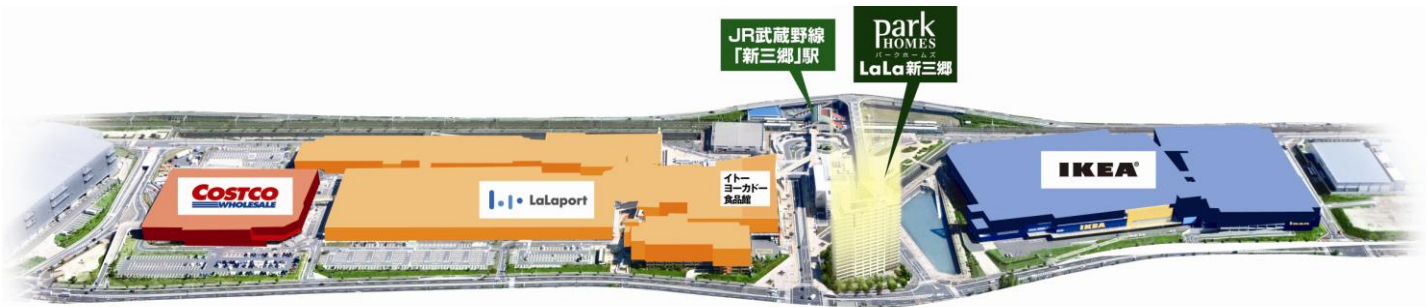
年	月	内容
昭和61年	3月	日本最大規模の貨物列車操車場「武蔵野操車場」廃止
平成20年	7月	跡地を三井不動産を代表とするコンソーシアムが落札
平成20年	10月	戸建住宅「ファインコートららシティ」第1期販売開始
平成20年	11月	「IKEA新三郷」開業
平成21年	7月	「コストコ新三郷倉庫店」開業
平成21年	9月	「三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷」開業
平成24年	4月	「三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷ANNEX」開業
平成25年	7月	『パークホームズLaLa新三郷』第1期販売開始(予定)

現在、「新三郷ららシティ」内には 214 世帯 713 名が居住しています。(平成 25 年 5 月現在、三郷市調べ)「新三郷ららシティ」の開発以来、「新三郷」駅の 1 日の乗降者数は増加し続けており、平成 20 年と比較して、35%増となる 16,498 名となっております。(平成 23 年度 東日本旅客鉄道株式会社調べ)

①首都圏の駅前に立地しながら、「職、住、遊」の機能を持つ街「新三郷ららシティ」の中央に立地

◆JR 武蔵野線「新三郷」駅から徒歩 3 分、「新三郷ららシティ」のほぼ中央に誕生

「パークホームズ LaLa 新三郷」は、住・商駅前開発プロジェクト「新三郷ららシティ」のほぼ中央に立地しております。「新三郷ららシティ」内には、約 180 の店舗やアミューズメント施設が充実した「三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷」、スウェーデンの世界的ホームファニッシングカンパニー「イケア」による「IKEA 新三郷」、会員制倉庫型店「コストコ新三郷倉庫店」があります。住民の方は、電車や車を使うことなく、日常のお買い物やアクティビティを気軽にお楽しみいただけます。



三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷

ショッピング、飲食、エンターテインメントなど
幅広いニーズに応える大型商業施設

- 【開業時期】平成 21 年 9 月
- 【店舗数】約 180 店
- 【営業時間】ショッピング・サービス 10:00～21:00
レストラン&カフェ 11:00～22:00
※その他一部営業時間の異なる店舗があります



イケア新三郷

スウェーデン発祥で、家具やインテリアなど
ホームファニッシング製品が豊富にそろった総合ストア

- 【開業時期】平成 20 年 11 月
- 【営業時間】9:30～21:00（平日）、9:00～21:00（土・日・祝日）



コストコ新三郷倉庫店

全世界に 600 店以上を展開している会員制倉庫型店

- 【開業時期】平成 21 年 7 月
- 【営業時間】10:00～20:00



イトーヨーカドー食品館新三郷店

イトーヨーカ堂が展開する都市型小型スーパー

- 【開業時期】平成 21 年 9 月
- 【営業時間】10:00～22:00

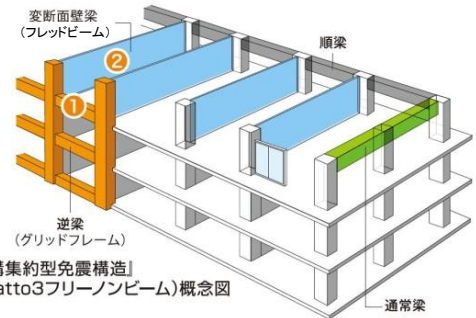
②安心・安全へのこだわりと永住住宅にふさわしい品質を追求

◆安全と快適にこだわり、新構法「架構集約型免震構造」を採用

建物には三井住友建設が開発し、実用化第一号となる免震構造「架構集約型免震構造」(Sulatto3 フリーノンビーム)を採用。地震のエネルギーを効果的に吸収し、建物に揺れが伝わりにくい免震構造に加え、梁型が住戸内に出ない構造となっております。これにより、住戸内を広く使い、さらに開口面を大きく取れることから、快適な住環境が実現しました。



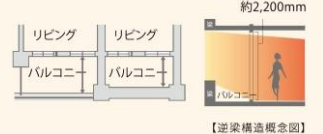
「架構集約型免震構造」(Sulatto3 フリーノンビーム) 室内 CG



■「架構集約型免震構造」(Sulatto3フリーノンビーム)概念図

① 開口面 (グリッドフレーム)

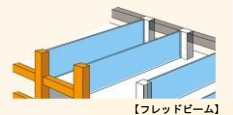
逆梁により、約2,200mmのハイサッシュと奥行き(芯々)約2,000mmのバルコニーを実現しています。



【逆梁構造概念図】

② 住戸境 (フレッドビーム)

壁形状の梁を用いているため、住戸内に梁型が出ず、すっきりとした開放感あふれる空間になります。



【フレッドビーム】

◆災害時にも共用部の電気機器を機能させる3つの設備

非常時、停電になった際に作動し、非常用エレベーター等へ電力を供給できる非常用発電機や、非常用発電機の燃料が枯渇しても利用が可能な太陽光発電設備&蓄電池を設置しています。また、カーシェアリング用電気自動車のバッテリーを非常用電源として活用し、災害拠点となる「パーティールーム」、「ファミリーラウンジ」などへ電力を供給します。



非常用発電機



太陽光発電設備+蓄電池



リーフ+V2M

◆安心して永住できる品質を追求し、「長期優良住宅認定」を取得

安心して永住できる品質を追求し、耐久性、耐震性、環境性能などの性能において国が定める基準をクリアした住居のみに与えられる「長期優良住宅認定」を取得しております。

長期優良住宅の認定基準と「パークホームズ新三郷」における取組み

<p>居住環境</p> <p>地域の街並みと調和に配慮されたものであること。 三郷市の地区計画、景観条例等の遵守、地域に共生するランドスケープデザイン。</p>	<p>耐震性</p> <p>地震に強く損傷しにくく、継続利用が可能であること。 免震構造*の採用により大規模地震に対する損傷レベルを低減。</p> <p><small>※住棟のみ免震構造(エントランス棟を除く)</small></p>	<p>可変性</p> <p>ライフスタイル等に応じて間取りの仕様変更が可能であること。 間取り変更を容易にする躯体天井高約2,810mm以上を確保。</p>
<p>省エネルギー性</p> <p>必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。 次世代基準採用により省エネルギー対策等級「最高等級4」を取得。</p>	<p>バリアフリー性</p> <p>将来、共用廊下等の改修に対応できるようにしてあること。 高齢者配慮対策等級(共用部)は「等級1」を取得。</p>	<p>維持管理・更新の容易性</p> <p>内装・設備のメンテナンスが容易なこと。 維持管理対策等級(専用配管)「最高等級3」を取得。</p>
<p>劣化対策</p> <p>数世代にわたり住宅の住棟構造躯体が使用できること。 劣化対策等級「最高等級3」に加え、住棟構造躯体は水セメント比45%以下を実現。</p>	<p>住戸面積</p> <p>必要な広さが確保された暮らしやすい住居であること。 3LDK・4LDK 専有床面積69.58㎡~83.93㎡。</p>	<p>維持保全計画</p> <p>定期点検、補修の計画がつけられていること。 三井不動産住宅サービスがきめ細やかな点検・補修を実施。</p>

※杭は除く

③サステナブルな住まいと暮らしを総合的に考えたエネルギー対策と環境性能

◆電気代 5%OFF & 基本料金固定の一括受電

家庭用の低圧電力より安価な高圧電力を一括購入することで、低圧電力契約より 5%安価な電気料金で利用できます。また、太陽光発電を共用部電力に活用することにより、電気料金をより削減することができます。

◆共用部の使用電力を自動制御する“MEMS”を導入

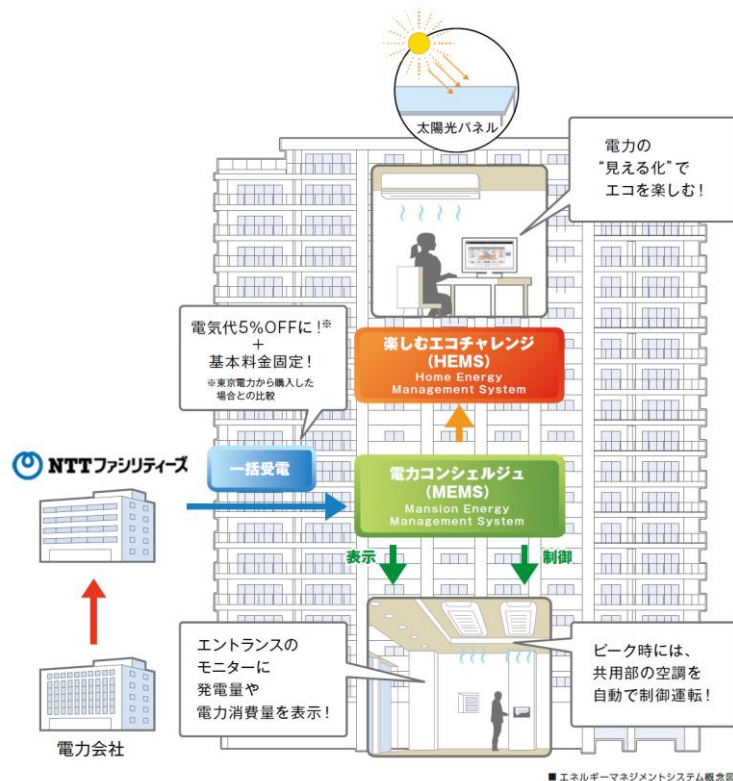
電力会社からの電力需給ピーク情報に応じてマンション共用部の空調を自動制御する「MEMS (Mansion Energy Management System)」を導入しています。電力需給ピーク時に共用部の電力供給を自動制御することでマンション全体で節電を実施し環境貢献するとともに、ピークカット貢献のインセンティブが管理組合に付与されます。また、エントランスに設置したモニターに共用部の電力消費量や太陽光発電量を表示し、居住者の環境意識向上に寄与します。

◆住戸内の使用電力“見える化”とエコアクション促進の工夫

住戸内の使用電力を“見える化”する「HEMS (Home Energy Management System)」を採用しています。住戸内の電力使用状況を PC やスマホで確認可能にするなど、専有部の電力を“見える化”したほか、電力需給ピーク時に節電すると、ピークカット貢献のインセンティブとして翌月以降の電気料金に利用可能なポイントが各居住者に付与されます。さらに三井不動産レジデンシャルが独自に運営するサイト「すまいのエコチャレンジ」に参加し日々の生活で実践できるエコアクションや課題を達成することで、環境関連商品などに交換できるエコピースポイントを付与します。また、当サイトはエコアクションにチャレンジした際の感想などが共有できるコミュニティサイトであり、居住者間の環境コミュニティ活動促進に寄与します。

※電カ一括受電およびデマンドレスポンスは株式会社 NTT ファシリティーズが提供

＜エネルギーマネジメントシステム概念図



◆省エネルギー化を実現する基本性能と数々のシェアリングを導入

遮熱・断熱性の高い「エコガラス」や高効率ガス給湯器「エコジョーズ」などによる省エネなど、環境負荷の低減だけではなく、お客様が生涯にわたり安心して快適に暮らすことを追求し、「EV カーシェアリング」(1 台)、「電動シェアサイクル」(8 台)などをはじめとするシェアリングなど、様々な設備を導入しています。

共有			効率									
EVカーシェアリング 電動シェアサイクル 自転車 エコガラス エコジョーズ エコガス給湯器 エコガス水道メーター エコガスガスコンロ エコガス乾燥機 エコガス食器洗い乾燥機 エコガス洗濯機 エコガス乾燥機 エコガス食器洗い乾燥機 エコガス洗濯機			一括受電 MEMS 電カコンシェルジュ HEMS エコチャレンジ	省エネ 4等級 省エネ対策等級 最高評価	人感センサー LED照明 変電器具 エコジョーズ 保温機能付き浴槽 エコガス水道メーター エコガスガスコンロ エコガス乾燥機 エコガス洗濯機 エコガス食器洗い乾燥機 エコガス洗濯機							

④“上質な時間を過ごしていただく”ことをテーマにした充実の共有施設・サービス

◆上質な住生活を追求したエントランスとサービス

エントランスは、やさしく流れる水の潤いを感じられる特別な空間に仕上げました。各種取次などのコンシェルジュサービス、ICカード対応セキュリティシステムなど、永住住宅にふさわしい上質な生活をお届けいたします。



エントランス



アプローチ

◆多彩なプライベートスペースをご用意

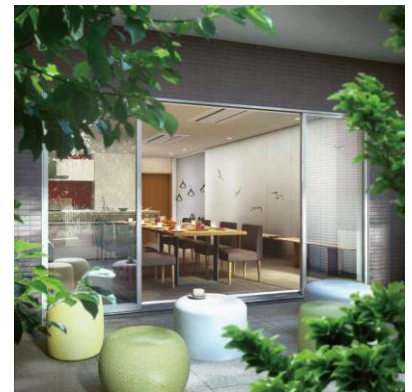
快適で充実した時間をお過ごしいただくため、地上階には豊かな植樹を施した約 300 m²の「プライベートガーデン」を設けました。さらにこの「プライベートガーデン」を眺めながら贅沢な時間をお過ごしいただける「プライベートラウンジ」、青山ブックセンターと提携し、青山ブックセンターのスタッフが厳選した雑誌・書籍を取り揃えた「ブックギャラリー」、居住者同士の語らいの場にピッタリな「ファミリーラウンジ」、大人数のホームパーティも快適に楽しむことのできる「パーティールーム」をご用意しました。



プライベートガーデン



プライベートラウンジ



パーティールーム

◆充実の家族生活支援サービス

子育て世代の居住者向けに、様々な子育て支援サービスをご用意。普段あまり使わない台車・バーベキューセット等の生活備品や自転車やエコカーを共有する「備品シェアサービス」(フロントで受付)をはじめ、お子様を預けてお買い物やご友人との食事会などにお出かけいただける、ファミリーラウンジを利用したベビーシッターサービス「マザーズサンクスデー」を月2回開催予定(無料)。また、4名以上のお子様を一度にお預かりするイベント保育や、ご出産予定から産後1ヶ月検診までのご提供する産前産後母子ケアなどもご用意しております(有料)。



ファミリーラウンジ

⑤“お客様の声に耳を傾ける”取り組み『MOC』から生まれた快適性と利便性

◆お客様の声を住まいづくりに生かす取り組み「MOC」(三井オープンコミュニケーション)

三井不動産レジデンシャルでは、平成8年より、お客様をはじめ、外部の有識者や一般生活者とのコミュニケーション活動によって得られた声を住まいづくりに生かす取り組み「MOC<モック>(三井オープンコミュニケーション)」を行っています。累計約3万件以上の購入者アンケート、100回を超える座談会や300世帯以上の戸別訪問など、活動を通じて頂戴した声や想いを当社の住まいづくりに活かすことで、画期的な新しい商品を数多く生み出してきました。

◆ちょっとした工夫で、家族の毎日をもっとラクに、もっと節約。

「パークホームズ LaLa 新三郷」では、「家事らく」をテーマに、使えば使うほどに“らく”と“節約”を実感でき、暮らしに役立つアイテムを採用しました。



キッチン

アイレベル収納

吊戸収納下のクイックポケットを開けばスパイスやペーパータオルなどの小物が目の前に。ふだんはすっきり、使うときはサッと使えます。

ディスポーザー

調理中に出了生ゴミを粉碎・処理でき、キッチンを清潔に保てるディスポーザーを採用しました。



パウダールーム

洗面ボウル一体型カウンター

汚れも、水も溜まりにくい形状で、お手入れが簡単。水栓も引出し式を採用。

キッズミラー&フロストミラー

三面鏡下は汚れが目立たないフロストミラーに。一部を子供目線のキッズミラーにしました。



バスルーム

魔法びん浴槽

従来の浴槽に比べて保温力が高いため、追い炊きをする回数も減り、ガス代の節約につながります。

洗えるガラリ

浴室ドア下が取り外し可能。取り外せば簡単に水洗いできるので、いつでも手軽にキレイに。



ストレージ

フロンクロゼット

奥行きのあるクロゼットで布団はもちろん、衣装ケースもすっぽり。夏物冬物の入れ替えも便利です。

WIC

シャンプー等をストックできるリネン庫を全戸に設置。上下分割でカウンターを設け、棚も多数ご用意しました。

⑥「イケア」とプランニングしたモデルルーム 『イケアモデルルーム』を展開

「パークホームズ LaLa 新三郷」では、「イケア」とプランニングしたモデルルーム『イケアモデルルーム』をオープンいたしました。家族のライフスタイルの変化に合わせて、インテリアも手軽に変化させることが大切との思いから、「IKEA 新三郷」で実際に購入できる商品を、実際にお住まいになる方の生活を想定しながら、インテリアプランをご提案しております。

<イケアモデルルームの間取り>

Htype (3LDK) 専有面積: 70.15 m²、バルコニー面積: 12.00 m²



リビング

小さいお子さまがいる3人家族を想定したインテリアプラン。忙しい奥様の使い勝手を考えた収納や、お子様専用のアームチェアなどそれぞれの暮らしの中でのポジションが見える工夫が盛り込まれています。



ワーキング & スタディールーム

リビングダイニングと隣接するワーキング & スタディールームは、大空間を感じられながらも密接な家族のコミュニケーションが取れるよう工夫されています。



ダイニング



キッズルーム

子ども自身が使ったおもちゃを片付けたり、部屋の整理整頓を出来るように工夫されています。ベッドやファブリックには、子どもが刺激を受けられるような豊かな色彩を採用。

◆ご家族のライフスタイルが変わる 10 年後、20 年後も想定し、その際のインテリアプランもご用意。



～縦リビング～

+10years

住まい始めてから 10 年ほどが経過すると、家族が増えるなどして入居時とは住まい方も変わり、お部屋の使い方やインテリアも変わっていくでしょう。



子どもが成長し、中学生と小学生になった設定。入居時にワーキング & スタディールームだった部屋を子ども部屋にし、新たに買ったすアイテムをご提案。

～縦リビング～

+20years

入居後 20 年ほどが経過すると、お子さまの独立などでお部屋の使い方も変わります。再び夫婦2人で過ごす時間を考慮したインテリアに変更してはいかがでしょうか。



第一子が独立し、3 人住まいとなった設定。リビングと部屋を一体的に使えるように家具等を配置、インテリアも大人にふさわしいシックなトーンに統一。

●妹の部屋にベッドと勉強机をプラス



●書斎に夫婦二人の机とイスをプラス



*本物件ホームページアドレス <http://www.31shinmisato.com>

<添付資料> 物件概要・位置図

【物件概要】

所在地／埼玉県三郷市新三郷ららシティ2丁目1103-7(地番)
交通／JR武蔵野線「新三郷」駅徒歩3分
敷地面積／4,884.51㎡
延床面積／23,649.98㎡
構造・規模／鉄筋コンクリート造地上19階建
総戸数／250戸
間取り／3LDK・4LDK
専有面積／69.58㎡～83.93㎡
駐車場／総戸数250戸に対して162台(身障者用2台、来客用2台を含む)
スケジュール／着工:平成24年8月31日
竣工:平成26年9月中旬(予定)
入居:平成26年9月下旬(予定)
設計・施工／三井住友建設株式会社

【販売スケジュール】

モデルルームグランドオープン 平成25年6月1日
販売開始時期 平成25年7月中旬(予定)

【位置図】

