

武蔵浦和駅再開発エリア・駅徒歩3分に、  
埼玉県・最高層(32階建て)×最大級(776戸)のタワー&レジデンスが誕生

## 『武蔵浦和 SKY & GARDEN』

2014年3月21日(金・祝) モデルルームグランドオープン

三菱地所レジデンス株式会社(本社:東京都千代田区、取締役社長:小野 真路)は、新日鉄興和不動産株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長:成川 哲夫)、三菱商事株式会社(本社:東京都千代田区、代表取締役社長:小林 健)と共同で開発を進めてきた、埼玉県の駅近物件で最高層・最大級<sup>※1</sup>(32階建て・776戸)のタワー&レジデンス『武蔵浦和 SKY&GARDEN』のモデルルームを、2014年3月21日(金・祝)にグランドオープンいたします。

2月8日(土)よりモデルルームの事前案内会を開催し、約2,500件の資料請求をいただいております、延べ約500件<sup>※2</sup>のお客様にご来場いただいております。

なお、販売は本年5月上旬から開始する予定となっております。

※1:過去10年間に埼玉県で販売された最寄り駅から徒歩3分以内の分譲マンションにおいて、最高層であり、最大級となります。/MRC調べ(2013年12月現在)

※2:3月16日現在の来場者数

### ■ “多世代・多用途共生型”の複合再開発「THE OASIS」街区

本物件は、JR 埼京線・武蔵野線「武蔵浦和」駅から徒歩3分、武蔵浦和駅再開発エリアの最南端に位置しています。約19,000㎡超の開発面積を活かし、総戸数776戸の5棟(他社分譲棟1棟含む)からなる住宅棟、独立型のコミュニティ棟を中心とした23もの多彩な共用施設、まちの賑わいを創出する商業施設(予定)、職住近接を支援するオフィス棟、駐車場・駐輪場、そして約7,500㎡の広大な庭園から構成される大規模複合再開発となります。

街区名称である「THE OASIS(ジ・オアシス)」は、駅前再開発エリアで利便性の高い立地ながら、豊かな緑を備え、庭園を中心とした共用施設の配置により多世代・多様なライフスタイルの方が集い、共生するコミュニティを形成することをめざす、プロジェクト全体のコンセプトを表現しています。

### ■ 資産価値の向上が期待される再開発エリア“武蔵浦和”に 埼玉県・最高層×最大級のタワー&レジデンスが誕生

近年、不動産の購入にあたっては立地や設備といった物件固有の特徴に加えて、“資産価値”も重視する傾向が高まりつつあり、様々な指標で物件の資産価値が計られるようになりました。

本物件が位置する「武蔵浦和」駅を、この資産価値を計る代表的な指標であるリセール・バリュー(RV)<sup>※3</sup>で見ると、埼玉県内の駅でベスト5、JR 埼京線・武蔵野線沿線では第1位にランクインする立地となります。

また、同じく過去の供給物件を対象としたRV指標の調査において、総戸数・階数ならびに最寄り駅からの距離に比例してRVが上昇する傾向にあります。本物件は、RV指標の高い駅徒歩3分の立地に加えて、埼玉県最高層・最大級(32階建て・776戸)で誕生します。

※データの詳細は4ページ目をご参照ください。

※3:10年前に分譲されたマンションの坪単価を100としたときに、分譲時から10年後に中古市場で取引される際の坪単価が何ポイントになっているか、価格維持率を示す統計数値。資産価値の代表的な指標だが、将来の売却価格を保証するものではない。



【建物外観 完成予想 CG】

## <本プロジェクトの開発コンセプト:「THE OASIS」～5つのポイント～>

### ①武蔵浦和駅再開発エリアの最南端・最新街区に誕生

武蔵浦和駅周辺地区は、「さいたま市都市計画マスタープラン」において、さいたま市の副都心として位置づけられ、約30haもの広大な再開発事業が進行中です。JR 埼京線と武蔵野線のクロスポイントとなる交通利便性・広域条件の良さを活かし、職住近接型都市の実現を目指しています。全9街区からなる再開発エリアのうち、すでに整備済みの5つの街区には、多くの商業施設・クリニック、さらに区役所や子育て支援施設などが併設された複合公共施設等が集約されています。

本プロジェクトは、再開発エリアの中で最南端に位置する第3街区の再開発事業となり、多様な施設への徒歩アクセスを可能にする高い利便性と快適な居住性を両立する稀少なエリアとなります。



【武蔵浦和駅周辺地区事業概要図】

### ②駅徒歩3分・商業施設とデッキ直結のフラットアプローチ

本物件から徒歩わずか3分の「武蔵浦和」駅からは、改札直結のショッピングモール「マーレ」とペDESTリアンデッキで接続され、駅や周辺商業施設へのフラットアプローチを実現します。信号待ちや階段の上り下りの手間もなく、またお子さま連れや高齢者の方でも安心してお出かけできます。



【商業施設直結概念図】

### ③埼玉県 最高層(32階建)×最大級(776戸)のタワー&レジデンス

街区には、本プロジェクトの象徴となる32階建ての高層タワー「SKY TOWER」(C棟)ならびに中層レジデンス3棟「GATE RESIDENCE」(A棟)、「GARDEN RESIDENCE」(B棟)、「AVENUE RESIDENCE」(D棟)の全4棟の住居棟が配置されます。半数以上が南向き住戸で構成される建物の外観は、太陽の光と広大な庭園の緑に融和するよう、白を基調色に、ガラスを多用して透明感を持たせた外観デザインとなっています。



【庭園ならびに建物外観 完成予想CG】

### ④駅前に潤いを創る約7,500㎡の広大な庭園空間

開発面積の約40%にあたる約7,500㎡の敷地は、約17,000本にものぼる四季の樹木や草花を植栽して創られた広大な庭園空間となります。

敷地東側部分に設けた約6,000㎡の緑の庭園「OASIS GARDEN」、ならびに敷地中央部の独立型のコミュニティ棟と一体となった、約1,500㎡の中庭「OASIS COURT」で構成される広大な庭園を通じて、地域とのコミュニティを育むための様々なイベントを開催する予定です。



【コミュニティ棟「COMMUNITY HOUSE」完成予想CG】

### ⑤多世代・多用途共生のためのコミュニティ形成を促進する 23もの多彩な共用施設と防災機能

一般住居に加え、アクティブシニア棟(他社分譲予定)やSOHO棟・オフィス棟といった様々な世代・用途の方が集う街区として、多彩なライフスタイルに対応できる23もの多彩な共用施設(アリーナ(体育館)、ライブラリー、ゲストルーム、ギャラリー、キッチンスタジオ等)を設けました。

住居エリア内中央部には独立型のコミュニティ棟「COMMUNITY HOUSE」を配置。様々な共用施設を集約し、各棟の居住者・利用者間のコミュニティ形成が円滑に行われるような仕組みを設けます。また、コミュニティ棟ならびに中庭を、万一の災害時に備える防災拠点として整備することで、地域全体でのコミュニティ形成にもつなげます。

## ■居住者・企業・地域が一体となった

### “多世代・多用途共生”のためのコミュニティ形成の独自プログラムを展開

本物件では、マンション居住者や、オフィス棟・商業施設の入居企業、そして再開発で大きく変化する武蔵浦和駅周辺地域など、複数の異なるコミュニティと世代が共生するプロジェクトとして、コミュニティ形成のための新たな仕組みを設ける予定です。敷地内の庭園に面したメインエントランス付近に、様々なコミュニティ形成のための情報発信拠点となる「OASIS CAFE(仮称)」を設置し、コミュニティクラブの運営などを通じて、居住者・企業・地域が一体となった独自のコミュニティ形成プログラムを展開していきます。

また、「OASIS CAFE(仮称)」のプレ・プログラムとして、本物件マンションギャラリー内にも同施設の雰囲気表現したカフェコーナーを配置し、ご検討者からの意見集約や地域向けイベント等の拠点とすることで、入居前からのコミュニティ形成につなげます。

## ■検討者座談会「多彩な共用施設とコミュニティを楽しむ暮らし」を開催

3月21日(金・祝)のモデルルームグランドオープンに先行して2月より行われている事前案内会の中で、検討者座談会を開催。参加者からは庭園と共用施設の使い方やコミュニティ形成について様々なご意見を頂戴し、本物件に対する評価を得ています。今後、これらの意見を反映し、共用施設のこだわりと詳細が詰まった「コミュニティガイドブック」を作成する予定です。

## ■『武蔵浦和 SKY & GARDEN』物件概要

|          |  |
|----------|--|
| 名称       | 武蔵浦和 SKY & GARDEN  |
| 所在地      | 埼玉県さいたま市南区沼影 1 丁目 710 番他(地番)   |
| 交通       | JR 埼京線・武蔵野線「武蔵浦和」駅(西口)より「GATE RESIDENCE」(A 棟)エントランスまで徒歩 3 分、「GARDEN RESIDENCE」(B 棟)「SKY TOWER」(C 棟)「AVENUE RESIDENCE」(D 棟)エントランスまで徒歩 4 分 |
| 総戸数      | 776 戸(他事業者分譲予定住戸 160 戸・非分譲住戸 15 戸含む)   |
| 敷地面積     | 19,085.12m <sup>2</sup>  |
| 構造・規模    | A 棟:鉄筋コンクリート造・地上 13 階地下 1 階建、B 棟:鉄筋コンクリート造・地上 14 階地下 1 階建、C 棟:鉄筋コンクリート造・地上 32 階地下 1 階建、D 棟:鉄筋コンクリート造・地上 14 階地下 1 階建                      |
| 間取り      | 2LDK～4LDK  |
| 専有面積     | 58.55 m <sup>2</sup> ～97.90 m <sup>2</sup>   |
| 建築面積     | 13,210.20m <sup>2</sup>  |
| 竣工時期     | 2016 年 2 月下旬(予定)   |
| 入居時期     | 2016 年 3 月下旬(予定)   |
| 売主       | 新日鉄興和不動産株式会社<br>三菱商事株式会社<br>三菱地所レジデンス株式会社<br>(売主兼販売代理)   |
| 販売提携(媒介) | 株式会社長谷工アーベスト   |
| 設計・監理    | 株式会社久米設計一級建築士事務所   |
| 施工       | 清水建設株式会社   |
| 販売予定時期   | 2014 年 5 月上旬(予定)   |

## ■『武蔵浦和 SKY & GARDEN』マンションギャラリー アクセス

|     |                          |
|-----|--------------------------|
| 所在地 | 埼玉県さいたま市南区白幡 5-16-2      |
| 交通  | JR 埼京線・武蔵野線「武蔵浦和」駅徒歩 5 分 |



## ■参考資料

### ・武蔵浦和駅のリセールバリュー

駅別、沿線別のリセールバリューで、「武蔵浦和」駅は埼玉県内の駅でベスト5、JR 埼京線・武蔵野線沿線では第1位にランクイン。開発が進行する再開発都市として注目され、今後更なる社会インフラの充実や施設の増加により、人口の増加、街の活性化が期待されています。

埼玉県の駅別リセールバリューランキング

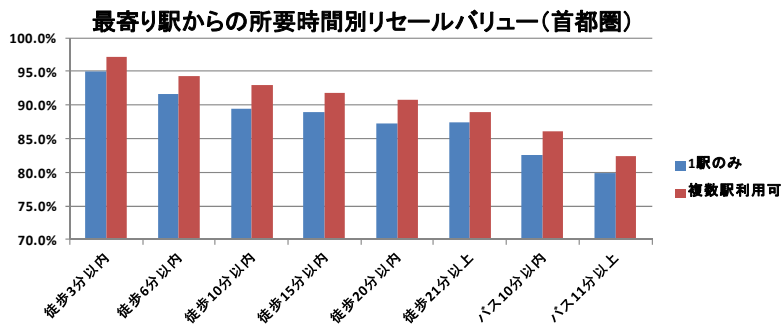
| 順位 | 沿線名       | 駅名      | リセールバリュー |
|----|-----------|---------|----------|
| 1  | J R 京浜東北線 | さいたま新都心 | 104.8%   |
| 2  | 東武東上線     | 和光市     | 104.0%   |
| 3  | J R 京浜東北線 | 川口      | 98.3%    |
| 4  | J R 京浜東北線 | 大宮      | 97.6%    |
| 5  | J R 埼京線   | 武蔵浦和    | 92.8%    |
| 6  | 埼玉高速鉄道    | 鳩ヶ谷     | 92.3%    |
| 7  | 東武東上線     | ふじみ野    | 92.0%    |
| 8  | 埼玉高速鉄道    | 川口元郷    | 91.8%    |
| 9  | 東武伊勢崎線    | 春日部     | 90.0%    |
| 10 | J R 京浜東北線 | 北浦和     | 88.9%    |

JR 埼京線&武蔵野線  
駅別リセールバリューランキング(埼玉県)

| 順位 | 沿線名      | 駅名   | リセールバリュー |
|----|----------|------|----------|
| 1  | J R 埼京線  | 武蔵浦和 | 92.8%    |
| 2  | J R 埼京線  | 戸田公園 | 88.1%    |
| 3  | J R 武蔵野線 | 三郷   | 87.6%    |
| 4  | J R 武蔵野線 | 東川口  | 86.7%    |
| 5  | J R 埼京線  | 中浦和  | 84.2%    |
| 6  | J R 武蔵野線 | 新座   | 81.2%    |
| 7  | J R 埼京線  | 戸田   | 80.9%    |
| 8  | J R 武蔵野線 | 吉川   | 77.7%    |
| 9  | J R 武蔵野線 | 東所沢  | 76.2%    |

### ・最寄り駅への所要時間別リセールバリュー

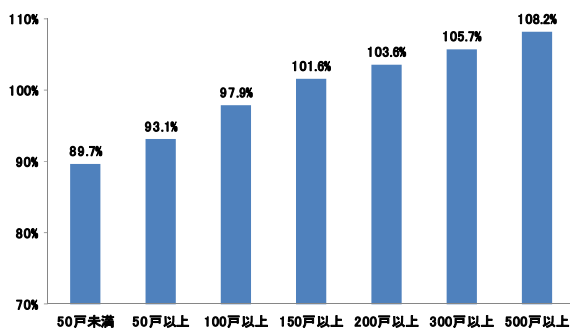
物件の資産価値を高める要素のひとつとして立地が挙げられますが、特に最寄り駅からの距離は、資産価値に大きな影響をもたらすと考えられています。通勤・通学の際に便利であるほかに、駅周辺には商業施設や行政施設が集結することが多く、生活利便性が高いため、最寄り駅への所要時間が短いほどリセールバリューが高くなる傾向にあります。



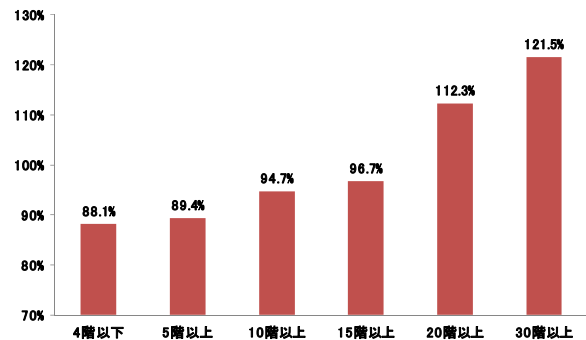
### ・大規模高層住宅のリセールバリュー

総戸数の多い物件ほど、共用施設が豊富である点などからリセールバリューが高くなる傾向にあり、150 戸以上の物件では、10 年後に値上がりするケースもあります。さらに、物件の階数別で見ても、高層階からの眺望は人気が高く、高層マンションほどリセールバリューが高くなる傾向にあります。

戸数規模別リセールバリュー(首都圏)



物件最高階数別リセールバリュー(首都圏)



### 【調査データ: 東京カンテイ調べ】

※調査データを引用する際は、「東京カンテイ調べ」として記載頂きますようお願いいたします。

※リセールバリューは、2003 年に新築分譲され、2013 年に中古として流通したマンションを対象に集計し算出(専有面積 30 m<sup>2</sup>未満の物件は除外)。データは過去 10 年における算出値であり、現在の新築価格の 10 年後の維持率を予測するものではありません。