



理想の暮らしのために 必要な条件を見直そう

「エリア」と「住居」から最も重要だと思う3つをご夫妻それぞれの視点で選んでください。

夫

エリア (3つ選んでください)

- 再開発で将来が期待できる
- 子育て環境が良い
- 買い物などの利便性
- 治安が良い
- 自然が豊かな環境
- 行政サービスが良い
- 都心が近くアクセスが良い

住居 (3つ選んでください)

- 今よりも広い間取りや部屋数
- ブランド性
- 水回りの設備仕様の良さ
- 駅からの近さ
- 充実した共用施設
- タワーマンション
- 安心のセキュリティ
- 価格
- 災害対策・建物構造

妻

エリア (3つ選んでください)

- 再開発で将来が期待できる
- 子育て環境が良い
- 買い物などの利便性
- 治安が良い
- 自然が豊かな環境
- 行政サービスが良い
- 都心が近くアクセスが良い

住居 (3つ選んでください)

- 今よりも広い間取りや部屋数
- ブランド性
- 水回りの設備仕様の良さ
- 駅からの近さ
- 充実した共用施設
- タワーマンション
- 安心のセキュリティ
- 価格
- 災害対策・建物構造

共通点を書き出してみましよう！これが他よりも重視しなければならないリストです。

※取材および撮影は2023年9月・10月・11月に実施 ※掲載の完成予想CGは計画段階の図面を基に描き起こしたもので、形状・色等は実際とは多少異なります。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竣工から初期の育成期間を経た状態のものを想定して描いております。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・樹高・本数等変更となる場合があります。周辺の道路・建物などについては一部簡略化しており、実際とは多少異なります。また敷地外の北口交通広場等、JR小岩駅北口地区第一種市街地再開発事業の範囲も含めて描いております。JR小岩駅北口地区第一種市街地再開発事業の範囲はJR小岩駅北口地区市街地再開発組合ホームページにおける2023年10月時点の内容を基に描いたもので、実際のデザイン・仕様などは変更になる場合があります。JR小岩駅北口地区第一種市街地再開発事業は2030年に完了予定です。(出典: JR小岩駅北口地区市街地再開発組合ホームページ、現況: 工事中) 工事の完了は状況により遅れる場合がございます。また計画が変更になる場合があり、眺望・景観等が変わることがあります。その他開発エリアの範囲については、JR小岩駅周辺地区まちづくり基本計画2019をもとに記載をしております。なお、事業完成予定時期は遅れる可能性があります。

※本物件の引渡後(2027年3月予定)、本物件2階デッキ南側部分とJR小岩駅とを結ぶペDESTリアンデッキ(2030年完成予定)が設置され、JR「小岩」駅と直結する予定です。ペDESTリアンデッキは工事の状況により完成が遅れる場合があります。(出典: JR小岩駅北口地区市街地再開発組合ホームページ)

〈売主・販売代理〉



〈売主〉



住まいの購入理由

TOP3の視点から

パークシティ小岩ザタワーを

紐解く

ANSWER

PARKCITY KOIWA THE TOWER
Another BOOK



Customer's VOICE

2022年に新築マンションを購入された方々の声から。

住まいの購入理由 TOP10

- 1 子どもや家族のため、家を持ちたいと思ったから。 35.8%
- 2 資産を持ちたい、資産として有利だと思ったから。 30.4%
- 3 もっと広い家に住みたかったから。 28.5%
4. 現在の住居費が高くてもったいないから。 27.9%
5. 老後の安心のため、住まいを持ちたいと思ったから。 19.8%
6. 金利が低く、買い時だと思ったから。 13.9%
7. 持ち家の方が住宅の質が良いから。 13.7%
8. 結婚を機に家を持ちたいと思ったから。 13.5%
9. もっと新しい家に住みたかったから。 13.1%
10. もっと生活に便利な場所に住みたかったから。 13.0%

3つまでの限定回答 / 上位10以下省略 / 集計数計5,972件
調査対象:2022年1月~2022年12月の首都圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)新築分譲マンション購入契約者
(株式会社リクルート調べ)

ANSWER

住まいの購入理由TOP3を
「パークシティ小岩 ザタワー」が
全部まとめて叶えます。

パークシティ小岩 ザタワーの場合 >>

P 3

パークシティ小岩 ザタワーの場合 >>

P 5

パークシティ小岩 ザタワーの場合 >>

P 7

パークシティ小岩 ザタワーの環境性能へのこだわり >>

P 9

新築VS中古! 購入シミュレーション >>

P 10

ANSWER

自然体験が身近にある小岩



江戸川河川敷緑地(約1890m/徒歩24分)

江戸川河川敷で思い切り遊ぶ、学ぶ。

JR「小岩」駅から歩いて行ける、水と緑の潤いに満ちた江戸川河川敷。開放的な空の下で、のびのび遊べる環境が整っています。歩道が整備されているのでお子さんとお散歩にもぴったり。様々なスポーツ施設も充実しています。

本物件の屋上広場は小岩の自然環境をヒントにしています。

Creator's VOICE

ランドスケープアーキテクト 近藤 卓さん



本物件のランドスケープでは、小岩のイメージを様々な手法で立体的に表現しています。4階の屋上広場には、河川敷をイメージした斜面をつくり、滑り台など遊びのスペースも設けました。川辺にいるような開放感たっぷりの空間に幅広い世代の方が集い、豊かなコミュニティを育てていただけたら嬉しいです。



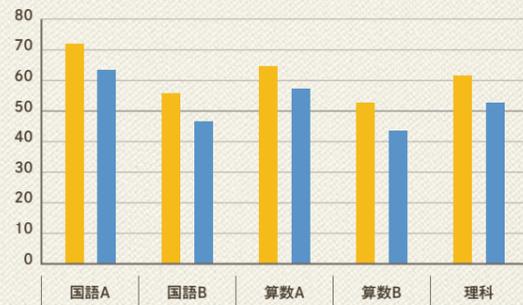
屋上広場完成予想CG

自然体験が多いほど学力も伸びる?

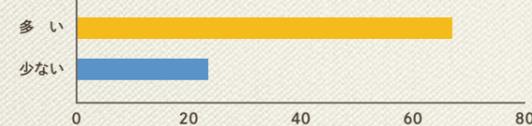
調査によれば、自然体験の多い子どもほど、自己肯定感が高く、コミュニケーションや課題解決スキルが高い傾向にあるといわれます。結果として、文系、理系を問わず様々な科目の学力も高くなる傾向が見られました。

自然体験が多い ■ 当てはまる ■ 当てはまらない

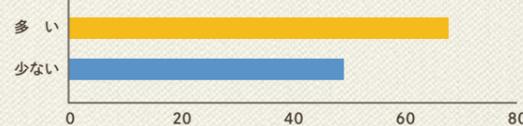
文部科学省(2018)「平成30年度全国学力・学習状況調査」



自然体験が多いほど探究心が高くなる



自然体験が多いほど自律性が強くなる



国立青少年教育振興機構(2021)「青少年の体験活動等に関する意識調査」(令和元年度調査)

pick up

さらにパークシティ小岩 ザタワーなら

地域貢献施設として、ラグビー元日本代表主将の菊谷氏が運営する「Bring Up Athletic Society」が入ります。

本活動では、スポーツと教育を通じて「考える力」と「運動能力」を伸ばすことを目的に、「走り方教室」「子ども向けサーキット」「ヨガ」「書道」等の幅広い年齢層に向けたコンテンツをご用意いたします。 ※活動内容については今後変更となる可能性があります。詳細は、営業担当にお問い合わせください。

お子様の習いごとがマンションの敷地内で受けられる理想的な環境です。



ラグビー元日本代表主将 菊谷 崇さん

ANSWER

子育て世帯に選ばれている江戸川区



1世帯あたりの人員数(人数)

1位

(東京23区中)

※住民基本台帳 令和5年より



0歳から14歳の人口

3位

(東京23区中)

※住民基本台帳 令和5年より



待機児童

ゼロ

(2023年度実績)

江戸川区独自の子育て支援策を一部ご紹介します。

愛情たっぷり保育ママ

第2子から保育料無償、給食の無償化

すくすくスクール

スポーツや文化、学習体験を通してコミュニケーション力や豊かな心を育む活動

※条件や詳細は江戸川区HPをご覧ください

pick up

パークシティ小岩 ザタワー周辺の子育て環境

江戸川白百合幼稚園

約590m/徒歩8分

木の温もりを感じる園舎、広い園庭でのびのび過ごせる幼稚園。遊具や玩具をあえて少なくし、子どもたちが自由な発想で遊べる環境を大切にしています。



西小岩おひさま保育園

約500m/徒歩7分

駅近の立地でありながら、木々に囲まれた園庭もある保育園。子どもの人格を尊重しながら、異年齢交流などを通じて意欲や思いやり、創造性を育む保育を行っています。



区立西小岩小学校【通学校】

約550m/徒歩7分(通学路)

創立80年を超え、卒業生にはプロアスリートや大相撲力士も。都や区の方針に沿い、タブレット端末の活用、高学年の教科担任制など効率的な学習が進められています。



区立小岩第四中学校【通学校】

約820m/徒歩11分

スポーツ強豪校として知られ、卒業生には多くの著名アスリートが。バスケットボール部はじめ部活動では多くの賞を獲得しています。明るく熱心な指導体制も評判です。



東京ドルフィンクラブ 江戸川スイミングスクール

約1080m/徒歩14分

日本水泳連盟公認スクールで、五輪代表選手の出身校としても知られ、ベビーからジュニアまで多彩なコースが揃います。



江戸川グラウンド

約1700m/徒歩22分

河川敷に、複数の野球場、ソフトボール場、サッカー場、ラグビー場、スポーツ広場などが集積。個人でもスポーツクラブでも、思い切り体を動かせる環境が整っています。



& MORE 2027年4月〈パークシティ小岩 ザタワー〉の3階に保育施設が開業予定

小岩図書館が生活圏にある充実



小岩図書館

約1220m/徒歩16分

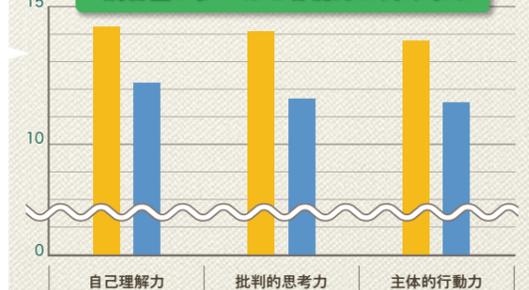
区内で最も古い歴史を持つ一方で、2012年に新築移転したため建物としては最も新しい図書館。児童書や絵本が揃う子ども向けのコーナーもあり、読み聞かせなどの本に親しむイベントも開催しています。

子どもの頃の読書量が成人後の能力に影響

調査によれば、小中高を通じて読書量が多かった人ほど非認知能力、認知機能などの各能力が高い傾向にあるという結果が出ており、子どもの読書体験の重要性が注目されています。

■ 小中高を通じて読書量が多い ■ 小中高を通じて読書量が少ない

読書量が多いほど各能力が高くなる



国立青少年教育振興機構「子どもの頃の読書活動の効果に関する調査研究」

※施設等のご利用には一部有料およびご予約が必要な場合がございます。詳しくは各施設のHP等をご確認ください。

ANSWER

3つの再開発で 生まれ変わる 小岩駅周辺

1 JR小岩駅北口地区

2030年完了予定 ※事業完成予定時期は遅れる可能性があります。

PARK CITY 小岩 (2027年完成予定/工事中)

2 南小岩六丁目地区

2026年12月事業完成予定(I街区・II街区/竣工済、III街区/工事中)

3 南小岩七丁目地区

事業完成予定:未定(都市計画決定済)

JR小岩駅周辺都市計画エリア概念図
出典:JR 小岩駅周辺地区まちづくり基本計画2019



なかでもパークシティ小岩 ザタワーは

小岩駅北口唯一の再開発事業

JR中央・総武線「小岩」駅
徒歩3分

住宅・商業一体の
複合大規模再開発

ペDESTリアンデッキ

総戸数
731戸

地上30階地下1階
免震タワーレジデンス

Specialist VOICE

本プロジェクトを100年栄えるまちづくりの象徴に。

駅周辺で3つの再開発プロジェクトが控えており、基盤整備や区画整理等の事業も計画されている小岩は、区内でも特にダイナミックに変貌するエリアです。本プロジェクトは、駅前の高層ビルが街の象徴になると共に、屋上広場などの創出によって防災面でも重要な役割を担っていくでしょう。街に豊かなコミュニティをもたらし、小岩活性化の起爆剤になっていくのではないかと思います。持続可能な都市開発を実現し、区全体の魅力向上にも寄与してくれることを期待しています。



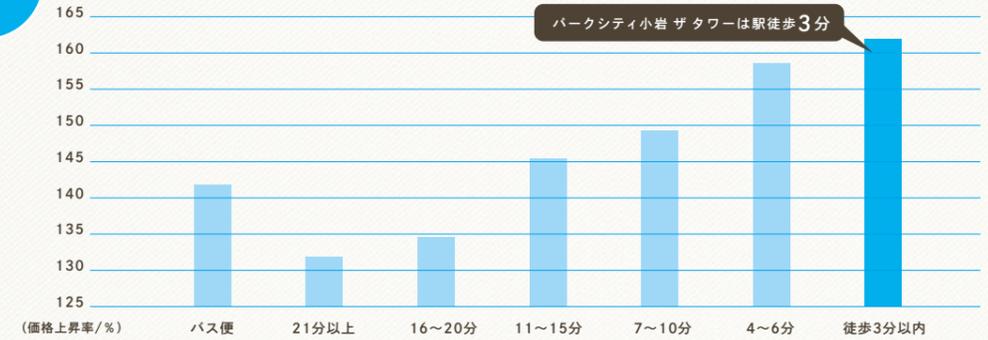
都市プランナー 大村謙二郎氏

都市プランナー、工学博士として都市計画を研究。筑波大学名誉教授。日本都市計画学会常務理事などを歴任し、江戸川区をはじめ多数の自治体の都市計画にも携わっている。

東京23区 築10年中古マンションのリセールバリューを 資産性3大データで紐解く

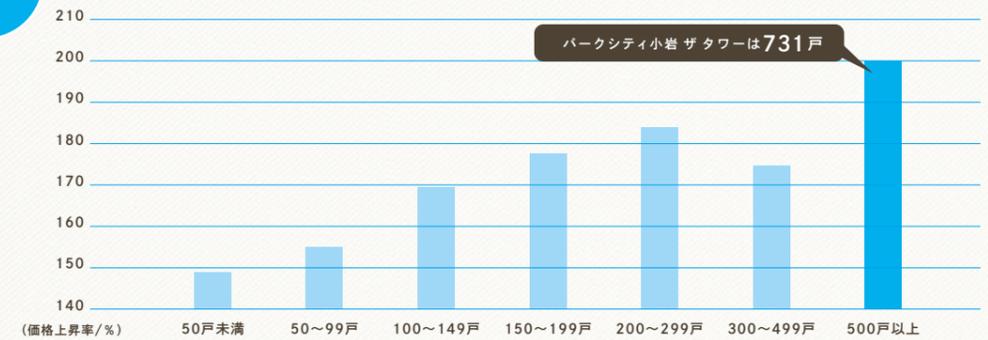
駅近

駅徒歩分数でリセールバリューを比較



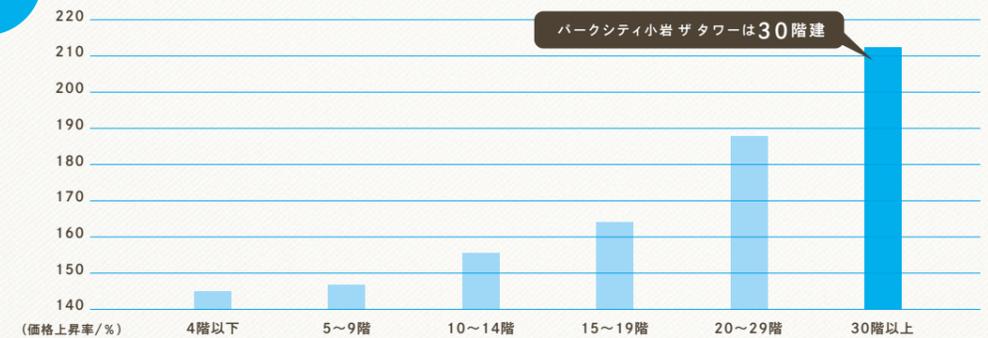
大規模

物件規模でリセールバリューを比較



タワー

階層でリセールバリューを比較



ANSWER

〈パークシティ小岩 ザタワー〉は資産性において大きな影響を持つ
再開発×駅近×大規模×タワーマンションの条件を全て満たす住まい。

※10年前に新規分譲され、直近に中古流通した分譲マンションを対象に新築分譲価格からの価格維持率(リセールバリュー)を算出(築10年±1年)
※専有面積30㎡未満の住戸および事務所・店舗用ユニットは集計から除外(株式会社東京カンテイ調べ)

ANSWER

年々狭くなる首都圏のマンション

近年の新築マンションは地価や建築資材、人件費の高騰、少子化などの影響からコンパクト化が進んでおり広い住まいが希少な存在になりつつあります。

平均専有面積の推移



過去19年間の調査で最も小さい専有面積に！

2008年までは75㎡が平均的な面積

2017年に平均専有面積60㎡台時代へ

2023年首都圏新築マンション契約者動向調査(株式会社リクルート調べ)

パークシティ小岩 ザ タワーは

70・80㎡台以上の広い住戸が充実！

LIFE STYLE

広さがあれば、働き方やライフスタイルの変化にも対応可能。

家族が増えたり、働き方が変わったり。将来様々な変化があっても、住まいが広ければ空間の使い方をフレキシブルに変更することができ、未長く快適に暮らせませす。

pick up

広さが希少性を持つ時代へ。広い住戸は住み替え時にも優位！

広さを求めて住まいを検討する方が多いなかでも、特に大規模再開発が予定されているエリアは注目度が高く、すでに当物件を含む都心の広い住戸は選べる人が限られている状態です。今後は新築マンションだけでなく、中古マンション市場でも広い住戸の数が減少すると予想され、住み購入において広さの優先順位はさらに高くなるでしょう。売却や賃貸運用を見据えても、広い住まいは価値ある選択になりそうです。

さらに良好な眺望で開放感をプラス。

「パークシティ小岩 ザ タワー」は、周辺に高層建築物が少ないのも大きな魅力。住居によっては都心の景色や江戸川区の火花大会、天気良ければ富士山が見えることも。朝日を浴びたり、在宅ワーク時の息抜きで景色を眺めたり、日常に心地よい開放感をプラスします。



image photo

パークシティ小岩 ザ タワーのモデルルームで

室内の魅力を確認



□天井高約2.55m、サッシ高約2.2mとアウトフレーム構造により柱や梁が室内の邪魔をしないのびやかなLDK。



□ゆとりある空間を是非モデルルームにてご体感ください。写真はモデルルーム70WTypeにて撮影。※オプション商品を含みます。オプション商品の中には選択期限があるものもございます。

暮らしの快適さを支える設備や収納力。



家事の負担を軽減するディスポーザーや食器洗い乾燥機、食器棚などを標準装備。収納スペースも量だけでなく、用途に合わせた使い勝手の良さに配慮して計画しています。

日々触れる、感じる素材へのこだわり。



建物のコンセプトでもあるバイオフィリックデザインを室内でも感じていただけるよう、木や石板などの自然の優しさと高級感を両立した素材にもご注目ください。

パークシティ小岩 ザ タワーは共用空間も充実！

多様な暮らし方のサードプレイスとして豊かなライフスタイルを描きます。

クチコミ

共用施設がどのように使われているのか、他物件で聞いてみました。



ゲストルーム(和洋2タイプ)

両親や知人が遊びに来た時にゆくりしてもらえます。自宅にお客様用の布団などを用意しなくてもいいのも良いですね。

ゲストルーム完成予想CG



ワークスペース

家で仕事や勉強に集中できない時の気持ちの切り替えに最適！カフェに行くように気分を変えて業務も効率的になります。

ワークスペース完成予想CG



フィットネス

ジム費用を払わなくても気軽にリフレッシュでき、雨の日も気にせずに体が動かせるので、運動の習慣化もしやすいです。

フィットネスルーム完成予想CG



キッズルーム

雨の日でも子どもの遊びたい気持ちは抑えられません。家にもらず遊べて自然とママ友もできる環境も良いです。

CGは計画中のものであり実際とは異なります。



ラウンジ

ちょっとした来客時には、自宅に招かなくてもいいので助かります。ご近所の人と雑談する際にもよく利用しています！

3Fラウンジ完成予想CG



ランドリー

大きな洗濯物はもちろんですが、洗濯物がたまってしまった時にも1回で済むので、時短にもなり助かっています。

image photo

※共用施設の家具・調度品・アート作品等は変更となる場合がございます。※共用施設・サービスのご利用の際は、管理規約に従っていただきます。ご利用には一部有料およびご予約が必要なものがございます。サービス内容は今後変更となる場合があります。詳しくは係員にお尋ねください。

ANSWER

パークシティ小岩 ザ タワーの細部までのこだわり

マンション環境性能表示にも注目

パークシティ小岩 ザ タワーは東京都建築物環境計画書制度に基づく「マンション環境性能表示」にて、多くの項目で最高評価を受けています！

pick up

マンション環境性能表示って？

建築物の環境性能に関する情報を提供するための表示で、次の3つを実現することを目的としています。

1. 環境に配慮した建築物を選択しやすくなる。
2. 環境に配慮した建築物が市場で評価される仕組みをつくる。
3. 建築主の自主的な環境配慮の取り組みを促す。

- ★★★...環境配慮の取り組みが最も優れている水準
- ★★☆...各種法令等が求める水準を上回っている環境配慮の取り組み
- ★☆☆...各種法令等が求める水準にあるもの

東京都マンション環境性能表示

建物の断熱性	★★★★
設備の省エネ性	★★★★
再エネ設備・電気	★★★★
維持管理・劣化対策	★★★★
みどり	★★☆☆

都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づき
建築主が自己評価したものです。 2020年度基準

パークシティ小岩 ザ タワーは各種法令の水準を大きく上回る高い性能を実現！

建物の断熱性	建築物外皮の熱負荷抑制	★★★★	品確法断熱等級4/熱損失等の大きな削減対策	等級1と比べて約60%省エネ！
		★★☆☆	品確法断熱等級3/熱損失等の一定の削減対策	
		★☆☆☆	品確法断熱等級2/熱損失等の小さな削減対策	
設備の省エネ性	設備システムの高効率化	★★★★	省エネ性の高い設備が導入されている/ 給湯、床暖房、空調システム、暖房機能付き給湯の合計点による	設備のエネルギー消費がとてもし少ない！
		★★☆☆	省エネ性の高い設備が一部導入されている/ 給湯、床暖房、空調システム、暖房機能付き給湯の合計点による	
		★☆☆☆	省エネ性のある設備が導入されている/ 給湯、床暖房、空調システム、暖房機能付き給湯の合計点による	
再エネ設備・電気	再生可能エネルギーの変換利用・電気の入力	★★★★	10kW以上 ※太陽光又は太陽熱利用設備の合計数値	環境にとてもしやさしい！
		★★☆☆	5kW以上 ※太陽光又は太陽熱利用設備の合計数値	
		★☆☆☆	5kW未満 ※太陽光又は太陽熱利用設備の合計数値	
		☆☆☆☆	導入なし	
維持管理・劣化対策*	維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保 - 躯体の劣化対策	★★★★	約75～90年間大規模な改修工事が不要で品確法維持管理対策等級3(専用・共用) ※構造体も仕上げ材も傷めずに点検や清掃を行える等	強固な躯体と維持管理のしやすさを両立！
		★★☆☆	約75～90年間大規模な改修工事が不要で品確法維持管理対策等級2(専用・共用) ※構造体を傷つけることなく専用配管の点検・補修が行える等	
		★☆☆☆	品確法維持管理対策等級3(専用・共用)のみ ※構造体も仕上げ材も傷めずに点検や清掃を行える等	
		★☆☆☆	品確法維持管理対策等級2(専用・共用)のみ または、約75～90年間大規模な改修工事が不要	
みどり*	緑の量の確保	★★★★	〈段階3〉緑化面積が敷地面積の30%以上	駅前でありながら豊かな緑化面積と樹木を創出
		★★☆☆	〈段階2〉緑化面積が敷地面積の20%以上	
	高木等による緑化	★☆☆☆	〈段階3・2〉建築物上の樹木、高木の植栽、既存の植栽の合計点	

※段階2(1点)、段階3(2点)の合計点により決定。3点以上★★★★、2点以上★★☆☆、0又は1点★☆☆

「月々の支払い額」から物件購入の目安をかんたん試算

月々の支払い額から見る価格の目安

金利0.297%/頭金0円/ボーナス時加算額0円

月々の支払い額	支払い期間		
	25年	30年	35年
20万円	5,782万円	6,888万円	7,978万円
25万円	7,228万円	8,610万円	9,972万円
30万円	8,673万円	10,332万円	11,967万円
35万円	10,119万円	12,054万円	13,961万円
40万円	11,564万円	13,776万円	15,956万円

住信SBIネット 変動 2024/2月時点の金利

※シミュレーションの結果は、あくまでも目安です。実際にローン契約をする際は、詳細を金融機関にご確認ください。※実際にローン契約をする際は、別途、諸費用がかかります(手数料や印紙税、保証料など)。契約の際にご確認ください。※シミュレーションの結果は、現在の金利をもとにしています。将来の金利動向により、実際の買える物件価格がシミュレーション結果と異なる場合があります。また、ローン商品によって金利が異なりますので、詳しくは実際のローン商品をご確認ください。

ANSWER

クチコミ

賃貸・中古より何が良かった？

新築マンションに決めた理由

新築マンション購入者の声から

子どもや家族のため、家を持ちたいと思ったから。

- 新しい入居者ばかりなので、コミュニティが形成しやすい。
- バリアフリー化が進んでおり、ベビーカーや老後の生活も快適。
- 最新のセキュリティで、日々の生活が安心できる。
- 地震の時にも家族を守れる耐震性がある。
- 断熱性能が高く、光熱費が減った。環境にもやさしい。
- 十分な耐用年数があり、子どもに資産として残してあげられる。

資産を持ちたい、資産として有利だと思ったから。

- 掛け捨てではなく、資産として所有できる安心感。
- 団体信用生命保険への加入で、もしもの場合にも資産が残せる。
- 住宅ローン金利が低く購入に有利な時代だと思った。
- 転勤や住み替え時にも、売却・賃借の選択肢があるので安心。
- ローンの種類も豊富で、税制控除も手厚いと感じる。
- 自宅を所有したことで、人生設計や目標が明確になった。

もっと広い家に住みたかったから。

- 新しい工法で室内空間が同じ㎡数の中古より広いと感じた。
- 収納量やワークスペースがあるなど、現代のニーズに合っている。
- 天井高にゆとりがあり、空間を広く感じられる。
- 動線が考えられていて、間取りに無駄が少ないと感じた。
- 最新設備が入っており、家事の負担が軽減された。
- 大規模の場合、共用部を活かしてさらにゆったりと暮らせる。