さあ、街から未来をかえよう
三井不動産グループ
MITSUI FUDOSAN GROUP

2026 年 10 月 27 日

報道関係者各位

三井不動産レジデンシャル株式会社

日常生活が健康につながる「0 次予防」の考え方や全棟「GX-ZEH」相当※1を採用した 22 邸の戸建住宅街区「ファインコート練馬南大泉 こもれびの街」が誕生

2026 年 10 月 31 日（土）より事前案内会を開始

本物件の特長

1．「0 次予防」を掲げた健康環境住宅×ファインコート初※2、全棟「GX ZEH」相当※1 の「断熱等級 6」を取得。

2．ファインコート初、室内サウナを健康配慮設備として導入するなど「0 次予防」に向けた多彩な設備。

3．「三井不動産東大ラボ」監修、“睡眠の質”に着目し、全棟の主寝室に木質化した天井を採用。

三井不動産レジデンシャル株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役社長：嘉村 徹、以下「当社」）は、東京都練馬区南大泉において開発を進める全 22 邸の戸建住宅街区である「ファインコート練馬南大泉 こもれびの街」（以下「本物件」）について、事前案内会を 10 月 31 日（土）より開始いたします。

近年、健康寿命の延伸やウェルビーイングへの関心が高まるなか、住まいには、性能や利便性に加え、日々の暮らしを通じて心身の健やかさを支える役割が求められています。厚生労働省が推進する「健康日本 21（第三次）」においても、個人を取り巻く社会環境の質を向上させ、「自然に健康になれる環境づくり」を進める視点が重視されています。こうした背景を踏まえ、本物件は日常生活の中で自然に健康的な行動を選びやすい環境を整える「0 次予防」の考え方を取り入れました。

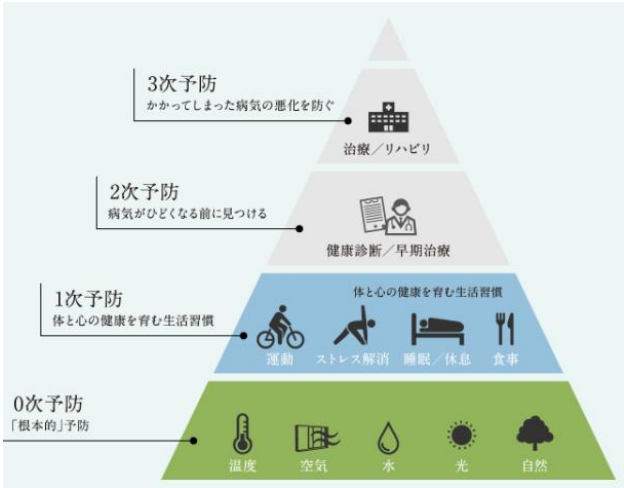
その実現に向けて、住宅機能においては、三井の戸建「ファインコート」シリーズでは初となる、「GX ZEH」(2027 年 4 月以降適用)相当の仕様として「断熱等級 6 」を取得。さらに室内サウナや浴室と洗面室を同時に温める 2 室暖房機能付き浴室乾燥機などを取り入れました。また、三井不動産、三井ホーム、東京大学が共同で取り組む「三井不動産東大ラボ」による「木と睡眠」研究の知見を踏まえ、全棟の主寝室天井を木質化するなど、日々の休養や睡眠環境にも配慮した健やかな暮らしを支える住環境の創出を目指しました。街区全体では提供公園や開発道路、植栽、外構を一体的に計画し、緑や光、風を感じられる街並みを形成。住まいと街区全体の環境づくりを通じて、心身の健やかさに配慮した暮らしを提案します。

今後も、三井不動産レジデンシャルの全住宅事業のブランドコンセプトである「Life-styling × 経年優化」のもと、分譲戸建「ファインコート」ならではの価値創造を行い、多様化するライフスタイルに応える商品・サービスを提供するとともに、安全・安心で快適にくらせる街づくりを推進し、持続可能な社会の実現・SDGs へ貢献してまいります。

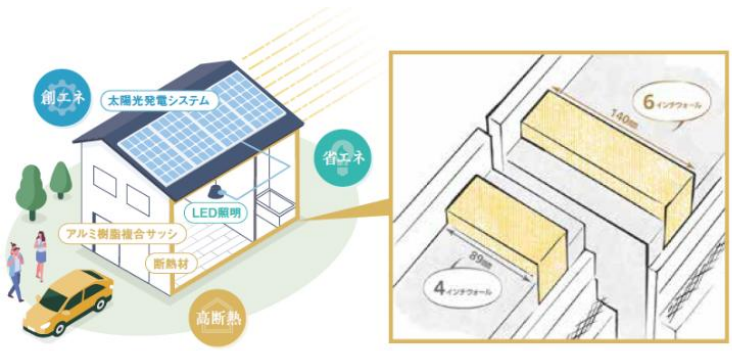
「ファインコート練馬南大泉 こもれびの街」街並完成イメージ

１．「0 次予防」を掲げた健康環境住宅 × それに向けて先駆けて全棟「GX ZEH」相当※2 の「断熱等級 6」を取得。

本物件は、「健康×自然×住宅」をテーマに、全 22 邸で構成する戸建住宅街区です。「0 次予防」とは、個人の努力だけに依存せず、自然に健康的な行動を選びやすい環境を整える考え方です。本物件では、その実現に向けて、ファインコートシリーズで初となる※2「GX ZEH」定義を満たす※1「断熱等級 6」を取得しました。外壁には従来の「4 インチ(89mm)ウォール」に比べて約 1.6 倍の厚みがある「6 インチウォール(140mm)」を用い、140mm の高性能グラスウールとアルミ樹脂複合サッシの採用により、高い断熱性能を確保し、快適な室内環境の創出を目指しました。さらに太陽光発電、蓄電池、エコワンを組み合わせ、再生可能エネルギーの活用とエネルギー消費量の削減、光熱費負担の軽減、環境負荷の低減に寄与する住まいを提供します。



0 次予防概念図



「断熱等級 6 」概念イラスト

２．ファインコート初、室内サウナを健康配慮設備として導入するなど「0 次予防」に向けた多彩な設備。

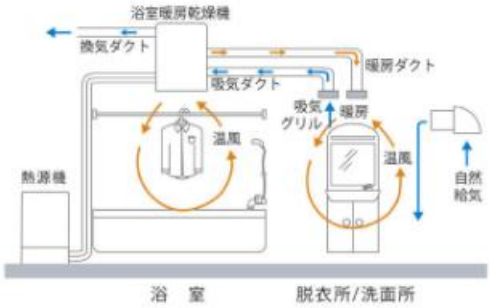
本物件は、一部住戸において、ファインコートで初めて室内設置型サウナを採用。対象住戸では有償オプションでの設置も可能とし、住まいの中で心身をリフレッシュする時間を提案します。また、室内の温度差に配慮し、浴室と洗面室を同時に温めヒートショック対策も期待できる 2 室暖房機能付き浴室乾燥機や、リラックスできるバスタイムの提供としてウルトラファインバブル・マイクロバブルバスを導入。

その他、外構計画では香りのある植栽、テラスやルーフバルコニーなど、日常生活に自然や外とのつながりを取り込む街と住まいを計画し、「0 次予防」の街づくりを目指しました。

＜「0 次予防」の健康環境住宅に向けた、主な健康環境設備・計画＞

・一部住戸※3 にサウナを設置。（有償オプション設置可能住戸あり）
・浴室と洗面室を同時に温める 2 室暖房機能付き浴室乾燥機
・ウルトラファインバブル・マイクロバブルバス
・大型ルーフバルコニー、バットレステラス
・武蔵野の在来種や香りのある植物を取り入れた植栽計画
・提供公園を中心とした街並み形成

サウナイメージ



2 室暖房機能付き浴室乾燥機イメージ

ウルトラファインバブル・マイクロバブルバス

３．「三井不動産東大ラボ」監修、“睡眠の質”に着目した木質化空間の主寝室

本物件では、三井不動産、三井ホーム、東京大学による共同研究プロジェクト「三井不動産東大ラボ」で進める「木と睡眠」の研究データに基づき、全棟で天井に木材を貼った主寝室としました。

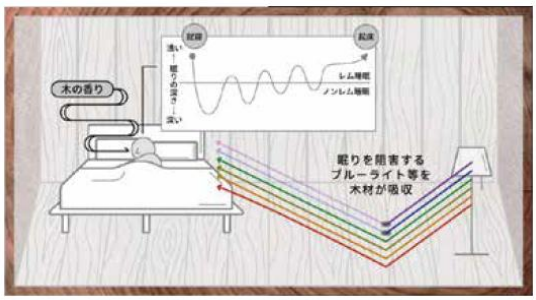
同ラボでは、木質空間が人の睡眠の質に与える影響について研究を進めており、木の調湿効果、眠りを阻害する光（ブルーライト）の吸収、木の香り、視覚的な落ち着きなど、木の持つ可能性を住空間に生かすことで、睡眠の質の向上にも配慮した設計としています。

＜参考＞

三井不動産東大ラボ HP https://mfut-lab.ducr.u-tokyo.ac.jp/

「木と睡眠」の研究に関するインタビュー https://www.31sumai.com/mfr/B2319/wellness.html

インタビュー写真



「木と睡眠」の研究イメージ図

天井に木材を貼った主寝室

■「ファインコート練馬南大泉 こもれびの街」物件概要

所在地	東京都練馬区南大泉 5 丁目 697 番 14 他（地番）
総戸数	22 戸
交通	西武池袋線「保谷」駅徒歩 10～11 分、西武池袋線「大泉学園」駅徒歩 15～16 分
用途地域	第一種低層住居専用地域
構造・規模	木造・2 階建
土地面積	100.09 ㎡ ～ 119.25 ㎡ ※建築確認取得済 15 戸に対応
建物面積	95.99 ㎡ ～ 109.86 ㎡ ※建築確認取得済 15 戸に対応 一部ルーフバルコニー屋根部分等を含む
間取り	3LDK ～ 5LDK（DEN・多目的室を含む）※建築確認取得済 15 戸に対応
設計・施工	西武建設株式会社、三井ホームエンジニアリング株式会社
竣工時期	2026 年 10 月竣工済（3 戸）、2026 年 11 月中旬竣工予定（12 戸） ※建築確認取得済 15 戸に対応
入居時期	2027 年 3 月下旬予定 ※建築確認取得済 15 戸に対応
オフィシャル HP	https://www.31sumai.com/mfr/B2319/

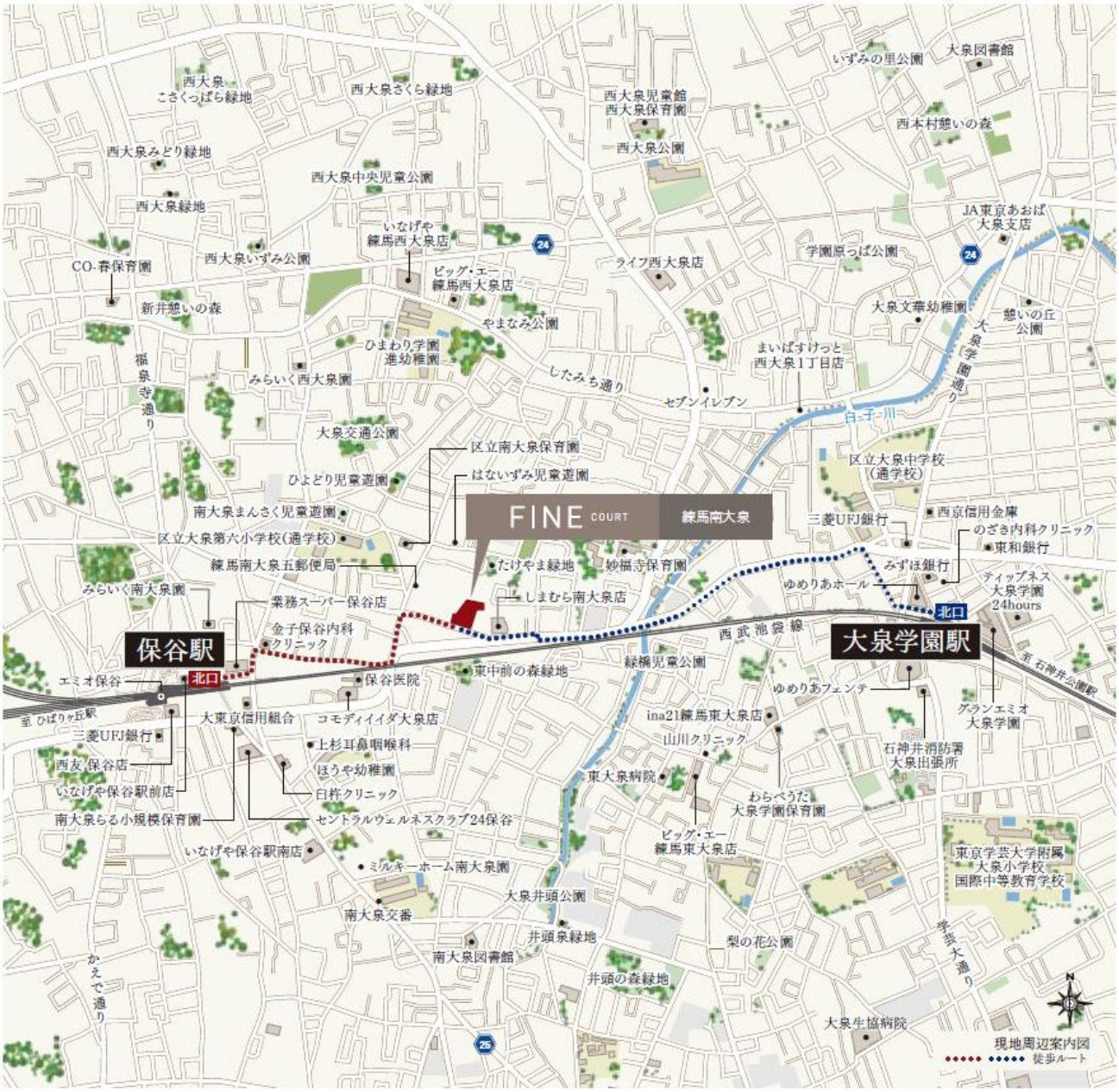
※総戸数、交通、入居予定は「こもれびの街」の公式物件情報に基づきます。

※1.「GX ZEH」の定義について：経済産業省資源エネルギー庁が定める「GX ZEH」（2027 年 4 月以降適用）の定義＜①外皮性能は、断熱等性能等級 6 における UA 値［W/m2K］及び ηAC 値［-］の基準を満たす ②再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から 35%以上の一次エネルギー消費量削減 ③再生可能エネルギーを導入 ④再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から 100%以上 115%未満の一次エネルギー消費量削減 ＞出典：経済産業省 資源エネルギー庁「GX ZEH・GX ZEH-M 定義＜戸建住宅・集合住宅＞」（令和 7 年 9 月）。本物件は、現行の ZEH 基準に適合しているだけでなく、断熱・省エネ性能を高め、太陽光発電による再生可能エネルギーの創出を行うことで、年間の一次エネルギー消費量が実質的にマイナスとなり、2027 年 4 月より認証開始となる「GX ZEH」を見据えた仕様を採用した高い省エネルギー・創エネルギー性能を有する先進的な住宅です。

※2. 2026 年 7 月時点で「GX ZEH」定義を満たす仕様で設計企画されている「ファインコートシリーズ」は「ファインコート練馬南大泉こもれびの街」が初めてとなります。

※3. No.20 に採用

■位置図



■三井不動産グループのサステナビリティについて

三井不動産グループは、「共生・共存・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続ける」という「＆マーク」の理念に基づき、「社会的価値の創出」と「経済的価値の創出」を車の両輪ととらえ、社会的価値を創出することが経済的価値の創出につながり、その経済的価値によってさらに大きな社会的価値の創出を実現したいと考えています。

2024 年 4 月の新グループ経営理念策定時、「GROUP MATERIALITY（重点的に取り組む課題）」として、「１．産業競争力への貢献」、「２．環境との共生」、「３．健やか・活力」、「４．安全・安心」、「５．ダイバーシティ＆インクルージョン」、「６．コンプライアンス・ガバナンス」の６つを特定しました。これらのマテリアリティに本業を通じて取り組み、サステナビリティに貢献していきます。

【参考】「グループ長期経営方針」

https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/innovation2030/

「グループマテリアリティ」

https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/approach/materiality/

■三井不動産レジデンシャル「カーボンニュートラルデザイン推進計画」について

https://www.mfr.co.jp/content/dam/mfrcojp/company/news/2022/0315_01.pdf

すまいの高性能・高耐久化による省エネルギーの実現や、再生可能エネルギーの導入を促進するとともに、ご入居後のくらしにおいても、楽しみながら省エネルギー行動等の環境貢献に取り組んでいただけるようなサービスの提供を推進し、すまいとくらしの両面からカーボンニュートラルの実現を目指していきます。