

2023年4月3日

報道関係 各位

住友不動産株式会社

## 大規模超高層ZEH※1タワーマンション 「グランドシティタワー池袋」「グランドシティタワー月島」 2物件、5月下旬より順次モデルルームオープン

住友不動産株式会社(本社:東京都新宿区、代表取締役社長:仁島 浩順)は「南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業」と「月島三丁目北地区第一種市街地再開発事業」に参加組合員として参画しておりますが、今般、当該再開発により誕生する新築分譲マンションについて、5月下旬より順次モデルルームをオープンすることとなりましたので、お知らせいたします。

東京メトロ有楽町線「東池袋」駅より徒歩1分、豊島区最大級※2の総戸数878戸、地上52階建ての制震タワーマンション「グランドシティタワー池袋」と、東京メトロ有楽町線・都営大江戸線「月島」駅より徒歩5分、もんじゃストリートとして有名な西仲通り商店街に面する立地に誕生する、中央区最高層※3地上58階建て、総戸数1,285戸のタワーマンション「グランドシティタワー月島」は、モデルルームオープンに先立ち物件HPを開設しておりますが、既にお客様から4,000件超(2物件合計・2023年3月31日現在)の資料請求件数を頂戴するなど、多くの反響をいただいております。

※1: ZEH-M oriented

※2: 1993年以降発売した東京都豊島区の新築分譲マンションの中で、本物件52階建て、かつ高さ189.88mが最高層であることを表す。  
(MRC調べ: 2022年2月現在)

※3: 1997年以降に販売した東京都中央区の新築分譲マンションの中で、本物件の地上58階建(199.45m)は最高層です。  
(MRC調べ2022年9月現在)



グランドシティタワー池袋 完成イメージ



グランドシティタワー月島 完成イメージ

※本物件の南側約20m先に、事業主・南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発組合による地上47階建・地下2階のマンション建設計画があります(2026年10月中旬竣工予定)。この建物が竣工しますと今回分譲する南側の住戸の眺望、通風等に影響が生じる場合がありますのであらかじめご承知ください。

### ■「グランドシティタワー」について

住友不動産のマンションブランドにおいて、都心タワーマンションに冠する『シティタワー』と、最上級ブランドである『グランドヒルズ』の開発で培った経験と、新たな時代の要請に応える環境性能などを商品企画に注ぎ込んだタワーマンションの最上位ブランドです。

<本件に関する報道関係者お問い合わせ先>

住友不動産株式会社 広報室 TEL: 03-3346-1042

# 『グランドシティタワー池袋』 総戸数878戸、2027年4月完成予定

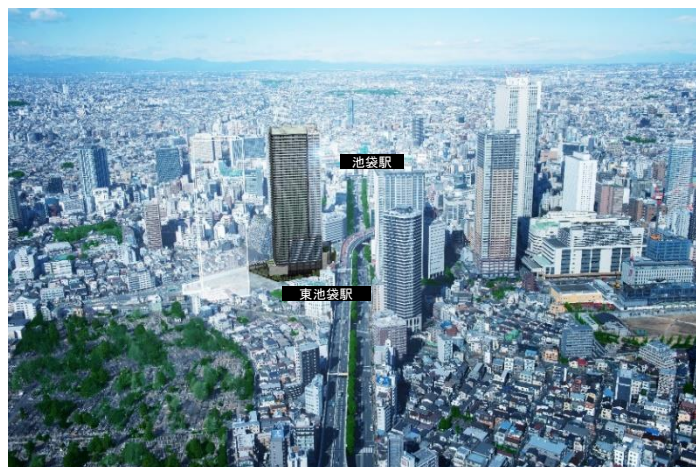
## 物件ポイント

- ①東京メトロ有楽町線「東池袋」駅より徒歩1分の好立地
- ②豊島区最大級※1・最高層※2の制震タワーマンション
- ③低層部に公益施設・生活支援施設等、多世代が賑わう交流空間を創出
- ④省エネ性能「ZEH-M Oriented」※3マンション、EV充電器設置

※1: 1993年以降発売した東京都豊島区の新築分譲マンションの中で、本物件の総戸数878戸は最大規模。(MRC調べ: 2021年11月現在)

※2: 1993年以降発売した東京都豊島区の新築分譲マンションの中で、本物件52階建て、かつ高さ189.88mが最高層であることを表す。(MRC調べ: 2022年2月現在)

※3: 「ZEH-M Oriented」については、最終ページを参照。



池袋駅から徒歩8分、東池袋駅徒歩1分の好立地に加え、生活利便性の高いエリアに総戸数878戸、地上52階建のタワーレジデンスが誕生いたします。

豊島区は、2014年に23区で唯一「消滅可能性都市」とされましたが、現在は大きく進化し、「豊島区国際アート・カルチャー都市」として国内外に区の魅力を発信し続けています。

本物件は、進化の中心地「池袋」駅周辺エリアの新たな魅力を楽しむことができる豊島区最大級※1・最高層※2のタワーマンションです。低層部には、公益施設(保健所)、生活支援施設(商業)など、多世代が賑わう交流空間を創出し、家族で安心して住み続けられるライフスタイルを提案いたします。



＜地下広場イメージ＞



＜地上広場イメージ＞

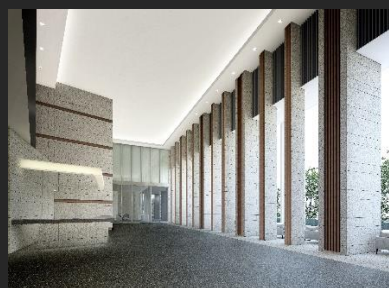


本計画地一帯は、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づいた再開発が進むエリアにあたり、サンシャインシティや東池袋の再開発地区と連携した地域の拠点となる街づくりが進められています。

また、「東池袋」駅と連絡する地下通路(予定)の端部には、地下の広場(約450㎡)と地上部の地区広場(約500㎡)からなる、交通結節機能を持った、快適で安全な地下鉄連絡広場の整備が予定※4されています。

※4: 2018年6月都市計画決定(2026年完成予定) / 東京都都市整備局ホームページ、豊島区ホームページ(2022年11月現在)

## 【共用部】 充実の共用エリア。他にもビジネスラウンジ、ゲストルームなども設置。



＜メインエントランスホールイメージ＞



＜キッズベアレンツエリアイメージ＞



＜テレワークスタディエリアイメージ＞



# 『グランドシティタワー月島』 総戸数1,285戸、2026年4月完成予定

## 物件ポイント

- ①「月島」駅より徒歩5分、月島もんじゃストリートとして有名な“西仲通り商店街”に面する立地
- ②中央区最高層※1(58階建て)のタワーマンション
- ③店舗や保育所、デイサービスに加えて、賑わいを創出する広場など、下町の魅力を享受
- ④省エネ性能「ZEH-M Oriented」※2マンション

※1: 1997年以降に販売した東京都中央区の新築分譲マンションの中で、本物件の地上58階建(199.45m)は最高層です。(MRC調べ2022年9月現在)

※2: 「ZEH-M Oriented」については、最終ページを参照。

※3: 本物件の南側約70m先に、事業主・月島三丁目南地区市街地再開発組合による地上50階建のマンション建設計画があります。この建物が竣工しますと、今回分譲する南側の住戸の眺望、通風等に影響が生じる場合がありますのであらかじめご承知ください。



＜外観完成予想図＞



＜立地概念図＞

東京メトロ有楽町線「月島」駅から賑わいのある商店街を通り、徒歩5分の立地に総戸数1,285戸・58階建、月島エリアのランドマークとなるタワーレジデンスが誕生します。

本物件は、木造住宅密集地の解消、建物共同化かつ高度利用、広場整備などによる地域防災機能の充実を図る再開発事業です。商店街と隅田川をつなぐ広場や歩行者動線を創出した“月島ならではの趣ある路地空間”などの街並み整備、公益施設の再編による機能(保育所、デイサービス等)の拡充、新設など都市型居住環境を向上させます。

河川と一体となった広場整備による親水性の向上、川の景観に配慮したスカイラインの形成等により、水辺と一体となった魅力的な都市空間を創り出します。



＜外観完成予想図＞



＜外観完成予想図＞

## 【エントランス・街区配置】

周囲の特性や環境等に配慮し、配置された街区構成



＜エントランス外観完成予想図＞



## ■『グランドシティタワー池袋』物件概要 (詳細は公式HPIに掲載)

所在地	東京都豊島区 南池袋二丁目23番他(地番)
総戸数	878戸(非分譲住戸105戸・その他住戸30戸〔※1〕含む)、 その他店舗2区画、事務所2区画
完成予定	2027年4月中旬※2予定
入居(引渡)予定日	2026年9月下旬※3
敷地面積	8761.09m <sup>2</sup>
構造・規模	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 地上52階建 地下2階建
用途地域	商業地域/第1種住居地域
建ぺい率・容積率	80%/60%(南池袋二丁目C地区地区計画による制限あり)・ 600%/300%(南池袋二丁目C地区地区計画による割増あり)
売主	住友不動産株式会社/三井住友信託銀行株式会社
設計	INA・清水・前田設計共同企業体
施工	清水・前田建設共同企業体
備考	※1 該当のその他30戸に関しては、広告対象外の住戸となります。 ※2 完成予定時期:2027年4月(工事の都合上、完成予定時期が変更となる可能性がございます。) ※3 入居開始予定:2026年9月下旬(本物件の引き渡し開始予定日は2026年9月を予定しておりますが、建築基準法第7条の6第1項第1号に規定する仮使用認定をもって本物件のお引渡しとなる可能性があります。)


◆「南池袋二丁目C地区地区計画」について、以下リリースをご確認ください

「南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業」着工(2022年10月14日配信)

[https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/20221014\\_release\\_minamiikebukuro\\_tyakkou.pdf](https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/20221014_release_minamiikebukuro_tyakkou.pdf)

<物件に関するお問い合わせ先>

「グランドシティタワー池袋」販売準備室

 0120-338-296

営業時間：平日10:00~19:00 土日祝10:00~18:00

定休日：水曜日 ※年末年始は休業

メール：gctikebukuro@j.sumitomo-rd.co.jp

<https://www.sumitomo-rd-mansion.jp/shuto/gctikebukuro/>

【今後の予定】 モデルルームオープン 2023年5月27日予定  
販売開始 2023年8月上旬予定

【現地案内図】



地番

東京都豊島区 南池袋二丁目23番他(地番)

アクセス

- ・東京メトロ有楽町線「東池袋」駅まで徒歩1分
- ・東京メトロ有楽町線「池袋」駅まで徒歩8分
- ・東京メトロ副都心線「池袋」駅まで徒歩8分
- ・東京メトロ丸ノ内線「池袋」駅まで徒歩8分
- ・JR山手線「池袋」駅まで徒歩9分
- ・JR湘南新宿ライン(高崎線・東海道線)「池袋」駅まで徒歩9分
- ・JR埼京線「池袋」駅まで徒歩9分
- ・東武鉄道東上線「池袋」駅まで徒歩9分
- ・西武池袋線「池袋」駅まで徒歩9分



## ■『グランドシティタワー月島』物件概要 (詳細は公式HPIに掲載)

所在地	東京都中央区 月島三丁目3300番他(地番)
総戸数	1,285戸、他店舗等25区画
完成予定	2026年4月下旬予定
入居(引渡)予定日	2027年1月下旬
敷地面積	10,076.42m <sup>2</sup>
構造・規模	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 地上58階建 地下2階建
用途地域	第二種住居地域・商業地域
建ぺい率・容積率	80%/400%・80%/500%(月島三丁目北地区地区計画※による緩和あり)
売主	住友不動産株式会社/東京建物株式会社 大和ハウス工業株式会社/一般財団法人首都圏不燃建築公社
設計	五洋建設・大建設計特定業務代行共同体
施工	五洋建設株式会社
備考	総戸数には、非分譲住戸340戸、その他広告対象外住戸30戸含む


◆「月島三丁目北地区計画」について、以下リリースをご確認ください

「月島三丁目北地区第一種市街地再開発事業」10月20日着工(2022年11月7日配信)

[https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/20221107\\_release\\_tsukishima3kita\\_construction\\_starts.pdf](https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/20221107_release_tsukishima3kita_construction_starts.pdf)

### ＜物件に関するお問い合わせ先＞

月島マンションギャラリー

 0120-115-945

営業時間：10:00～18:00

定休日：火曜・水曜日(祝日除く) ※年末年始は休業

メール：tsukishima@j.sumitomo-rd.co.jp

<https://www.sumitomo-rd-mansion.jp/shuto/tsukishima/>

【今後の予定】モデルルームオープン 2023年6月以降

販売開始

2023年8月中旬予定

### 【現地案内図】



#### 地番

東京都中央区 月島三丁目3300番他(地番)

#### アクセス

- ・東京メトロ有楽町線「月島」駅まで徒歩5分
- ・都営大江戸線「月島」駅まで徒歩5分
- ・都営大江戸線「勝どき」駅まで徒歩9分

## 1. 当社マンションブランドシリーズ

シリーズ名	特長
シティハウス	立地・利便性を重視し、都市生活の利便性を謳歌できるハイクオリティな都市型集合住宅シリーズ。
シティテラス	主に閑静な住宅街で展開し、住まいと環境の調和を最大限に追求する面開発マンションシリーズ。
シティタワー	「シティハウス」の思想をそのままタワーマンションへと派生させた高層タワー型マンションシリーズ。
グランドヒルズ	「憧れの土地に、気品ある邸宅」をテーマに展開する当社最上級ブランドマンション。

上記シリーズ以外にも「ガーデンヒルズ」「セントラルレジデンス」などを展開しております。

## 2. 「ZEH-M Oriented」とは

「ZEH」は、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略であり、外壁など外皮の断熱性能等を大幅に向上させ、高効率な設備システムを導入し、室内環境の質を維持しつつ大幅な「省エネ」を実現した上で、太陽光発電など再生可能エネルギーを導入した「創エネ」と組み合わせ、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅です。また、一次エネルギー消費量の削減する段階毎に基準が設定されています。

今般、当社が標準化※する「ZEH-M Oriented」は、強化外皮基準(断熱性能)を満たし、省エネによる一次エネルギー消費量を現行の省エネ基準値から20%削減とする基準です。

※2021年9月28日リリース以降、設計・開発する分譲マンションにおいて標準仕様化(JV など一部の物件を除く)

### ◆住友不動産公式HP

[https://www.sumitomo-rd-mansion.jp/shuto/zeh\\_m\\_oriented/](https://www.sumitomo-rd-mansion.jp/shuto/zeh_m_oriented/)

### ◆新築分譲マンション開発で脱炭素を推進(2021年9月28日) リリース配信

[https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/20210928\\_release\\_shinntikubunjoumansyon\\_datutannso\\_suishin.pdf](https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/20210928_release_shinntikubunjoumansyon_datutannso_suishin.pdf)

## 集合住宅におけるZEHの定義(ZEH-Mの定義)

### 『ZEH-M』

(住棟全体で正味100%以上省エネ)

または

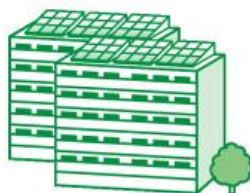
### Nearly ZEH-M

(住棟全体で正味75%以上省エネ)



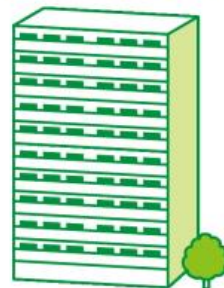
### ZEH-M Ready

(住棟全体で正味50%以上省エネ)



### ZEH-M Oriented

(住棟全体で正味20%以上省エネ)



住棟での評価				住戸での評価				住棟での評価における 目指すべき水準
断熱性能 ※全住戸で 以下を達成	省エネ率 ※共用部を含む住棟全体 以下を達成			断熱性能 ※当該住戸で 以下を達成	省エネ率 ※当該住戸で 以下を達成			
	再エネ除く	再エネ含む			再エネ除く	再エネ含む		
『ZEH-M』	強化外皮基準 (ZEH基準)	20%	100%以上	『ZEH』	強化外皮基準 (ZEH基準)	20%	100%以上	1～3階建
Nearly ZEH-M			75%以上 100%未満	Nearly ZEH			75%以上 100%未満	
ZEH-M Ready			50%以上 75%未満	ZEH Ready			50%以上 75%未満	4～5階建
ZEH-M Oriented			再エネの導入 は必要ない	ZEH Oriented			再エネの導入 は必要ない	

※出典: ZEHの普及促進に向けた政策動向と令和4年度の関連予算案資料より/経済産業省・環境省  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001474255.pdf>