報道関係者各位

2013 年 9 月 6 日
野村不動産株式会社

首都圏最大級のマンション(※1)『プラウド船橋』 全 1,497 戸連続即日完売
～環境配慮型街づくり「ふなばし森のシティ」本格始動～

野村不動産株式会社（以下、野村不動産）と三菱商事株式会社（以下、三菱商事）の 2 社は、「スマートシェア・タウン構想」という継続的環境価値を創出する街づくり構想のもと、千葉県船橋市北本町一丁目にて取り組んできた新船橋駅東地区再開発事業「ふなばし森のシティ」内の分譲マンション「プラウド船橋 一街区～五街区」について全 1,497 戸が連続即日完売いたしましたのでお知らせいたします。

◆森のシティ概要

1.スマートシェア・タウン構想のもと生まれた街

本プロジェクトは、先進の環境技術や ICT ネットワーク技術を活用した最先端の都市システムを整備し、居住者の「絆」を生む仕組みやきっかけを創出し住民にとって「みらいのふるさと」となる街づくりを目指して進めてまいりました。各街区では平成 25 年 3 月下旬の「プラウド船橋一・二街区」入居を皮切りに、4 月に「イオンタウン新船橋」がオープン、5 月には「船橋総合病院」が開設され本格的な街びらきを迎えました。

2.スマートシェア・タウン構想による取組事例

（1）エネルギーの見える化、デマンドレスポンス対応電気料金メニュー等の導入による、
住民の自発的かつ持続的な省エネ意識を促す取り組み。
（2）電気自動車・電気自転車を導入し、それらを住民同士でシェアする「EV モビリティタウン」の形成。
（3）電気自動車・リチウムイオン電池・太陽光発電の融合による非常災害時の電源確保システムの導入。
（4）森のシティ街づくり協議会を結成し、森のシティの住民と企業・団体が協働してより魅力的な街づくりを行う交流の場を設立。
（5）音楽を通じて森のシティのコミュニティの活性化をはかり、「音楽の街」としての文化を育んでいけるよう森のシティビッグバンドを設立。

◆「プラウド船橋」・「プラウドシーズン船橋森のシティ」 即日完売について

「プラウド船橋」は、一街区～五街区までの五棟構成、総戸数 1,497 戸の首都圏最大級のプロジェクトであり、一・二街区 573 戸が平成 25 年 3 月末に入居済みです。今後三・五街区 686 戸が同年 10 月中旬、四街区が 238 戸が平成 26 年 7 月入居予定です。

平成 24 年 6 月のモデルルームオープン以降、延べ 24,000 組を超えるお客様にご来場いただき、同年 7 月の「一街区・二街区」573 戸即日完売を皮切りに、11 月には「三街区 第 1 期 1 次」300 戸、12 月に「三街区 第 1 期 2 次」70 戸、翌 25 年 3 月に「五街区 第 1 期 1 次」250 戸、4 月に「五街区 第 1 期 2 次」66 戸、7 月に「四街区 第 1 期 1 次」215 戸、8 月末に最後の「四街区 第 1 期 2 次」23 戸が順次即日完売し、すべての販売期で即日完売いたしました。これはリーマンショック後の首都圏のマンションとして No.1 の販売実績(※2)です。また、マンションに加え、「ふなばし 森のシティ」内の戸建て住宅「プラウドシーズン船橋 森のシティ」も全 42 戸が即日完売いたしました。

連続即日完売の主な要因としては、①ショッピングモール・24 時間スーパー・総合病院・子育て支援施設・大規模公園等を擁した首都圏最大級となる駅前大規模複合開発であることに加え、②千葉県内 NO.1 の乗降客数を誇る「船橋」駅徒歩圏内であること、③住民同士のコミュニティ促進の施策、④収納や通風・可変性などの日本家屋の特徴を再現した住戸設計などがお客様に高くご評価いただけた事です。また、営業面ではアミューズメントパークを目指した販売センターや日本初のモデルルーム自動顧客案内システムを導入するなどの新しい取り組みも行い、販売促進につながりました。

※1：2004 年 1 月～2013 年 8 月に首都圏（東京・神奈川・千葉・埼玉）で新規供給された分譲マンションの中で、
敷地面積が 50,000 ㎡以上の物件のうち、本物件の供給戸数が最大級（MRC調べ）
※2：2007 年 1 月～2013 年 8 月に首都圏で（東京・神奈川・千葉・埼玉）で供給された分譲マンションの中で、販売戸数が最多となります。（MRC調べ）

お客様の傾向としては、30 代・40 代のファミリー層など 1 次取得者が中心ではあるものの、全体の約 2 割程度は、シニア層が占める結果となっております。この幅広い層からの支持が販売好調の一因であり、案内が進むに連れ、友人・知人、会社の同僚、家族等々、口コミによる成約が日を追うごとに増加しました。

◆プラウド船橋　一街区～五街区申込登録データ

【申込登録状況】(一街区～五街区合計 1,497 戸)

■申込登録総数:2,919 件　■来場総数:約 24,000 組
■販売価格:2,546 万円～5,720 万円、最多価格帯:3,100 万円(115 戸)
■専有面積:70.63 ㎡～100.89 ㎡、間取り:3LDK～4LDK
■申込登録期間
・平成 24 年 7 月 14 日～7 月 28 日(一街区・二街区:573 戸　最高倍率:6 倍、平均倍率:1.63 倍、申込登録数:939 件)
・平成 24 年 11 月 3 日～11 月 11 日(三街区　第 1 期 1 次:300 戸　最高倍率:5 倍、平均倍率:1.59 倍、申込登録数:479 件)
・平成 24 年 12 月 8 日～12 月 15 日(三街区　第 1 期 2 次:70 戸　最高倍率:9 倍、平均倍率:3.19 倍、申込登録数:223 件)
・平成 25 年 3 月 9 日～3 月 17 日(五街区　第 1 期 1 次:250 戸　最高倍率:6 倍、平均倍率:1.90 倍、申込登録数:477 件)
・平成 25 年 4 月 6 日～4 月 12 日(五街区　第 1 期 2 次:66 戸　最高倍率:11 倍、平均倍率:3.71 倍、申込登録数:245 件)
・平成 25 年 7 月 20 日～7 月 28 日(四街区　第 1 期 1 次:215 戸　最高倍率:5 倍、平均倍率:1.91 倍、申込登録数:412 件)
・平成 25 年 8 月 24 日～8 月 25 日(四街区　第 1 期 2 次:23 戸　最高倍率:15 倍、平均倍率:6.26 倍、申込登録数:144 件)

【申込登録者属性】

■年齢:平均 41.5 歳(35 歳未満 38%、55 歳以上 18%)
■家族数:平均 2.6 人
■職業:会社員 77%、公務員・教員 8%
■居住地:船橋市 39%、市川市 12%、千葉市 7%、東京都内 15%

≪ふなばし森のシティ　全体完成予想図≫

◆アミューズメント志向の販売センターや日本初となる自動顧客案内システム導入の背景

「プラウド船橋」はその規模やエリア、価格帯などから、幅広い年齢層の顧客来場が見込まれていました。そこで機能を説明・案内するだけの販売センターではなく、小さなお子様から高齢者まで誰にでも分かりやすく“新しい街で実現する暮らし”を案内する販売センターを目指しました。オリジナルキャラクターの作成や、昭和の街並みの再現、自動顧客案内システムなど、見て、触れて体感し、楽しみながら街への理解を深める事のできるアミューズメントパークをつくりました。

≪昭和の街並みを再現した販売センター内≫

≪（左）キッズランド　　（右）オリジナルキャラクター「ふっきー」≫

≪モデルルーム自動音声案内システム≫

（詳細資料）

1.省エネに関する取り組み

（1）マンションにおける「エネルギーの見える化」により、街全体での電力消費量削減を実現することを目指しました。

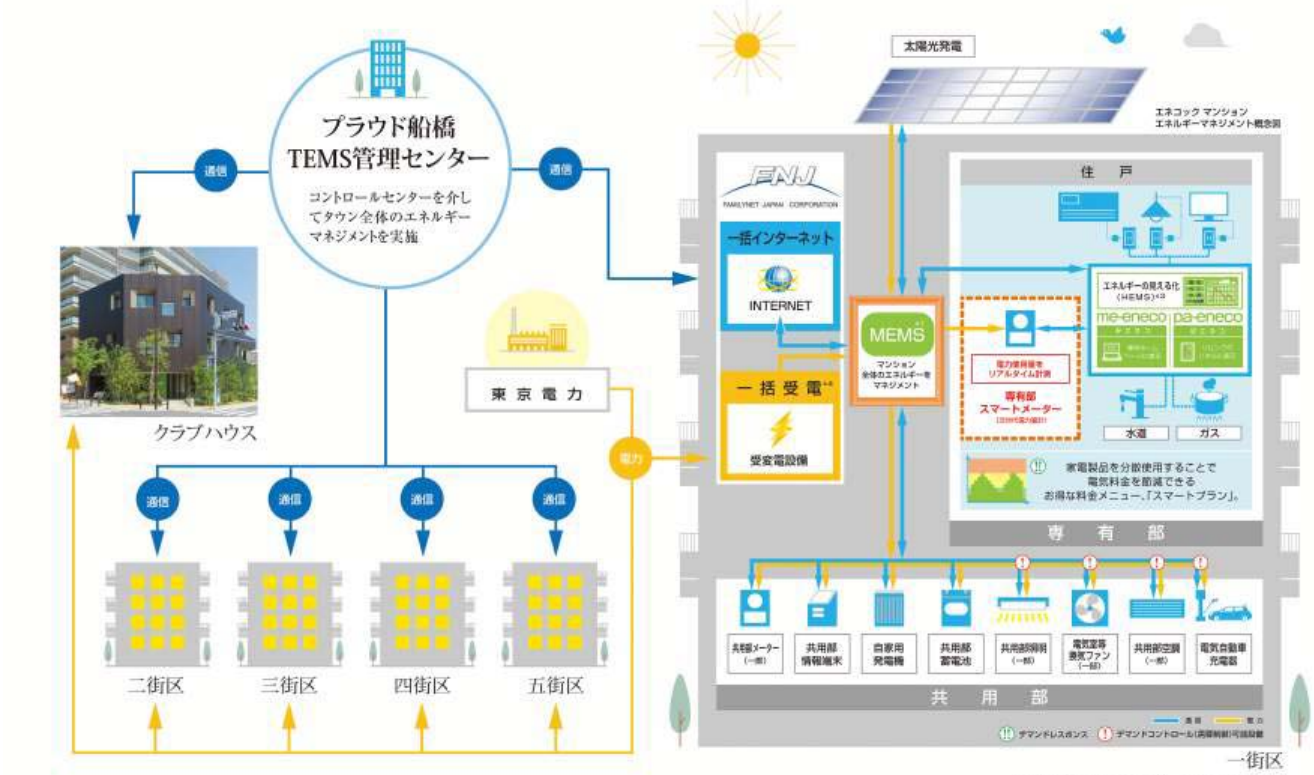
（2）マンション専有部に、30 分毎の平均電力消費量に応じた料金体系「スマートプラン」を導入し、各住戸での表示装置で電力消費量を見える化することにより、電力使用料金低減を促す仕組み（デマンドレスポンス）を採用いたしました。また、マンション共用部に、電力需要逼迫時等に自動的に消費電力を削減するデマンドコントロールを採用いたしました。

（3）省エネルギーの更なる取り組みへのステップとして、平成 25 年 8 月より既に先行竣工・入居済みの「一街区・二街区（全 573 戸のうち、235 戸ご参加）」を対象として、省エネルギーへの取り組みと意識についての実証調査を開始しております。今年の夏の実証調査状況等について、今年 10 月ごろに概要をリリースする予定です。

（4）森のシティ・グリーンカーテンプロジェクト：プラウド船橋を中心とした環境への取り組みが、環境省が推進する「平成 25 年度節電・CO2 削減のための実践促進モデル事業」に採択されました。平成 25 年 4 月からプラウド船橋の住民を対象にグリーンカーテン教室を開催、現在 273 戸のご家族がグリーンカーテンを育成しています。

TEMS（タウンエネルギーマネジメントシステム）

一括受電と太陽光発電、ICT（情報通信技術）を組みあわせて、MEMS、更に街全体のエネルギーをマネジメントする、TEMS を本格的に導入しました。



プラウド船橋タウンエネルギーマネジメント概念図

森のシティ・グリーンカーテンプロジェクト：住民が育てたグリーンカーテン

2.EV モビリティタウン

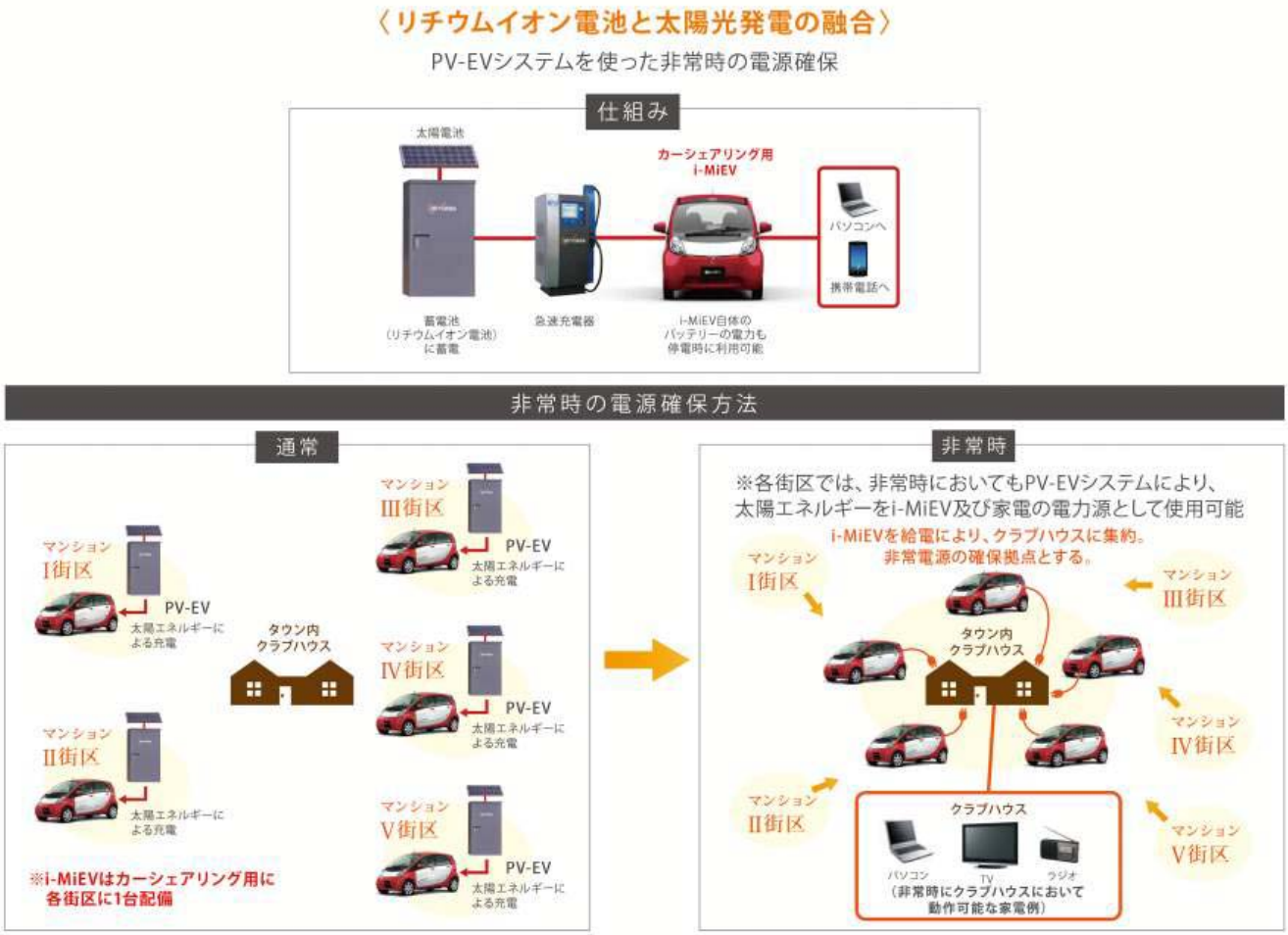
(1)「プラウド船橋一街区～五街区」にマンションとして最大級の 200 区画もの電気自動車対応区画を設置

(2)敷地内パトロール車、居住者用カーシェアリング車に EV 自動車「i-MiEV」を採用

マンション I～V街区の居住者用自走式駐車場のうち、電気自動車対応区画を200区画完備

≪街区を見守るパトロールカーに「i-MiEV」を採用≫

3.非常災害時電源確保システム



≪非常時災害対応の拠点となるクラブハウス≫

4.森のシティ街づくり協議会

森のシティの住民と企業・団体等の皆様が協働し、一体となったより魅力的で住みよい街づくりを行うための交流の場として、森のシティ街づくり協議会（タウンミーティング）を本年 2 月に設立しました。より豊かな住環境のために、より安全で安心な街のために、そして森のシティらしい街づくりを行うために、サスティナブルなコミュニティを育みます。

※2016 年 3 月まで三菱商事株式会社・野村不動産株式会社が街づくり協議会の運営事務局のサポートを行う予定です。

◆2012 年 11 月　初回立ち上げ準備打合

個人会員（住民）

ブラウド船橋 全五街区
（マンション1,497戸）

ブラウドシーズン船橋森のシティ
（戸建 42戸）

団体会員（企業・団体）

イオンモール船橋

イオンタウン新船橋

船橋総合病院

京葉銀行新船橋支店

◆5 月 11 日開催 「森のシティ街びらきフェスタ」　8 月 22 日開催「お仕事体験会」イオンモール船橋　京葉銀行新船橋支店

5.森のシティ・オトマチプロジェクト

森のシティの居住者によるビッグバンドが、本年 6 月に始動しました。現在、プラウド船橋一二街区の居住者 15 名がバンドメンバーとして参加し、今後プラウド船橋三・五街区の居住者にも募集を行う予定です。音楽を通じて、森のシティのコミュニティの活性化をはかり、「音楽の街」としての文化を育み、地域とのつながりを広げてまいります。

※本プロジェクトは、2016 年 3 月まで三菱商事・野村不動産が活動を支援します。

※本プロジェクトは、街づくり協議会会員を対象としております。

≪オトマチプロジェクト　活動の様子≫

≪参考　竣工写真≫

◇「プラウド船橋　一街区～五街区」 物件概要◇

所在地	（一街区） 千葉県船橋市北本町 1 丁目 20 番 1 （二街区） 千葉県船橋市北本町 1 丁目 21 番 1 （三街区） 千葉県船橋市北本町 1 丁目 811 番 65（地番） （四街区） 千葉県船橋市北本町 1 丁目 811 番 10、964 番 2、969 番 2（地番） （五街区） 千葉県船橋市北本町 1 丁目 811 番 2 の一部（地番）
入居予定時期	（一・二街区） 平成 25 年 3 月末入居済み （三・五街区） 平成 25 年 10 月中旬予定 （四街区） 平成 26 年 7 月下旬予定
構造・規模	鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造 地上 11 階建
交通	（一街区） JR 総武線「船橋」徒歩 14 分　東武野田線「新船橋」徒歩 1 分 東葉高速線「東海神」駅徒歩 6 分　京成本線「京成船橋」徒歩 16 分 （二街区） JR総武線「船橋」駅徒歩 17 分　東武野田線「新船橋」駅徒歩 1 分 東葉高速線「東海神」駅徒歩 8 分　京成本線「京成船橋」駅徒歩 18 分 （三街区） JR 総武線「船橋」徒歩 18 分　東武野田線「新船橋」徒歩 3 分 東葉高速線「東海神」駅徒歩 10 分　京成本線「京成船橋」徒歩 20 分 （四街区） JR 総武線「船橋」徒歩 14 分　東武野田線「新船橋」徒歩 3 分 東葉高速線「東海神」駅徒歩 6 分　京成本線「京成船橋」徒歩 16 分 （五街区） JR 総武線「船橋」徒歩 16 分　東武野田線「新船橋」徒歩 3 分 東葉高速線「東海神」駅徒歩 8 分　京成本線「京成船橋」徒歩 18 分
総戸数	1,497 戸[一街区：334 戸　二街区：239 戸　三街区：370 戸　四街区：238 戸　五街区：316 戸]
間取り	3LDK～4LDK
専有面積	70.63 ㎡～100.89 ㎡
売主	野村不動産株式会社、三菱商事株式会社
設計・監理	（一・二街区） 戸田建設株式会社　一級建築士事務所 （三・四・五街区） 株式会社大林組　一級建築士事務所
施工	（一・二街区） 戸田建設株式会社　東京支店 （三・四・五街区） 株式会社大林組　東京本店

【本件に関するお問い合わせ窓口】
野村不動産株式会社　広報部（大西・阿部）
TEL03-3348-7805・FAX03-3343-0445
URL：http://www.nomura-re.co.jp/