

Think about  
gotanno Life

エントランス完成予想図

エリア・物件の魅力を、住宅専門家が紐解く——

「五反野に住まう価値」

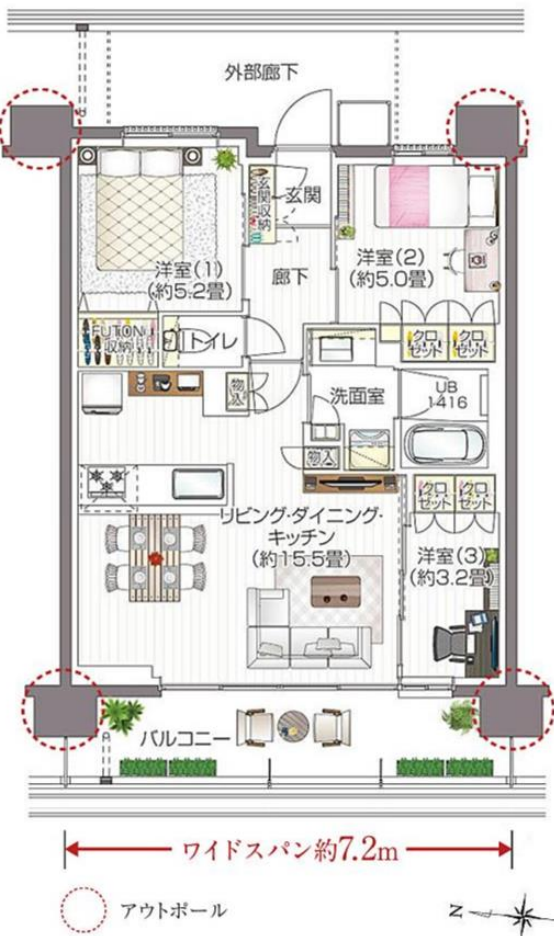
Navigator

住宅専門家 福岡 由美【Yumi Fukuoka】



【Planning/Value】プラン設計力と供給数から考える、住まいの価値

ワイドスパン×アウトポール設計の住まい



D3type | 3LDK

- 専有面積/63.54㎡ (約19.22坪)
- バルコニー面積/11.52㎡ (約3.48坪)

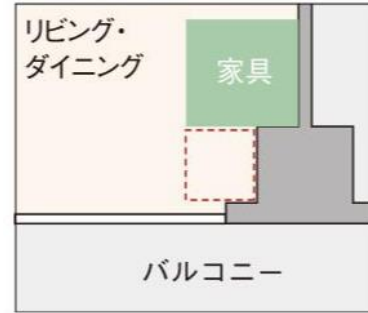
【D3 type】は、約7.2m幅のワイドスパンと、アウトポール設計が特徴の3LDKプラン。洋室(3)引き戸を開放すれば、約18.7畳もの広々とした明るく、ワイドスパンがもたらす開放的な住空間を得られます。



建物内リビング・ダイニング、洋室(3) ※モデルルームD3タイプ

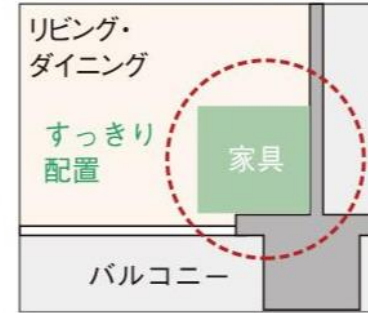
【D3 type】間取り図

●一般的な設計



アウトポール概念図※部屋内に配管スペースがある場合があります

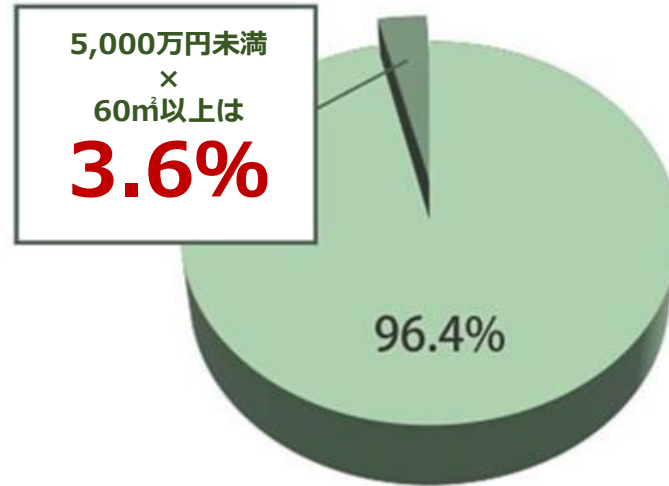
●アウトポール設計



さらに、柱が室内に出っ張らないアウトポール工法により、家具などを角にすっきりと配置することで床面積を効率的に、広く使えることを可能としました。また、洋室(3)の機能にも注目。引き戸を閉じれば独立した部屋となるので、ワークスペースやキッズルーム、ペットとくつろぐインナーガーデンなど、あらゆるライフスタイルや家族構成に合わせてフィットする+aの空間設計としました。

5,000万円未満×60m<sup>2</sup>以上の供給割合は、東京23区では3.6%!

東京23区内×5,000万未満×60㎡以上の供給割合



不動産経済研究所調べ。2020年1月～2023年8月に東京都23区で分譲された住戸が対象



リビング・ダイニング、キッチン※モデルルームD3タイプ



外観完成予想CG



エントランスホール完成予想CG

コンパクト化が進む首都圏の新築分譲マンション。さらに、建築費の高騰や新築マンションが建てられる土地の減少などで、近年新築マンションの価格は変動し続けています。東京23区内で2020年以降に供給された新築マンションの割合を見ると、5,000万円未満×60m<sup>2</sup>以上の条件で購入できる住戸は3.6%。5,000万円未満でのファミリータイプ住戸供給が少ないことが分かります。

駅徒歩6分の立地に加え、東武スカイツリーライン「五反野」駅、「小菅」駅の2駅が利用可能。さらに、5路線が乗り入れるビッグターミナル「北千住」駅を経由することで都心の主要駅へ軽快なアクセス利便性を誇る<イニシア東京五反野>では、3LDKの間取りを中心に多彩なプランをご用意。住空間の広さも利便性も諦めたくない方にとって、<イニシア東京五反野>は、理想の住まいを手に入れるプロジェクトといえます。



# 【Think about Position】 東武スカイツリーライン沿線で始まるライフステージを考える

北千住へ2分、上野へ13分、日比谷線直通で「都心への近さ」を実感できる五反野エリア



東武スカイツリーライン「五反野」駅（徒歩10分/約787m）

本物件が誕生する『五反野』は、都心に近接し多彩な生活利便に恵まれた街ながら、その魅力がまだ広く認知されていない“狙い目”なエリア。2018年に交通広場が完成し、新しく生まれ変わった駅前には、下町らしい賑やかな商店街が広がっていますが、駅から一步離れると閑静な住宅街。駅前の活気と落ち着いた街並みのバランスが心地よく感じられます。現地は五反野駅から徒歩10分。1駅隣の小管も利用でき、日比谷線直通で北千住2分、上野13分、銀座33分と都心中枢部へスピーディに直結。5路線が利用できる北千住で乗換えれば、押上へ14分、大手町へ25分。ビッグターミナルの多彩な機能を身近に使える「都心への近さ」も強みです。

■最寄駅から徒歩6分  
また、小管駅までの道のりにも穏やかな戸建てエリアが広がっているため、実際に現地を訪れると「北千住からわずか1駅でこんなに静かな暮らしが叶えられるのか」と驚く方も多いため。ちなみに「ビッグターミナルの1駅隣の狙い目」というのは不動産購入のセオリーですが、加えて「徒歩6分の駅近立地」であれば、「住まいの資産性」を考える上でも魅力的な条件が揃っています。

**交通路線図**  
「五反野」駅徒歩10分、「小管」駅徒歩6分、徒歩圏で2駅利用可能。日比谷線・半蔵門線と直通運転を行う東武スカイツリーライン、都心中枢部へスピード直結を実現。

# 華やかな商業施設が揃う北千住が生活圈、スカイツリーを眺める荒川河川敷は癒しの存在



「北千住」駅は、自転車で10分の身近さにあります

本物件での新生活がスタートしたら、最も利用頻度が高くなりそうなのは、北千住駅周辺の商業施設。現地から直線距離にして約2km。荒川に架かる千住新橋を渡ると自転車なら約10分で到着します。『ルミネ』には、生鮮食材の専門店からファッション、コスメ、生活雑貨までお洒落なトレンドショップが揃っているほか、『マルイ』にはユニクロ、東急ハンズ、家電のノジマなど日常遣いに便利な店舗が充実。わざわざ都心まで出かけなくても、自転車と普段着のままで主な用事を地元で完結できる点は、このエリア特有の暮らしやすさです。

■気分転換は荒川河川敷へ  
在宅勤務中にリフレッシュしたくなったら、荒川河川敷へウォーキングに出かけてみては？スカイツリーを一望するリバーサイドの開放感は、23区内ではなかなか出会えないのびやかなケーションであり、気持ち良く深呼吸できる恵まれた住環境を堪能。また、自転車愛好家の間で“荒サイ”の名で親しまれている荒川サイクリングロードを走れば、葛西臨海公園まで約1時間で到着。千住の夏の風物詩『足立の花火』の観覧会場もすぐそばにあり、四季を通じて荒川の豊かな情景を愉しむことができます。

# 【Think about Gotanno】 知るほどに魅力がいっぱいの、五反野の街を歩く

地元生活に欠かせない賑やかな商店街、寿司の激戦区、銭湯巡りなど楽しみもいっぱい



賑わいを見せる『五反野駅前通り銀座会』（徒歩11分/約820m）



深夜1時まで営業が頼もしい、サミットストア五反野店（徒歩12分/約910m）



昔ながらの壁画がある大浴場、露天、サウナも備えた『曙湯』（徒歩14分/約1090m）



**地元へ愛される人気店『双葉寿司』**  
1975年創業の『双葉寿司』は、お手頃価格のランチからコース、和食まで楽しめます。※写真はメニュー例 [住所] 東京都足立区中央本町2-22-19（徒歩17分/約1300m）

■深夜1時まで営業のサミットも  
商店街の大型スーパー『サミットストア五反野店』には、プチプラ衣料が揃うコルモピア、100円ショップのダイソーのほか、内科・小児科・眼科・薬局が入った『クリニックステーション』が併設されているため、買い物ついでに受診・薬の受け取りもできて効率的。  
■マニアが訪れる老舗銭湯も  
街道の街らしく各所に史跡が残る五反野ですが、中でも地域のシンボリック存在となっているのは重厚な唐破風屋根が目目を惹く『曙湯』。現在も新で井戸水を沸かしており、レトロな銭湯壁画は雑誌の撮影に使われるなど、銭湯マニア垂涎のスポットとなっています。  
■寿司の激戦区  
実は五反野は寿司の激戦区としてもお馴染み。都内唯一の水産物専門中央卸売市場『足立市場』に近いことから多くの寿司店が集まっているほか、行列のできる中華料理店、おでん屋さんなど、ここでしか出会えないこだわりの個人店も充実しています。地元グルメを発掘する楽しみも五反野生活の醍醐味です。

# 落ち着いた雰囲気静かな街並みが好印象



駅前の賑やかな下町イメージから一転、本物件の現地周辺は落ち着いた雰囲気の静かな住宅街。大通りから奥まった角地にあり、北西2方向が車通りの少ない生活道に面しているため、明るく開放的な印象を受けます。バルコニーの前は低層の戸建てエリアで、視界を遮る建物が少なく高層階からは明るい眺望を満喫。ご近所には保育園や児童遊園も揃うので、ライフステージが変化しても仕事と子育ての両立を実感できそうです。

「インシア東京五反野」現地付近にて（徒歩1分/約10m）※2023年2月撮影