

■中高層分譲住宅部門(大規模)■

グランフォーレ大橋駅前レジデンス

(株)コーセーアールイー

●物件概要

事業主名 株式会社コーセーアールイー
 現場住所 福岡県福岡市南区大橋 1-90
 企画設計 株式会社エヌプラス アークテクト
 デザインオフィス
 施工者名 多田建設株式会社
 工事竣工 令和4年12月5日

●規模概要

敷地面積 1,396.79㎡
 延床面積 6,691.95㎡
 住戸面積 50.57 ~ 73.00㎡
 構造規模 RC造地上15階建
 住戸総数 83戸

●事業コンセプト

福岡市の中心地である天神地区では新たな空間と雇用を生み出す「天神ビックバン」がダイナミックに進行中です。人・モノが交流する新しい都市空間の創造に向けて、天神は今まさに変貌の時期です。

その天神より西鉄天神大牟田線の特急・急行で約6分の福岡市の南の副都心大橋。特急・急行が停車する西鉄「大橋」駅まで徒歩2分の近距離に位置し、天神エリアも生活圏とする圧倒的な好立地を備えた物件であります。

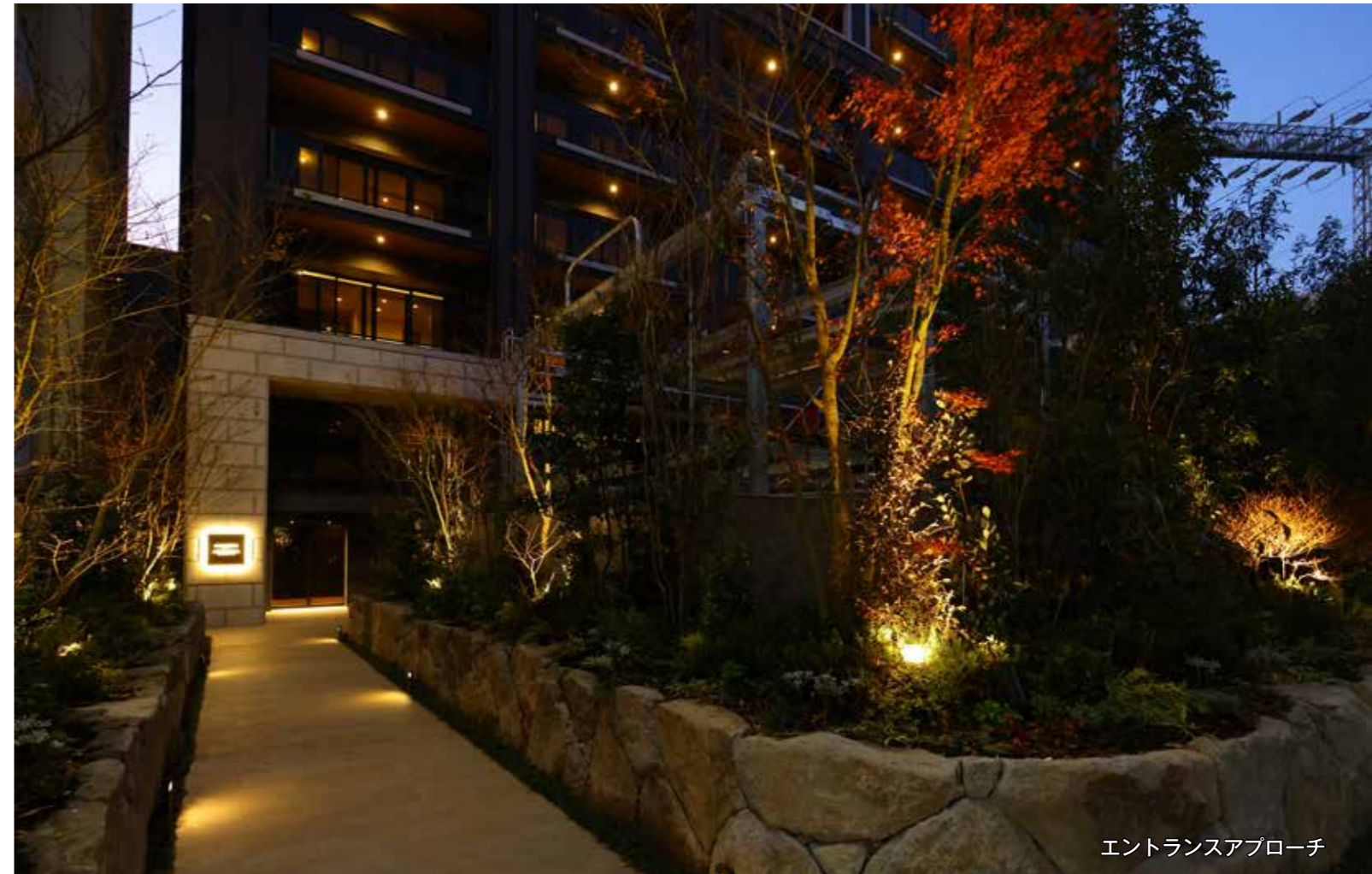
周辺には、ショッピング・教育・医療・金融・公共機関が充実しており、暮らしの全方位で快適さを実感できます。定評のある住宅地でありながら、駅近の利便性を満喫できるものとなっております。

販売エリアも福岡市全域、春日市、大野城市、筑紫野市、那珂川市等福岡市の南西部一円から集客が見込める立地であります。

また、販売エリアにおける主なターゲットとして周辺の公務員、会社員、個人事業者、「大橋」駅を利用する通勤者、小中学校区の賃貸マンション、アパート居住者（一次取得者）及び老朽化した戸建住宅からの買替え層等、幅広く集客が見込めます。



全景（東面）



エントランスアプローチ



全景（東面）



風除室



エントランス



エントランスホール



ラウンジ



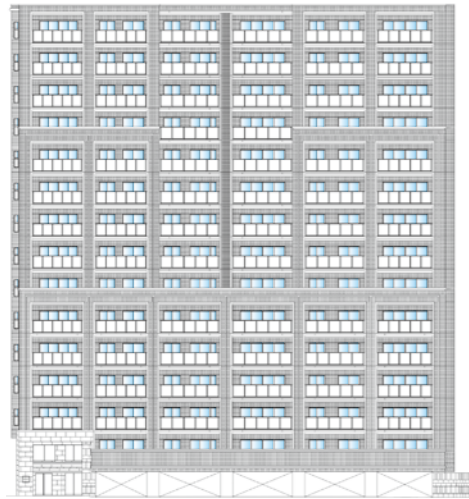
バルコニー

●商品企画

商品性につきましては、車道から十分な距離を保った落ち着いたデザイン。シンメトリーで端正なフォルムは周辺環境にマッチしております。豊かな緑が心を和ませるアプローチロード。道路からエントランスまでの空間が独立性を高め、駅前の活気から静かなマイホームへとエスコートします。

建物につきましては、駅前・角地・2面道路の特性を活かしたランドプランとし、周辺環境と調和しながら静かに存在感を放ちます。低層階から上層階への色調の変化が安定感をもたらし、足下では植栽の豊かな緑が住む方々へゆとりをもたせます。

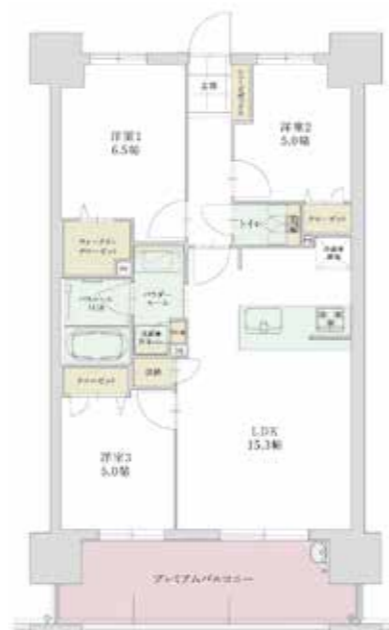
間取りにつきましては、都心型マンションの特性の良さを活かし、あえて4LDKの広い間取りは考えず、2LDK～3LDKを主体とした構成にしております。また、ゆとりのあるスペースをリビング空間と一体化したプレミアムバルコニー（奥行2mの木目調の天井に標準装備されたダウンライトの設置）が、上質な空間を広げ、開放感のあるバルコニーからの眺望も優雅な都心生活を演出いたします。



東側立面図



Aタイプ 3LDK+WIC+SIC
専有面積 73.00㎡



Eタイプ 3LDK+WIC
専有面積 68.64㎡



●環境配慮

環境配慮につきましては、建物の省エネ対策として、屋上を断熱材で覆う外断熱工法を採用し、昼夜の温度差が小さくなり、住宅部分の快適性が向上し、省エネや結露対策にも効果を発揮いたします。さらに断熱材がコンクリートの劣化を抑え、建物を長持ちさせます。

設計住宅性能評価、建設性住宅能評価でも断熱等性能等級4を取得し、住宅瑕疵担保責任保険にも加入しております。それを基に住宅金融支援機構のフラット35Sを取得し、金利面でも購入しやすい物件となっております。

また、一括受電システムの採用により各家庭で使用する電気料金を割安にしております。さらに都市ガスの引込みにより、給湯時の排熱を再利用することが可能な「エコジョーズ」の採用で熱効率を上げることで、CO₂の排出量とガス料金を削減できるようになっております。

専有部の全てのサッシは外部から音を30dB軽減する防音サッシ(T2)を採用しており、ペアガラス、二重床、二重天井構造として、メンテナンスや将来のリフォーム時に自由度が増すようにしております。共用部には15台の防犯カメラを設置することにより、屋内外からの侵入者や盗難、不審物などを24時間見守り続けます。

●事業成果

事業成果につきましては、販売開始より8か月で完売し、竣工前完売となっております。来場者342組に対して83件の成約と歩留まり24.2%と高い契約率となっております。事業の社会的評価につきましては、「大橋」駅周辺の開発に寄与し、町内会からも子供たちが増えることにより、大変喜ばれております。

消費者ニーズにつきましては、消費者ニーズが多様化する一方で、的確な消費者ニーズをとらえたマンションの企画・販売を実現することで、今後の都市の発展性につながっていくものと確信しております。

今回の物件は当初平成30(2018)年4月30日に福岡市南区大橋1-90(767.70㎡)を相対にて購入し、後日令和2(2020)年4月30日に福岡市南区大橋1-91(628.71㎡)を入札にて購入いたしました。その後、合筆及び地積更生登記を行い、土地面積が1,396.79㎡(422.53坪)となっております。当初の面積の場合、投資マンションで企画いたしました。追加買収により土地面積が広がり今回のファミリーマンションの企画・建築が可能となり変更することができました。



玄関

トイレ

ユニットバス

ユーティリティ

優良事業賞

SYFORME MOTOMACHI-CHUKAGAI

■中高層分譲住宅部門(ワンルーム)■

SYFORME MOTOMACHI-CHUKAGAI

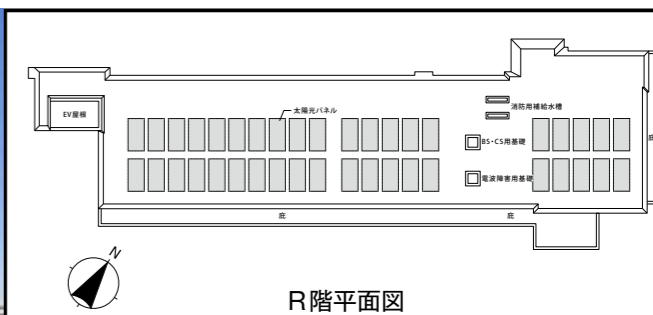
(株)シーラ

●物件概要

事業主名 株式会社シーラ
現場住所 神奈川県横浜市中区新山下2-11-40
企画設計 株式会社朝倉崇夫都市建築設計事務所
施工者名 風越建設株式会社
工事竣工 令和5年11月29日

●規模概要

敷地面積 1,171.89㎡
延床面積 3,354.90㎡
住戸面積 24.13 ~ 25.74㎡
構造規模 RC造地上6階建
住戸総数 95戸



屋上・太陽光パネル設備

東京ガスグループの(株)ヒナタオエナジーにて、発電設備メンテナンス、共用部電力一定価格売電を行うヒナタオソーラーサービスを採用。同社と協業し、太陽光発電設備と蓄電池を組み合わせたシステムを導入しました。

●事業コンセプト

本物件は、脱炭素社会への取組みとしてZEH-M Orientedを取得。断熱性能向上と省エネ設備導入により、1次エネルギー34%削減を実現しました。

さらに環境貢献、電気価格の高騰への対応、そして、災害時の非常用電源の確保を目的に、太陽光発電設備と蓄電池設備を導入。太陽光発電パネルを屋上に設置することで、平常時は発電した電力を共用部照明などへ提供し、非常時(全館停電時)は太陽光発電と蓄電池設備で共用部のみならず、専有部へも自動供給されるシステムを導入。災害時、在宅避難する上で必要最低限となる共用部照明の点灯、全住戸ダイニングには非常時点灯ダウンライト1灯、スマートフォン等の充電用USBコンセントを標準装備しました。これにより入居者の在宅避難を支えます。またこの太陽光発電システムにより、共用部の電力安定価格での購入も実現しました。カーボンニュートラル実現に取り組む社会の中、デベロッパーのZEH取得・太陽光発電設備の取組みが加速する一方で、中高層規模のワンルームマンション事業においてはハードルが高く、導入することが困難な状況ですが、省エネと創エネ、蓄電池を使った蓄エネを組み合わせることにより、環境・災害に対応した付加価値のあるモノづくりを目指しました。



外観



外観(南東面)



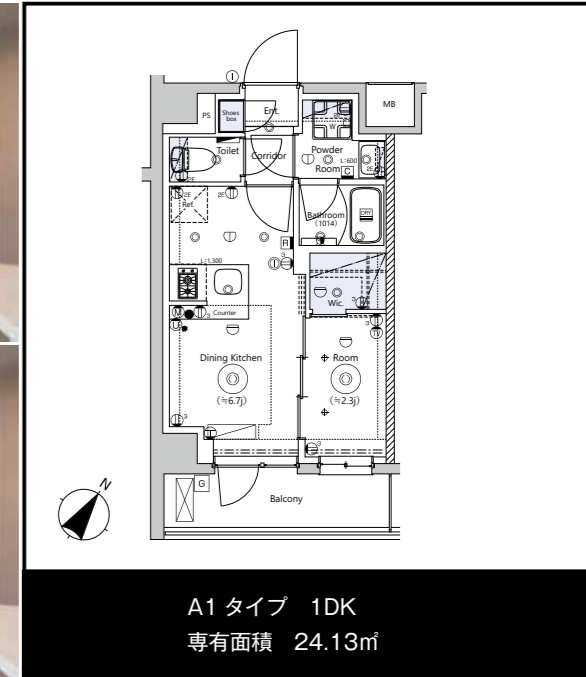
外観(東面)



エントランスホール



エントランスホール



●商品企画

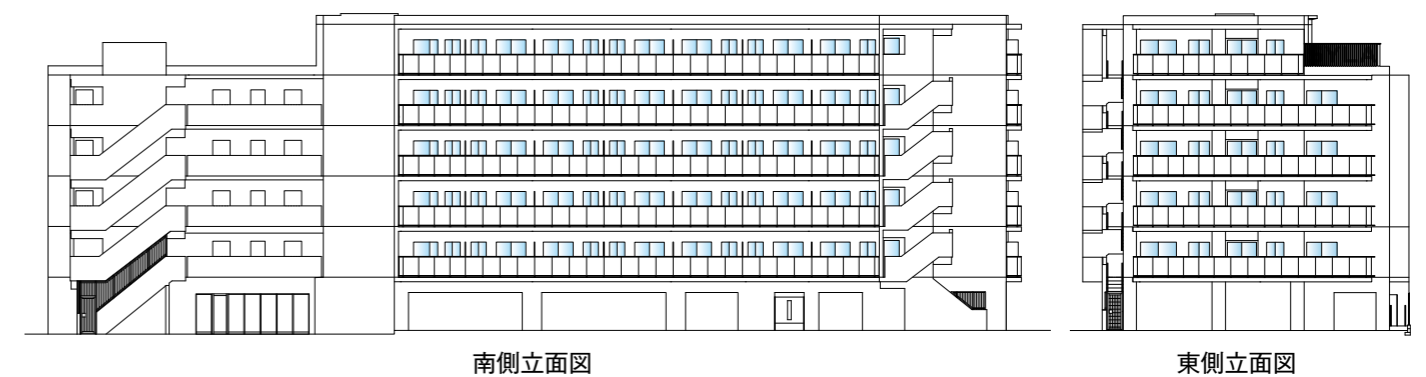
ファサードはコンクリート打放しを全面に採用。アプローチ・エントランスホールは一面ガラス張りとし吹抜けの大空間となっています。こちらもファサードと合わせた打放し仕上げでミニマルに仕上げましたが、天然木を使用した印象的なアクセントウォールやデザイン照明など、空間に個性を持たせます。1階には、駐輪場・駐車場・バイク置場のほかに、5台限定のプレミアムバイクストレージを設けました。非接触キー対応で出入りも楽でセキュリティ面でも安心なほか、個別ロッカーと工具を常備しているので専用空間で自由にメンテナンスいただくことが可能です。

6階には、緑に囲まれた共用のアウトドアリビングを設けました。運河沿いに建ち、朝は運河の水面に反射した光が差し込み、夜はライトアップされたベイブリッジの夜景が見える横浜を楽しみながら風を感じる空間としました。住戸は、全戸1DK（24.13～25.74㎡）のプラン。単身者でリモートワークの多い方に人気で、DINKsでも入居可能です。内装カラーは「Natural」と「Ash」の2種類からお選びいただくことが可能となっております。

●事業成果

ZEH-M Oriented という「省エネ」に加え、太陽光発電と蓄電池を使った「創エネ」、「蓄エネ」を導入した物件となりました。環境問題だけでなく、災害への取組みも「創エネ」と「蓄エネ」を組み合わせることによって実現でき、入居者へも還元できると自負しています。

これら設備導入負担も課題としてありますが、ZEH 導入だけでも、ご購入者様から高い評価をいただきました。また、太陽光発電サービス会社の(株)ヒナオエナジーと協業することにより、太陽光発電設備メンテナンス提供・共用部電気を一定価格で購入することができ、太陽光発電設備メンテナンス・高騰する電気価格といった課題解決し、維持管理に資するものを導入できたと思います。



■中高層分譲住宅部門(中規模)■

ミオカステール京王稲田堤Ⅲ

山田建設(株)



外観



アプローチ



エントランス



館銘板



風除室



メールボックス



LDK



洋室



自転車置場

●物件概要

事業主名 山田建設株式会社
 現場住所 神奈川県川崎市多摩区菅稲田堤 1-16-10
 企画設計 山田建設株式会社一級建築士事務所
 施工者名 山田建設株式会社
 工事竣工 令和5年4月14日

●規模概要

敷地面積 1,959.19㎡
 延床面積 4,637.68㎡
 住戸面積 61.58 ~ 109.43㎡
 構造規模 RC造地上5階建
 住戸総数 51戸

●事業コンセプト

首都圏までアクセスの良い京王相模原線「京王稲田堤」(特急停車) 駅から徒歩2分、JR南武線「稲田堤」(快速停車) 駅から徒歩2分に位置し、多彩な街へと自由に駆け巡るアクセス環境が魅力の物件となっています。販売当時の横浜市、川崎市における新築マンションの供給件数の中では平成31年1月~令和3年12月の過去3年間、2駅2路線以上を使用でき共に徒歩2分以内に加え総戸数50戸以上のマンションは本件のみとなります。そのため希少性が高く、商店街を始め、保育園等子育て世代にも優しい住環境が整った環境となります。駅までもフラットなアプローチで2駅とも駅までの道のりには信号はなく、JR南武線「稲田堤」駅へはコンビニエンスストアのある便利な道のりとなっております。

また、立地環境の特性や地元住民の世帯構成からファミリー層の人気の高いと判断し、住戸の平均専有面積は75㎡以上、南西向住戸率は92.2%のゆとりある空間に豊富な収納スペースを計画しました。地元の住民をメインターゲットとした近隣エリアへの投函等の宣伝広告を行い、総戸数51戸の内39戸(約76%)を地元・周辺住民のお客様にご契約いただくことに成功しました。

●商品企画

開発が進む街である稲田堤エリアの新たなランドマークとして外壁は白を基調とし、洗練されたシャープなラインの外観フォルムに仕上げました。

プランニングでは過去の販売実績「ミオカステール京王稲田堤Ⅱ」より専有面積の広いファミリー住戸の反響が強い経験から3LDKを基準に設計を行いました。最上階では間口を広く、最大109.43㎡もある特殊住戸を計画し購入時のボリュームプランより専有容積を大幅にアップすることに成功いたしました。住戸プランでは柱をアウトフレームにすることで住戸内の障壁を減らし、また、ウォークインクローゼット等の収納を多く採用したことにより、ターゲットであるファミリー層が障壁によるデッドスペースや収納に困ることなく暮らしやすい間取りとしました。

外構プランでは1階道路向かいの住戸に専用駐車場とバルコニーと道路との間に植栽を設けることで、道路とバルコニーの間に空間をつくり、プライバシーを高めました。また、周辺には多摩川があるため、地下を掘る計画を極力避けて立体駐車場や本体ピットを計画し、車路のスロープには勾配を設け大雨等による内水の侵入を防ぐ対策をすることで、天災によるリスクにも備えた設計となっております。

優良事業賞

ミオカステーロ京王稲田堤Ⅲ



●事業成果

販売期間 13 か月（プレ約 3 か月、契約 10 か月）での完売となりました。販売価格検討時、駅まで徒歩 2 分で 2 線が使用可能な立地のため、グロスを圧縮した住戸での販売の提案もありましたが、過去の販売実績より広面積帯の需要があると判断し、平均専有面積は 75㎡以上で販売することに至りました。

結果として 51 戸のうち、地元多摩区の方が 39 戸（約 76%）を契約いただき、メインターゲットとした近隣エリアへのお客様を呼び込むことに成功しました。北棟の住戸は日当たりが少ない環境でしたが、3 方向角部屋で駅まで近いと判断し、順調に販売することに成功しました。また、最上階の 109.43㎡の部屋も多くの引き合いがありました。

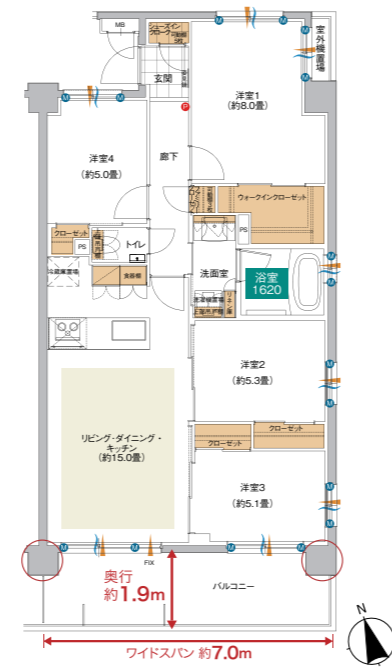
本物件の駅近な立地環境と地元住民のターゲット層をファミリータイプに決め、広面積帯の需要を正確に判断できたことが成功に起因しています。モデルルームは継続使用しているビルインモデルの利用により、モデルルーム費用を削減し広告宣伝費の削減、自社設計・自社施工による建築工事費等を抑制した結果、利益率 23.38%を実現しました。

●環境配慮

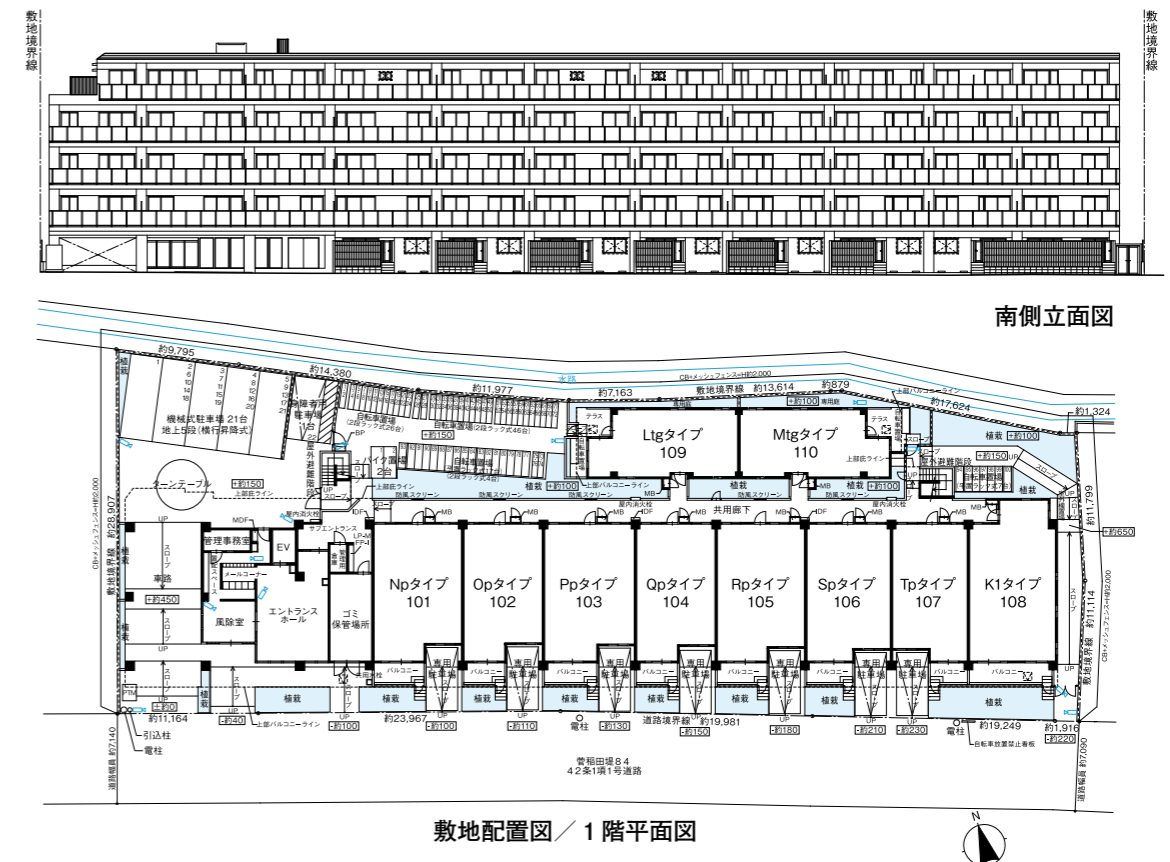
ガス設備では高効率 TES 熱源機「エコジョーズ」を採用し、従来の一次熱交換器のみの給湯器と比べ熱効率を 12%向上し、排気ロスを 12%削減し省エネルギーを実現しました。また、「エコジョーズ」はガス温水床暖房やガス温水浴室暖房乾燥機のランニングコストを削減する計画となっております。

省エネルギー性については断熱等性能等級 4 及び一次エネルギー消費量等級 4 を取得いたしました。二重床・二重天井を採用、床の下地材と仕上げ材には遮音性・断熱性の高い素材を使用することで、騒音などの心配を軽減でき、ペアガラスを採用することで高い断熱性を実現しました。

設備機器関連につきましては 1 階住戸専用駐車場に電気自動車用の給電スリーブを設け、エコカーを停電時の非常用電源として使用でき、住戸内ダウンライトには LED を使用し省エネルギーな計画となっております。本件は「こどもみらい住宅支援事業」対象住宅となっており、省エネ性能を有する住宅ストックの形成を図る事業に貢献しております。



Kタイプ 4LDK+WIC+FC+SIC
専有面積 85.00㎡



■企画・開発部門■

ウィルローズ府中宮町

●物件概要

事業主名 株式会社 THE グローバル社
 現場住所 東京都府中市宮町 1-33-4
 企画設計 株式会社トータルブレイン
 一級建築士事務所
 施工者名 株式会社 CMC
 工事竣工 令和 5 年 9 月 28 日

(株) THE グローバル社

●規模概要

敷地面積 656.19㎡
 延床面積 3,789.36㎡
 住戸面積 44.10 ~ 64.43㎡
 構造規模 RC 造地上 15 階建
 住戸総数 56 戸

●事業コンセプト

本件は京王線「府中」駅から徒歩 4 分の利便性が高い立地に位置する南北に長く、北側で市道、東側で都道に接する敷地に建設されました。都心勤務の若年層 DINKs からファミリーまで幅広いターゲットに対して駅近である生活の利便性と設備的に省エネや断熱に配慮した安心感のある生活を提供しました。

2 か所の接道を有していましたが共に間口が狭く、専有部分の採光確保のために 2 か所の 15 層吹抜けとなる窓先空地によりサービスルームではなく、居室として成立させる採光を確保しました。東側に面するバルコニー面は近接する京王線の高架からの視線や実質的な光の採取に配慮し、逆梁工法を採用しました。線路側には騒音測定結果の下で 2 重サッシを採用し、騒音対策を行いました。

●商品企画

敷地形状としてより駅に近い市道から主たる居住者のアプローチ、都道からは駐車場と駐輪場のアプローチとし、歩車分離を図ることができました。条例上必要となる店舗区画は、セキュリティラインの内側に配置し、居住者コミュニティとの関連性にも配慮し、多彩な可能性を持たせました。

44 ㎡ /2LDK、55 ㎡ /3LDK、62 ~ 64 ㎡ /3LDK の複数プランを用意し、コンパクトながらも専有内廊下の長さを極力短くした超効率的な間取りを実現することができました。

京王線から至近に見える東側ファサードは逆梁と柱型で大きなフレームと力強い水平ラインを強調して表現しました。奥に窪んだ外壁部分と 15 層吹抜けの窓先空地には本実杉板型枠仕上げを採用し、打放しの木目調により無機質ではない暖かい素材の構成としました。

●環境配慮

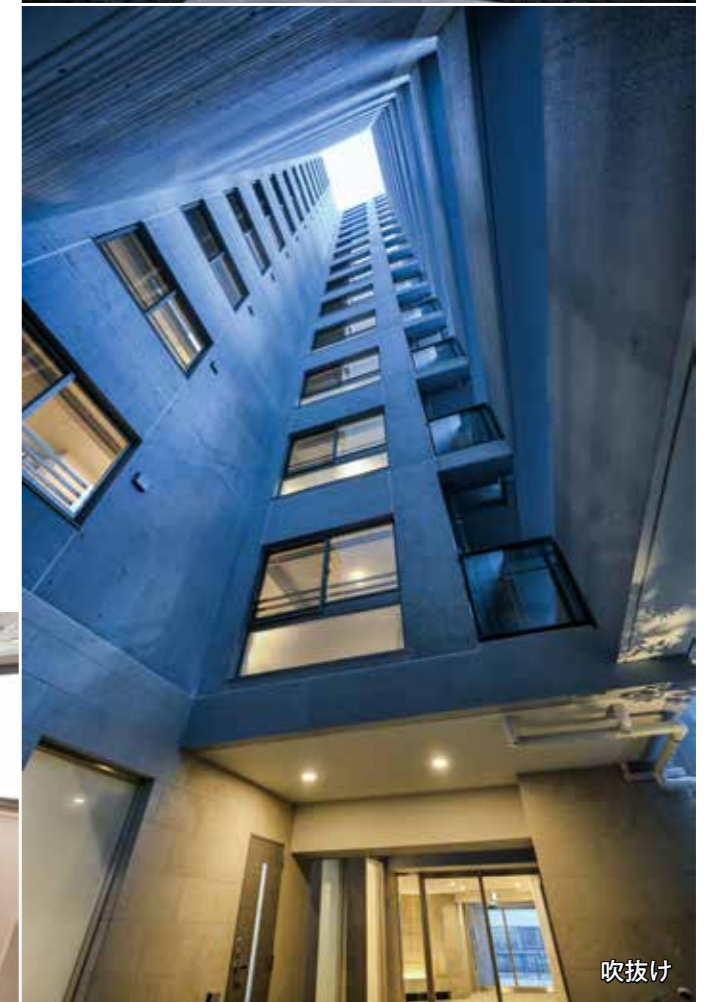
- ①給湯設備
潜熱回収型給湯システム（エコジョーズ 24 号）を採用。
- ②給湯設備
Rinnai アプリ対応製品の導入により外部からの湯はり機能や床暖房の ON・OFF が可能となり、生活の質の向上に配慮できました。
- ③照明設備
LED 電球を採用。
- ④断熱等性能等級
等級 4 を取得。（一部住戸）
- ⑤一次エネルギー消費量等級
等級 4 を取得。（一部住戸）
- ⑥節湯型キッチン水栓
C1 を採用。
- ⑦温熱環境に対する配慮
空気層 12mm のペアガラスを採用。
- ⑧清掃性の高いフチなし形状のトイレ便器を採用



アプローチ



中庭



吹抜け



北側外観



エントランス

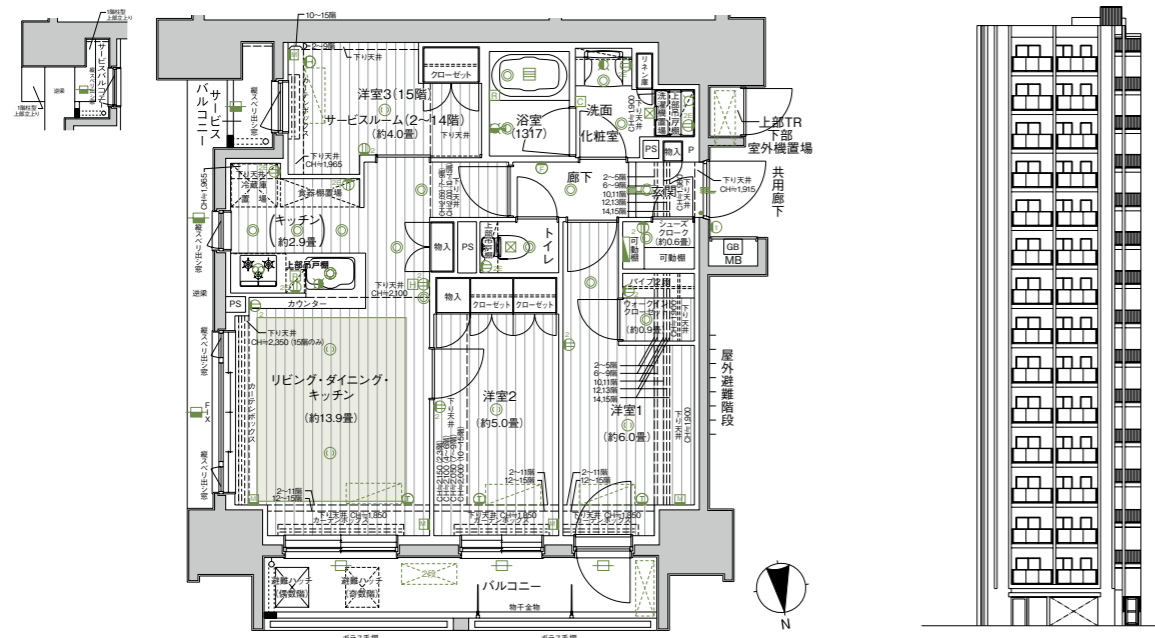


LDK



エントランスホール

エントランスアプローチ



Aタイプ 2LDK+S+WIC+SC+TR
専有面積 64.43㎡

北側立面図



キッチン

LDK

LDK

LDK

●事業成果

事業用地仕入時にはL型敷地の形状成りに配棟計画を行っていましたが、計画専有面積を確保しながらの施工床面積の縮小と、駐車場条例附置義務台数の確保を同時に実現すべく、I型配棟計画とし、採光の不利な部分に窓先空地(吹抜け)を用いて技術的に問題解消できました。面積帯も40㎡台/2LDK～60㎡台/3LDKまで多岐に揃え、シングルからファミリーまで多種多様な生活ニーズに対応できる商品となり、竣工前売/早期売を実現することができました。

府中市における地域特性的な要件ですが、本件は埋蔵文化財包蔵地であり、計画段階で試掘～本調査まで実施しました。実態は記録としての保存は完備できており、その由緒ある、ほとんど大きく触られることのなかった敷地の上に満を持しての分譲集合住宅建設となりました。事業スケジュールの都合上と敷地内土砂の搬出制限の都合上で、既存建物の部分的な基礎解体と埋蔵文化財本調査を一部並行して行い、日々の徹底したスケジュール調整への関係者協力により完遂することができました。



洗面室

キッチン

ユニットバス



LDK

バルコニー

共用廊下

■中高層分譲住宅部門(中規模)■

ウィルローズ横浜鶴見

(株) THE グローバル社

●規模概要

敷地面積 1,160.00㎡
延床面積 4,292.29㎡
住戸面積 63.89 ~ 71.84㎡
構造規模 RC造地上11階建
住戸総数 49戸

●物件概要

事業主名 株式会社 THE グローバル社
現場住所 神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央5-13-1
企画設計 株式会社ケーエーアイ都市・建築研究所
施工者名 株式会社大勝
工事竣工 令和5年9月29日



エントランス



外観

●事業コンセプト

JR 京浜東北線「鶴見」駅徒歩10分・京急本線「京急鶴見」駅徒歩8分、総戸数49戸のファミリーマンション。鶴見銀座商店街(旧東海道)を通り抜け、鶴見川+二方道路に面した開放感と利便性を兼ね備えたリバーサイドマンション。

本件は国道、橋脚の市道(計画道路)、河川に面しており、接道が交差点だったことから計画当初は橋脚の市道から橋を架けてマンションエントランスを計画していましたが、横浜市・鶴見警察署・国土交通省と協議を重ねた結果、信号機を移設し交差点からマンション敷地への入口を設置することが可能になり、リバービューの住戸が計画当初5割から8割まで改善が図れ、容積率も計画段階よりも40%上昇し、事業の収益性を高くすることが実現できました。(当初純利益想定から50%アップ)



外観



外観



エントランスホール



●商品企画

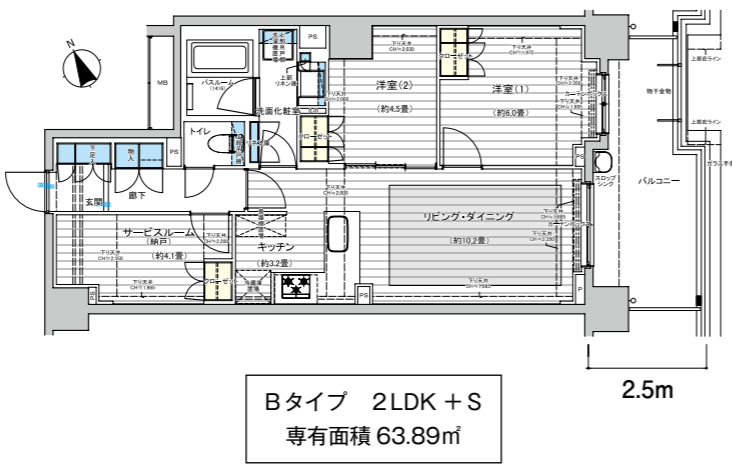
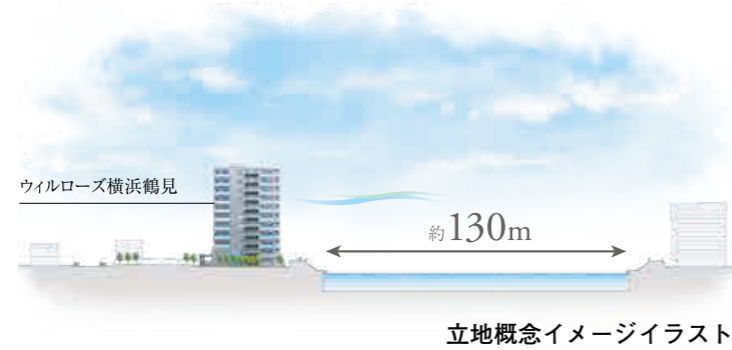
前面道路の臨港鶴見川橋から見渡しの良い外観はバルコニーに凹凸を持たせ、川の揺らぎと調和するフォルム、軒下の木調デザインにより鶴見川の格を上げ、シンボリックなデザインとしました。

敷地入口から40mのアプローチの先に大きな門をイメージしたゲートを構え、エントランスホールは4.7m吹抜け空間を設けることにより贅沢な空間を演出しました。

新型コロナウイルス感染拡大に伴いライフスタイルが多様化している中、リバービューを最大限活かすためにバルコニーを2.5mとすることにより、食事を楽しめる空間とし、非日常のくつろぎを創造させるプランとしました。

また、暮らしの幅を広げるために、各階に全戸分の専用トランクスペースを設置し、置き配サービス対応を可能としたことにより、インターネットによる買物の選択肢を増やすことができました。

お客様が「自分らしくカスタマイズできる」をコンセプトとした独自のセレクトシステムにより、一人一人の個性・こだわりを実現させました。



●事業成果

接道、隣地の条件が多方面との調整が必要であり、用地取得前にはプランの最終型を見込むことは困難でしたが、様々な業者や行政と折衝を重ね、リプランを10回以上繰り返した結果、最良の計画を実現することができました。

販売価格も当初計画より15%上げることができ、収益性の高い事業となりました。特徴ある商品を計画することにより、販売戦略も明確にすることができました。また、弊社初の取組みとして入社3年目の社員をプロジェクトリーダーに抜擢し、若手社員の柔軟な発想と行動力により、近隣商業施設内にてイベントを実施して潜在客の集客を図る等のチャレンジをしながら当初計画通り9か月にて完売することができました。

