

## ■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 アーキテクト  
 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。

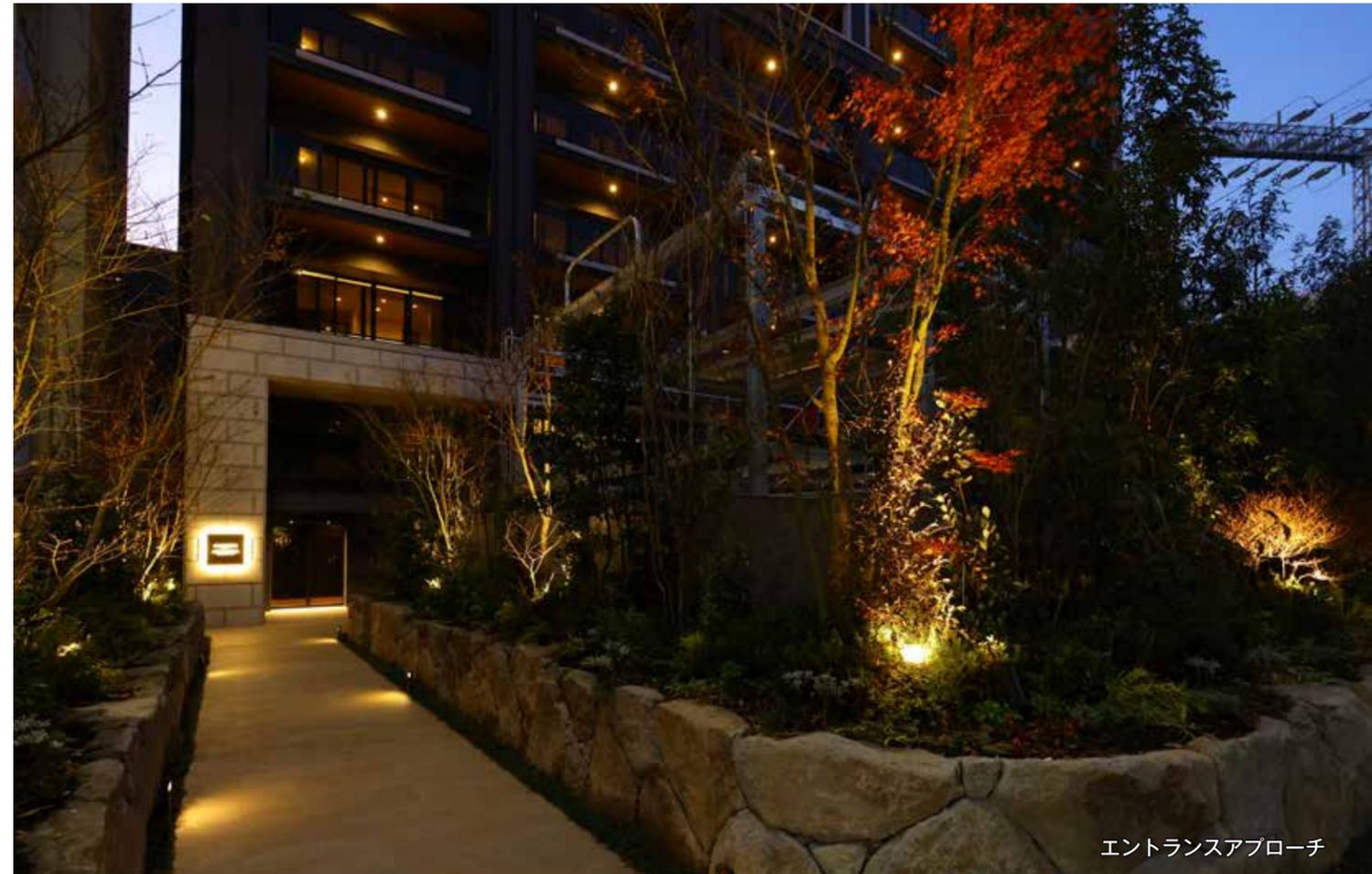
周辺には、ショッピング・教育・医療・金融・公共機関が充実しており、暮らしの全方位で快適さを実感できます。定評のある住宅地でありながら、駅近の利便性を満喫できるものとなっております。

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、小中学校学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



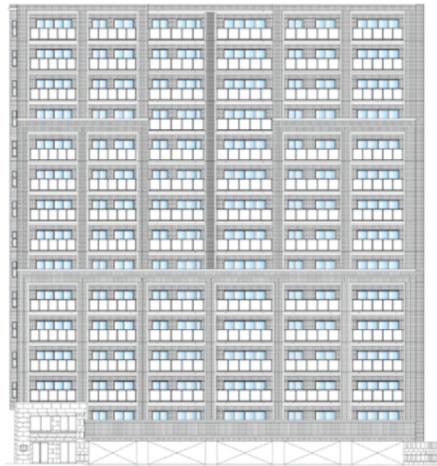
バルコニー

●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。

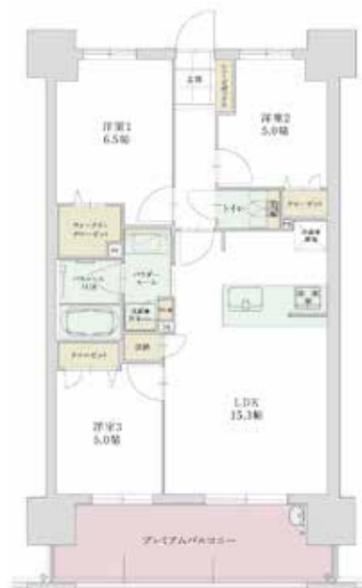
間取りにつきましては、都心型マンションの特性の良さを活かし、あえて4LDKの広い間取りは考えず、2LDK～3LDKを主体とした構成にしております。また、ゆとりのあるスペースをリビング空間と一体化したプレミアムバルコニー（奥行2mの木目調の天井に標準装備されたダウンライトの設置）が、上質な空間を広げ、開放感のあるバルコニーからの眺望も優雅な都心生活を演出いたします。



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㎡



キッチン

LDK

洋室1

洋室2

●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、CO<sub>2</sub>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