

第14回 優良事業表彰受賞  
受賞プロジェクトプレゼンテーション

「山田建設株式会社」

ミオカステーク  
京王稲田堤Ⅲ



## 物件概要

所 在：  
神奈川県川崎市多摩区菅稲田堤一丁目16番  
10号

最寄り駅  
京王相模原線「京王稲田堤」駅 徒歩 2分  
JR 南武線 「稲田堤」駅 徒歩 2分

構 造：鉄筋コンクリート 5階建て

敷地面積：1959.19㎡

総戸数：住宅52戸

住戸専有面積：61.58㎡ ～ 109.43㎡

駐 車 場：平置き8台・機械式21台



# 事業概要

事業者

売主 施工設計：山田建設株式会社

土地仕入

時期：2021年7月頃

建築工事費

原価：9億9,950万円

住戸当り：1,959万円

## 駅近 X 2路線

— “近さ” が叶えるもの。 —  
2駅2路線利用で多彩な街まで快適アクセス

特急停車駅 京王相模原線  
「京王稲田堤」駅徒歩 2分

快速停車駅 京南武蔵  
「稲田堤」駅徒歩 2分

## 駅近 X 希少性

横浜市・川崎市における新築マンション供給件数（過去3年間）

▽2駅とも徒歩2分以内

▽2駅2路線以上利用可能

▽最寄駅より徒歩5分以内

▽駅2路線以上

▽2駅とも徒歩2分以内

本物件のみ

2駅2路線以上利用可能 63件

最寄駅より徒歩5分以内 70件

駅2路線以上 153件

横浜市・川崎市における

新築マンション供給件数 322件

（過去3年間）



Mitsubishi Estate KEOHONADAZUTSUMI 新発売  
ミオカステーロ京王稲田堤Ⅲ  
— ステーションプレミア —

特急停車駅 京王相模原線  
「京王稲田堤」駅徒歩 2分

快速停車駅 京南武蔵  
「稲田堤」駅徒歩 2分

駅近 X 2路線 — “近さ” が叶えるもの。 —  
2駅2路線利用で多彩な街まで快適アクセス

全26タイプの多彩なプランバリエーション | [平均専有面積] 75㎡超の広々プラン



広告一例

# 販売概要

販売会社：株式会社自在空間

期間：2022年3月～  
2023年4月（13か月）

販売方法

媒体：近隣エリアへの投函チラシ

HP各ポータル広告による  
反響営業

反響

資料請求：861件

来場：368件

歩留まり：13.8%



### ミオカステーロ 京王稲田堤Ⅲ

Mio Castello KEIO-INADAZUTSUMI III - Station Premium -

目的番号	タイプ名
専有面積	築年数
販売価格(税込)	

# 販売概要

価 格

販売価格：4,398万円～  
9,298万円

最多価格帯：5,500万円台

坪単価：236万円～285万円  
(平均坪単価259.1万円)

周辺相場：4,670万程度  
(坪単価216万円程度)

5F	501	U r	502	Y	503	W	504	X	505	Y	506	Z r										
	105.43㎡	4LDK	87.82㎡	3LDK	95.08㎡	4LDK	91.44㎡	4LDK	70.74㎡	3LDK	93.40㎡	4LDK										
	9,298		7,448		7,998		7,698		6,098		7,998											
4F	401	A	402	B	403	C 1	404	D 1	405	E 1	406	F 2	407	G 2	408	H 2	409	I 2	410	J 1	411	K 2
	80.09㎡	3LDK+S	73.12㎡	3LDK	67.50㎡	3LDK	78.50㎡	4LDK	70.80㎡	3LDK	80.70㎡	4LDK	70.80㎡	3LDK	78.50㎡	4LDK	75.20㎡	3LDK	67.50㎡	3LDK	85.00㎡	4LDK
	6,548		5,848		5,548		6,248		5,748		6,348		5,748		6,248		5,948		5,548		6,848	
3F	301	A	302	B	303	C	304	D	305	E	306	F	307	G	308	H	309	I	310	J	311	K
	80.66㎡	3LDK+S	73.12㎡	3LDK	67.50㎡	3LDK	78.50㎡	4LDK	70.80㎡	3LDK	80.70㎡	4LDK	70.80㎡	3LDK	78.50㎡	4LDK	75.20㎡	3LDK	67.50㎡	3LDK	85.00㎡	4LDK
	6,398		5,698		5,398		6,098		5,598		6,198		5,598		6,098		5,798		5,398		6,698	
2F	201	A	202	B	203	C	204	D	205	E	206	F	207	G	208	H	209	I	210	J	211	K
	80.66㎡	3LDK+S	73.12㎡	3LDK	67.50㎡	3LDK	78.50㎡	4LDK	70.80㎡	3LDK	80.70㎡	4LDK	70.80㎡	3LDK	78.50㎡	4LDK	75.20㎡	3LDK	67.50㎡	3LDK	85.00㎡	4LDK
	6,298		5,598		5,298		5,998		5,498		6,098		5,498		5,898		5,698		5,298		6,598	
1F	車路	E N T	ゴミ保管場所	101	R p	102	O p	103	P p	104	Q p	105	R p	106	S p	107	Y p	108	K 1			
				74.30㎡	3LDK	66.45㎡	3LDK	76.65㎡	3LDK	66.90㎡	3LDK	75.05㎡	3LDK	72.25㎡	3LDK	64.50㎡	3LDK	85.00㎡	4LDK			
					5,498		4,798		5,698		4,998		5,598		5,398		4,698		5,998			
				P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P

212	L	213	M
61.58㎡	3LDK	61.58㎡	3LDK
4,498		4,498	
109	L t g	110	M t g
61.58㎡	3LDK	61.58㎡	3LDK
4,398		4,398	



## 事業コンセプト

『駅近×2路線 “近さ” が叶えるもの』

希少性の高い立地環境での、地域需要を叶えるマンションを目指しました

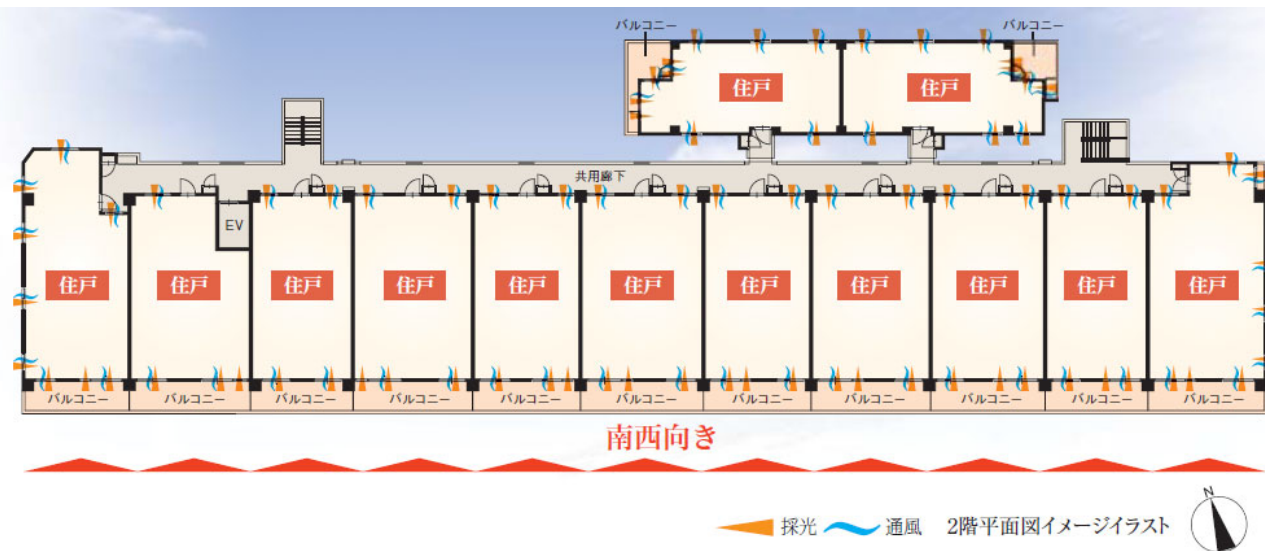
・立地環境の希少性について

2021年12月より過去3年間、2駅2路線以上使用可能。徒歩2分以内総戸数50戸以上は本件のみ

・地域需要の分析

過去の分譲実績等のデータを基に、平均専有面積75㎡以上の豊富なプラン構成に、充実した収納、総戸数に対し56.8%の駐車場を計画し、ファミリー層へのニーズに対応しました。

## デザイン ～商品プラン～



基準階平面図

- 外観は白を基調としながらも、落ち着いたある配色にし、洗練されたシャープなラインのフォルムに仕上げました
- また、バルコニーの南西向き住戸を増やすため、最上階を%が南西向きとなってセットバック等の工夫を行い、総戸数の92.2おります



南西側外観パース

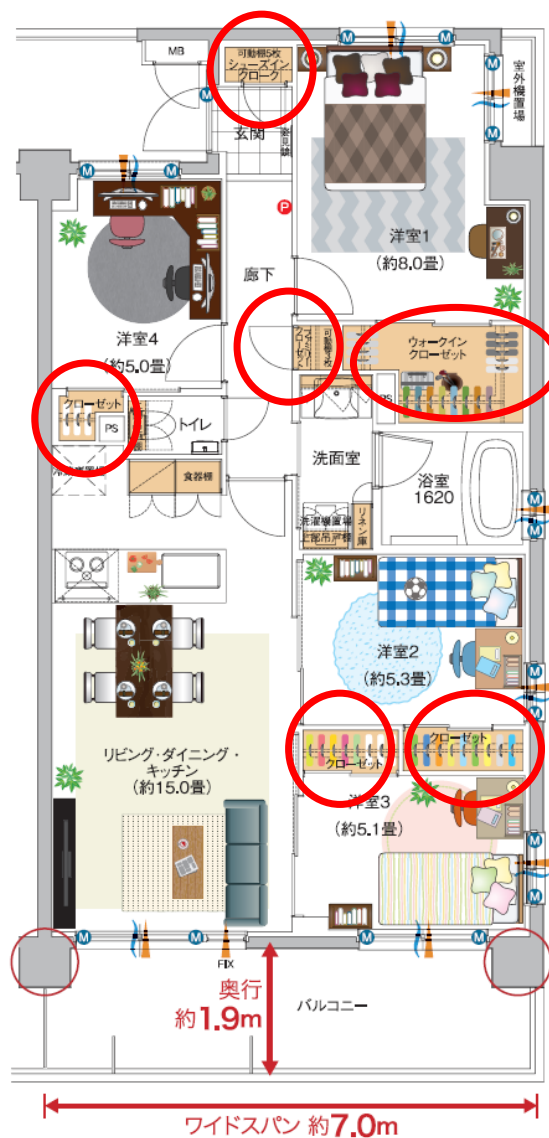
# デザイン ～商品プラン～

## ・住戸内のデザイン

南西向きバルコニー側の住戸の柱を室外側へ設けたアウトフレーム工法を採用  
ワイドスパンにより広々としたバルコニー

## ・収納計画

南西向きの角住戸では廊下面積を減らし  
居室の面積を広げた事で、ウォークインクローゼットなどの収納を多く計画  
荷物が増えても収納に困らない利便性を考慮したデザイン



Kタイプ



SIC

収納



キッチン

WIC





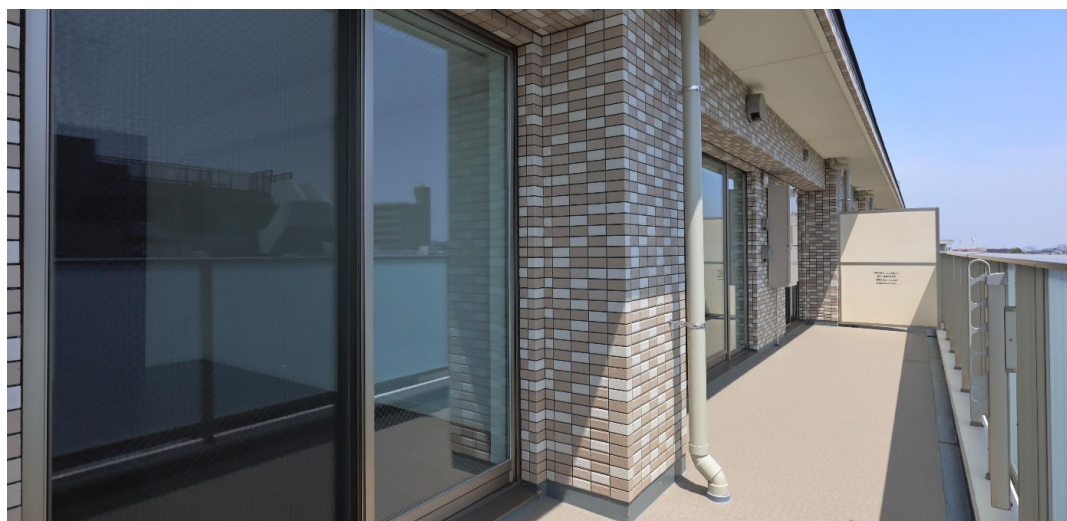
南西向きバルコニー側の住戸のリビング



バルコニー



南西向きバルコニー側の住戸のリビング



バルコニー

# デザイン ～商品プラン～

## ・外構プラン

1階道路向かいの住戸には専用駐車場を設け、バルコニーと道路との間には植栽を設けることで、道路と住戸の間に空間を作り、プライバシーを高めました。

## ・災害への配慮

周辺には多摩川がある為、洪水や大雨による水害のリスクを考慮し、地下を掘る計画を極力避け、立体駐車場や本体ピットを計画。車路にはスロープを設けることで水防ラインを計画しました。



1階専用駐車場



スロープ付き車路

# 環境配慮

- ・高効率TES熱源機「エコジョーズ」の採用
- ・電気自動車用の給電スリーブの設置
- ・省エネルギー性では  
断熱等級4の取得  
一次エネルギー消費量等級4以上を取得

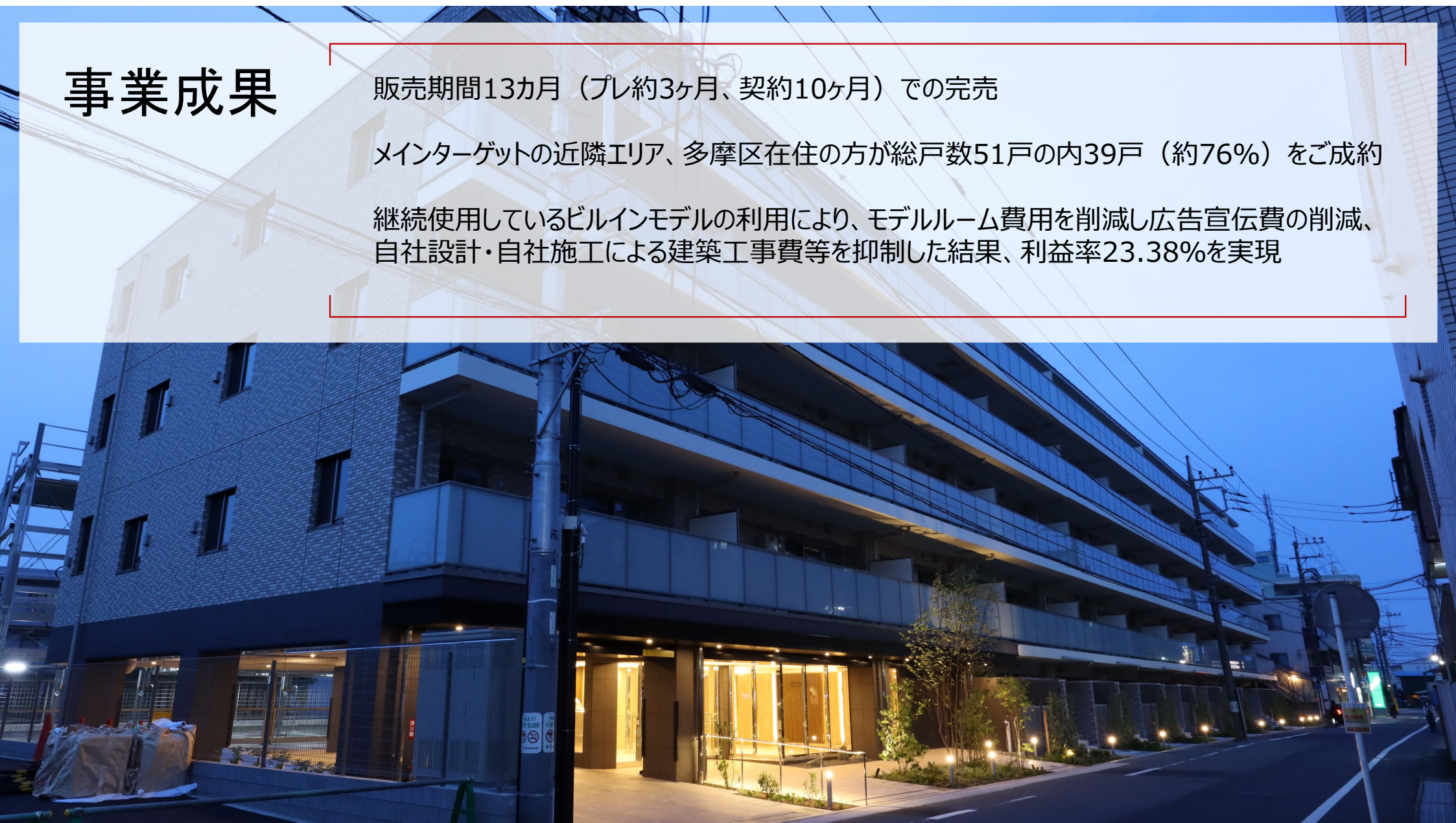


# 事業成果

販売期間13カ月（プレ約3ヶ月、契約10ヶ月）での完売

メインターゲットの近隣エリア、多摩区在住の方が総戸数51戸の内39戸（約76%）をご成約

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



# 成果要因

・仕入れの際に短時間でのボリュームチェック、役所調査、工事金額の算出、価格検討、事業収支の作成を行い、各部協力のもとスピーディーに対応できた事。

・測量図提供後の翌日には買付証明書を提出が出来た事。

競合他社もございましたが、相対で用地を取得する事が出来ました。



第14回 優良事業表彰受賞  
受賞プロジェクトプレゼンテーション

ご清聴ありがとうございました

「山田建設株式会社」

ミオカステーロ  
京王稲田堤Ⅲ

