

第9回 優良事業表彰 受賞プロジェクト集



一般
社団法人 全国住宅産業協会

第9回 優良事業表彰
受賞プロジェクト集



一般
社団法人 全国住宅産業協会

目次

第9回優良事業表彰について	04
第9回優良事業表彰受賞プロジェクト一覧	05
第9回優良事業表彰審査選評	06
第9回優良事業表彰受賞プロジェクト写真一覧	09
■戸建分譲住宅部門■	
「『Hanamichi Terrace』～人生の咲き誇る暮らしへ～」	12
「ヴェレーナガーデン千葉ニュータウン中央 I 街区」	16
「マドレガーデン『舞多間』」	20
■中高層分譲住宅部門■	
「ミオカステーロ八王子Ⅱ」	24
「パレステージ片瀬江ノ島」	28
「ディアナガーデン西麻布」	32
「デュフレ渋谷本町」	36
「ティアレ首里金城町」	40
「ディアナコート都立大学」	44
「ケリア西馬込アジュールコート」	48
「グランフォーレ大橋プレミア」	52
■企画・開発部門■	
「ENSO ANGO ホテル」	56
「千駄木（ミハス・戸建区画）PJ」	60
優良事業表彰規程	64
別表 優良事業表彰審査項目	65
第9回優良事業表彰スケジュール	66
事業表彰審査会	67

第9回優良事業表彰について

全住協は、平成30年11月、第9回優良事業表彰の募集を行いました。

この表彰制度の目的は、「優良なプロジェクト（事業及び企画・開発）を実施した会員を表彰することにより、良質な住宅供給及び住環境の整備を促進し、もって住宅・不動産の健全な発展と会員の資質向上に寄与すること」にあります。

表彰部門は、（1）戸建分譲住宅部門（下記3区分）、（2）中高層分譲住宅部門（下記4区分）、（3）不動産関連事業部門、（4）戸建注文住宅部門、（5）企画・開発部門（優れた商品開発等で検査済証が交付されたものに係るもの及び検査済証が交付されたものに付随する文化・芸術、地域社会への貢献活動）、（6）リノベーション部門、（7）宅地開発部門の7部門としました。

応募基準は、（1）プロジェクトの内容が関係法令等に適合したものであること、（2）施工及び品質管理に係る体制、プロジェクトの実施後における維持管理及び保証に係る体制が適切なものであること、（3）住宅性能及びデザインに優れ、街並みの景観、周辺環境との調和等良好な住環境を形成するための配慮が明確であること、（4）係争中のもの又は係争に発展するおそれがあるものでないこと、といたしました。

今回は、会員各社から21プロジェクトの応募があり、その内訳を部門別にみると、戸建分譲住宅：5、中高層分譲住宅：13、企画・開発：3プロジェクトで、不動産関連事業、戸建注文住宅、リノベーション、宅地開発部門は応募がありませんでした。

また、地域別にみると、東京都：11、神奈川県・愛知県・沖縄県：各2、千葉県・京都府・兵庫県・福岡県：各1プロジェクトとなっております。

応募いただいた全てのプロジェクトについて、事業表彰審査会において書類選考及び現地調査を実施しました。総合審査に当たっては、「戸建分譲住宅、中高層分譲住宅」の2部門では、①事業コンセプト、②商品、③環境配慮、④事業成果、⑤その他、「企画・開発部門」では、①企画・開発コンセプト、②商品開発、③環境配慮、④企画・開発成果、⑤その他——のそれぞれの審査項目について、厳正かつ公正な審査を行い、13プロジェクト（戸建分譲住宅：3、中高層分譲住宅：8、企画・開発：2）を優良事業賞に選考いたしました。

そして、この選考結果どおり平成31年3月29日の理事会において優良事業賞が決定いたしました。

◇戸建分譲住宅部門の区分

- ①大規模戸建分譲事業（開発面積 3,000㎡以上）
- ②中規模戸建分譲事業（開発面積 500㎡以上 3,000㎡未満）
- ③小規模戸建分譲事業（開発面積 500㎡未満）

◇中高層分譲住宅部門の区分

- ①大規模中高層分譲事業（総戸数 80 戸以上）
- ②中規模中高層分譲事業（総戸数 40 戸以上 80 戸未満）
- ③小規模中高層分譲事業（総戸数 40 戸未満）
- ④ワンルーム事業（住戸にワンルームマンションを含む）

第9回優良事業表彰受賞プロジェクト一覧

◎優良事業賞

(戸建分譲住宅部門)

(大規模)

- 「『Hanamichi Terrace』～人生の咲き誇る暮らしへ～」 ケイアイスター不動産(株)
- 「ヴェレーナガーデン千葉ニュータウン中央 I 街区」 大和地所レジデンス(株)
- 「マドレガーデン『舞多聞』」 (株)マリンホーム

(中高層分譲住宅部門)

(大規模)

- 「ミオカステーロ八王子Ⅱ」 山田建設(株)

(中規模)

- 「パレスステージ片瀬江ノ島」 日神不動産(株)
- 「ディアナガーデン西麻布」 (株)モリモト

(小規模)

- 「デュフレ渋谷本町」 (株)サジェスト
- 「ティアレ首里金城町」 (株)デザインスタジオ琉球楽団
- 「ディアナコート都立大学」 (株)モリモト

(ワンルーム)

- 「ケリア西馬込アジールコート」 (株)アーバネットコーポレーション
- 「グランフォーレ大橋プレミア」 (株)コーセーアールイー

(企画・開発部門)

- 「ENSO ANGO ホテル」 (株)グローバル・エルシード
- 「千駄木(ミハス・戸建区画)PJ」 (株)明豊エンタープライズ

第9回優良事業表彰審査選評

受賞プロジェクト	選 評
<p>戸建分譲住宅部門（大規模） 「『Hanamichi Terrace』 ～人生の咲き誇る暮らしへ～」 ケイアイスター不動産(株)</p>	<p>西武池袋線「花小金井」駅徒歩4分という駅近な立地で、桜並木が美しい「多摩湖自転車道路」に面した緑豊かな戸建分譲住宅。開発地の中央に遊歩道につながる6mの道路を設け、住戸を道路から一定距離を後退させ、オープン外構、全戸にテラスを設置することにより街並みに統一感を演出している。キッズデザイン賞を受賞した、子どものための安全配慮施策「Kid's 5」を採用し安全面にも配慮した。周辺相場より高い価格設定にもかかわらず2か月で完売した。</p>
<p>戸建分譲住宅部門（大規模） 「ヴェレーナガーデン 千葉ニュータウン中央 I 街区」 大和地所レジデンス(株)</p>	<p>北総線「千葉ニュータウン中央」駅から徒歩10分に位置する274戸の大規模戸建分譲プロジェクト。ランドデザインでは、車道と歩行者専用歩道を分け、開発道路の曲げ方、道路幅員等の細かい部分にも配慮が伺える。ヨーロッパ地中海地方の建築デザインをモチーフとした4タイプの住棟をバランス良く配置し、街区全体として調和の取れた統一感のある美しい景観を生み出している。プロジェクトを2街区に分け、先行して販売したI街区では戦略的に残した14戸を除き完売している。</p>
<p>戸建分譲住宅部門（大規模） 「マドレガーデン『舞多聞』」 (株)マリンホーム</p>	<p>「ママが喜ぶ家づくり」をコンセプトに主婦層へ徹底したリサーチを行い、「家族のつながり」「家事・生活動線」「収納力」「最新設備仕様」にこだわり商品開発を行った。自社施工の強みを活かし、「ZEH」「耐震等級3」「省令準耐火」等の高品質な仕様を割安な価格で提供し、安心・快適な暮らしを実現した。各棟とも収納率は高く、特に玄関脇の土間収納は人気がある。販売は外注（仲介）であるが、建物完成前に完売していることも高く評価できる。</p>
<p>中高層分譲住宅部門（大規模） 「ミオカステーロ八王子Ⅱ」 山田建設(株)</p>	<p>JR中央線「八王子」駅徒歩13分の立地ではあるが、通勤時間帯に目の前のバス停から2分に1本のバスが運行されている。事業用地取得時は不整形地であったが、隣地2件を追加買収することで整形地となったため、設計を変更しワイドスパンの間取りを採用、開放的な空間を演出している。1階店舗を自社保有とし、コンビニを誘致することで入居者の利便性を高めるとともに、年間を通して継続して家賃が入る仕組みも素晴らしい。バス便の物件を避ける傾向がある中、果敢にチャレンジした姿勢も高評価につながった。</p>
<p>中高層分譲住宅部門（中規模） 「パレステージ片瀬江ノ島」 日神不動産(株)</p>	<p>小田急江ノ島線「片瀬江ノ島」駅徒歩4分、海水浴場まで直線距離180mに位置する不可分一体及び等価交換を含めたプロジェクトで、1K～3LDKの9タイプを幅広い層に向けアピールした企画である。共用部の1階にはサーフボード置場や多目的シャワースペースを、屋上には周辺環境と周辺住民への配慮として災害時には約450人が収容できる「スカイテラス」を設けたほか、藤沢市と「津波避難ビルとしての使用に関する協定書」を締結している。</p>

受賞プロジェクト	選 評
<p>中高層分譲住宅部門（中規模） 「ディアナガーデン西麻布」</p> <p>(株)モリモト</p>	<p>東京メトロ日比谷線「広尾」駅徒歩9分という都心の高額マンションが居並ぶ屈指の高級住宅街に相応しいプロジェクト。アプローチには4連からなる滝を思わせるカスケードを設け、テラコッタのルーバーが彩るホールと足元を照らす間接照明が優しく誘う内廊下までの一連の流れは重厚な空間を生み出している見事な手法である。ひな壇形状の上層部にはワイドスパンの全域に納まりが難しく高度な設計と施工が要求されるトップライトで開放的な空間が演出されている。</p>
<p>中高層分譲住宅部門（小規模） 「デュフレ渋谷本町」</p> <p>(株)サジェスト</p>	<p>京王新線「幡ヶ谷」駅徒歩10分の都心に暮らすDINKSをメインターゲットにした全20邸のスタイルレジデンス。外観はコンクリート打放しのソリッドな建物と大開口のハイサッシのガラス面がうまく調和したリズム感あるファサードとなっている。敷地は用途地域が2つに分かれ、斜線規制も厳しい中、バルコニーを消防法上最小限必要なスペースと割り切るなど専有面積の増床を図るとともに、13戸に設けたコンサバトリーと大開口ハイサッシで容積消化の困難を払拭したことも評価された。</p>
<p>中高層分譲住宅部門（小規模） 「ティアレ首里金城町」</p> <p>(株)デザインスタジオ琉球楽団</p>	<p>琉球王朝時代の面影を色濃く残す那覇市街を見下ろす高台に位置し、高低差6.5mの敷地に地下1階地上2階でこだわりを感じる全12戸を計画したプロジェクト。外観は赤瓦屋根や琉球石灰岩を使い、首里の景観になじむよう配慮されている。眺望を楽しむ広々としたバルコニーに琉球独特なアマハジを取り入れた多彩な間取りを用意している。極小規模だからこそ対応できる設計変更を9戸で実施し、お客様にもつくる喜びを共有してもらうことができ高評価を得ているとともに、差別化を図ったことが高く評価された。</p>
<p>中高層分譲住宅部門（小規模） 「ディアナコート都立大学」</p> <p>(株)モリモト</p>	<p>東急東横線「都立大学」駅徒歩5分の閑静な住宅街に位置する31戸の50㎡コンパクトから100㎡超を混在させた多ニーズ希求型の複合プランにチャレンジしたマンション。緩やかな傾斜地でありながら、エントランスへのアプローチと車路を一体化し、美しくデザインされたファサードが構成されている。エントランスホールは、道路側の壁面をガラス張りにすることで、開放感と採光を確保しつつ、樹木と岩を配置し品格のある静謐をテーマに高級感を創出している。周辺相場より高い価格設定にかかわらず、5か月で完売したため、大幅に広告宣伝費を圧縮できたことも高評価につながった。</p>

受賞プロジェクト	選 評
<p>中高層分譲住宅部門（ワンルーム） 「ケリア西馬込アジールコート」 (株)アーバネットコーポレーション</p>	<p>都営浅草線「西馬込」駅徒歩8分、周辺は都心へのアクセスが良好であり、羽田空港も近く空港関連企業も含めた賃貸需要が見込めるため多くのワンルームマンションが供給されている。そうした立地特性を活かし、土地の仕入段階からファンドへの売却相談を行い、着工時には当初予想価格より高値で売却先が決定している。外観デザイン、エントランスに設置したモニュメント、住戸内の豊かな収納スペースやオリジナルコンパクトキッチンなど、きめ細かな工夫や配慮が散りばめられている。</p>
<p>中高層分譲住宅部門（ワンルーム） 「グランフォーレ大橋プレミア」 (株)コーセーアールイー</p>	<p>福岡市の中心である天神からほど近い西日本鉄道天神大牟田線「大橋」駅から徒歩7分に位置する、全 185 戸の大型投資用マンション。外観デザインはベージュを基調としたタイルと手摺部分の明度を押さえたダークブラウンのガラスとのコントラストが特徴的な配色となっている。28.93~30.80㎡の住戸にはベッドルームを配し、単身者には十分な広さを確保し、DINKS 層が住むのにも対応できる。分譲・賃貸とも順調に推移し、事業的にも成功した案件である。</p>
<p>企画・開発部門 「ENSO ANGO ホテル」 (株)グローバル・エルシード</p>	<p>京都市の町家が多く残る住宅街で近接する5棟のホテルを同時に開発し、竣工後に一括して売却して利益を確保した上で、全体を借り上げホテルの運営を行っている事業。1か所では提供できないスポーツジムやレストラン、バーラウンジ、畳サロンなどを各ホテルに配し、宿泊客に様々なサービスを提供している。東京のデベロッパーが近隣からの理解を得ながら、新しい事業に果敢に挑戦した発想力と機動力は高く評価されるとともに、今後の発展性を感じさせる。</p>
<p>企画・開発部門 「千駄木（ミハス・戸建区画）PJ」 (株)明豊エンタープライズ</p>	<p>東京メトロ千代田線「千駄木」駅徒歩5分、入居中の築50年、総戸数30戸の賃貸マンションが現存する前面道路2mの不整形地を取得し、投資家向けアパート建設分譲と戸建区画分譲を行った事業。通常、困難が予想される入居者との退去交渉を短期間で完結させ、解体・アパート建設の重機の進入路を確保するため、隣地の一部を借地利用し仮設通路とするなど交渉力と事業の推進力は称賛に値する。アパート完成後1か月で全室入居するとともに、戸建用地も順調に販売を完了し、事業としても成功を取めている。</p>

第9回優良事業表彰受賞プロジェクト写真一覧



「Hanamichi Terrace」～人生の咲き誇る暮らしへ～



ヴェレーナガーデン千葉ニュータウン中央 I 街区



マドレガーデン「舞多間」



ミオカステーロ八王子Ⅱ



パレストージ片瀬江ノ島



ディアナガーデン西麻布



デュフレ渋谷本町



ティアレ首里金城町



ディアナコート都立大学



ケリア西馬込アジュールコート



グランフォーレ大橋プレミア



ENSO ANGO ホテル



千駄木 (ミハス・戸建区画) PJ

優良事業賞

■戸建分譲住宅部門(大規模)■

「Hanamichi Terrace」 ～人生の咲き誇る暮らしへ～ ケイアイスター不動産(株)

●物件概要

事業主名 ケイアイスター不動産株式会社
現場住所 東京都小平市鈴木町 2-156-40
企画設計 ケイアイスター不動産株式会社
施工者名 ケイアイスター不動産株式会社
工事竣工 平成 30 年 3 月 31 日



外観

●事業コンセプト

西武新宿線「花小金井」駅徒歩4分の好立地に位置する類稀な立地でありながら、武蔵野の自然を満喫し、四季の潤いを楽しむ環境を確保できた。現状は同業他社では駅近の土地仕入れに苦戦する状況の中、大型分譲地を確保できた点は大きい。

商業施設、公共施設への利便性の良さと、桜並木の美しい「多摩湖自転車道路(小平グリーンロード)」が「Hanamichi Terrace」のアクセスとなる。

快適な利便性に、花と緑の織りなす潤いのある日常は、どれほど人生を美しいものにしてくれるのか！

その期待を込め、事業コンセプトを“人生の咲き誇る暮らしへ”、街の名称を「Hanamichi Terrace」とした。

一般的な分譲地区内では、コンセプトがあっても地域との一体感が見られない場合が散見される。分譲地の価値だけではなく、地域全体の価値を未来に向けてどのように生み出すことができるか、住宅供給をする側として見直すべきとの思いが背景にある。



外観



遊歩道



小平グリーンロード

「Hanamichi Terrace」 ～人生の咲き誇る暮らしへ～



全景



外観



外観



テラス



上：隣接する防災公園
下：かまどになるベンチ

●事業成果

- < 事業成功度 > 販売開始より、50日で完売となった。
- < 社会的評価 > 販売前より、地域との一体感のあるデザインが話題となりメディアやユーザー様から問合せを多数いただいた。棟数が限られていたため、その段階で販売促進業務を停止する状況となるほどの評価をいただいた。
- < 消費者ニーズへの適合性 > 立地の良さもありましたが、地域相場と比較し2割高の価格となったが値引きなく事業完了した。住宅性能ではなく、地域環境との一体感、街づくりに共感。
- < 事業コンセプト反映度 > コンセプトどおりの仕上がりとなり、それに共感いただいたユーザー様による即売状況をかんがみ、反映度 100%。

優良事業賞

1 設置高さに配慮したスイッチ
子どもが自分でつけたり消したりできるように、大人でも扱いやすい高さです。

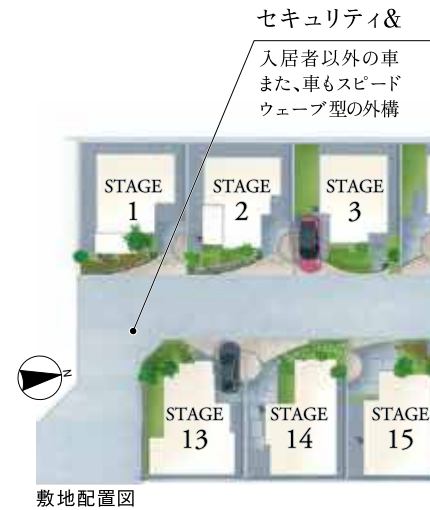
2 ユニバーサルデザインのコンセント
深く挿す必要がなく扱いやすい高さ。子どもが自ら挿し取りまでみんな楽しい体験をしました。

3 角を丸めた室内壁
一般的な角の壁は、ぶつかってもが力をしにくい工夫をしました。丸みを帯びた角は優しい印象を与えます。

4 高さを考慮した階段
一般的な高さより19cmと低く抑えて、子どもでも昇降しやすくしました。

5 視認性を高めた階段
階段に除けたすべり止めは、下りる時の視認性も高めます。

Kid's 5
キッズ ファイブ
お子さまの安全 / 安心 / 成長のために



植栽計画
四季折々の草花や樹木を
まるで公園の中を歩くような

●商品企画

「Hanamichi Terrace」は自然と暮らしの、しなやかな融合を目指した。LDKに面する外部には、全戸テラスを設置し、晴れた日は心地よいオープンエア・ダイニングルームとして、ご家族でのバーベキューなどもお楽しみいただける。また、ガーデニング、椅子やテーブルを置いての寛ぎのスペースなど住まう方のライフスタイル、そして分譲地内でのコミュニティにも寄与する。

安全配慮では、KEIAI がキッズデザイン賞を受賞しており、子どもの安全配慮のための5つの施策「Kid's 5」の施設を一部採用、インテリアにおいても ACTUS とコラボレーションし、きめの細かい商品対応を行っている。

多彩なブランドをもつ「KEIAI」が「ACTUS」とコラボレーションしました。

KEIAI

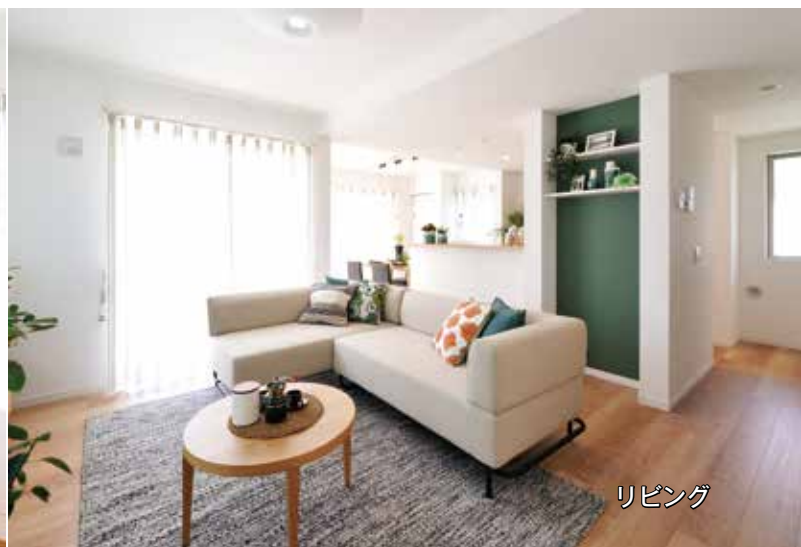
高品質で低価格な住まいを供給し、
長期保証と心のこもったアフターサービスで、
末永い安心をご提供する「ケイアイスター不動産」



ACTUS.

心地いいモノを選び、
永く大切に使うというキモチから生まれる
「丁寧な暮らし」をテーマにする「ACTUS」

人生の咲き誇る暮らしへ
「Hanamichi Terrace」



「Hanamichi Terrace」 ～人生の咲き誇る暮らしへ～



STAGE9 4LDK + ロフト
敷地面積 120.82㎡
延床面積 96.04㎡



●規模概要

敷地面積 120.00 ~ 121.99㎡
延床面積 94.80 ~ 96.04㎡
構造規模 木造軸組工法2階建
住戸総数 24戸

優良事業賞

■戸建分譲住宅部門(大規模)■

ヴェレーナガーデン千葉ニュータウン中央 I 街区 大和地所レジデンス(株)



街並み

●事業コンセプト

本プロジェクトは、「住みよさランキング※」 7年連続全国1位となった印西市の中核となる「千葉ニュータウン中央」駅徒歩圏に位置する大規模戸建分譲プロジェクトです。 ※東洋経済新報社出典

開発総面積6万㎡超、公園隣接という恵まれたロケーションと総区画数274区画(I街区:137区画、II街区:137区画)のスケールメリットを活かし、デザインモチーフに選んだのは、ヨーロッパの街づくりの思想を取り入れた、ユーロデザインです。ランドデザインでは道路の曲げ方、道路幅等細かい部分も考慮し安全面の確保と重なる家で街並みを構成しました。住民のコミュニティの場となる共用棟も同様のデザインで建設、永く景観が保たれるようこの街だけの建築協定も設定しました。各区画は、全邸敷地面積170㎡超の広さとゆったりとした庭とカーポートを確保しています。また、ホームセキュリティも装備し巡回警備も実現させました。

●物件概要

事業主名	大和地所レジデンス株式会社
現場住所	千葉県印西市武西学園台3-11
企画設計	大和地所レジデンス株式会社
施工者名	東急建設株式会社・株式会社細田工務店 株式会社エステーホーム
工事竣工	平成30年9月20日ほか



外観(90号棟)

ヴェレーナガーデン千葉ニュータウン中央 I 街区

住む人が自慢できる家であること、帰りたくなる家であること、古くなっても住みたいと思う家であること、それが資産価値であり目指したコンセプトです。

●商品企画

ヨーロッパ地中海地方の建築物をデザインモチーフとした4タイプの住棟をバランスよく配棟し、オリジナルの外壁色やオリジナルパーツを採用することで、多彩な表情を見せる街並みを創造しました。各邸それぞれが存在感を主張しながらも、街区全体として調和のとれた統一感のある美しい景観を生み出しました。

各戸のプランニング（間取り）は一番力を入れた重要なポイントです。

分譲住宅にありがちなマスタープランを幾つか作成しそれを反転させる等の手法は使わず、一邸一邸その敷地にベストなプランを作成しました。住む人（お客様）がプランに合わせライフスタイルを変えるのではなく家族のライフスタイルに合ったプランを選べるようにしました。例えばシェアホールやインナーガレージ、スタディールームにマッドコーナー、サンルーム、シークレットストレージなど、特にライブラリーホールは多くの検討者に好評でした。

また北道路住戸の採光の配慮、隣接する外構計画と植種の選定等は特に気を使った部分です。

街の中央部には、グリーンプロムナード（歩行者専用道路）を設け、インターロッキング舗装とワシントンヤシを中心に四季折々の植栽が楽しませてくれます。



優良事業賞

■インターロッキング舗装

車が通行する際のアイストップとして安全性を高める



■メインアベニュー

開放感とゆとりのある幅員約6mの街区内道路



■ユーロゲート

敷地入口、街区の顔となる優美で風格ある門構え



■公園隣接



■植栽計画



ワシントンヤシ ホルトノキ シマトネリコ
 フランシジ オリーブ ドラセナ

■グリーンプロムナード

街区中央部を南北に貫く歩行者専用道路
幅1.3mの植栽帯



■カーサ ユニオン（共用棟）

住民同士の交流の場
様々な催しやコミュニティ活動を行える共用スペース



■パーティールーム



■和室





LAND PLAN

●事業成果

条件志向の高い方をターゲットに、まずは最寄り駅に近い区画から建物を建築し、販売を開始。15～18棟ごとに着工し、期分け販売開始ごとにデビュー感を打ち出したことにより継続的に新規集客を獲得することができました。

千葉ニュータウン中央駅周辺の商業施設、子育て環境の良さ、快速停車駅徒歩10分、生活利便性と通勤利便性を併せ持つ立地にユーロデザインの街並み、平均建物面積110㎡のゆとりある広さと一邸一邸が異なった特徴ある間取りの採用により、子育て世帯、共働き世帯を中心に高い評価を得ることができました。

また、徐々に邸宅が完成するにつれ美しい街並みが広がり、訪れた第一印象から「一目惚れ」するお客様が増加し、契約までの商談回数が減少し歩留まりが伸びていく傾向となりました。

I街区137区画のうち14区画はII街区の販売戦略上未販売。123区画は26か月完売を計画のところ、24か月で完売を迎えました。111区画は引渡し済み。遊びに来られた友人が街並みを気に入ったことがきっかけとなり、入居者からの紹介契約が多いのも特徴でした。また、平成29年2月からの入居開始後にご出産をされた方が数多くいらっしゃり、当社が以前に供給した1,000戸超の分譲マンションと合わせ、印西市の人口10万人突破にも寄与しております。

●規模概要

敷地面積	170.10～191.00㎡
延床面積	107.22～125.24㎡
構造規模	木造枠組壁工法2階建
住戸総数	137戸

ヴェレーナガーデン千葉ニュータウン中央 I 街区



リビング



ライブラリーホール



パノラマウィンドウ

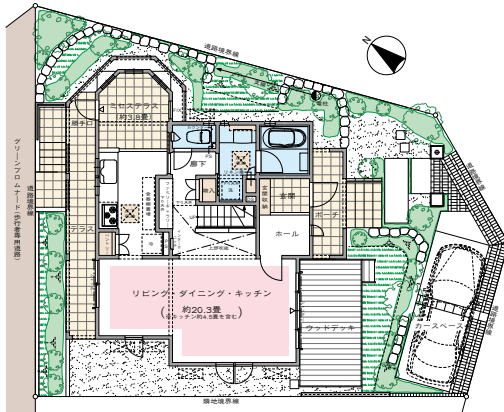


浴室

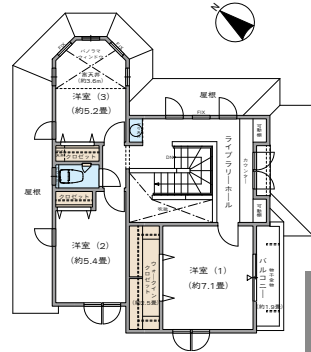
90号棟



北側立面図



配置図・1階平面図



2階平面図

90号棟
3LDK+ ミセステラス +
ライブラリーホール+WIC
敷地面積 170.10㎡
延床面積 110.46㎡



ウッドデッキ



ファミリーギャラリー



吹抜け



ミセステラス

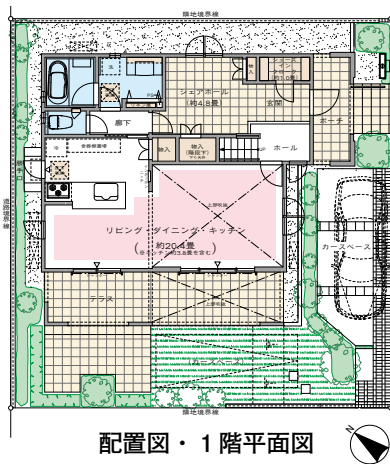


洋室

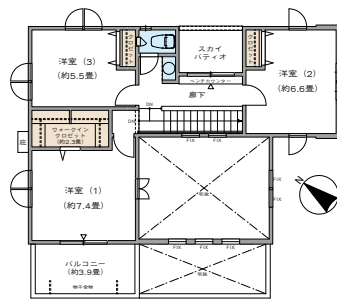
5号棟



東側立面図



配置図・1階平面図



2階平面図

5号棟
3LDK+ シェアホール
+WIC+SIC
敷地面積 170.10㎡
延床面積 114.27㎡



リビングダイニング



リビングダイニング



シェアホール



吹抜け



テラス

優良事業賞

■戸建分譲住宅部門(大規模)■

マドレガーデン「舞多聞」

(株)マリンホーム

●物件概要

事業主名 株式会社マリンホーム
現場住所 兵庫県神戸市垂水区舞多聞西6
企画設計 マリンホーム建築設計事務所
施工者名 株式会社マリンホーム
工事竣工 平成30年7月23日ほか

●規模概要

敷地面積 115.93 ~ 165.49㎡
延床面積 112.34 ~ 118.40㎡
構造規模 木造軸組工法2階建
住戸総数 38戸



外観



街並み



街並み



外観



アプローチ

マリンホームの家は、こうして夢を形にしています。

Point1

ご購入いただいたママの声を参考にしています。

マリンホームで家をご購入いただいたママの声をしっかり聞き、その内容を参考にママの想いに応えられる家づくりを行っています。

Point2

ママによる座談会を開催しました。

家に対してのご意見、ご要望、ご不満など率直な声を多くいただき、常にお客様の理想を形にできるように情報を集めています。

Point3

子育て中のママ800人の声を反映しています。

実際に子育てをしているママ800人に対して行ったアンケートの内容を参考にし、家に対しての夢や希望、理想を形にしています。

Point4

社内で常に話し合っています。

集まったご意見を実際に家づくりに反映できるように、社内で「より良い家づくりは？」と話し合っています。



収納豊富な家

生活に余裕のできる家

コミュニケーションがとりやすい家

ママのいいね!を集めた家

子育てにいい家

安心・安全な家

●事業コンセプト

弊社は「ママが喜ぶ家づくり」のコンセプトのもと、建売分譲に特化して家づくりをしています。自社ブランド「マドレ」シリーズは、ターゲット層である20代～30代のニーズに応えるため、神戸のママ団体の協力のもと、ママの声を吸い上げ、分析した上で、「家族の繋がり」・「家事・生活動線」・「収納力」・「最新設備仕様」にこだわって開発した商品です。これに加え、アンケートやお客様の意見で多い「ZEH」や「耐震等級3」、「省令準耐火構造」を取得・採用することで、お客様により安心・快適にお住まいいただける商品としています。

本分譲地は全38区画のうち、まとまった区画は一部で、点在する区画もあるため、販売しやすいように適切に販売時期を計画し、全ての物件を周辺の仲業者による媒介による販売としております。これにより、広告宣伝費を抑えて原価を圧縮することにより売価を抑えることに成功しています。

●商品企画

全棟BELS最高等級(★★★★★)を取得することにより、「ZEH」を採用しております。またニーズの高い「耐震等級3」や「省令準耐火構造」などを取り入れることで安心・快適に住むことができる住宅を供給しています。

健康面では吹付発泡断熱を採用し、高气密高断熱住宅とすることで、ヒートショックの原因となる温度差を少なくし快適に過ごせる仕様としています。

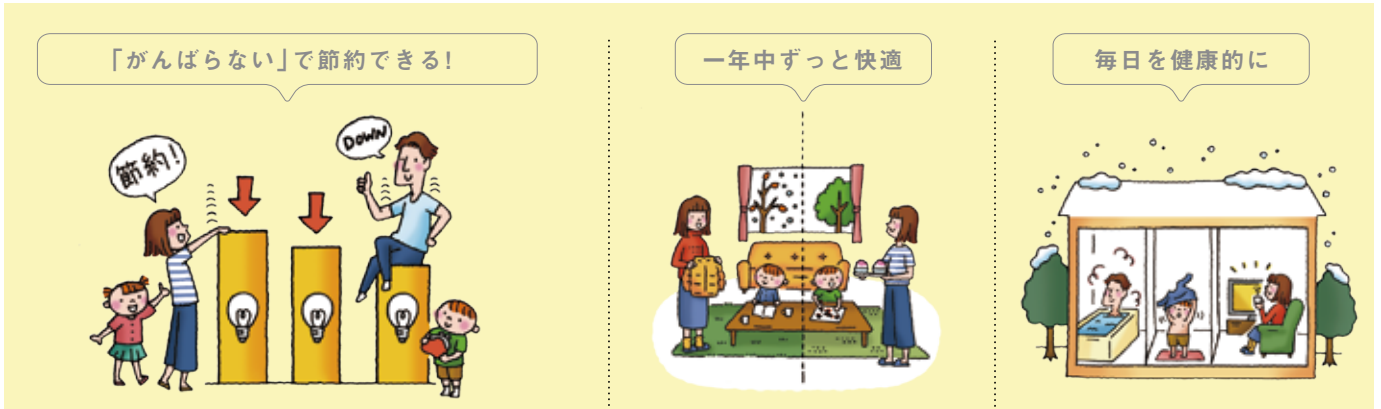
駐車スペースは、「ママ」が駐車しやすいことを念頭に、駐車しやすいレイアウトにし、最低2台駐車できるようにしています。

外構もオープン外構とすることで、開放感のある明るい街並み形成にも寄与しています。



B E L S 表示

ZEHではじまるウレシイ暮らし



高断熱仕様

現場発泡ウレタンフォームの断熱材
家全体を隙間なくすっぽり覆うから、柱の間に施工する断熱材に比べてはるかに高い断熱性を実現。耐久性、吸音・遮音性にも優れています。

遮熱機能のある透湿防水シート
壁内の結露を抑える透湿防水シート。高い遮熱性も備えたものを採用し、住まいの耐久性だけでなく、断熱性も高めています。

樹脂フレーム+Low-E複層ガラス
樹脂とLow-E複層ガラスの組合せで国内最高水準の断熱性を実現。窓からの熱の出入りを抑えます。

外気の暑さ・寒さをしっかりシャットアウトできれば、冷暖房効率も上がり、一年を通して快適な室内環境に。部屋ごとの温度差も少なく、家中どこにいても心地よく過ごせます。

創エネ設備

太陽光発電

自然エネルギーを活用し、毎日の生活に必要な電気を自宅で作ることができます。天然ガスから電気をつくる「エネファーム」を組み合わせることも可能です。

省エネ設備

給湯システム

ガス仕様
エネファーム
×
ガス床暖房

オール電化仕様

エコキュート
×
高効率エアコン

※物件により仕様が異なります。

LED照明

低消費電力のLED。長寿命なので取換えの手間も減らせます。

まほうびん浴槽

ラクかるふろふた
材質：発泡ポリプロピレン

浴槽
材質：FRP

浴槽断熱材
材質：発泡スチロール

断熱材に覆われた浴槽と断熱ふたで保温する、省エネバス。

●事業成果

第一期分譲5棟を販売開始後、問合せを多くいただき、全て完成前に成約に至っております。これにより弊社から市場への提案（物件）が評価されていると認識しております。

さらに、新しい街である「舞多間」に居住していただくことで神戸市の活性化に寄与していると自負しております。消費者ニーズについては、弊社ではこれまでも全てのお客様に実際お住まいいただいてからの率直な意見を聞くアンケートを実施しており、これにおいても非常に高い評価をいただいております。これからも一層のCS向上に努めていく所存です。



LDK



LDK



リビング階段



化粧台



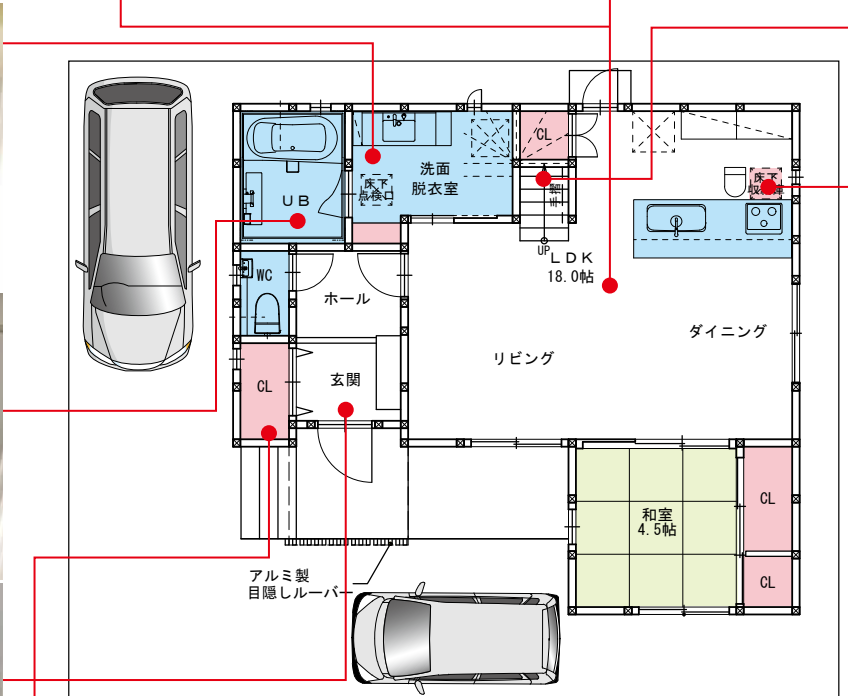
浴室



玄関



玄関クローゼット



階段をリビングに配置することで、子供部屋に行く前に必ずリビングを通る動線に。自然とコミュニケーションが生まれます。



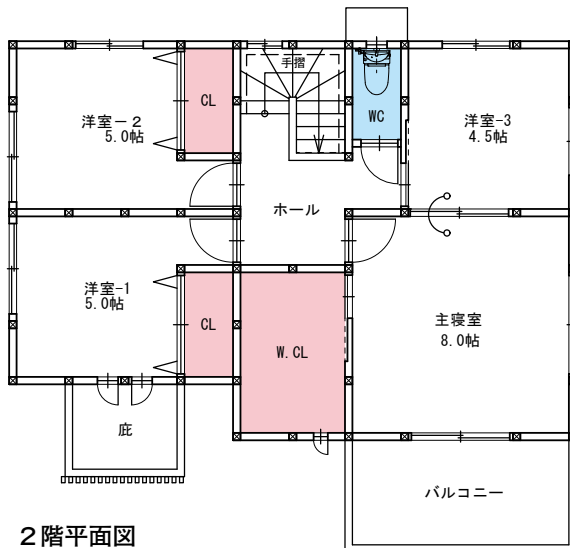
床下収納

保存のきく食材や、頻繁に使わない調理道具は床下収納を活用！

配置図・1階平面図



敷地面積 130.42㎡
延床面積 113.72㎡



2階平面図



南側立面図

優良事業賞

■中高層分譲住宅部門(大規模)■

ミオカステーロ八王子Ⅱ

山田建設(株)



●物件概要

事業主名 山田建設株式会社
 現場住所 東京都八王子市八日町 7-21 ほか
 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 平成 30 年 9 月 20 日

●事業コンセプト

JR 中央線・横浜線「八王子」駅徒歩 13 分とやや駅遠の物件でしたが、物件の目の前にバス停があり、「八王子」駅から市役所までの間に立地していることからバス本数が平日朝 6 時～8 時台に 118 本、約 2 分に 1 本ものバスが運行しています。また、徒歩でも賑わいのある市内最大の商店街を通るフラットなルートとなるので駅距離を感じさせない立地と判断し、ファミリー世帯向きとした商品構成としました。

専有部の仕様を落とさずにお客様へ安く良い商品を提供するために、自社設計・施工により建築費の高騰を抑えました。また、11 階以上の住戸に設置が要求されるスプリンクラー設備を特例により設置不要とし、機械式駐車場を天空にして泡消火設備を外すことにより、コストを削減することができました。

スラブ工法には当社オリジナルの中空スラブ工法を採用し、中空部分を換気扇の換気ダクトを通すことに利用し、小梁の少ない快適な室内を実現しました。



外観（北側）



外観パース



エントランス



メールコーナー



吹抜け



駐車場



駐輪場

優良事業賞

100の家族に100の個性を。あなたの住まいの夢をお聞かせ下さい。

「自在空間システム」とは？ 様々な暮らしを、より住み心地の良い形で皆様へお届けする「提案型」の住まいです。

Step1 住宅を選択する Step2 間取りをアレンジする Step3 カラーを選択する Step4 住戸プランの確定

「自在空間システム」のイメージ

オンリーワンへのスタート

基本プラン

住まいをセルフカスタマイズ

最終プラン

設計変更の内容

- 1 変更されたWICを設置。
- 2 トイレ・洗面室・廊下の床仕上げをタイルへ変更。
- 3 洋室3の壁を撤去しLDを拡張。一部に作業スペースとしてファミリーライブラリーを設置。
- 4 収納庫をファミリークローックを設置。

設計変更—ディテール集—

- 洋室—粗突
- 壁のある廊下の空間を確保
- 床材の変更
- キッチン床をタイルへ変更
- 収納1
- 収納2
- 収納3
- 収納4
- 収納5
- 収納6
- 収納7
- 収納8
- 収納9
- 収納10
- 収納11
- 収納12
- 収納13
- 収納14
- 収納15
- 収納16
- 収納17
- 収納18
- 収納19
- 収納20
- 収納21
- 収納22
- 収納23
- 収納24
- 収納25
- 収納26
- 収納27
- 収納28
- 収納29
- 収納30
- 収納31
- 収納32
- 収納33
- 収納34
- 収納35
- 収納36
- 収納37
- 収納38
- 収納39
- 収納40
- 収納41
- 収納42
- 収納43
- 収納44
- 収納45
- 収納46
- 収納47
- 収納48
- 収納49
- 収納50
- 収納51
- 収納52
- 収納53
- 収納54
- 収納55
- 収納56
- 収納57
- 収納58
- 収納59
- 収納60
- 収納61
- 収納62
- 収納63
- 収納64
- 収納65
- 収納66
- 収納67
- 収納68
- 収納69
- 収納70
- 収納71
- 収納72
- 収納73
- 収納74
- 収納75
- 収納76
- 収納77
- 収納78
- 収納79
- 収納80
- 収納81
- 収納82
- 収納83
- 収納84
- 収納85
- 収納86
- 収納87
- 収納88
- 収納89
- 収納90
- 収納91
- 収納92
- 収納93
- 収納94
- 収納95
- 収納96
- 収納97
- 収納98
- 収納99
- 収納100

●商品企画

<デザイン>

全戸に約7.1m～8.1mのワイドスパン設計を採用し、リビング・ダイニングの窓から十分な陽光を採り込むことにより開放的な空間を演出しました。

<プランニング・間取り>

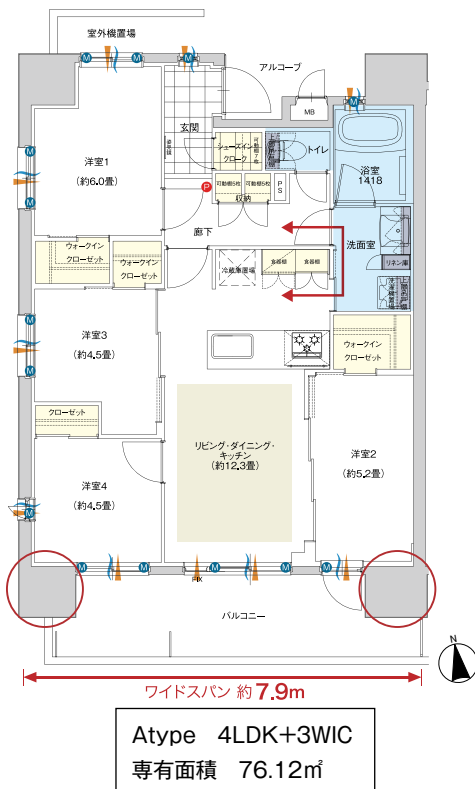
廊下を使う面積を極力なくすことによって専有面積をより有効に使用することを可能にし、各居室からリビング、水廻りへの移動距離も少なくなり利便性の向上につながりました。また、リビングと隣接する居室には床側のレールをなくした引戸を採用し、家具配置の自由度を高め、開放すれば隣接と合わせた広い空間として使用することも可能にしました。

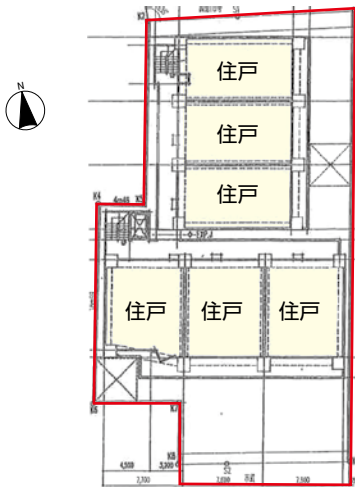
●事業成果

土地取得当初はカタカナの「ト」の字を反転させたような地形でしたが、隣地所有者1名と借地権者1名の計2名と根気強く交渉を行った結果、購入することができ、綺麗な長方形の整形地として敷地を一体化することができました。所有権敷地49㎡、借地権敷地76㎡と道路付けや敷地の大きさの問題で、各単独で600%の容積率を消化するには難しい隣地を一体化できたことで甲州街道沿いの景観や土地の有効活用という観点にも寄与できたのではないかと思います。

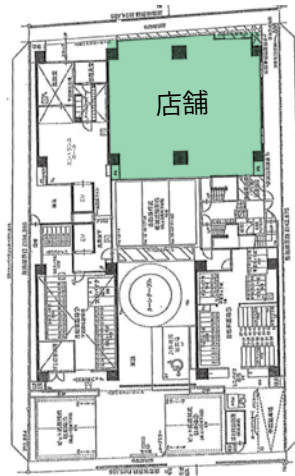
また、十分な間口を確保できたことにより、当初計画していた東側のナローズパンを取りやめ、南北にワイドスパンの住戸を採用したことにより、周辺の新築分譲マンションと差別化でき、お客様のニーズに応えられたのではないかと思います。

販売は当初の予定よりも約2か月早く完売できたことにより広告宣伝費を削減でき、利益の向上につながりました。

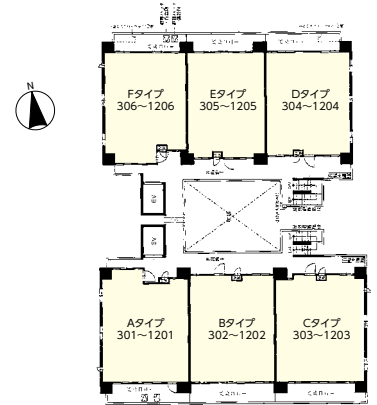




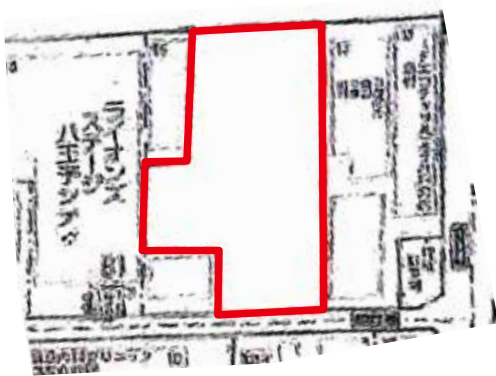
平面図 (計画変更前)



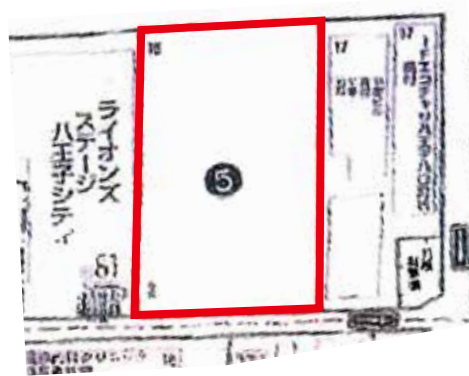
平面図 1階



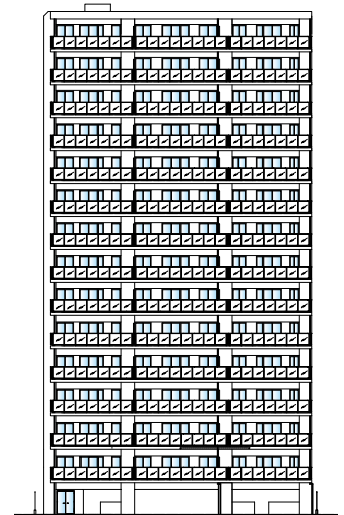
平面図 基準階



敷地 (計画変更前)



敷地 (計画変更後)



南側立面図



バスルーム



独立洗面台



トイレ

●規模概要

敷地面積	1,053.72㎡
延床面積	7,253.06㎡
住戸面積	66.15 ~ 77.10㎡
構造規模	RC造地上15階
住戸総数	住戸83戸・店舗1戸



LDK



WIC



バルコニーからの眺望

優良事業賞

■中高層分譲住宅部門(中規模)■

パレステージ片瀬江ノ島

日神不動産(株)



外観北面

●物件概要

事業主名 日神不動産株式会社
現場住所 神奈川県藤沢市片瀬海岸
2-14-3
企画設計 株式会社セット設計事務所
施工者名 多田建設株式会社
第一事業本部
工事竣工 平成30年3月12日

●事業コンセプト

本物件は、以前は老舗旅館及び某電鉄関連会社所有駐車場のあった場所でした。「片瀬江ノ島」駅より徒歩4分、海水浴場まで直線距離180mに位置していることもあり、この好条件を活かし幅広い層に向けアピールすべく、間取りを1K(30.35㎡)～3LDK(69.46㎡)の9タイプを計画しました。

事業コンセプトは「地域貢献及び地域活性化」です。片瀬江ノ島駅の建替えや、2020年のオリンピックでセーリング競技が江の島で行われることもあり、将来的に多くの人の流れが予想される中、本物件の建設を通してさらなる賑わいや地域の魅力発信に貢献し、マンション全体そして地域価値の向上を目指しました。

取組みとしては、豊かな自然環境が体感できるよう、南北に長い敷地形状を活かして建物の間口を広く取り、採光・通風・眺望を確保する配置計画としています。また、オーシャンビューの住戸は専有面積を大きくし、ほかとの差別化を図った設計としました。また江の島エリアならではの多様なライフスタイルを想定し、1階には充実した共用施設や設備を効率良く配置し、さらに藤沢市と協定を締結し、津波等の災害時一般開放される「スカイテラス」も計画しました。

海と、空と、江の島と。

暮らしの拠点となるのは、いわば、江の島の付け根。
何気ない毎日が湘南の息吹に包まれる、またとないポジションです。
観光地ならではのグルメスポットやレジャースポットなど、
この地でしか得られない感動が、きっと味わえます。

江ノ島展望灯台

2003年(平成15年)4月29日にリニューアル
オープンした、展望フロアと屋上デッキが設置され
た江ノ島のシンボルタワー。天気の良い日には富士山を
始め伊豆半島や箱根、横浜ランドマークタワーが一望でき、
「江の島シーキャンドル」という愛称で親しまれています。

ENOSHIMA



MARINE SPORTS



FISHING



FIREWORKS

●商品企画

「江の島と暮らす」をデザインコンセプトに、好条件の立地を最大限に活用し、住まい手の多様なホビーライフに配慮した計画としました。

外観は海辺の街の風景に調和するようホワイトをベースに、江の島の海を連想させるマリンブルーをポイントカラーとしています。東側バルコニーのガラス手摺は、乳白色とブルーのガラスを交互に配置しリズムカルに、2階の躯体手摺は木調の白いタイルで爽やかな印象にデザインしました。

間取りは、美しい景色が堪能できるよう開口を大きく設けました。また大空間に可変可能なプランニングと、開放感あるオープンキッチンを基調としています。一部のタイプにはアウトドア用品が収納できる「DOMA 納戸」を設けており、床は汚れに配慮しグレーのタイルを使用、打放し風のクロスや木目調の可動棚でインテリア空間としてもデザイン性の高い仕上げとしました。またコンクリートスラブには室内に小梁が出ず、吸音性と軽量化を両立した「球体ボイドスラブ工法」を部分的に採用しました。

共用部は1階にサーフボード置場と、マリンスポーツ後に利用できる多目的シャワースペースを設けました。また集会室には60インチモニター・最新音響機器を完備し、リゾート感のある空間で本格的なサウンドと映像が楽しめるよう計画しました。屋上は「スカイテラス」となっており、富士山や夏には間近で花火を贅沢に見渡せます。



アプローチ



エントランスホール



外観東面



外観北面(夜景)

屋上からの眺望を満喫できるスカイテラス

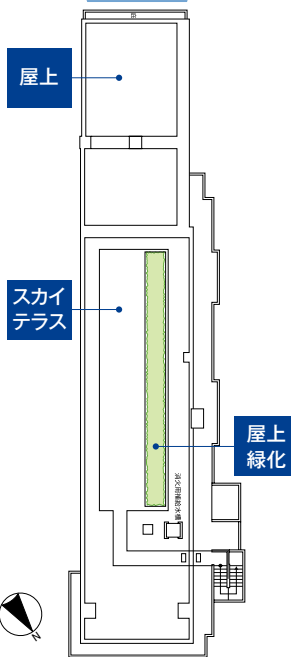
屋上部分には花火大会等のイベント時に開放され、特別な時間を過ごせる「スカイテラス」をご用意しました。



スカイテラス

OCEAN VIEW

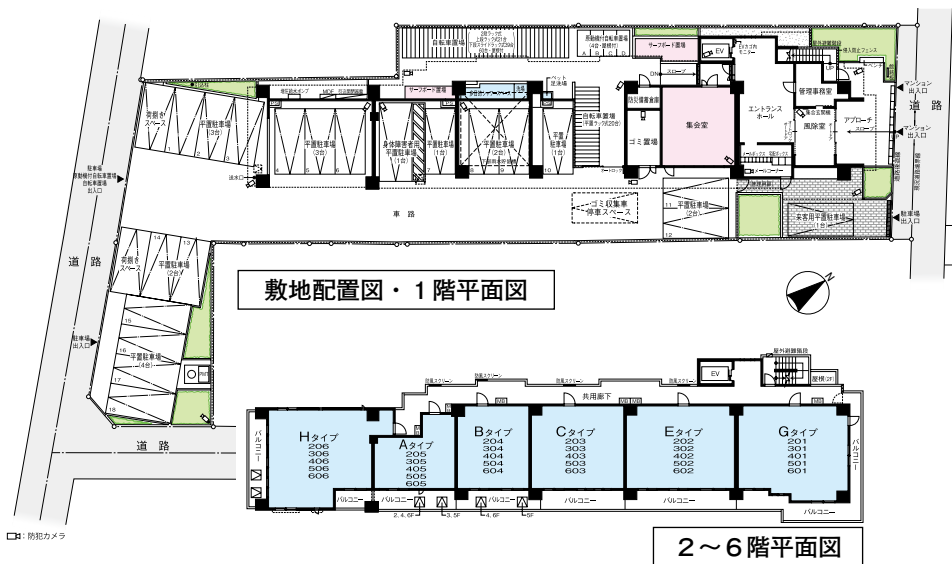
江ノ島方面



屋上平面図

災害時には
避難場所として開放

「津波避難ビルとしての使用に関する協定書」を藤沢市と締結しており、災害時には避難場所として「スカイテラス」を含む共用部に近隣住民や、観光客も含めた約450名の収容を認めています。



敷地配置図・1階平面図

2～6階平面図

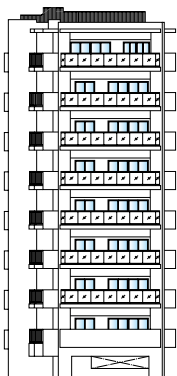
多目的シャワースペース



ペット足洗場



南側立面図



東側立面図



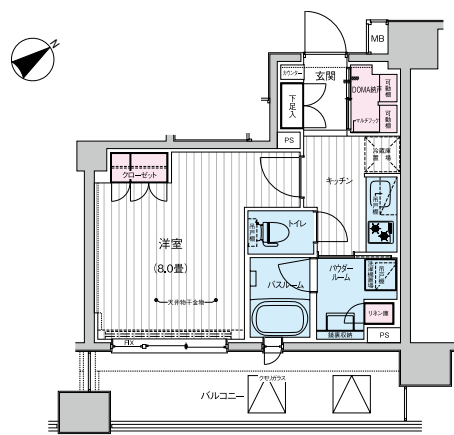
集会室



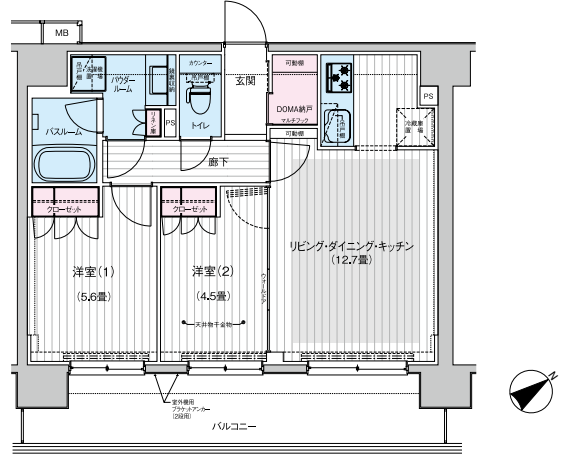
サーフボード置き場 (ロング)



A タイプ 1K+DOMA 納戸
専有面積 30.35㎡



E タイプ 2LDK+DOMA 納戸
専有面積 54.82㎡



●事業成果

販売開始から約5か月間での完売となりました。販売開始時期は、江の島エリアらしさを最大限アピールできる夏の7月からとし、冬になる前の年内完売を目指す販売戦略を練り、予定どおり年内に完売することができました。

販売内容においても、反響来場に対する歩留まりが16.2%であり、当初の企画どおり、ターゲット層を幅広くしていたため、実際に住む方、休日に海を利用するためのセカンドハウスとして利用をする方、この好立地を好み賃貸に出すために購入される方など多様な利用が見込まれ、各間取りの売れ方に偏りがなく完売することができました。特にオーシャンビュー住戸及び1K～1DK住戸の需要が多い結果となりました。

この結果は、マーケティングリサーチ及び「地域貢献及び地域活性化」をコンセプトとしたマンション建築の成果といえます。

●規模概要

敷地面積	1,007.62㎡
延床面積	2,969.81㎡
住戸面積	30.35～69.46㎡
構造規模	RC造地上9階建
住戸総数	44戸

優良事業賞

■中高層分譲住宅部門(中規模)■

ディアナガーデン西麻布

(株)モリモト



エントランスアプローチ



ホール

●物件概要

事業主名 株式会社モリモト
現場住所 東京都港区西麻布 4-22-15
企画設計 株式会社安宅設計
施工者名 株式会社イチケン
工事竣工 平成 30 年 5 月 29 日

●事業コンセプト

重厚デザインの高額マンションが居並ぶ屈指の高級住宅街西麻布4丁目。購入者層も限定され、その方々の分譲マンション選択には港区全域と比較検証する傾向が強い。居住地としての人気は相当にあるが、好調市場状況ではなく、計画当時から危機感の中に本計画を始動。投資商品の検討も行ったが、最終的には近隣環境、市場性をかんがみ、当社ならではの、当該地ならではの都心レジデンス開発を志向。ターゲットを都心居住希望の多様なニーズとすることで、“選ばれるレジデンス”の開発を必須戦略と位置付け、基本テーマはこれまでとは明らかに趣の異なる分譲マンションの創造とした。◆敷地が複雑な形状をしている中、都心レジデンスとして一定量の駐車場を確保する◆事業採算を形成するための住戸ボリュームを確保する◆ほかとは明確に異なるデザイン◆都心ライフスタイルの居住性を強く意識した多種多彩プランの開発など、複合的な難問に当社ならではの経験、知見をフル稼働し、ひたすらに手間と時間を投下し本件の開発を行った。



外観（北側）



エントランスホール

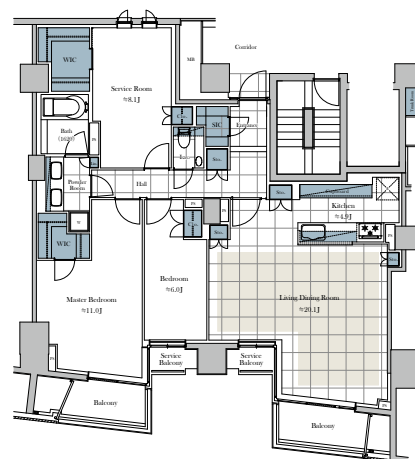


ドローンによる俯瞰撮影

優良事業賞



リビングダイニング



M type
2LDK+SR+2WIC+SIC
専有面積 116.75㎡



●商品企画

都心居住希望の特定層に選ばれるレジデンスであること。外観デザインは周辺既存のオーセンティックデザインに対峙すべく、「先進性」「創造性」をテーマとした。金属とガラスを主役とした SIMPLE&COOLDESIGN。「広尾の丘に凜として佇み、世界に共鳴するデザイン」を総論とし、各論的には日本の素材を使い、グローバルな発想とローカルな感性の融合による本件独自の世界観、空気感の創造を企図した。共有部は4連のカスケードが迎えるアプローチからテラコッタのルーバーが彩るホール、足元のライトが優しく誘う内廊下まで一連の流れにそれぞれの高質感を演出。基本プランは47㎡台～124㎡台、総戸数41戸に基本タイプで1LDK+S～2LDK+Sの23タイプを用意。ひな壇形状の上層部には、ワイドスパンの全域にトップライトを施し、開口部全面がガラスで覆われた開放的な設えとし、外部のルーフテラスは全面を植栽で縁取る。都心の中で空と光と絶景と緑を日常にする。また、室内仕様は、「清新」をテーマにナチュラルな素材感にこだわり、単なる高級とは違う‘洗練された高質’な住まいを目指した。



北側立面図



東側立面図

●規模概要

敷地面積 1,000.63㎡
延床面積 4,772.29㎡
住戸面積 47.87～125.30㎡
構造規模 RC造地上9階建
住戸総数 41戸



ダイニング・キッチン

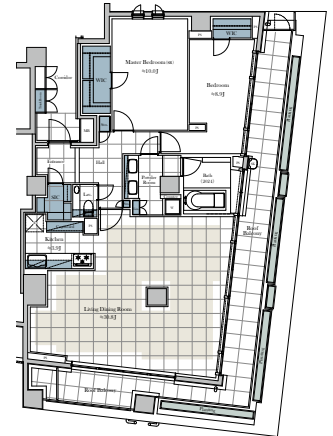


洋室



リビング

ディアナガーデン西麻布

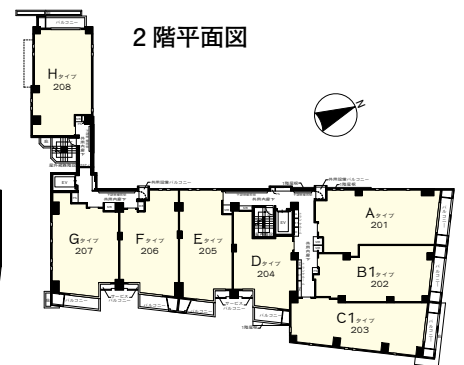
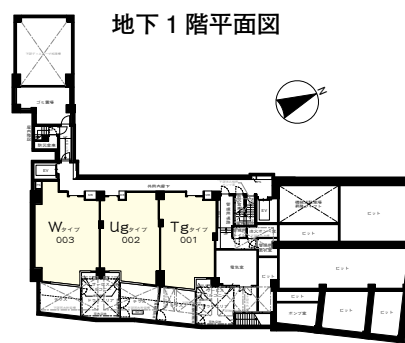
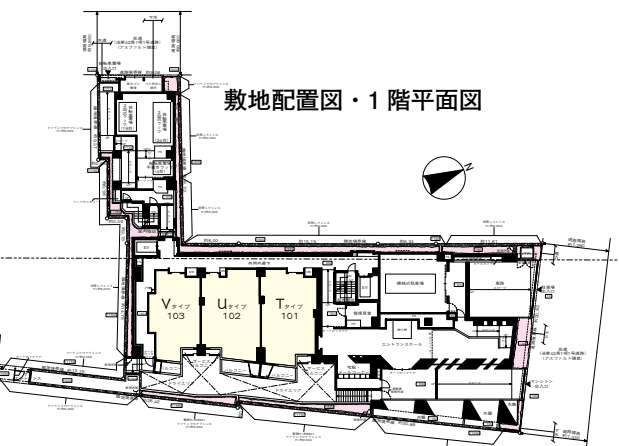


L type
1LDK+SR+2WIC+SIC
専有面積 125.30㎡



●事業成果

販売始動から10週目で919件の資料請求に15戸の契約、20週目で総反響は1,200件、総契約30戸に、30週目では1,400件の総反響で契約は93%の38戸に到達。ほどなく全41戸の申込完売となり、計画初期の危機感から見れば順調な販売経緯をたどることができた。お客様は30代が30%、40代が40%弱、会社員が半数弱を占め、外国人は2名の自己居住者の結果となり、経営者・富裕ライセンサーまたはインバウンドなどのこのエリアの定番像とは明確に異なり、当社が想定し、ニーズ喚起を意図したお客様層に合致する結果となった。広範な年代からの多彩なニーズが顕在するとした当社仮説の上に、実に非効率に手間と時間、知恵と工夫を投下した結果に、その高いポテンシャルを確認・確証をすることができた。



優良事業賞

■中高層分譲住宅部門(小規模)■

デュフレ渋谷本町

(株)サジェスト

●物件概要

事業主名	株式会社サジェスト
現場住所	東京都渋谷区本町 6-8-6
企画設計	株式会社クレオ一級建築士事務所
施工者名	株式会社大勝
工事竣工	平成 30 年 2 月 13 日



全体外観(北側・夕景)



エントランス(夕景)

●事業コンセプト

アドレスは渋谷区、アクセスは新宿へ2駅4分と都心をフィールドにする本プロジェクトは、「LIFE BEAT」をコンセプトにアクティブなDINKSを主軸に想定した全20邸のスタイルレジデンスとして誕生。本事業は、マンション用地としては小規模でありながら二つの用途地域に分かれ、斜線制限も厳しく、東西に約2.0mの高低差があったため、用地取得前の段階で容積消化が課題となっていた。

当初1LDK中心のコンパクトプラン全25戸案で想定したが、用地取得後に測量等を終えボリューム検証した結果、有効な容積消化ができなかった。

そこで、バルコニーを消防法上最小限必要なスペースに割り切るなど専有面積の増床を図り、バルコニーを活用して生じたスペースには大開口ハイサッシュ「R's」を採用したコンサバトリーエリアを設けた。

結果として、事業収益性の向上と同時に、心地良い暮らしの提案を行いつつファサードデザインやプロモーション上の主役にもなった。

●商品企画

【デザイン】コンクリート打放しのソリッドな建物に、大開口ハイサッシュ「R's」のガラス面との調和が都会的なファサードをつくり出した。エントランスには耐候性鋼板と大判セラミックタイル、洗出し床の見切りには真鍮を使用するなどミニマルなスペースで MATERIAL にこだわった。

【プランニング】総戸数20戸中8タイプのプランバリエーション。「○LDK」だけではなく各々の特徴付けを明確にし、ライフスタイルから発想した住空間を提案。

【魅力的な窓際空間「コンサバトリー」】全戸中約65%13戸に、プラスα空間「コンサバトリー」を設け、窓際スペースに特別な屋内テラスという空間を提案。足元までの全面ガラスに面した開放感と採光性に加えて、6種類から無償でセレクトできる床タイルを用意。

【自分コーデで彩る「カスタムオーダーシステム」】壁面の珪藻土やタイル、収納サイズに至るまで、住まう方が自由にチョイスできるセレクトシステム。ミストサウナや電子コンベックなどの住宅設備も、本当に欲しいものを計50アイテムから選択可能。



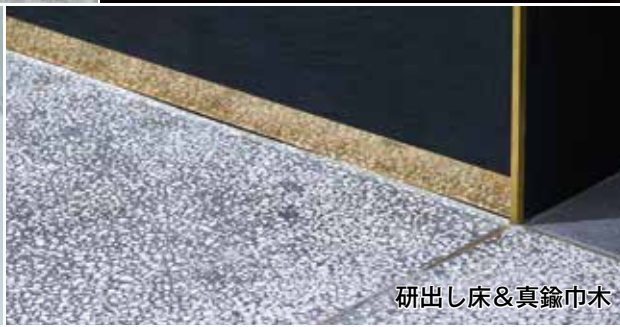
エントランスホール



ファサード（南西面）



石調大判タイル



研出し床&真鍮巾木



杉板型枠 RC 打放し面



耐候性鋼板



コンサバトリー大開口ガラス面



エントランス（夕景）

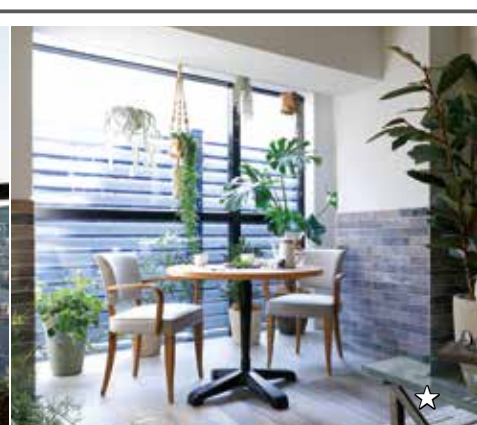
優良事業賞



リビング★



■コンサバトリー



★



洋室



キッチン★



ダイニング★



ダイニング★



スライドウォール★



■コンサバトリー

LDの開口面側に設け、「+αスペース」として利用可能。自分らしさを追求できる空間として活用できる。

■収納充実プラン

豊富な収納量を確保するため、WICや奥行85cmの大容量収納をご用意。

■スライドウォール

開け放せばリビングと一体の開放的な空間として使用可能

■キッチンセレクト

向きをオープンとカウンターの2タイプからセレクト可能

G type

3LDK+WIC+SIC+ROOF BALCONY

専有面積 85.31㎡

●事業成果

「容積率の効率的な消化」と「魅力的な商品創り」の両立を事業のキーとし、当初1LDK中心25戸の計画から3LDK中心20戸に切り替えるなど、土地取得時の想定合計専有面積から約150㎡（45坪）の増床。さらに、コンサバトリーの採用により約80㎡（24坪）の増床となり、結果として収支バランス向上と興味喚起できるプランニングの双方を実現できた。

また、「カスタムオーダーシステム」では、多様な趣向に対応し購買意欲を大きく喚起しつつ、事業主側からの押付けではない本当の顧客ニーズを引出し、応えることができたのではないかと。

近年、土地価格、建築費の高騰から住宅価格は上昇しており、より納得性の高い商品づくりが重要となる中、引き続き当社独自の工夫と着眼点を持ち、各方面からご協力をいただきながら今後も事業に取り組んでいきたい。

●規模概要

敷地面積	430.58㎡
延床面積	1,421.53㎡
住戸面積	41.42～85.31㎡
構造規模	RC造地上5階建
住戸総数	20戸



A type
2LDK+SIC
専有面積 59.10㎡



☆...一部設計変更箇所を含む

■セレクト壁タイル



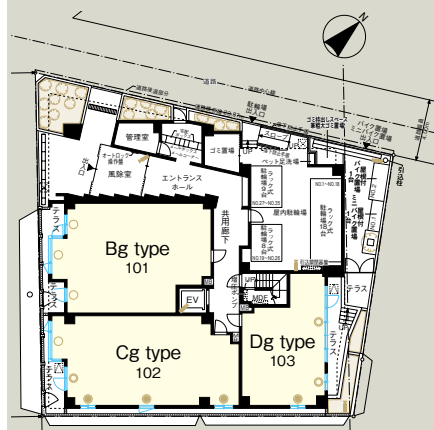
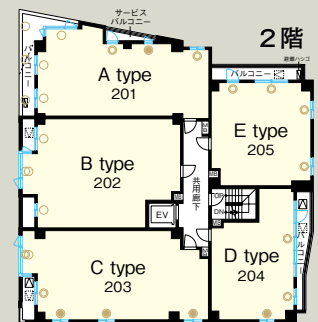
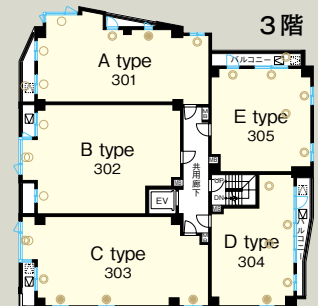
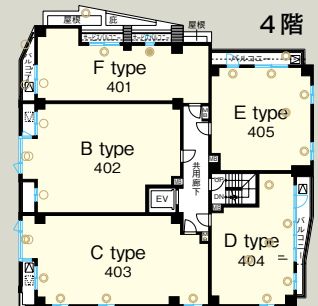
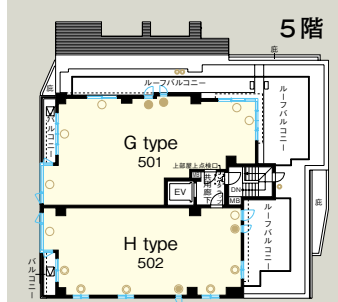
1階テラス



南西側立面図



北西側立面図



配置図兼1階平面図
及び各階平面図

優良事業賞

■中高層分譲住宅部門(小規模)■

ティアレ首里金城町

(株)デザインスタジオ琉球楽団

●物件概要

事業主名 株式会社デザインスタジオ琉球楽団
現場住所 沖縄県那覇市首里金城町 3-4-1
企画設計 株式会社デザインスタジオ琉球楽団
施工者名 株式会社謝花組
工事竣工 平成 30 年 6 月 5 日

●規模概要

敷地面積 1,385.43㎡
延床面積 1,847.49㎡
住戸面積 70.21 ~ 115.46㎡
構造規模 RC 造地上 2 階地下 1 階建
住戸総数 12 戸

●事業コンセプト

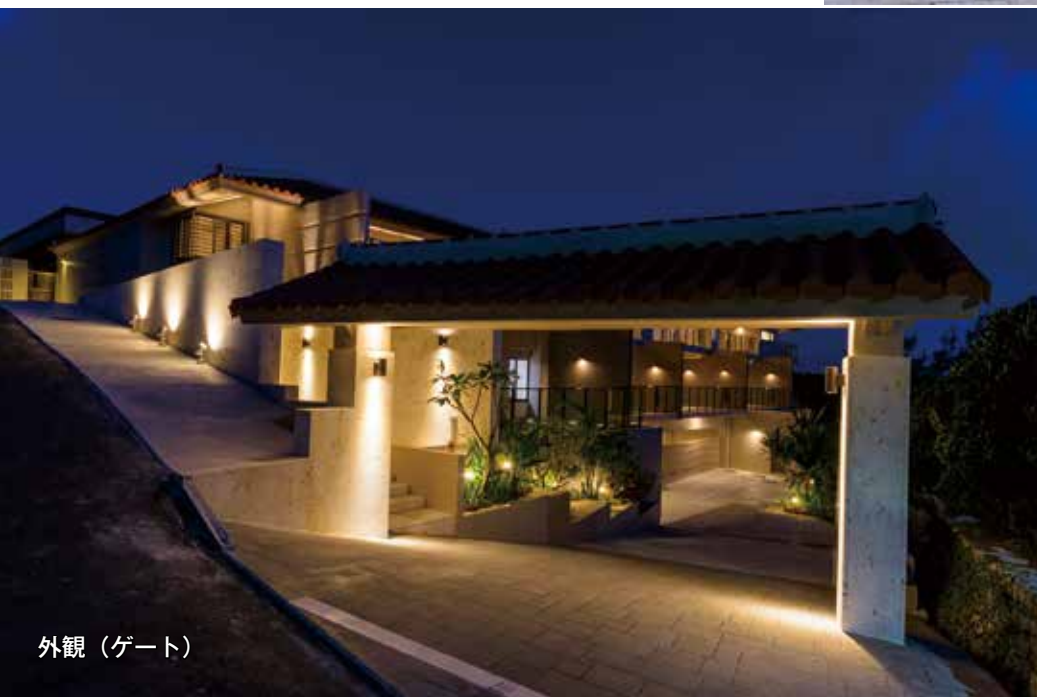
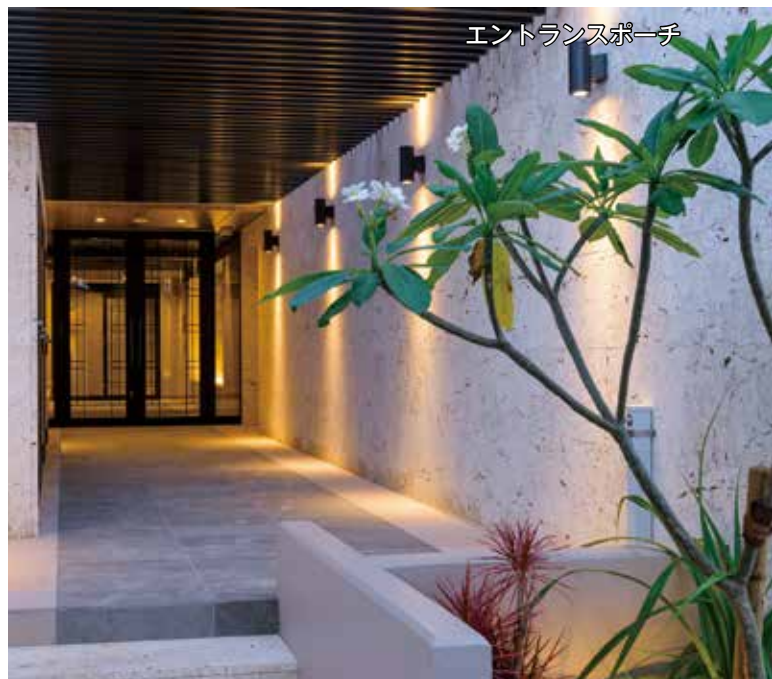
本物件は琉球王朝時代の面影を色濃く残す那覇市街を見下す高台に位置しており、琉球王国時代を経て、太平洋戦争で壊滅的な被害を受けながらも古都の情景を残す場となっています。

首里城にほど近く、杜に包まれ周辺の景観に溶け込むような落ち着いたデザインを実現しています。

■本計画の取組みとして

- ①設計事務所が販売する分譲マンションとして購入者を満足させるしつらえを実現すること。
- ②多様なライフスタイルに合わせて多彩なプランを提案。設計担当者が直接対話しながら購入者の要望に応え、ともに作り上げる満足感を高めること。
- ③周辺環境に溶け込み、かつ小規模分譲マンションの利点を活かしリゾートを思わせるデザインと環境づくりを目標としました。

上記を踏まえ、所有することに喜びを感じることを、時間を経ても価値が変わらないものづくりを目標としました。



ティアレ首里金城町

外観（西側）



外観（バルコニー）



ルーフバルコニー（Gタイプ）



外観（西側）

優良事業賞



リビング (Fタイプ)



キッチン (Gタイプ)

●商品企画

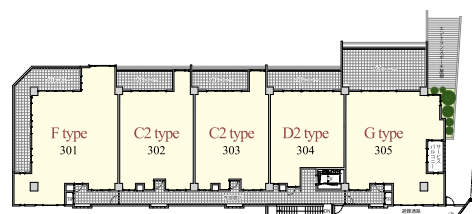
計画地は那覇の喧騒から少し離れた高台で緑深い場所に位置し、約 6.5 m の高低差と傾斜した道路に接する難しい敷地条件の場所にあり、道路からのアクセスと住環境を快適にするためのプランを入念に行いました。

水平に伸びた赤瓦屋根が景観になじむよう配慮し、軒高を抑え周辺の緑線に溶け込むような配置計画としました。

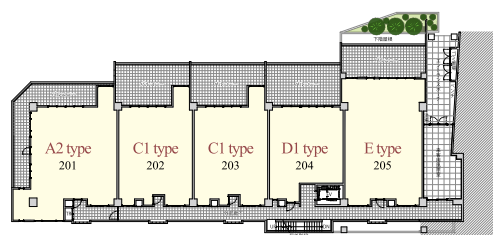
また、高低差を活かし 2 か所のエントランスを設け、生活動線として地下 1 階の駐車場からのアクセス、建物の顔となる 1 階のメインエントランスからのアクセスを分け、入居者の利便性とプライバシーにも配慮しました。

【デザイン・プラン】

- ①歴史首里の景観に調和させるため軒高を低く抑え、琉球赤瓦の大屋根、グスクを思わせる琉球石灰岩をふんだんに取入れました。
- ②リゾートライクなゆとりの広さと、眺望を楽しむ広々バルコニー
(最大奥行き 4.5m・最大面積 46.45㎡)
- ③多彩な間取り (全 12 戸中 7 タイプ、100㎡以上が 6 戸)
- ④天井高の標準が 2.7m、最上階は勾配屋根を活かし 3.2 m の折上天井を確保
- ⑤全戸専用トランクルームを設け、リゾートホテルのような大開口の浴室で沖縄では少ないフルオートバスを標準としました。
- ⑥南国リゾートを感じる植栽計画と照明計画としました。



2階平面図



1階平面図



主寝室 (Fタイプ)



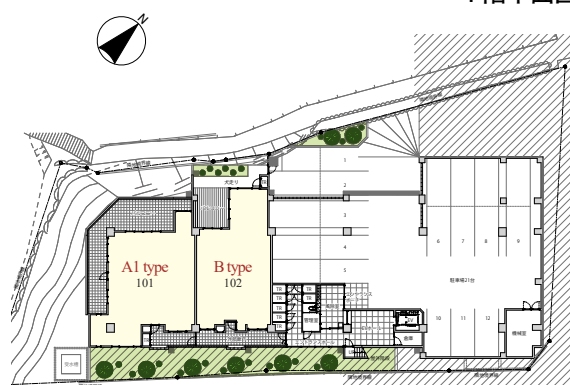
キッチン (Bタイプ)



キッチン (Bタイプ)



リビング (Dタイプ)



配置図兼地下 1 階平面図



キッチン (Fタイプ)



ルーフテラス (Dタイプ)

●事業成果

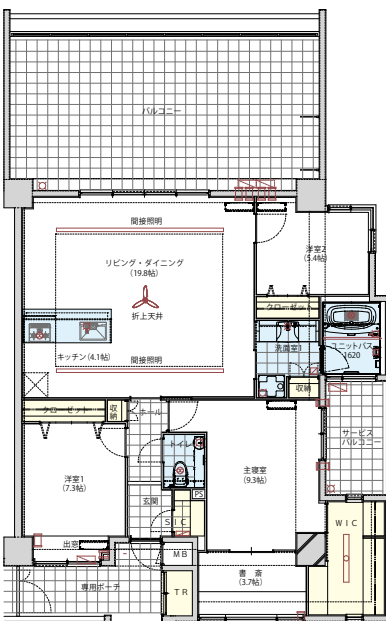
本計画のポイントは、傾斜した道路と約 6.5 mの高低差をいかに活用しながら眺望と快適な空間を実現するのが大きな課題でした。首里という文化地域で景観への配慮や、調和の取れたデザインにより高い付加価値を生み出すことを目的と捉えました。

全 12 戸中 9 戸の設計変更があり、可能な限り細かな要望に応えたことも設計事務所が提案する分譲マンションとして「買う」から「創る」楽しみを共有していただけたと思います。

設計事務所が設計監理はもちろん、設計変更対応、販売に直接関わることにより、私邸をつくるような高い顧客満足度が得られたのではないのでしょうか。

『生活の中でリゾートを感じる暮らしを実現する』

今後もこのコンセプトを基に、顧客、設計事務所、施工会社、管理会社がオーケストラのハーモニーのように調和のある事業に取り組んでまいりたいと思います。

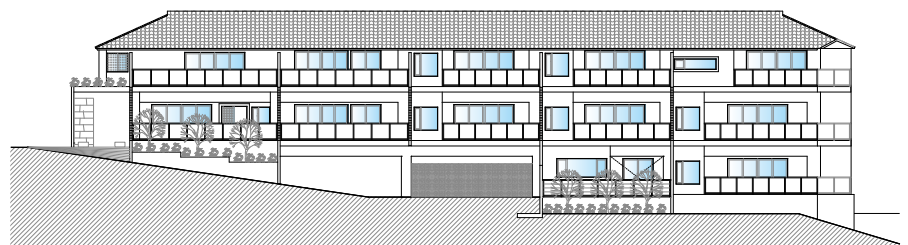


SYURI
TIARE SKINJYOCYO
ティアレ首里金城町

浴室(左:F/右Cタイプ):上
1階共用廊下:下

パウダールーム

Gタイプ 3LDK+DEN+WIC+SIC
専有面積 107.78㎡
バルコニー面積 46.45㎡



優良事業賞

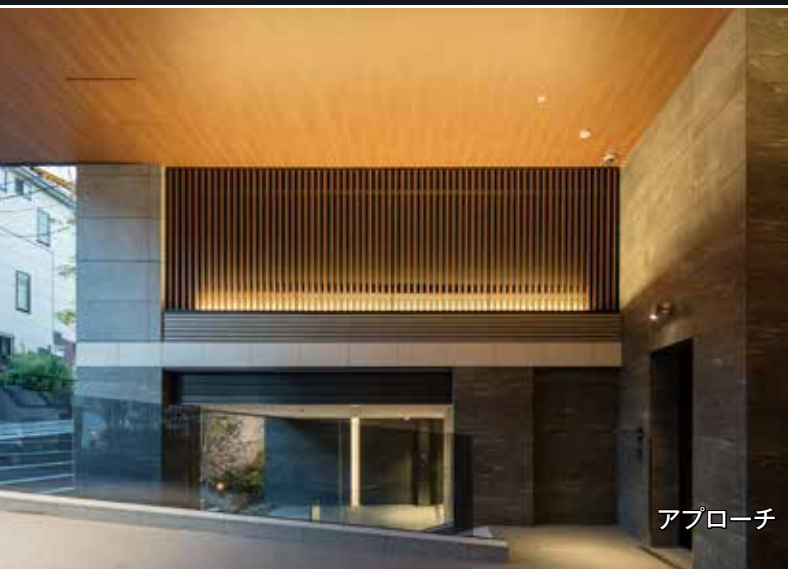
■中高層分譲住宅部門(小規模)■

ディアナコート都立大学

(株)モリモト



外観(南側)



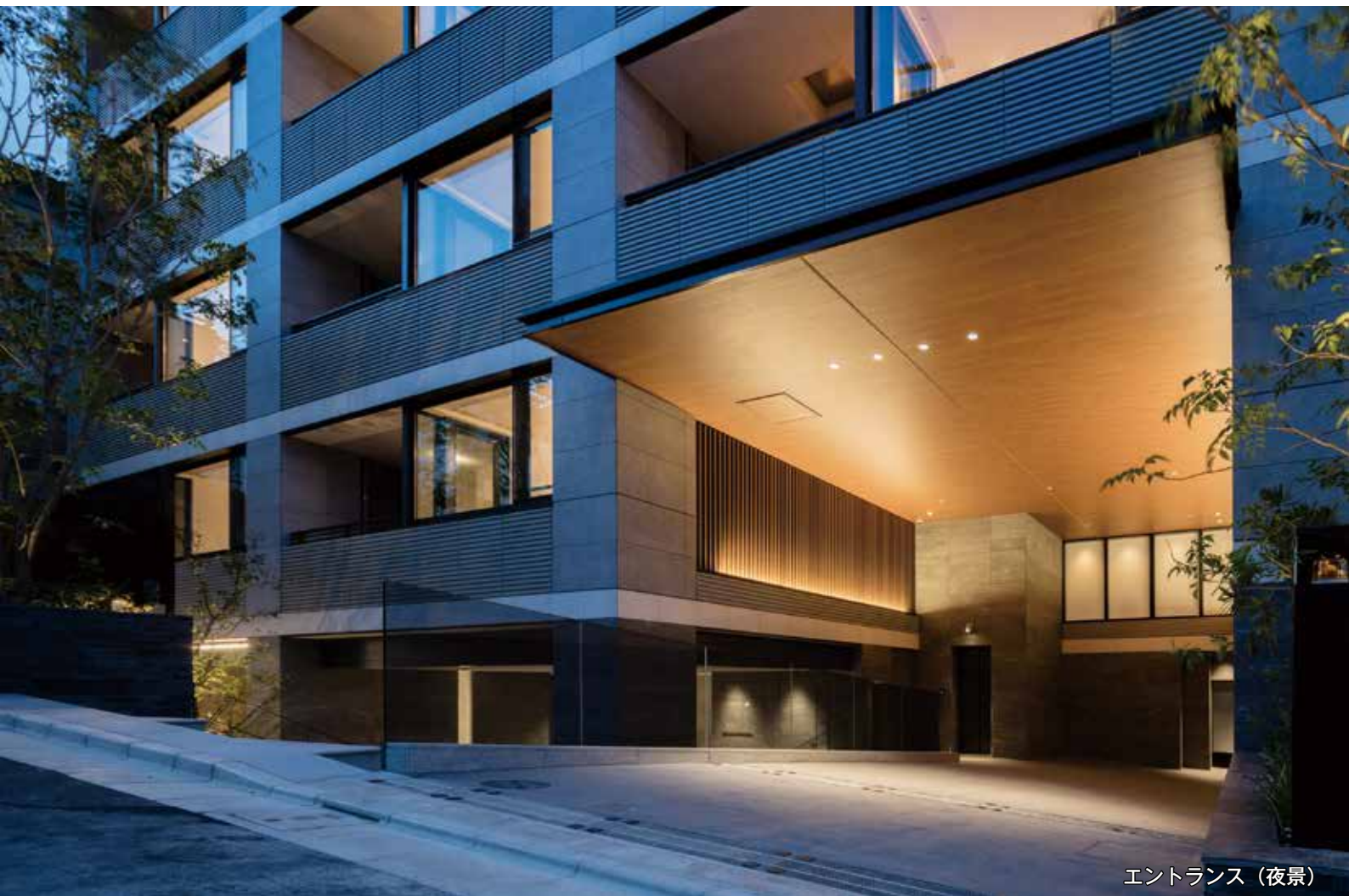
アプローチ



エントランス

●事業コンセプト

強い人気を誇る東横線「都立大学」駅徒歩5分と、「自由が丘」駅も徒歩圏内の高台×閑静な住宅街に立地。この地での弊社従前からの事業スキームであれば広面積中心の高級レジデンスが事業開発の王道。しかし、地価高騰＝販売価格高騰の必然の中、そのスキームには価格的に大きなリスクが顕在すると判断。改めて市場ニーズを検証し、100㎡超に加えて50㎡コンパクトを混在させた多ニーズ希求型の複合プラン型事業にチャレンジ。「この地に相応しい高品質コンパクトレジデンス」の実現に強いこだわりを込めた事業に転換。中心となるコンパクトプランは居住性と品質を確保し、高額コンパクトながら販売ポテンシャル向上を企図。上階には少数の100㎡超住戸を設置。事業採算上、価格比重の負荷をかけざるを得ない少数住戸は、市場価格を大きく逸脱する商品とならざるを得ないため、それに適うべく広面積と絶景眺望に加え超高仕様による限定感を創出。また事業総額拡大に向けた販売戸数確保のため、高品質×高居住性の地下住戸プランも実現した。



エントランス（夜景）

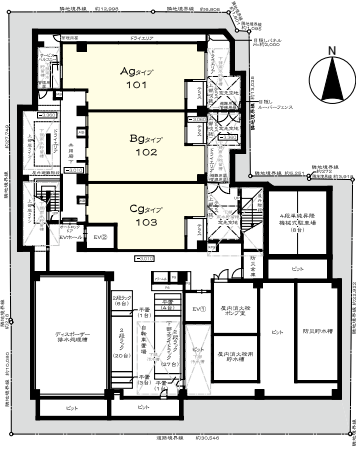
●物件概要

事業主名	株式会社モリモト	施工者名	新日本建設株式会社
現場住所	東京都目黒区中根 2-15-12	工事竣工	平成 30 年 7 月 5 日
企画設計	株式会社 JWA 建築・都市設計		

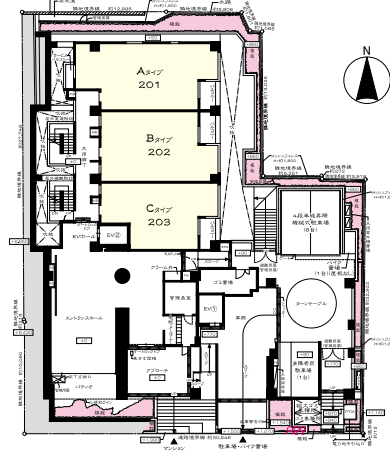
●商品企画

「美しい端正と淡麗な上質」の2つを追求。シンプルで存在感のある本物を感じる力強いデザインが目標。最上階にガラスウォールと大きく張り出した大庇でのコーナライン形成により風格と存在感を演出。外装材は磁器質タイルをベースに、伊・マラツィ社の大判タイル（600mm × 1,200mm）やリブ状コンクリートの打放しを採用。エントランスロビーは、「品格ある静謐」をテーマに、正面壁にはアルマーニホテルでも使用された高級大理石の加・エラモサ大理石、床に御影石 600 角、壁面にライムストーン調大判タイルを使用しシンプルながら高級感を創出。内装は全住戸 LD 床を天然大理石、建具は天然木突板等を標準仕様としたほかにはない高品格内装を創出、高評価を獲得。商品構成は中心となるコンパクトプランは全てをワイドスパンプランとして、広開口と高仕様による居住性と品質を確保。「100㎡超」3住戸を上階に設置し、周辺にはない広さと高品質の提案型住戸をプラン。一方、地下には3住戸を設置。地下でも多採光で非圧迫感×地下ならではの割安感を持つ住戸をプラン。

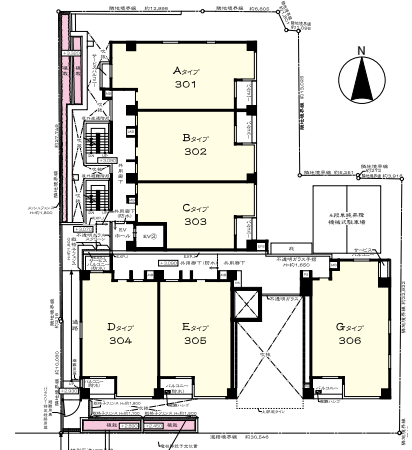
優良事業賞



1階平面図



敷地配置図・2階平面図



3階平面図



リビングダイニング



キッチンダイニング



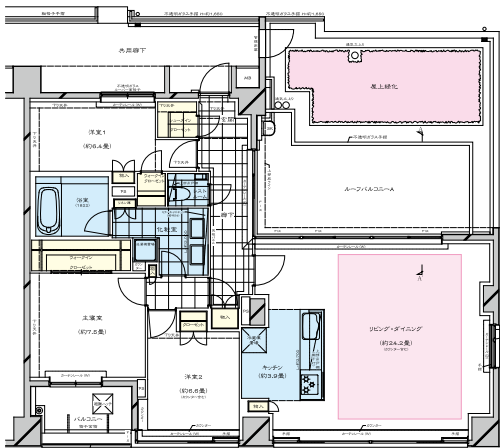
エントランスロビー



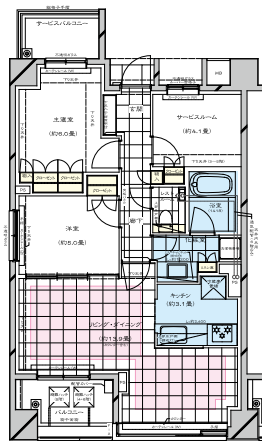
バルコニー



エントランスホール



Jタイプ 3LDK
専有面積 112.37㎡



Dタイプ 2LDK+S
専有面積 70.33㎡

●規模概要

敷地面積	1,030.80㎡
延床面積	3,113.06㎡
住戸面積	54.19 ~ 112.37㎡
構造規模	RC造地上5階地下2階建
住戸総数	31戸

●事業成果

会員販売 11 週＋一般販売 11 週＝ 22 週での早期完売を実現。当社の商品性を認識済みの当社会員様向け販売では、立地の希少性と高品質なコンパクト住戸、周辺にはない広面積プレミアム住戸、地下ではあるが居住性の高い割安住戸を当社の都心居住希望の会員様及び東横線居住希望の会員様にニーズ別の限定ご案内を実行。都心部居住希望の方々からはコンパクト住戸へ、この周辺での広い面積をご希望の方からプレミアムのご要望を得て、早々に会員販売対象住戸の要望を充足。続く一般販売では「都立大学」駅 5 分、高台立地、静かな住環境、周辺にはない高品質で高居住性能を持つコンパクトプランに高い評価を獲得。自己居住としてのコンパクトプランへの高い市場性と立地×プラン×資産性の総合的なそのあるべき商品像を実感として確認できたプロジェクトであった。



南側立面図

優良事業賞

■中高層分譲住宅部門(ワンルーム)■

ケリア西馬込アジュールコート

(株)アーバネットコーポレーション

●物件概要

事業主名 株式会社アーバネットコーポレーション
現場住所 東京都大田区中馬込 3-10
企画設計 株式会社陣設計
施工者名 多田建設株式会社第一事業本部
工事竣工 平成 30 年 10 月 18 日

●規模概要

敷地面積 1,530.79㎡
延床面積 3,765.50㎡
住戸面積 25.81 ~ 49.97㎡
構造規模 RC 造地上 5 階建
住戸総数 95 戸



モニュメント ~ Phenomenon-surface ~



外観 — エントランス部 —

●事業コンセプト

ケリア西馬込アジュールコートは、「西馬込」駅徒歩8分の丘陵地に建つ投資用マンションです。敷地はもともと生産緑地として果樹園を営まれていた地主の相続対策による売却により取得しました。

敷地南側を東海道新幹線と東海道本線が走る線路に近接していることもあり騒音を避けるために住戸の主採光面を北東面又は西面としています。これは賃貸用ワンルームマンションであるため、あえて南向きにこだわらない発想と言えます。建物の配棟は北東側道路に沿ってバルコニー面を配置した東棟と、西側道路に沿ってバルコニー面を配置した西棟の2棟構成でエキスパンションジョイントにて連結させています。住戸ロットはワンルーム形式68戸、1LDKタイプ22戸、2LDK住戸5戸で構成されておりますが、これは大田区まちづくり条例の開発指導要綱によるものとなります。用途地域は第一種中高層住居専用地域で高さ規制及び建物ボリュームはほぼ日影規制(3時間/2時間・4.0m)により決定しております。

売却先は大手投資ファンド運営会社への一棟売却となりましたが総戸数が多いこととまとまった戸数の物件が少ない昨今の現状を分析した結果、一棟売却が実現いたしました。



外観 — 北側 —



●商品企画

外観デザインはバルコニーのコンクリート形状を3次的に立体化させた独特のデザインを採用しました。5階建ての建物ではありますが日影規制によりセットバックしていることで建物正面の道路面からは4階建てに感じます。また東棟の最大建物長さが46mもあることで、非常に横長で単調な印象を与える建物になることを避けるためにあえてインパクトのあるデザインを採用しました。立体化させたバルコニーは2階と4階部分のみで3階は通常の垂直面としておりますが同様のデザインとなるように斜めに目地棒を入れ、上下で色を変えることにより目の錯覚による立体感を感じられるデザインとしました。このような立体的バルコニーを形成させるためには特殊型枠が必要となり非常にコストが掛かります。本物件では2階で使用した型枠をコンクリート打設・養生させた後解体させ、すぐそのまま4階の型枠に180°回転させて転用使用する計画とすることで、コストを最小限に抑えることを可能としました。また、降雨によるバルコニー面の汚れを最小限とするため、斜めの部分に上部の雨が伝わらないように配慮した計画としております。

プランニングはできるだけ各棟端部の部屋を1LDK～2LDKとし、南側からの日差しを確保するとともに3面開放により住戸の独立性を高めております。ワンルームタイプについては開口2.9m住戸を基本とし、コンパクトな水廻りと足が伸ばせる弊社開発のユニットバス（ユノバス1114）の採用、季節ものを収納できるアッパーキャビネットを始めとした豊かな収納、調理する人のことを考えたオリジナルコンパクトキッチン、家具レイアウトを想定した使いやすい間取りとなっており室内レントラブル比を最大限上げる工夫をしております。マンション名称にもなりましたKERRIA（ケリア）はヤマブキであり、外構の植栽計画にポイントとして取り入れております。ヤマブキの花が咲く晩春には黄金色の花が入居者や来館者を迎え入れることでしょう。



外観 一エントランス正面一

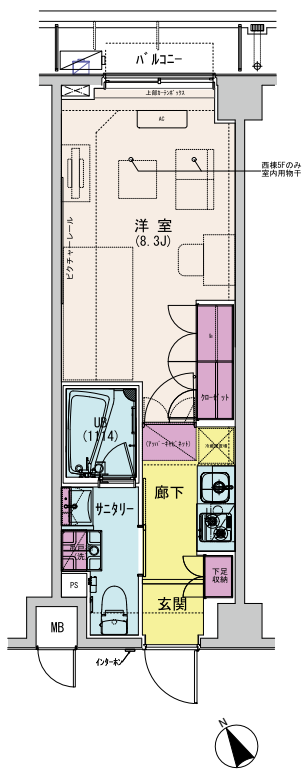


エントランスタ景

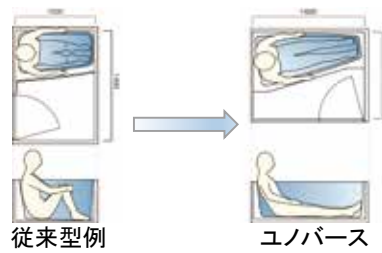


外観夕景 一北東側一

優良事業賞



Aタイプ 1K
専有面積 25.81㎡





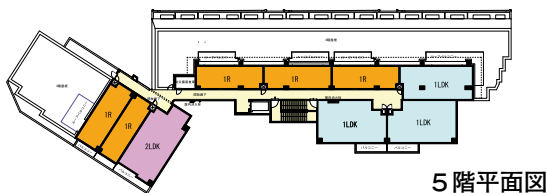
共用階段/青



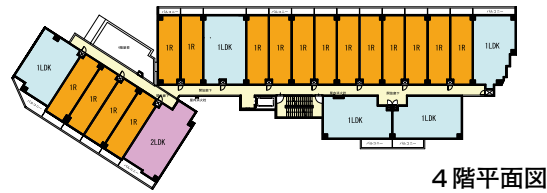
共用階段/赤



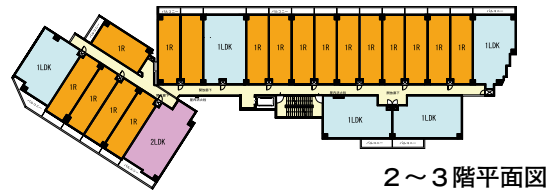
ゴミ置場



5階平面図



4階平面図



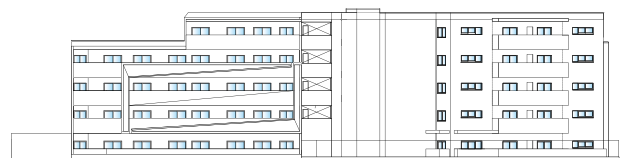
2～3階平面図



配置図兼1階平面図



北側立面図



西側立面図

●事業成果

ケリア西馬込アジュールコートは「西馬込」駅周辺で弊社6棟目の事業となりました。

「西馬込」は都営浅草線の始発駅であり、池上・蒲田方面からタクシーでのアクセスも比較的容易なため投資用ワンルーム開発事業が比較的多い地域であります。

そのような地域において、本物件は斬新な外観デザイン、モニュメントを照明代わりにした洗練されたデザインとヤマブキ色の造花が迎えてくれるエントランスホール、住戸内の使いやすさ、充実した収納の多さで同業他社との差別化を図りました。

その結果、販売活動に大きく寄与し、リーシングにおいても予想以上のスピードで進捗いたしました。

賃貸需要に関しては前述のとおり都心へのアクセスが良好なため企業の社宅ニーズが見込め、また羽田空港が至近にあることから空港関連企業の社宅としてのニーズもあるエリアとなっております。

売却に関しては規模がまとまっていること、デザイン性の高さ・内部仕様と間取りについて高い評価をいただき、早期に購入判断いただいたことで事業としては大きな成功となりました。

優良事業賞

■中高層分譲住宅部門(ワンルーム)■

グランフォーレ大橋プレミア

(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 福岡県福岡市南区塩原 4-19-15
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 上村建設株式会社
工事竣工 平成 30 年 11 月 7 日

●規模概要

敷地面積 2,746.39㎡
延床面積 6,518.37㎡
住戸面積 28.93 ~ 30.81㎡
構造規模 RC 造地上9階建
住戸総数 185 戸



外観 (南西側)

●事業コンセプト

本物件は福岡の中心地である天神からほど近い「大橋」駅から徒歩7分の場所に位置しています。近隣には九州大学を始めとした大学・専門学校を臨むアカデミックな雰囲気と、総合病院・区役所なども存在する福岡の副都心という2つの特性を併せ持つエリアでありながら、取得時は工場跡地として周囲を壁に囲まれた閉鎖的な土地となっておりました。

開発にあたり、元々の閉塞感を打破し、副都心として動の街の雰囲気がある大橋エリアの中で、落ち着き・安心を感じることができる建物。またその広い敷地(2,746㎡)を活かした存在感のある建物というコンセプトを基本とし、近隣の方々にも圧迫感を与えず、安らぎを感じていただけるよう配慮することを原則として計画を進めていきました。

●商品企画

【外観デザイン】

全体的な色合いとしては、優しい風合いのベージュを基調としたタイルと、手摺部分の落ち着きのある明度を抑えたダークブラウンのガラスとの、コントラストを特徴的な配色としています。

建物のフォルムとしては、安定感と重厚感のある横長の比率になっています。表情に変化を与えるために、縦に伸びるマリオン（化粧柱）や、グリッド状のデザインを用いています。

低層部には深みのある色合いのレンガ調タイルを用いて、さらなる建物の安定感を生み出し、また植栽の緑との調和が落ち着きのある空間を演出しています。

アプローチ空間も緑地を豊かに設け、建物の顔となるよう、また住まう人の心にゆとりを与える空間を創造しています。

【内部空間デザイン】

エントランスにはアクアリウムのあるラウンジスペースを設け、自然石の柔らかな表情、木目の天井、落ち着きのある素材と配色により静寂の空間を演出し、ここに住まう人、招き入れる方々への安らぎの空間となることを目指しました。

各階へアクセスすると、各住戸へのアプローチは内部廊下（一部外部廊下）となっており、ホテルのような雰囲気のある空間を演出しました。



エントランス

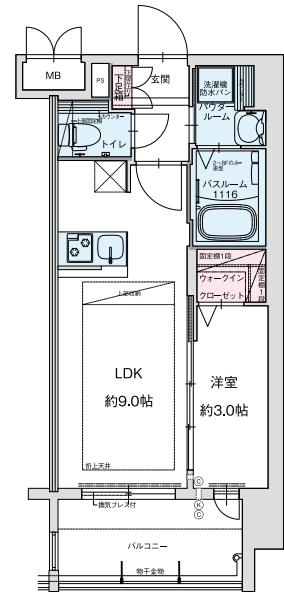


パース（エントランスアプローチ）

優良事業賞



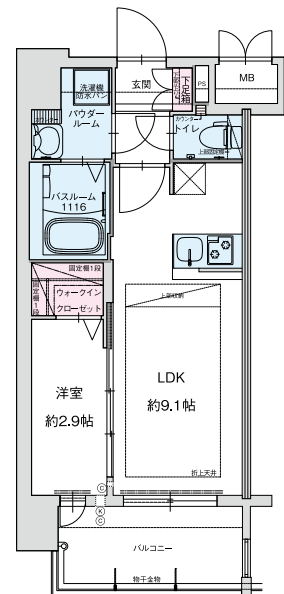
LDK



Fタイプ 1LDK+WIC
専有面積 30.47㎡



洋室



Aタイプ 1LDK+WIC
専有面積 30.81㎡



キッチン



パウダールーム



バスルーム



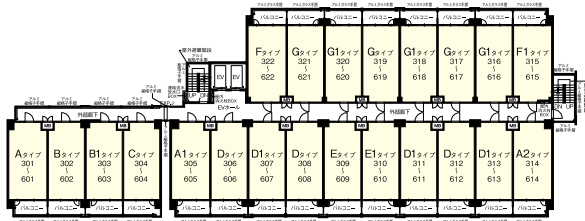
ウォークインクローゼット

グランフォーレ大橋プレミア

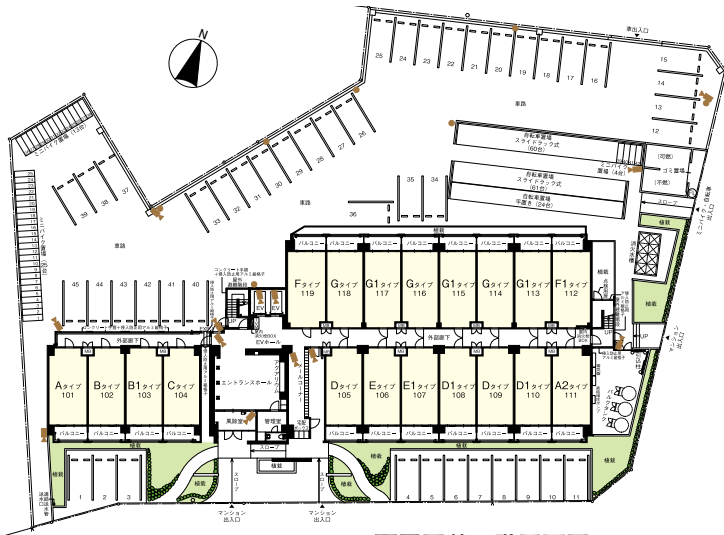
エレベーターホール



アプローチ (歩行者路)



基準階平面図

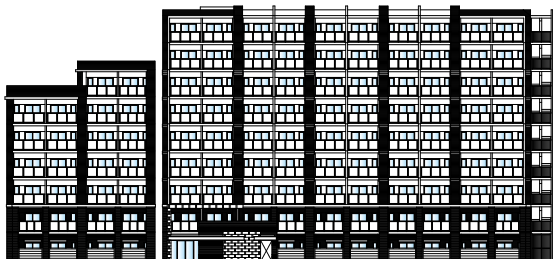


配置図兼1階平面図

●事業成果

総戸数 185 戸というスケールメリット、そして間取りを使いやすいプランで統一することにより経済設計を達成し、昨今高騰している建築費を大幅に抑えることができ、収益性の高い物件とすることができました。

同時に、建築費を抑えることで、外構部に対して余裕を持って予算を配分できたことにより、緑地帯をより大きく設置することができました。その結果、隣接地の幼稚園からも「自然が増えてよかった」との評価の声をいただいております。このような評価から、近隣の方々へ安らぎを感じていただける建物というコンセプトも達成できたことを実感しています。



南側立面図



アプローチ (歩行者路)

優良事業賞

■企画・開発部門■

ENSO ANGO ホテル

(株)グローバル・エルシード

●物件概要

事業主名 株式会社グローバル・エルシード
現場住所 京都府京都市下京区麩屋町通綾小路下る
俵屋町 298 ほか
企画設計 株式会社内田デザイン研究所
施工者名 株式会社大安組

工事竣工 【麩屋町通Ⅰ】平成30年6月15日
【麩屋町通Ⅱ】平成30年6月20日
【富小路通Ⅰ】平成30年6月13日
【富小路通Ⅱ】平成30年6月20日
【大和大路通Ⅰ】平成30年6月14日

●事業コンセプト

本事業は京都市下京区及び東山区において、5棟のホテルを同時に開発したプロジェクトである。コンセプトの骨子を「ディスパーストホテル」とし、歴史的遺産や日本を代表する文化を持つ都市「京都」と分散都市型ホテルである各棟を関連付け、宿泊客は各棟の共用施設を自由に利用することができ、「京都の街に暮らすように泊まる」体験を実感できる形態を目指した。

ホテルブランド名である「ENSO ANGO」の「ENSO (円相)」は、禅の書画のひとつであり、全てを抱合し無限の宇宙を示す。「ANGO (安居)」は、行脚托鉢する禅僧が共同生活を行いながら修業することを意味する。人と人、行為と出来事が無限の可能性を秘めるという意味を込めている。

共通コンセプトの基に各棟それぞれのデザイナー、アーティストを迎え、京都の街に馴染むように設けた外観を共通項とし、建物内部それぞれの空間やストーリーを演出している。

敷地購入時には可能な限り客室を多く配置し、平均稼働率への不泊リスクを回避する計画であったが、競合他物件との差別化を図るために各棟1階の共用部を充実させ、高い稼働率と施設の付加価値で客室単価を上方修正できる企画とすることで収益の最大化を狙っている。

運営はマスターリース契約を締結することで固定賃料とし、安定した利回りを確保し投資向けの商品とした。

麩屋町通Ⅱ外観



アプローチ



【ENSO ANGO 麩屋町通Ⅰ】

典型的な京町家スタイルの奥行きが細長い小型の狭小地で、1階に共用のラウンジ(専用の軽厨房設備付)を設け、客室平均16㎡でありながら浴室を需要の高いシャワーのみに割り切ることで、滞在空間に余裕を持たせることができた。アーティストに安藤雅信(陶芸家/百草主宰)を迎え、随所に陶芸作品を配置し、専用に焼き上げたタイルを床の仕上げとして埋め込むなど、まさに「ギャラリーのようなホテル」とした。

ラウンジ



共用廊下



敷地面積 181.35㎡
 延床面積 538.04㎡
 客室面積 15.33 ~ 18.10㎡
 構造規模 鉄骨造地上5階建
 総客室数 16室



フロント

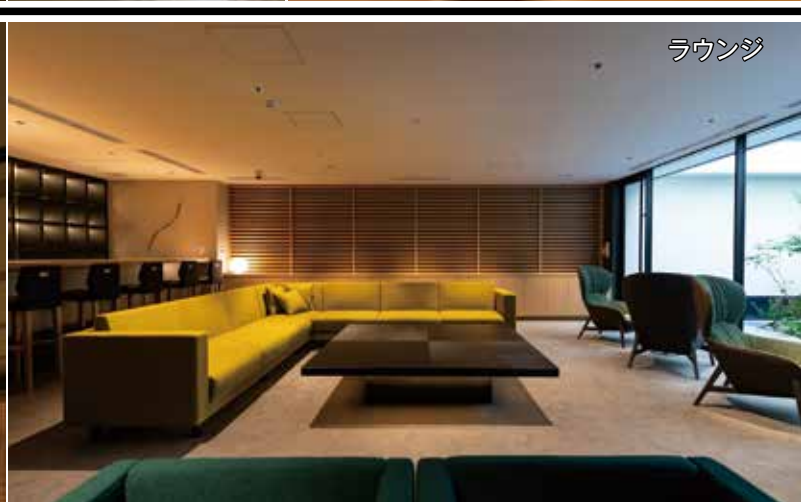


敷地面積 952.70㎡
 延床面積 3,532.12㎡
 客室面積 22.23 ~ 32.47㎡
 構造規模 鉄骨造地上5階地下1階建
 総客室数 86室

【ENSO ANGO 麩屋町通Ⅱ】

本事業の中で最大の延床面積であり、1階の共用施設は、日本庭園、スポーツジム、畳サロン、ラウンジ、茶室や立札を配置し、「和」と調和したデザインにしている。客室平均24㎡とし、ツインルームでも余裕のある空間としている。アーティストは書家の樋口雅山房に依頼し、「無」「空」「心」の掛軸で日本文化を求めて来日するインバウンドを迎え入れる。

ラウンジ



畳サロン

優良事業賞



TOMI II

●事業成果

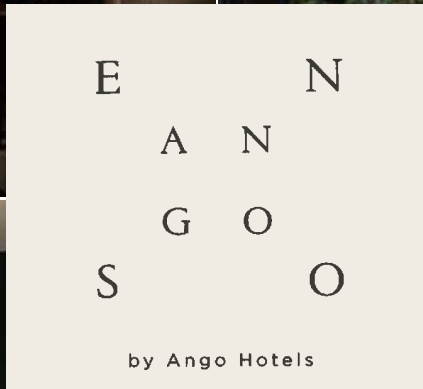
京都のホテルマーケットとしてはインバウンド需要が高く、安定期においては90%以上の高稼働率が見込まれる市況や、海外からの中長期滞在者をメインターゲットと捉え共用部の充実や関連する棟内施設を自由に利用できる形態を取り、他の競合施設との差別化を図ったことから、物件に対する評価も高く、売却に関して高利益を確保することができた。また、賃料固定と



FUYA II

したリースバックにより運営上も高利益が期待できる。

事業計画について京都市長との会談を行った際には、街との共存できる形として歓迎する旨のコメントをいただいたことから、人と人、行為と出来事が無限の可能性を秘める「完成形のない生きたホテル」として今後も拡張し発展し続けることができる事業であることを自負している。



FUYA II



客室



ゲストキッチン

【ENSO ANGO 富小路通Ⅰ】

世界でも共通概念の「食」における様々なスタイルを通して、交流やコミュニケーションに富んだホテルを目指している。ラウンジを兼ねた「オープンキッチン」や宿泊客が利用できる

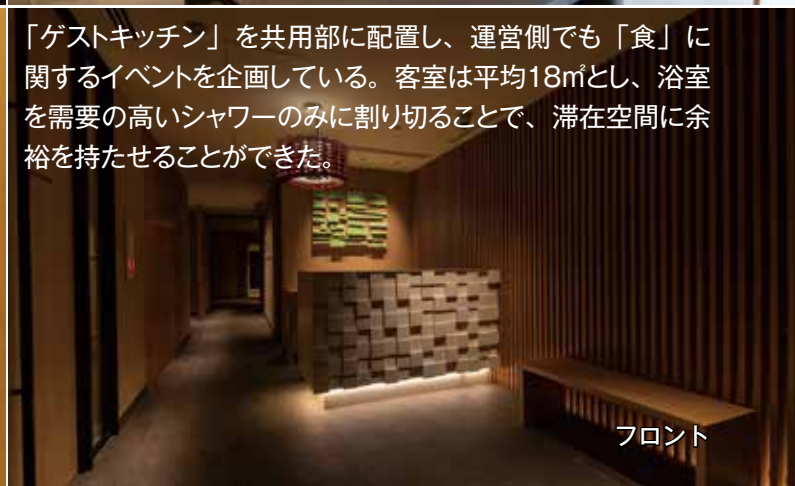
敷地面積 279.60㎡ 構造規模 鉄骨造地上5階建
 延床面積 862.34㎡ 総客室数 29室
 客室面積 16.51 ~ 22.43㎡



ラウンジ



アプローチ



フロント

「ゲストキッチン」を共用部に配置し、運営側でも「食」に関するイベントを企画している。客室は平均18㎡とし、浴室を需要の高いシャワーのみに割り切ることで、滞在空間に余裕を持たせることができた。



レストラン



アプローチ

敷地面積 857.60㎡

構造規模 鉄骨造地上5階地下1階建

延床面積

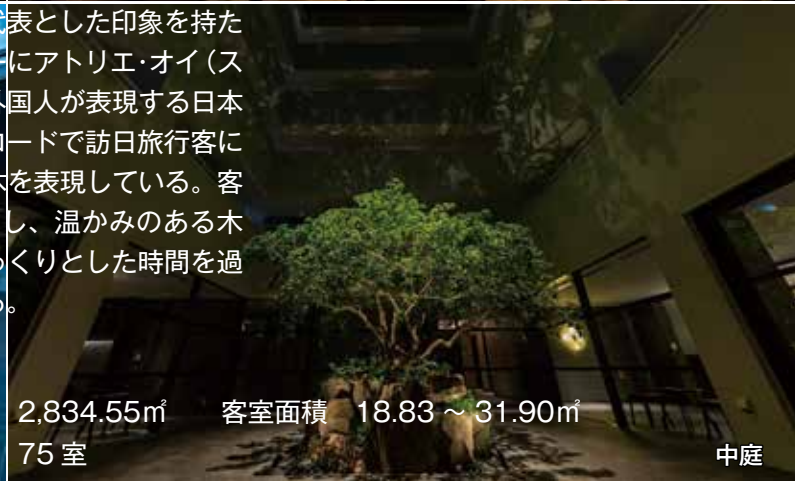
総客室数



ラウンジ

【ENSO ANGO 富小路通Ⅱ】

この棟は、今回の ENSO ANGO シリーズ5棟における基幹店と位置付けている。全ての棟を集中制御できるシステム室を持つこの棟は、共用部にレストランとバー、カウンター、ラウンジを配置し、中庭のシンボルツリーによりシリーズの代表とした印象を持たせた。デザイナーにアトリエ・オイ（スイス）を迎え、外国人が表現する日本というデザインコードで訪日旅行者にも受容れ易い日本を表現している。客室は平均 22㎡とし、温かみのある木目調の内装でゆっくりとした時間を過ごすことができる。



中庭

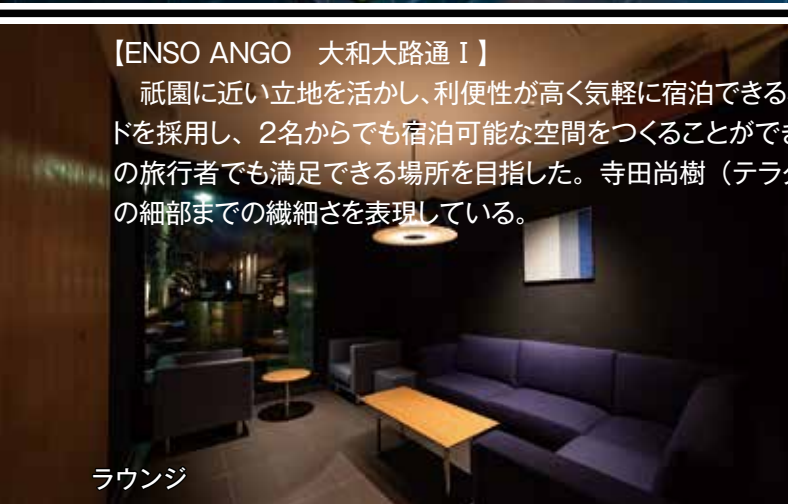
2,834.55㎡

客室面積 18.83 ~ 31.90㎡

75室

【ENSO ANGO 大和大路通Ⅰ】

祇園に近い立地を活かし、利便性が高く気軽に宿泊できるミニマルコンセプトの棟とした。客室平均13㎡でありながら二段ベッドを採用し、2名からでも宿泊可能な空間をつくることができた。共用部にはバーを設置し、アクティブなコミュニケーション型の旅行者でも満足できる場所を目指した。寺田尚樹（テラダモケイ）作の1/100スケール添景を各所にアートとして配し日本の細部までの繊細さを表現している。



ラウンジ

アート（テラダモケイ）

敷地面積 248.97㎡

延床面積 616.56㎡

客室面積 11.86 ~ 15.20㎡

構造規模 鉄骨造地上4階建

総客室数 23室



バー（カウンター）



フロント

アプローチ

優良事業賞

■企画・開発部門■

千駄木（ミハス・戸建区画）PJ

(株)明豊エンタープライズ

●事業コンセプト

本計画は個人の土地所有者が遺産分割のために、2棟のマンション（昭和40年築）が建っている敷地を2分割し、道路付等の敷地条件が極めて悪く、かつ、奥まった敷地の売却相談を受けた仲介会社より弊社が相談を受けて購入するに至りました。

本物件は前面道路は2m程度しかなく、かつ敷地形状が不整形のため、分割後の施工計画を念頭におき、アパート建設用地及び戸建区画用地（3区画）に分け、かつ、段階的な工事実施を行うことにより、本物件敷地を最有効利用する事業手法を用いました。

また、施工に先立ち、平成28年9月に土地購入後に既存共同住宅入居者（30世帯）の移転・転居交渉を丁寧に行い、平成29年2月までの短期間にて全件に移転いただきました。

また、解体工事及び敷地分割後のアパート建設を実施する際に、狭隘な前面道路の使用だけでは、工期及び建設コストの膨大化が見込まれたため、売買取得後に隣地所有者（従前所有者）との協議を行い、隣地の一部を工事に用い仮設通路として借地利用することができ、解体工事及びアパート建設をスムーズに実施することができました。

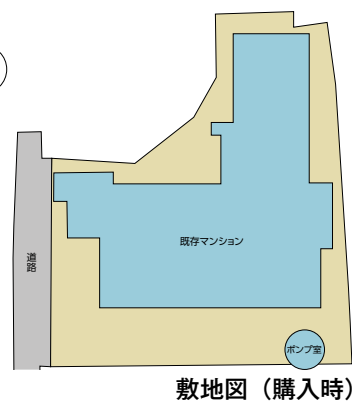
●商品企画

本物件は「ふみのみやこ」文京区に位置し、住所地の千駄木は、東京大学が近く、明治以降は文人が居を構えた羨望の立地であり、「希少性」「立地価値性」が高く、「アパート」「戸建区画」を分譲する際には、購入者に対して立地希少性を訴求できる立地であったため、土地区画分譲、賃貸募集並びにアパート売却において、全てが短期間にて完了することができました。

アパート事業においては、間取り20.49㎡～21.53㎡の単身向け、46.78㎡～48.44㎡の世帯向けの複合計画として弊社ミハス企画のメゾネット形式にして、アパートの有効性及び差別化を高めました。

この結果、入居に関しては、完成募集後1か月以内にて早期満室となりました。

戸建区画については、建売でなく、区画（土地のみ64.66㎡～68.88㎡）で販売し、立地希少性を活かし、購入者自身が「こだわった家」を建てたいというニーズに応えるため、建売とせずに「土地区画分譲」という手法を用いました。道路要件により、大型車を利用する購入者は検討対象とはなり得ませんでした。結果、「好みの家を建てる」という当該手法が購入検討者より、好評をいただき、早期完売ができました。



●物件概要

事業主名 株式会社明豊エンタープライズ
現場住所 東京都文京区千駄木5-18
企画設計 株式会社東急ホームズ
施工者名 株式会社東急ホームズ
工事竣工 平成30年3月14日

●戸建区画 規模概要

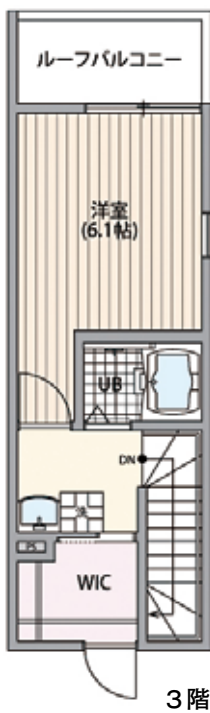
敷地面積 198.36㎡
(内訳) ① 68.88㎡
② 64.66㎡
③ 64.82㎡

●ミハス千駄木 規模概要

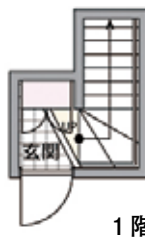
敷地面積 399.82㎡
延床面積 638.65㎡
住戸面積 20.49 ~ 48.44㎡
構造規模 鉄骨造地上3階建
住戸総数 18戸



優良事業賞



Gタイプ
2DK+WIC
専有面積
47.20㎡



Eタイプ 1K+WIC
専有面積 21.11㎡



左：照明 中：通路 右：アプローチ





バスルーム



洗面室



居室

●事業成果

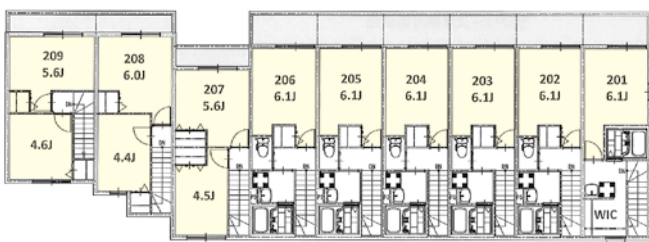
土地取得：平成 28 年 9 月
 退去完了：平成 29 年 2 月（土地取得後 5 か月で 30 世帯退去）
 解体工事完了：平成 29 年 3 月～平成 29 年 5 月

アパート建設（工 期）：平成 29 年 7 月～平成 30 年 3 月
 アパート売却（引渡し）：平成 30 年 4 月

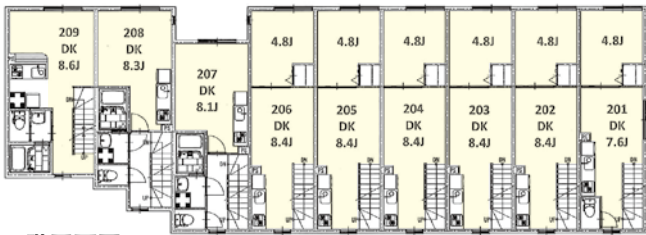
解体後に戸建区画 2 区画は即販売活動ができました
 戸建①区画売却（引渡し）：平成 29 年 7 月
 戸建②区画売却（引渡し）：平成 29 年 7 月

戸建③区画については、アパート建設中は、工事に敷地が必要なために、アパート建設後の販売となりました。
 戸建③区画売却（引渡し）：平成 30 年 6 月
 アパートは完成後 1 か月以内引渡し、戸建区画は販売開始後（①②は解体完了後、③はアパート完成後）3 か月以内の売却引渡しができ、完売という成果を上げました。

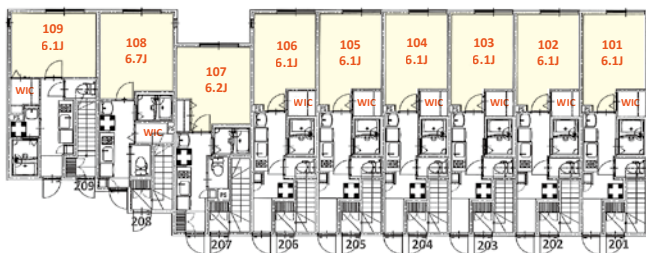
敷地形状、道路条件という敷地不利要件と既存入居者が老朽化建物に居住中という新規事業を遂行していくに当たっての阻害要因を一つ一つ営業努力によって、解決し、事業化に結び付けて、事業成果を上げることができました。
 土地の有効利用という視点からも、社会的意義の高い事業であったと思います。



3階平面図



2階平面図



1階平面図



MIJAS
SINCE 2014

左・中：通路 右：アプローチ



優良事業表彰規程

(主 旨)

第1条 この規程は、一般社団法人全国住宅産業協会（以下「協会」という。）が優良事業表彰を実施するために必要な事項について定める。

(目 的)

第2条 優良なプロジェクト（事業及び企画・開発をいう。）を実施した会員を表彰することにより、良質な住宅供給及び住環境の整備を促進し、もって住宅・不動産業の健全な発展と会員の資質向上に寄与することを目的とする。

(表彰部門)

第3条 表彰部門は次のとおりとする。

- 一 戸建分譲住宅部門（建築条件付き宅地分譲を含む）
 - 二 中高層分譲住宅部門
 - 三 不動産関連事業部門
 - 四 戸建注文住宅部門
 - 五 企画・開発部門（優れた商品開発・技術開発等で建築基準法に基づく検査済証が交付されたものに係るもの及び建築基準法に基づく検査済証が交付されたものに付随する文化・芸術、地域社会への貢献活動）
 - 六 リノベーション部門
 - 七 宅地開発部門
- 2 前項の各部門には、第7条の事業表彰審査会が別に定める事業規模等による区分を設けることができる。

(応募基準等)

第4条 企業会員又は団体会員協会正会員が実施したプロジェクトで、完成日が表彰年の2年前の12月1日から前年の11月30日まで（宅地開発部門については、工事完了日が表彰年の3年前の12月1日から前年の11月30日まで）のものを1回に限り応募することができる。ただし、応募は各部門共（前条第2項により設けられる区分がある場合は、その区分ごとに）1件までとする。

- 2 前項の完成日は、建築基準法に基づく検査済証の交付日とし、宅地開発部門の工事完了日は、都市計画法に基づく検査済証の交付日とする。
- 3 応募の基準は次の各号に該当するものとする。
 - 一 プロジェクトの内容が関係法令等に適合したものであること。
 - 二 施工及び品質管理に係る体制、プロジェクトの実施後における維持管理及び保証に係る体制が適切なものであること。
 - 三 住宅性能及びデザインに優れ、街並みの景観、周辺環境との調和等良好な住環境を形成するための配慮が明確であること。
 - 四 係争中のもの又は係争に発展するおそれがあるものでないこと。
- 4 前項の規定にかかわらず、宅地開発部門の応募の基準は次の各号に該当するものとする。
 - 一 会員が自ら事業主として開発したもので、都市計画法により開発許可を受け、同法に基づく検査済証が交付されたもの、若しくは土地区画整理法に基づく事業で換地処分を完了したものであること。
 - 二 一団地の面積（開発許可を受けて工事が完了した区域の面積）が12,000㎡以上のものであること。
 - 三 全体に占める公共施設用地の面積割合及び公共施設用地を控除した住宅用地の面積割合が相当程度であること。
 - 四 1区画当たりの平均宅地面積（私道負担面積を除く）が170㎡以上のものであること。ただし、都市部においては135㎡以上とする。
 - 五 日常生活に対応する各種の生活関連施設等の利用が容易であること。
 - 六 通勤、通学等において公共交通機関の利用が容易であること。
 - 七 地震・大規模火災・がけの崩壊等に対して安全であること。
 - 八 緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受できること。
 - 九 係争中のもの又は係争に発展するおそれがあるものでないこと。

(応募書類)

第5条 応募会員は、応募プロジェクトに関する次の書類を提出するものとする。

- 一 別に定めた応募用紙（プロジェクトの概要を記載したもの）
 - 二 設計図書（案内図、配置図、各階平面図、立面図、断面図、仕上表等）
 - 三 写真（キャビネ判カラー写真10枚以上30枚以内）
 - 四 価格表、広告・宣伝関係資料、新聞・雑誌等掲載物
 - 五 建築基準法に基づく検査済証の写し、住宅性能評価書等の写し
 - 六 優良事業表彰応募プロジェクトに関する証明書
 - 七 その他参考資料
- 2 前項の規定にかかわらず、宅地開発部門については、前項第一号、第三号、第四号、第六号及び第七号の書類のほか、次の書類を提出するものとする。
- 一 設計図書（案内図、配置図）
 - 二 都市計画法に基づく開発許可書・検査済証の写し
- 3 第1項及び前項により提出された書類は返却しない。

(審査料)

第6条 応募会員は、審査料として応募プロジェクト1件につき3万円を負担するものとする。

(事業表彰審査会)

第7条 協会に事業表彰審査会（以下「審査会」という。）を置き、審査・選考する。

- 2 審査会は、座長、副座長及び審査委員をもって構成する。
- 3 座長は、会長を除く理事の中から会長が指名し、副座長は、企業会員たる法人の代表者（うち少なくとも1名は理事）の中から座長が推薦する者を理事会の承認を得て選任する。
- 4 審査委員は、各委員会の副委員長の中から1名ずつを選任する。

(審査・選考)

第8条 審査会は別表「優良事業表彰審査項目」に基づき書類審査を行うほか、必要に応じ現地調査を行い、部門ごとに優良事業賞を選考する。

- 2 別表以外の審査項目等が必要ときは審査会において協議する。
- 3 応募会員は、第5条第1項（宅地開発部門については同条第2項）に規定する書類のほか審査会が必要とする書類の提出に応じ、また現地調査が行われる場合はこれに協力しなければならない。

(理事会の承認)

第9条 優良事業賞は、審査会の選考結果に基づき理事会において決定する。

(決定の通知)

第10条 会長は優良事業賞が決定した会員に対し、その旨を速やかに通知するものとする。

(表 彰)

第11条 表彰は、理事会の承認を得た後の直近の定時総会又は全国大会において、表彰状及び記念品をもって行う。

(表彰の取消し)

第12条 優良事業賞を受賞した会員が、当該プロジェクトにおいて関係法令等に違反することが明らかになった場合、協会はその表彰を取り消すことができる。

附 則

- 1 この規程は、平成29年11月1日から実施する。

(別表) 優良事業表彰審査項目

部 門	審査項目	審査細目
戸建分譲住宅部門 中高層分譲住宅部門	1. 事業コンセプト	①主旨の明確性 ②事業の創造性 ③事業推進の方法 ④技術の応用力
	2. 商品について	①外観：デザイン及びプランニング ②内部：デザイン及びプランニング ③外構及び駐車計画 ④施工精度及び施工技術・性能 ⑤健康・安全への配慮 ⑥維持管理体制
	3. 環境配慮について	①太陽光・太陽熱の利用 ②外壁・窓等の断熱性能関連 ③設備機器関連（給湯・空調・給排水等）
	4. 事業成果	①事業の成功度 ②事業の社会的評価 ③消費者ニーズの事業主旨・商品への反映度 ④今後の事業への発展性
	5. その他	①委員による特別評価部分 ②事業コンセプトの反映度
戸建注文住宅部門	1. 物件コンセプト	①施主ニーズの反映度 ②地域特性 ③事業推進の方法 ④技術の応用力
	2. 商品について	①外観：デザイン及びプランニング ②内部：デザイン及びプランニング ③外構及び駐車計画 ④施工技術及び性能、施工精度 ⑤健康・安全への配慮 ⑥維持管理体制
	3. 環境配慮について	①太陽光・太陽熱の利用 ②外壁・窓等の断熱性能関連 ③設備機器関連（給湯・空調・給排水等）
	4. 事業成果	①施主の満足度 ②事業の成功度 ③事業の社会的評価 ④事業の発展性
	5. その他	①委員による特別評価部分 ②物件コンセプトの反映度
不動産関連事業部門 企画・開発部門	1. 企画・開発コンセプト	①主旨の明確性 ②事業の創造性、独創性 ③事業推進の方法 ④技術の応用力
	2. 商品開発について	①外観：デザイン及びプランニング ②内部：デザイン及びプランニング ③施工精度及び商品の開発技術・性能 ④商品の話題性、先駆性 ⑤健康・安全への配慮 ⑥維持管理体制
	3. 環境配慮について	①太陽光・太陽熱の利用 ②外壁・窓等の断熱性能関連 ③設備機器関連（給湯・空調・給排水等）
	4. 企画・開発成果	①事業の成功度 ②事業の社会的評価 ③消費者ニーズの事業主旨・商品への反映度 ④事業の発展性
	5. その他	①委員による特別評価部分 ②企画・開発コンセプトの反映度

部 門	審査項目	審査細目
リノベーション部門 (戸建・共同住宅)	1. 事業コンセプト	①主旨の明確性 ②事業の創造性 ③事業推進の方法 ④技術の応用力
	2. 商品について	①住宅の性能・価値を高める工夫 ②外観・内部：デザイン及びプランニング ③環境配慮 ④施工精度及び施工技術・性能 ⑤健康・安全への配慮 ⑥維持管理体制
	3. 事業成果	①事業の成功度 ②事業の社会的評価 ③消費者ニーズの事業主旨・商品への反映度 ④今後の事業への発展性
	4. その他	①委員による特別評価部分 ②事業コンセプトの反映度

第9回優良事業表彰スケジュール

日 程	会議等	内 容
平成30年10月26日(金)	理事会	
平成30年11月 1日(木)	募集案内送付	
平成30年11月12日(月)～12月25日(火)	プロジェクト応募期間	
平成31年 1月 8日(火)	正副座長会議	現地調査スケジュール検討
平成31年 1月29日(火)	第1回事業表彰審査会	書類審査及び現地調査の決定
平成31年 2月 5日(火)	現地調査	戸建班 (神奈川・埼玉)
平成31年 2月 7日(木)	現地調査	戸建班 (東京・千葉)
平成31年 2月15日(金)	現地調査	マンション班 (愛知・京都)
平成31年 2月26日(火)	現地調査	戸建班 (兵庫・愛知)
平成31年 2月28日(木)	現地調査	マンション班 (東京)
平成31年 3月 5日(火)	現地調査	戸建班・マンション班 (神奈川・東京)
平成31年 3月12日(火)	現地調査	マンション班 (福岡・沖縄)
平成31年 3月19日(火)	第2回事業表彰審査会	総合審査及び最終選考
平成31年 3月29日(金)	理事会	受賞プロジェクトの決定
平成31年 4月 5日(金)	マスコミ発表会	
令和元年 6月 4日(火)	定時総会	表 彰

事業表彰審査会

(順不同・敬称略)

役職	氏名	会社名	所属
座長	幸 寿	シーズクリエイト(株)	
副座長	服部 信治	(株)アーバネットコーポレーション	
審査委員	根田 吉雄	東神興業(株)	総務委員会
審査委員	鍵市 佳克	兼六土地建物(株)	総務委員会
審査委員	原 拓平	(株) FRESH ROOM	組織委員会
審査委員	鈴木 雄二	(株)リブラン	政策委員会
審査委員	佐藤 浩	(株)ライフ・モア	戸建住宅委員会
審査委員	宮内 宗頼	(株)サジェスト	中高層委員会
審査委員	山田 照	山田建設(株)	中高層委員会
審査委員	神津 大介	(株)ジェイ・エス・プラス	流通委員会
審査委員	細川 慶隆	(株) NIC	新規事業委員会
特別顧問	阿部 憲一	(株)細田工務店	

第9回優良事業表彰受賞プロジェクト集

令和元年6月4日発行

一般社団法人 全国住宅産業協会

東京都千代田区麹町5丁目3番地

(麹町中田ビル8階)

電話 03 (3511) 0611

