

第14回優良事業表彰プロジェクト
「グランフォーレ大橋駅前レジデンス」プロジェクトに関する説明

GRANFORE®
OHASHI EKIMAE
RESIDENCE
グランフォーレ大橋駅前レジデンス
Series No.117

概要

■物件概要

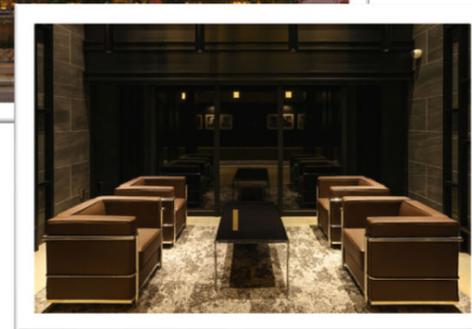
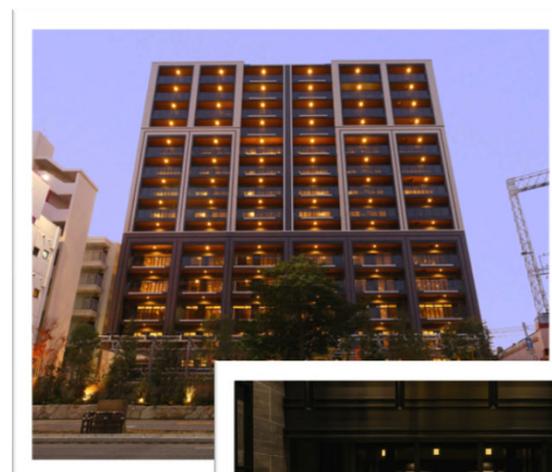
名称／グランフォーレ大橋駅前レジデンス
所在地／福岡市南区大橋一丁目90番
交通／西鉄天神大牟田線「大橋」駅 徒歩2分
地目／宅地
地域・地区／商業地域
法令上の制限／準防火地域、駐車場整備地区
建ぺい率／90%（80%+角地10%）
容積率 400%
敷地面積／1,396.79㎡（422.52坪）
建築面積／641.65㎡
構造・規模／鉄筋コンクリート造地上15階建
総戸数／83戸
販売戸数／83戸
間取り／2LDK（14戸）、3LDK（69戸）
完成日／2022年12月5日
入居開始日／2023年1月20日

■事業概要

土地仕入れ時期／2020年4月頃
土地仕入れ価格／9億3,000万円（一種単価55万円）
建築価格／14億9,100万円
専有面積／5,505.30㎡（1,665.35坪）89.54万円/坪
基準法面積／6,691.95㎡（2,024.31坪）73.66万円/坪
容積対象面積／5,586.28㎡（1,689.84坪）88.24万円/坪
戸当たり単価／1.797万円/戸

■販売概要

販売時期／2021年11月～2022年6月（8ヵ月間）
販売価格／3,210万円～5,700万円（最多販売価格帯 4,600万円台）
販売坪単価／210万円/坪～295万円/坪（平均坪単価 223万円/坪）
契約率／契約率100%（完売）、完売日 2022年6月30日（竣工前6ヵ月）
反響／資料請求 895件、来場 342件（歩留まり 24.2%）
販売方法／HP、チラシ、インターネット（スーモ、ホームズ、ヤフー不動産、アットホーム）ポスティング、新聞折込



立地



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。

天神エリアも生活圏とする圧倒的な好立地。

そこにあるのは、スマートに都市生活を堪能するプレミアムな日常。

定評ある住宅街でありながら、いつもフレッシュな風が吹く街で、

真のクオリティライフのはじまり。



位置図



身近な天神・博多エリアの大型再開発で、大橋ライフもさらに豊かに。



躍動する天神未来都市計画 天神ビッグバン

福岡市天神地区では新たな空間と雇用を生み出す「天神ビッグバン」がダイナミックに進行中。人・モノ・コト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真っ只中。ハイスベックなオフィスビルやモダンなテナントショップが集積する未来シティは、現在、天神ビジネスセンターが完成、リッツ・カールトンホテル福岡は2023年開業予定です。

駅の賑わいを周辺エリアにつなげる 博多コネクティッド

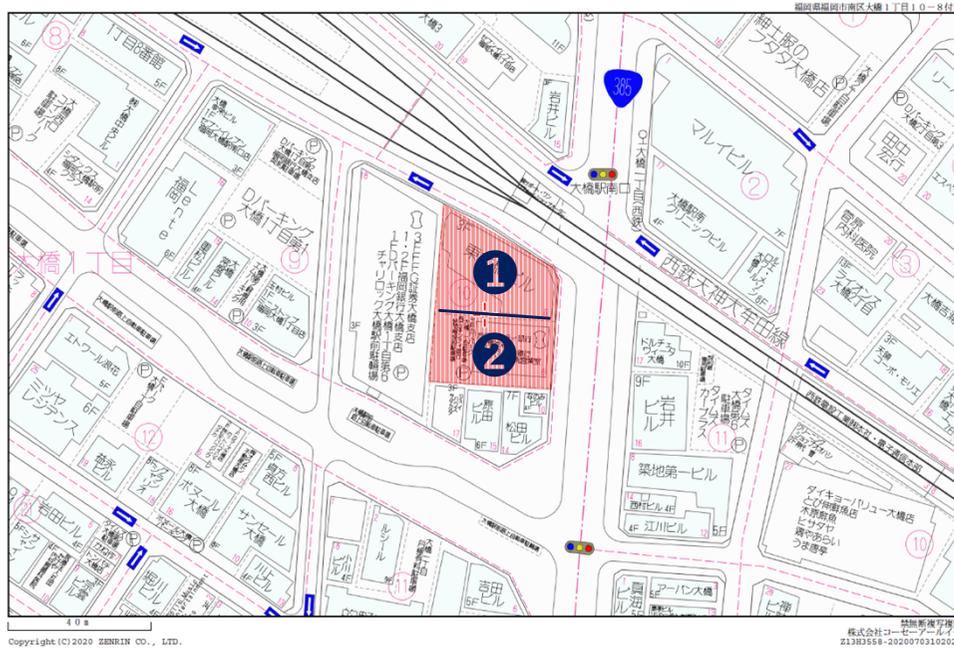
博多エリアの成長スピードは加速を続けています。「博多コネクティッド」は、全国から人が集まる博多駅の賑わいを周辺にまでつなげるプロジェクトです。周辺への回遊性を高め、先進的なビルへの建て替えを行政がサポートするなど官民連携で賑わいを創出します。地下鉄七隈線の延伸(2022年度開業予定)により楽園〜博多も結ばれ、博多駅はもっと身近になります。

※掲載の写真は2021年8月に撮影したものと及び福岡市提供のもです。※資料提供:福岡市

ACCESS



土地購入時の地図および現地写真



- ①大橋一丁目90番
- ②大橋一丁目91番

物件コンセプト

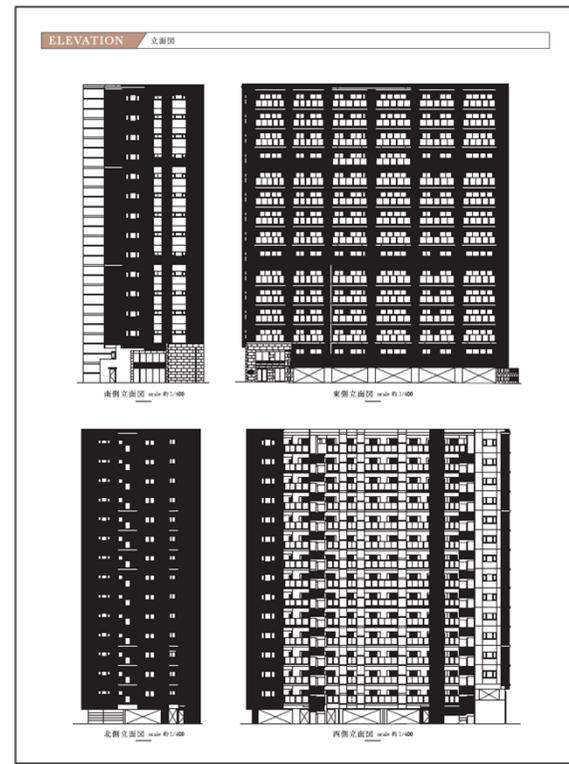
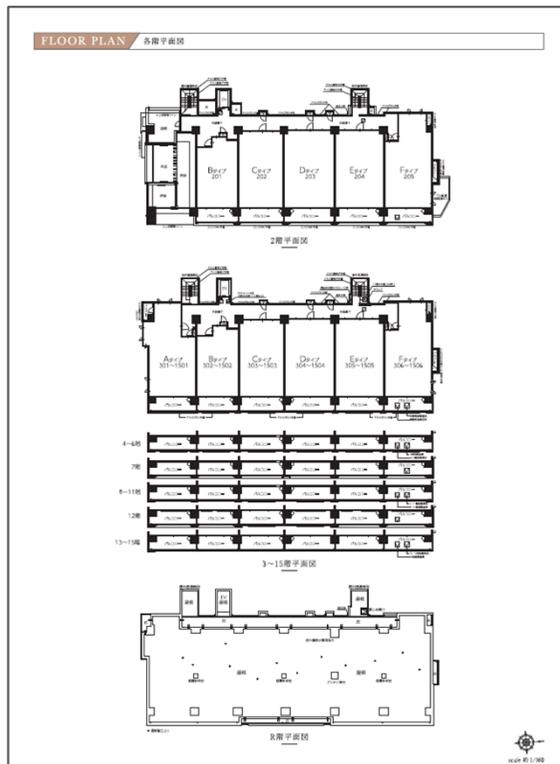
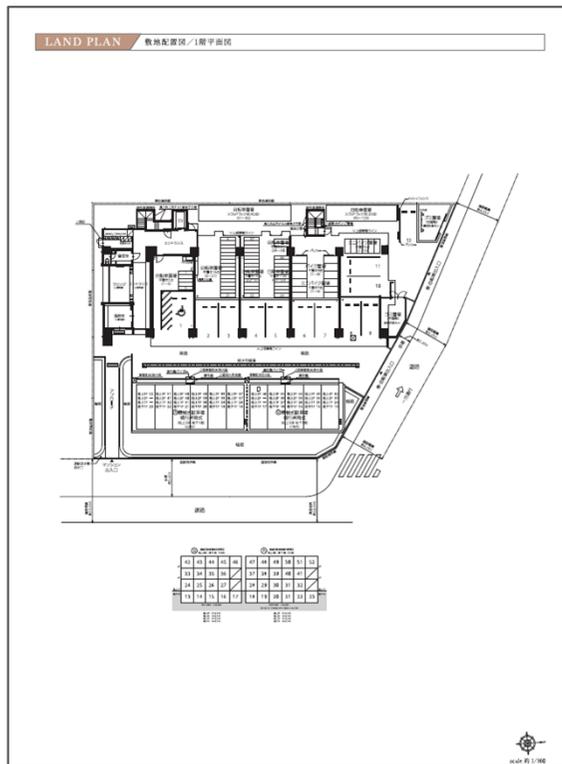


- ・ 都心に近い住宅地で進化しながら庶民的な空気も失わない大橋。
- ・ 魅力的な街の駅「大橋」駅徒歩2分の好立地。
- ・ モダンでありながら落ち着きを感じる佇まい。
- ・ 福岡市南部の副都心の新しいレジデンスをイメージ。

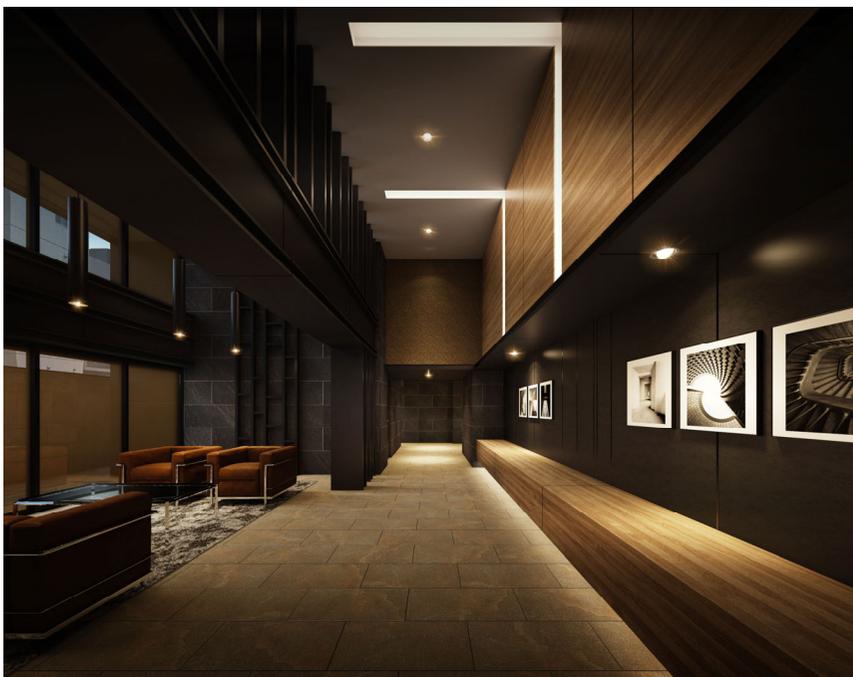
物件 FACED



配置図、各階平面図、立面図



エントランスホール・ラウンジ



- ・同系色の濃淡、素材感、細部までこだわった意匠でクオリティを演出。
- ・開放的でゆとりのあるラウンジでゆとりのある空間を醸し出す。

プレミアムバルコニー



- ・ゆとりと木目調の天井が風格を湛えるプレミアムバルコニー。
- ・標準装飾されたダウンライトで上品な空間を演出。

装備仕様 (キッチン)

KITCHEN

料理を愉しみ、笑顔と健康を育む、先進機能が充実。



3口ガラストップコンロ



ワイド火力バーナーは、温度調節機能付だから安心・安全。トップは耐熱性のガラストップでお手入れも簡単。お料理の幅を広げてくれます。

◎ダブル高火力・ダブルトロ火



静音ステンレスシンク

シンクの裏に貼られた静音シートが気になる水はね音を吸収します。会話しながら料理できるオープンキッチン空間ではとくにうれしい機能。幅760mmのワイドタイプです。



ステンレス製(バイブレーション仕上)

◎選べるキッチンカウンター

お好みに応じて、ステンレスバイブレーション仕上または人造大理石仕様をお選びいただけます。人造大理石仕様はカラーも、ホワイト、グレー、ベージュの3色をご用意しています。



◎キッチン天井ダウンライト

器具部分が天井内に隠れるため、天井面とほぼ同一となり、圧迫感を感じさせず、おしゃべりな空間を作ります。



◎キッチン天井ダウンライト

器具部分が天井内に隠れるため、天井面とほぼ同一となり、圧迫感を感じさせず、おしゃべりな空間を作ります。



◎食器洗い乾燥機

幅45cmのコンパクトサイズながら、一度に食器37点(5人分)を洗える優れた洗浄力で、奥様の家事負担軽減はもちろん、節電・節水も実現します。

設備仕様 (ユニットバス・洗面化粧台・トイレ)

BATHROOM

一日のピリオドに、極上のリラクスタイムを。



BATH ROOM | 浴室 LIXIL

スイッチ付エコルシャワー
シャワーヘッドに内蔵した制御部が水量を制限して圧力を上げ、少ない水量でも強いお風呂を可能にしました。

モザイクパターンフロア
床面上の効果で、水たまりを自然に排水します。また、湿った状態の裏までスポンジでするだけでキレイ。

浴室換気乾燥暖房機
(24時間稼働システム付)
入浴後の浴室を暖かくする暖房機能や雨の日や夜間も洗濯物を乾燥できる便利な浴室換気乾燥暖房機を備えています。

くるりんボイ
浴槽の隅々まで発生させた「うず」で髪の毛や皮脂をヘアキャッチャーに集め、簡単に捨てられます。

キレイドア
お使いやすい浴室側のラッキンをなし、汚れがたまりやすい下部のガラスパネルに配置して、汚れにイデアを実現しました。

カラーセレクト | カラーセレクト

<p>Authentic Soft Modern (色/13.3)</p>	<p>Camel Medium (色/13.3)</p>	<p>Advance Gray (色/13.3)</p>
--	---	---

SANITARY

さわやかで清潔な空間で、気分をリフレッシュ。



POWDER ROOM | 洗面室 Planners Japan



多機能な三面鏡



ボウル一体型カウンター



TOILET | トイレ TOTO

使いやすい「深ひろボウル」
大人から子供まで、しっかり手が洗いやすい高さに設計しています。水はねも少なく、いつでも気持ちよく手洗いができます。

クリーン便座 (つぎ目なし)
便座とノズルには抗菌効果の高いクリーン樹脂を採用。樹脂が汚れをはじき、汚れてもサッと水でキレイに掃除できます。便座の内側と外側のつぎ目がないので、さらにお手入れがラクになりました。

環境にやさしい節水技術
便器洗浄水量: 大4.8L / 小3.6L / ecoの3.4Lと従来の1.5L段階から約71%の大幅節水を実現しました。
※お掃除モード時は約4.8L / ecoモード時は約3.4Lと従来の約71%の大幅節水を実現しました。

フチなし形状「スゴフチ」
お掃除のしやすさを究めたTOTO独自のデザイン。裏までスムーズな水がながる。サッと水で、お掃除がラクです。

トルネード洗浄
渦を巻くような「トルネード洗」で便器の隅々までしっかりと洗浄。少ない水で効果よく洗えます。

セフィオンテクト
渦を巻くような「トルネード洗」で便器の隅々までしっかりと洗浄。少ない水で効果よく洗えます。

お掃除リフト
ワンプッシュで「ワシレット」前方が持ち上がるので、汚れがたまりやすい便器のすき間もラクにお掃除できます。

停電の時も安心
便器に向かって右側の手動レバーが引くことで、停電時にも水を流すことができます。

ランドプラン



- ・ 駅前、角地、2面道路の希少な特性を活かした設計。
- ・ 安全、安心な歩車分離設計。

エコ仕様

エコライフを永住の視点で考えたグランフォーレ品質

M・E・Mのマンション一括受電システム

一括受電システムは、マンションの建物全体をひとつの事業所とみなすことで電力会社と高圧受電契約を結び、各ご家庭の電気料金を割安にする仕組みになっています。

電力会社 ← 高圧受電契約 → (株)M・E・M
 各入居者 ← (専有部)従量電灯契約 → (株)M・E・M
 管理組合 ← (共用部)低圧電力・従量電灯契約 → (株)M・E・M

電気料金が20%も節約できます。

一般家庭 432Kwh/月の場合
 電気代 月間通常 10,873円 年間通常 130,476円
 (基本料金+電気使用料金) 割引後 8,644円 割引後 103,728円

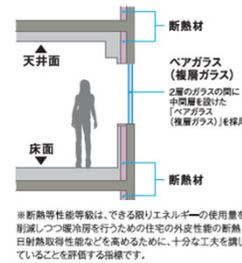
1ヶ月で**2,229円** 1年間で**26,748円**も節約!

※M・E・Mの導入実績より一般家庭432Kwhを想定して算出。※九州電力(株)従量電灯B40A契約(2021年11月単価)を基に算出。※燃料調整額、再生可能エネルギー賦課金は変動するため含まず算出。※ペーパーレス割引適用の場合にて算出。※実際の契約容量と使用量に応じて割引額は変動致します。

お得な電気料金以外にもこんなメリットがあります。

- 電気使用量をリアルタイムに「見える化」
- 遠方からの電気使用量確認で「見守り」
- アラートメール活用でさらなる節電意識向上!
- 自動的に貯まるポイントアプリ活用で更にお得!

建物にもエコな工夫を凝らし、お得で快適な省エネを実現しています。



[断熱等性能等級4を取得]

本物件は、住宅性能の中でも断熱等性能への評価で最高等級4を取得しています。

本マンションは**[最高等級]** 等級4

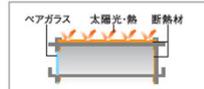
項目	等級	等級説明	結果
断熱等性能等級	4	平成25年度省エネルギー基準(平成25年)レベル	熱損失等の大きな削減のための対策が講じられている。
	3	新省エネルギー基準(平成4年)レベル	熱損失等の一定程度の削減のための対策が講じられている。
	2	旧省エネルギー基準(昭和55年)レベル	熱損失等の小さな削減のための対策が講じられている。
	1	等級2に満たないものなど	その他

※断熱等性能等級は住宅の品質保証の促進に関する法律の住宅性能表示制度の10分野の1つである。湿熱環境の評価項目で、省エネルギー対策各等級の断熱性能レベルは、概ね各年代の省エネルギー基準に準拠しています。

「最高等級4」の取得により、さまざまなメリットがあります。断熱性に優れた「最高等級4」の住まいは、断熱性向上によるランニングコストの削減や、放射状住宅ローンなどで優遇措置を受けられるメリットがあります。詳しくは係員へお問合せください。

屋上を断熱材で覆う外断熱工法

太陽光や雨の影響が大きい屋外を断熱材ですっぽり覆うことで、昼夜の温度差が小さくなり住居部分の快適性が向上。省エネや結露対策にもなります。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。(一部を除く)



給湯時の排熱を上手に利用する「エコジョーズ」

排熱を再利用することで95%の熱効率を実現する「エコジョーズ」。熱効率を上げることで、CO2排出量とガス料金を削減できるようになりました。

年間約**11,500円**お得!

※(試算条件)当社モデルケース4人家族
 ●食費(年)・・・約14,200円、電費15,900円、冷房12,600円、一般電力13,200円、風呂11,100円、ガス料金・・・エコジョーズ/「エコジョーズ」床暖房契約+「エコバス割」従来型(給湯暖房機)/「エコジョーズ」床暖房契約+「バス割」※上記の料金は2021年9月時点の単価(消費税等相当額を含む)※数値はあくまでも参考です。お客さまの使用状況で異なる場合があります。 西館ガス(株)調べ



エコ運転のオートタイプ給湯器

スイッチひとつでお湯はり開始、自動ストップ、自動保温までこなします。リモコンの「エコ運転」スイッチでガスや水の使用量を自動的にセーブできます。

断熱に優れたベアガラス(複層ガラス)

板ガラスの中空層にある空気によって、熱が最も移動しにくい窓の断熱性能を高め、室内の温度を外に逃がさず、外からの熱が伝わるのを防ぎ、冷暖房効果をぐんと高めます。

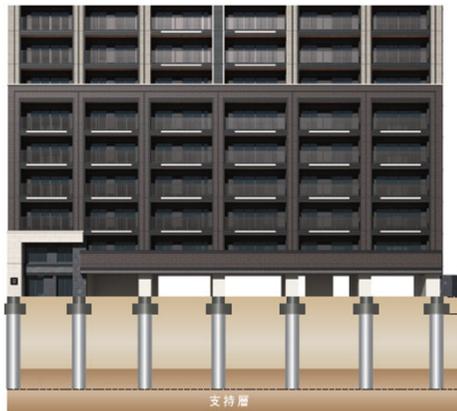
LED照明

省エネ力+長寿命。電気代を大幅に節約できるLED照明を共用部や住戸内のダウンライト照明に使用。紫外線・赤外線をほとんど含まない、人にやさしい照明です。(一部を除く)

ストラクチャー

確実な検査で安心をサポート

鉄筋圧接部やコンクリートなどにおいて、品質・強度検査を行っているので安心です。



鉄筋圧接部検査

【外観試験】

圧接部のふくらの形状及び寸法、圧接面のずれ、圧接部における鉄筋中心軸の偏心量、圧接部の折れ曲り、片ふくらみ、焼割れ、へこみ、垂下がりその他の欠陥の有無について、外観試験を行います。

【抜取引張試験】

現場にて抜き取った供試体(鉄筋)を第三者検査機関で引張試験機にかけ、切断されるまで引張り、基準通りの強度をもっているかを判断します。

コンクリート検査

【フレッシュコンクリート試験】

打設する前のフレッシュコンクリート(いわゆる生コン)の時点で粘度や粗分濃度、空気量などを調べ、予定値の固さと大きく違わないか確認します。同時に4週間後の検査のサンプルを採取します。

【コンクリート圧縮強度試験】

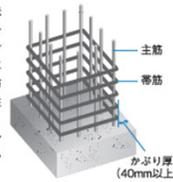
打設から4週間後に、打設時に採取したサンプルでコンクリートの圧縮強度を測定。サンプルを圧縮機で壊し、計画通りの強度になっているか確認します。

安全な基礎構造

当建設地の地盤調査を行い、地下約9mに堅固な支持地盤の存在を特定、その上に約7.3m~9.1mのコンクリート杭を17本打設することで強固な基礎を造り、建物を足下からしっかりと支えます。

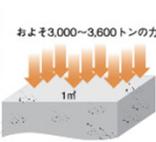
かぶり厚

「かぶり厚」とは、鉄筋を覆うコンクリートの厚みのこと。コンクリートの中性化による鉄筋の劣化防止、建物の耐久性アップを図るため、この「かぶり厚」を十分に確保しています。



高いコンクリートの設計基準強度

1㎡でおよそ3,000~3,600トンの圧力に耐えられる強度、30ニュートン(N/m²)以上のコンクリート強度を、設計基準強度としています。



※附属建物及び土間コンクリート等は除く

外壁二重壁構造

居室内の断熱性・遮音性を高めるため「二重壁構造」を採用。外側に面したコンクリート壁の居室内側に右図の様な断熱材、空気層を設けました。



二重床・二重天井構造

置床工法により、床材を直貼りせずフロアを上げるなど、上下階の生活音の低減を実現しました。また、二重床・二重天井の採用でメンテナンスや将来のリフォーム時の自由度が高まります。

LL40・LH50等級のシステムフロア

マンションでの生活は子供たちの走る足音や落下音などの音が気になります。そこで廊下・リビングダイニング・洋室の床には遮音性に優れたLL40・LH50等級のシステムフロアを採用し、生活音を軽減しています。

遮音等級	いすの移動音・物の落下音など
LL-60	発生音がかなり気になる
LL-55	発生音が気になる
LL-50	聞こえる
LL-45	小さく聞こえる
LL-40	ほとんど聞こえない

遮音等級	人の歩行音・飛び跳ねなど
LH-65	発生音がかなり気になる
LH-60	よく聞こえる
LH-55	聞こえる
LH-50	小さく聞こえる

販売実績

SUPPLY RESULT

供給実績

私たちコーセーアールイーがリリースしたマンションは
おかげさまでシリーズ117棟、5,512戸*。
ラフォーレシリーズからグランフォーレシリーズへと
住まいの理想を追い求め、カタチにしてみました。
これからも、お客様の声や時代のニーズにいち早くお応えする
都市型マンションをお届けしてまいります。



【久留米エリア】

ラフォーレ諏訪野セントレ
ラフォーレ諏訪野アネックス
グランフォーレ久留米東町
グランフォーレ日吉町
グランフォーレ日吉プレミアム
グランフォーレ諏訪野プレミアム
グランフォーレ日吉レジデンス
全7棟

【福岡エリア】

グランフォーレ&ラフォーレシリーズ
全97棟

【北九州エリア】

グランフォーレ小倉シティタワー

【広島エリア】

グランフォーレ城北

【関東エリア】

グランフォーレ綾瀬
グランフォーレ北綾瀬
グランフォーレ竹ノ塚
グランフォーレ横浜鴨居
グランフォーレ立川
グランフォーレ南浦和

【長崎エリア】

グランフォーレ五島レジデンス

【大分エリア】

グランフォーレ中島ルネッサンス

【熊本エリア】

グランフォーレ九品寺テラス
グランフォーレ京町レジデンス

【鹿児島エリア】

グランフォーレ西田エムティア

※2021年10月現在

購入者分析

【年齢】

	件数	割合(%)
30歳未満	10	12
30～40歳	23	28
41～50歳	16	19
51～60歳	14	17
61～70歳	10	12
70歳以上	10	12
計	83	

【家族数】

	件数	割合(%)
1人	22	27
2人	28	34
3人	20	24
4人	6	7
5人以上	4	5
その他	3	4
計	83	

【前住所】

	件数	割合(%)
福岡市南区	42	51
福岡市南区以外	18	22
福岡県内	14	17
福岡県外（九州）	2	2
その他	7	8
計	83	

【前住居形態】

	件数	割合(%)
賃貸マンション	51	61
戸建て	17	20
社宅・官舎	6	7
親と同居	6	7
その他	3	4
計	83	

【職業】

	件数	割合(%)
会社員	50	60
公務員	6	7
自営業	15	18
医者	0	0
医療関係者	3	4
その他	9	11
計	83	

【年収】

	件数	割合(%)
400万円まで	18	22
500万円まで	10	12
600万円まで	14	17
700万円まで	10	12
800万円まで	5	6
900万円まで	10	12
1,000万円以上	16	19
計	83	

その他（土地購入・ゼネコン選定・物件企画で苦労した事）

■土地購入

- ・当プロジェクトは、2018年4月30日福岡県南区大楠一丁目90番（767.70㎡）を土地建物で購入し、2020年4月30日に隣接地の福岡市南区大楠一丁目91番（628.71㎡）の銀行跡地を入札にて購入。
当初、90番のみ面積であればワンルームの投資マンションとして企画しましたが、追加買収が出来たためにファミリーマンション（実需型）として計画。追加買収出来なければ当プロジェクトは成立しなかった。
- ・上記90番の土地建物の購入時は、居宅及び事務所、店舗の入居者がいたために立退き交渉で労力と時間を費やした。

■ゼネコン選定

- ・ゼネコン選定につきましては、現在の建築費が高騰する前に施工業者である多田建設（株）と請負工事契約締結が出来たために、販売価格（販売単価）抑えられた。

専有坪当たり 89.54万円/坪
1 住戸当たり 1.797万円/戸



販売価格 平均単価@223万円/坪（現在は@300万円/坪以上の可能性）

■物件企画

- ・全面道路及び電車の線路との距離が近くすべてのサッシにT2を採用。
- ・建物前面の機械式駐車場を隠すために、植栽を多く採用。
- ・駐車台数が52台（平置き12台 機械式40台）で全戸数の83戸に対して62%の設置。
- ・間取りについては、都心型マンションの立地の良さを生かし、4LDKの広い間取りは考えず、最大でも3LDKの73.00㎡の専有面積とした。

御清聴ありがとうございました。

