

第13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13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13回優良事業表彰について	04
第13回優良事業表彰受賞プロジェクト一覧	05
第13回優良事業表彰審査選評	06
第13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■	
「アエラス水戸市小吹町」	12
「シュプロス国分寺」	16
■中高層分譲住宅部門■	
「デュフレ横浜石川町」	20
「ソシオ大手町 T-SQUARE」	24
「ヴェレーナグラン赤羽北フロント」	28
「グランフォーレ日吉レジデンス」	32
「モントーレ室見ステーションスクエア」	36
「ベルシード上野松が谷」	40
「ミオカステロセンター南Ⅲ」	44
「レジデンス文京春日」	48
「SYFORME HIGASHI-IKEBUKURO」	52
■不動産関連事業部門■	
「ソラトカゼト 西新井」	56
■戸建注文住宅部門■	
「ジョイナス高宮4丁目4番街区 No. 4 T様邸」	60
■企画・開発部門■	
「マスターズマンション吹田千里丘 中楽坊」	64
■リノベーション部門■	
「リーフコートプラス」	68
優良事業表彰規程	72
別表 優良事業表彰審査項目	73
第13回優良事業表彰スケジュール	74
事業表彰審査会	75

第13回優良事業表彰について

全住協は、令和4年11月、第13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20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：2、中高層分譲住宅：11、不動産関連事業：1、戸建注文住宅：1、企画・開発：3、リノベーション：2プロジェクトで、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：8、神奈川県・福岡県：各4、茨城県・大阪府・広島県・熊本県：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、「不動産関連事業、企画・開発」の2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、「戸建注文住宅部門」では、①物件コンセプト ②商品 ③環境配慮 ④事業成果 ⑤その他、「リノベーション部門」では、①事業コンセプト ②商品 ③事業成果 ④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、15プロジェクト（戸建分譲住宅：2、中高層分譲住宅：9、不動産関連：1、戸建注文住宅：1、企画・開発1、リノベーション部門：1）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令和5年3月24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 13 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

(中規模)

「アエラス水戸市小吹町」 ケイアイスター不動産(株)

「シュプロス国分寺」 興和地所(株)

中高層分譲住宅部門

(大規模)

「デュフレ横浜石川町」 (株)サジェスト

「ソシオ大手町 T-SQUARE」 (株)GAパートナーズ

「ヴェレーナグラン赤羽北フロント」 大和地所レジデンス(株)

(中規模)

「グランフォーレ日吉レジデンス」 (株)コーセーアールイー

「モントーレ室見ステーションスクエア」 西武ハウス(株)

「ベルシード上野松が谷」 (株)ベルテックス

「ミオカステーロセンター南Ⅲ」 山田建設(株)

(ワンルーム)

「レジデンス文京春日」 (株)アーバネットコーポレーション

「SYFORME HIGASHI-IKEBUKURO」 (株)シーラ

(不動産関連事業部門)

「ソラトカゼト 西新井」 (株)リブラン

(戸建注文住宅部門)

「ジョイナス高宮4丁目4番街区 No.4 T様邸」 九州八重洲(株)

(企画・開発部門)

「マスターズマンション吹田千里丘 中楽坊」 ハイネスコーポレーション(株)

(リノベーション部門)

「リーフコートプラス」 (株)荒井商店

第 13 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（中規模） 「アエラス水戸市小吹町」</p> <p style="text-align: right;">ケイアイスター不動産(株)</p>	<p>建物の間口を工夫し、全ての邸宅に風と光を感じさせる全 10 戸を茨城県水戸市中心地に程近い新興住宅地に計画したプロジェクト。防犯面と開放感に配慮し、南側の区画は建物の間口を抑え、北側へ向かうほど建物間口が広がるデザインとし、最も北側の 2 区画は平屋とし、各棟の建物配置と合わせ、ギリシャ語で「風」の意であるアエラスの由来を実現している。販売方法にも工夫を凝らした結果、短期間での完売となり、今後の事業の発展性も期待できると高い評価を受けた。</p>
<p>戸建分譲住宅部門（中規模） 「シュプロス国分寺」</p> <p style="text-align: right;">興和地所(株)</p>	<p>三方道路と隣地が公園という全面開放な街区での、1 区画 125㎡以上の全 22 区画のプロジェクト。中心に幅員 5m の中央通りをつくり、住まう人、訪れる人が集い・語らうコモンスペースとして利用できるように開発している。建物の外観デザインは自然との調和を考えた水平、垂直、円形の 3 つの新しいプレーリーデザインを織り交ぜ、一棟一棟の個性を出しつつバランスを考えたプランニングがされている。with コロナ対策としてエントランスクロゼットにサブ洗面を設置、抗菌・抗ウイルスのフローリング材を使ったことも購入者から評価された。</p>
<p>中高層分譲住宅部門（大規模） 「デュフレ横浜石川町」</p> <p style="text-align: right;">(株)サジェスト</p>	<p>「石川町」駅徒歩 4 分、山下公園や中華街に徒歩圏という好立地ながら、日本三大ドヤ街としてのマイナスイメージから長らく分譲マンションの供給がなかった「松影町」に誕生した全 129 戸のスタイルレジデンス。エントランスや周辺の電柱を移設し景観にも配慮している。ホテルライクの心地良さにこだわり、共用部のワーキングラウンジにはテレビ会議用テラブース、モニター付テーブル・ボックスシート、吹抜け空間に備えた大型ソファ等様々な働き方に対応した結果、周辺のネガティブ評価を覆し、資料請求約 2,390 件、総来場 580 件と高い人気で完売した。</p>
<p>中高層分譲住宅部門（大規模） 「ソシオ大手町 T-SQUARE」</p> <p style="text-align: right;">(株)GA パートナース</p>	<p>事業推進手法として SPC を利用した不動産特定共同事業法に基づく適格特例投資家限定事業として行い、地方都市における新しい民間単独再開発事業を実現した。建物は商店街との一体感や街の新たなランドマークとなることをメインテーマにスタイリッシュな外観フォルムを形成し、2 層吹抜けのエントランスホールはホテルのロビーを思わせる上質な空間となっている。また、多様なライフスタイルに対応するため 1R～3LDK の 34 タイプ 188 プランを提案し、建物竣工により約 500 人が居住することとなり地域の活性化にも大きく寄与している。</p>
<p>中高層分譲住宅部門（大規模） 「ヴェレーナグラン赤羽北 フロント」</p> <p style="text-align: right;">大和地所レジデンス(株)</p>	<p>「北赤羽」駅周辺は工場エリアのイメージが強く、各駅停車駅という弱みもあった。このため、ハイグレードシリーズに相応しい素材やテクスチャの細部にまでこだわり、ガラスの煌めきとコーニス照明を配した特徴的で魅力のある外観とした。最上階ペントハウスや 3 階の床スラブを二層に構成し住戸の約半分の面積を床下収納層（収納率 58%）とした「スキレージ（スキップフロア&ストレージ）」等、多様な顧客層に訴求したプランを用意した。その結果、販売開始までの 5 か月間で約 1,000 件の反響を獲得し、全 89 戸を 6 か月で完売した。</p>

受賞プロジェクト	選 評
<p>中高層分譲住宅部門（中規模） 「グランフォーレ日吉レジデンス」 (株)コーセーアールイー</p>	<p>福岡県南部地区の中心都市である久留米市の JR 線もアクセス可能な、西鉄天神大牟田線「西鉄久留米」駅徒歩 11 分に位置するファミリーマンション。南面の開放感を活かした全戸南向きの 2LDK ～ 4LDK を主体としたワイドスパン住戸で構成され、断熱等性能等級 4 を取得し、屋上には外断熱工法を採用して居住部分の快適性を向上させていることと合わせ、利便性に優れた立地であり市内でも人気の高い学区であることが、高い歩留まりとなり、高評価となった。</p>
<p>中高層分譲住宅部門（中規模） 「モントーレ室見ステーション スクエア」 西武ハウス(株)</p>	<p>外観の色や質感を下層階と上層階で分け、19 階建ての圧迫感を軽減させつつ重厚感のあるデザインとし、幹線道路沿いの歩道に自然石積の植栽帯を設けることで街並みに安らぎを持たせるよう配慮している。4 タイプ中 3 タイプにウォールドアを採用、住まわれる方の視点に立ち様々なライフプランに対応できる間取りプランとした。消費者ニーズをうまくつかみ、福岡市地下鉄空港線「室見」駅まで徒歩 1 分の利便性に優れた立地でありながら自然の豊かさも実感できる住環境も相俟って、来場歩留まり約 35%、3 か月で早期完売した。</p>
<p>中高層分譲住宅部門（中規模） 「ベルシード上野松が谷」 (株)ベルテックス</p>	<p>東京メトロ日比谷線「入谷」駅徒歩 5 分に位置する投資ワンルーム住戸がメインのマンション。借地権者との等価交換に加え、当初の計画では街区を分断し街並みに良くないこともあり、隣接地の買増しによって権利調整を図ったことにより、29 戸から 64 戸への事業規模の拡大と容積率 360%から 600%への向上を実現した。合わせて、予算の余裕が出たことにより、建物仕様もグレードを上げ、ファミリーマンションに見劣りしない外観・内装・仕様となったことも評価された。</p>
<p>中高層分譲住宅部門（中規模） 「ミオカステーロセンター南Ⅲ」 山田建設(株)</p>	<p>公共施設が集中し、生活の利便性も高く人気のエリアである横浜市営地下鉄「センター南」駅徒歩 2 分に位置する総戸数 67 戸のファミリーマンション。東側住戸を 70 ～ 80 m²台、西側を 50 ～ 60m²台の住戸で構成することで間取り・価格にバリエーションを持たせ、ファミリー層向けに食器棚やウォークインクローゼット等の収納スペースを充実させた。店舗部分に常設モデルルームを設置し、周辺 2 物件の販売事務所として併用することでコストを削減、周辺相場より高い価格設定にもかかわらず、高い利益率で完売したことが高評価となった。</p>
<p>中高層分譲住宅部門（ワンルーム） 「レジデンス文京春日」 (株)アーバネットコーポレーション</p>	<p>35 坪の用地取得からスタートし、時間をかけて隣地所有者を説得し最終的に 57 坪の敷地として事業を推進することができ、利益率も大幅に向上した。外観デザインは逆梁を全面に出し、上下化粧リブを設けることでリズムカルな印象を出している。また、エントランスは、壁面の下側に間接照明を配置し床にスポット照明を設け、視線を足下に誘導することにより圧迫感や窮屈さを感じさせないデザインとなっている。難易度の高い都心部の狭小異形地での成功事例として模範となる作品である。</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） 「SYFORME HIGASHI-IKEBUKURO」 <small>(株)シーラ</small></p>	<p>東京メトロ有楽町線「東池袋」駅徒歩4分の再開発が進むエリアに位置する1人暮らし・DINKSに対応したマンション。「不燃化促進（木密地域の解消）」と「資材高騰下での事業生産性向上」を“自社施工”（第一号物件）という選択肢で解決を図り、道路条件の難点を近隣説明を普段より丁寧かつ回数を大幅に増やすことで克服。全面コンクリート打放しとモノトーンで構成された都会的なファサードとコンクリートスラブとマリオンで縦横に分節し奥行きを強調させた存在感のあるデザインも評価された。</p>
<p>不動産関連事業部門 「ソラトカゼト 西新井」 <small>(株)リブラン</small></p>	<p>「空を感じ、風が通る。体温が伝わり、会話が生まれ、笑顔になれる」という思いを込めたネーミングの東武伊勢崎線「西新井」駅徒歩3分に位置する商業施設。駅と西新井大師を結び、南北で戸建住宅群と大型マンション群を二分するさくら参道に接している。将来の区割り変化にも対応でき、また将来のテナント入れ替え時にも大掛かりな工事が不要となる等の配慮をした構造体とし、南面はガラス張り、屋根素材にもこだわった外観と高い収益性が評価された。</p>
<p>戸建注文住宅部門 「ジョイナス高宮4丁目4番街区 No. 4 T様邸」 <small>九州八重洲(株)</small></p>	<p>住まいの快適性と心地良さ、省エネ性能とのバランスを考慮した断熱等級6を上回るUA値0.32の高断熱住宅。C値も0.39で一次エネルギー消費量は47%の削減(BEI:0.53)とした。夏は2階のエアコン1台で、冬は無暖房でも上下階で温度差がなく、一時的に1階の床暖房稼働させるだけで終日20度以上を保て、猫も安心して暮らせる暖かい空間となっており、施主の満足度は非常に高い。2030年の省エネ基準引上げ、2050年カーボンニュートラルの実現に向け着々と準備を進めており、国の省エネ施策を大きく先取りした素晴らしいプロジェクトである。</p>
<p>企画・開発部門 「マスタースマンション吹田千里丘 中楽坊」 <small>ハイネスコーポレーション(株)</small></p>	<p>日本の超高齢化社会を見据え、元気に楽しく自由に暮らすことができるシニア向け分譲マンション。「五感の庭園」をコンセプトに広大なナチュラルガーデンを創造し、瑞々しい緑や花の色・香り、せせらぎの音や木々に集まる鳥の声など五感に心地良い刺激を受けることができる。また、レストランでの入居者同士やシェフとのふれあい、ラウンジや天然温泉のある大浴場の設置、入居者による自主サークル活動の支援など孤立を防ぎ、健康長寿のためのきめ細かい配慮がなされている。</p>
<p>リノベーション部門 「リーフコートプラス」 <small>(株)荒井商店</small></p>	<p>昭和63年から運営してきた中長期滞在型サービス付アパートメントからコンセプト型賃貸マンションへのリノベーション。基本コンセプトであるバイオフィリックに基づき、吹抜けで開放的な各階廊下欄干にツタ植物等を植栽し緑の回廊が空まで続く立体的な空間を創出している。また、ワークスペース、会議室、フィットネス、ストレッチスペース、専用カフェなどパブリック空間が充実しており、独自性のあるコンセプトを打ち立てることで建物価値を向上させ、周辺相場より高い賃料で入居率は順調に推移している。</p>

第 13 回優良事業表彰受賞プロジェクト写真一覧



エアラス水戸市小吹町



デュフレ横浜石川町



シュプロス国分寺



ヴェレーナグラン赤羽北フロント



ソシオ大手町 T-SQUARE



グランフォーレ日吉レジデンス



モントーレ室見ステーションスクエア



ベルシード上野松が谷



ミオカステールセンター南Ⅲ



レジデンス文京春日



SYFORME HIGASHI-IKEBUKURO



ジョイナス高宮4丁目4番街区 No. 4 T様邸



リーフコートプラス



ソラトカゼト 西新井



マスターズマンション吹田千里丘 中楽坊

優良事業賞

■戸建分譲住宅部門(中規模)■

アエラス水戸市小吹町

ケイアイスター不動産(株)



●事業コンセプト

「在宅」や「リモート」などの言葉がすっかり定着しつつある昨今、「仕事」と「プライベート」を両立し、おうち時間をより楽しめる住宅を。そして、いつかこの不自由な生活から解放された後も家族が暮らしやすく、豊・楽・快な人生を送ることができる住まいを。そんな想いから計画したのが、この「アエラス水戸市小吹町」である。

建物の間口を工夫し、全ての邸宅に風と光を感じさせることができる計画とした。この工夫がアエラス(ギリシャ語で「風」の意)の由来である。夜間は優しく街灯が街を照らし、防犯性も高く、安心の街並みを実現している。

早期完売に向け、販売方法にも工夫を凝らし、チラシに関しては販売開始前・販売開始時・販売棟数が半数を超えたスピード感を伝えるものの3段階に分け、チラシ内にも特設HPに誘導する仕組みを作った。Instagramでも情報発信を行い、様々な世代が情報をキャッチしやすい手法を取った。

●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 茨城県水戸市小吹町字釜場 2523-6 ほか
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 令和4年6月10日

●規模概要

敷地面積 253.61 ~ 281.89㎡
延床面積 113.26 ~ 118.79㎡
構造規模 木造軸組工法2階建・平屋
住戸総数 10戸



1号棟外観

1号棟

人気の平屋。家族の憧れが詰まったプランです

平屋4LDK 敷地面積/264.53㎡(80.02坪)
延床面積/99.37㎡(30.05坪)

- ◎フルフラットキッチン ◎ウォークインクローゼット
- ◎勾配天井 ◎ウォークスルークローク



9号棟

「仕事」と「プライベート」を両立
全居室南向きの明るいお家

4LDK 敷地面積/281.89㎡(85.27坪)
延床面積/118.79㎡(35.93坪)

- ◎ワークスペース ◎エントランスクローク ◎折り上げ天井・化粧梁
- ◎水廻り集中設計 ◎ウォークインクローゼット



9号棟外観

●商品企画

具体的なデザインの特徴として一番南側の区画の2棟の間口を5間とし、そこから北側の区画に向かって5.5間~7間と間口が広がるデザインとした。最後に最も北側の2棟を平屋でデザインし、南側から北側に向かって全ての邸宅を見渡すことができる。間口を順に広くしていくことで全棟バランスよく南側採光を確保することができ、全ての邸宅に風と光を感じられるデザインとした。また、この全邸宅を見渡すことができるデザインは防犯面でも効果を持ち、子供が遊ぶ際の見守りやすさはもちろん、近年さらに増加傾向にある車の盗難被害に対しても、夜間の街灯りと抜け感により対策となっている。建物仕様としては今や当たり前となりつつあるワークスペースや手洗い水栓を設けたエントランスクロークを設け、昨今の不自由な生活から解放された後も暮らしやすいプランとした。

優良事業賞

●環境配慮

間口による風と光の通りやすさにより、結果的に暖かな南風が心地よく、空調を使わずとも快適な住空間を生み出す形となった。断熱等性能・一次エネルギー消費量性能は等級4で、こどもみらい住宅支援事業の対象（一定の省エネ性能を有する住宅）となっている。住設関係に関しては突出した高性能機器を採用しているわけではないが、自然の力を使いやすいプランニングと建物の配置計画とした。



街並み全景



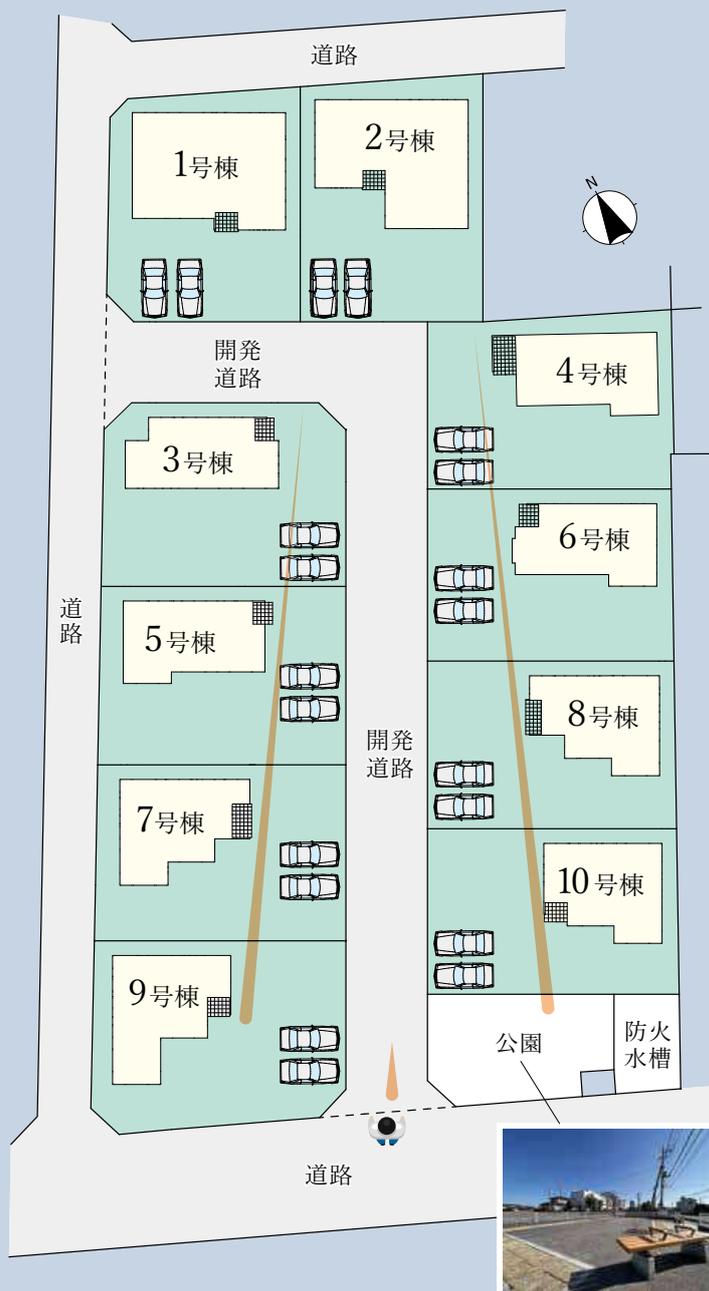
LDK



バルコニー

奥行と開放感あふれる街並み

分譲地の南側の区画は間口を抑え、北側に行くほど間口を広げることで、奥行と開放感を感じる街並みになっています。全棟を見渡すことが可能で、外構の植栽と照明の組み合わせにより夜でも明るく、防犯効果の高い「安心の街並み」を心がけてプランニングしています。





和室



ワークスペース



エントランスクローク



ダイニング



洋室



キッチン

●事業成果

販売開始からおよそ2か月で完売。販売期間が短い
ため資料請求や来場件数はその分少ない。

営業の接客の際、弊社の通常分譲仕様と本物件との違
いを説明し、風通しと日当りの良さ、プランの特徴を重
点的に説明したところ、当時のコロナ禍で換気がしやす
い風通しとアエラスの由来に共感していただき、早期完
売につながった。お引渡し後に関しても、開発道路の幅
員が6mと広く、車の取り回しのしやすさも好感をい
ただき、全棟標準装備のウッドデッキはアウトドアリビ
ングとして利用する方もいる。

優良事業賞

■戸建分譲住宅部門(中規模)■

シュプロス国分寺

興和地所(株)

●物件概要

事業主名 興和地所株式会社
現場住所 東京都国分寺市西元町 3-26-33 ほか
企画設計 有限会社建築設計室アトリエティーツ
施工者名 株式会社エステーホーム
工事竣工 令和3年12月20日



街並み



街並み

●事業コンセプト

本物件はコロナがまだまだ収束しない「with コロナ」、「テレワーク」、「お家時間」といった新たな生活様式に対応できる家を目指して取り組みました。

本物件がある国分寺市は東京都の中で都心と郊外のちょうど中間に位置します。

「国分寺」駅には三越伊勢丹による商業施設「ミーツ国分寺」ができたりと再開発が進む中、物件のそばには自然豊かな武蔵国分寺跡があり、都会と自然が交わる土地に豊かな自然と調和した新生活様式、歴史と未来をつなぐランドマークをコンセプトにし、そこに住まう人に新たな歴史を作っていただければと企画しました。

対象地は三方道路と隣地が公園という全面開放な街区となっています。1区画125㎡以上の全22区画にし、中心に幅員5mの中央通りをつくりました。街の顔となる中央通りでは住まう人、訪れる人が、集い、語らう、コモンスペースとして利用できます。

各区画に万葉集に出てくる四季折々の花を植え、街区全体で一年中季節の花を楽しめるコンセプトとしています。

またアイデアと工夫のある最新設備を導入しコロナ時代の新生活様式を安心・安全に快適なおうち時間を過ごす設備・仕様・間取りの家をプランニングしています。



街並み

●商品企画

建物の外観デザインは自然との調和を考えた水平のホリゾンタルスタイル、垂直のパーティカルスタイル、円形のアーチスタイルの3つの新しいプレーリーデザインを織り交ぜています。1棟1棟の個性を出しつつ街区のバランスを考え3種の配置をプランニングしました。外壁はモルタルの吹き付け塗装にアクセントタイルを交え落ち着いた雰囲気 연출。バトレスやテラスをつくりクローズなプライベート空間もつくりました。街区のシンボルとなる角の街区にはチムニーを付けて華やかさを演出しています。心と体の健康、快適性を追求し、ミストサウナやキッチンデリシアを採用し、with&アフターコロナ対策としてエントランスクロゼット内に手洗い水栓を設置、フローリング材は抗菌、抗ウイルス加工の物を使用。テレワークができるスペースも確保しました。



外観

優良事業賞



●事業成果

- ◆事業の成功度：販売を開始してから7か月で契約完了。
- ◆事業の社会的評価：公式HPを公開してから2か月で反響数380件と注目度が高かった。来場数も154組と多くの方に来場いただいた。
- ◆消費者ニーズへの適合性：価格高騰している中、地元の方にも評価をいただき3分の1程度地元の方にご購入いただいた。テレワークが増える中、都内に住んでいる人の戸建需要とマッチし反響数・成約数が多かった。
- ◆事業コンセプト反映度：with コロナ対策としてエントランスクロゼットにサブ洗面を設置、抗菌・抗ウィルスのフローリング材を使ったことが評価された。キッチン設備の仕様を上げコンロをデリシア、水栓をタッチレス水栓、レンジフードを掃除しやすい仕様にしたことにより奥様からの評価が高かった。

歴史と出逢う

HERITAGE AVENUE
 武蔵国分寺跡や万葉植物園へとつながる歴史継承通り (Heritage Avenue) は、歴史ある街並みとつながる落ち着いた外観に自然石や季節の緑を合わせました。

人と出逢う

CENTRAL AVENUE
 街の顔となる中央通り (Central Avenue) は、住まう人と訪れる人が集い、語り合うコモンスペースとなるだけでなく、子どもたちが安心して遊べる小広場にもなります。

緑と出逢う

PARK AVENUE
 隣接する西元町万葉公園とその先の武蔵国分寺跡へとつながる公園通り (Park Avenue) は、公園やエリアの緑を街並みまで連続させ、緑と出逢える家並みをつくれます。



全体区画図



南側立面図

●規模概要

敷地面積	125.01 ~ 140.13㎡
延床面積	92.79 ~ 110.52㎡
構造規模	木造枠組壁工法2階建
住戸総数	22戸



LDK

ユニットバス

1階洗面



ルーフバルコニー



2階洗面



2階廊下フリースペース



Image Photo

玄関マルチ動線

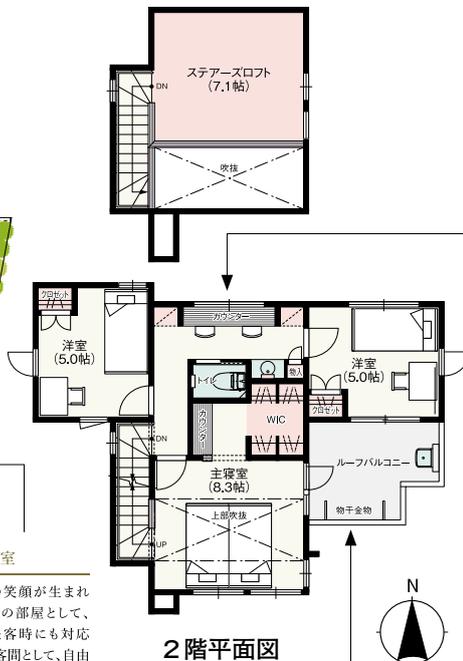
花粉やウイルスを家の中に持ち込まないよう、玄関ホールからLDKへの動線に加え、玄関やエントランスクロゼット⇄玄関手洗い⇄キッチンへの動線も確保しました。



Image Photo



敷地配置図兼1階平面図



2階平面図

廊下カウンター

テレワークや学習のほかにアイロンがけなどマルチに使えるカウンター。

8号棟
4LDK+EC
+WIC+ロフト
敷地面積 126.42㎡
延床面積 101.13㎡

テラス

リビングから出入りできるテラスは、アウトドアリビングと呼ぶに相応しい広さと開放感。植栽やゲートウォールを設け、プライバシーにも配慮しています。



Image Photo

ルーフバルコニー

主寝室と洋室に面したルーフバルコニーは、スロップシンク付き。ガーデニングをしたり、テーブル&チェアを置いてカフェタイムやお食事会も楽しめる広さです。



Image Photo



主寝室



WIC



ステアーズロフト

優良事業賞

■中高層分譲住宅部門(大規模)■

デュフレ横浜石川町

(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	神奈川県横浜市中区 松影町 2-6-1
企画設計	株式会社デベロップデザイン 一級建築士事務所
施工者名	株式会社大勝
工事竣工	令和4年2月4日



外観



風除室



エントランス

●事業コンセプト

「石川町」駅徒歩4分、「横浜」駅直通7分、山下公園や中華街といった「横浜」のシンボリックスポットも徒歩圏内という立地ポテンシャルを持ちながら日本三大ドヤ街としての知名度から長らく分譲マンションの供給がなかった「松影町」に全129戸のスタイルレジデンスを誕生させたプロジェクト。本事業はいかにして独自性のある価値提供を行い共感を得ることで従来のエリアに対する先入観を覆すかが大きな課題となった。この命題に対し、コロナ禍を通じて促進された働き方の多用化に伴う職住融合の需要をかなえ仕事のパフォーマンスを最大化する空間の在り方を模索した共用部と、ニューノーマル時代に対応した自由な空間づくり、IoT対応を柔軟な発想で追求した専有部で、これからの住宅に求められる価値観を提示し、新たな世代流入による地域活性化をも目指したチャレンジングな事業である。



全景

●商品企画

本質的価値に対し感度の高い SINGLE・DINKS をメインターゲットとし、これからの暮らし方をリードする商品性を模索した。横浜らしさとニューノーマル時代の「職住融合」を具現化したデザインを目指し商業施設・ホテルデザインで定評のある Jamo associates を起用。

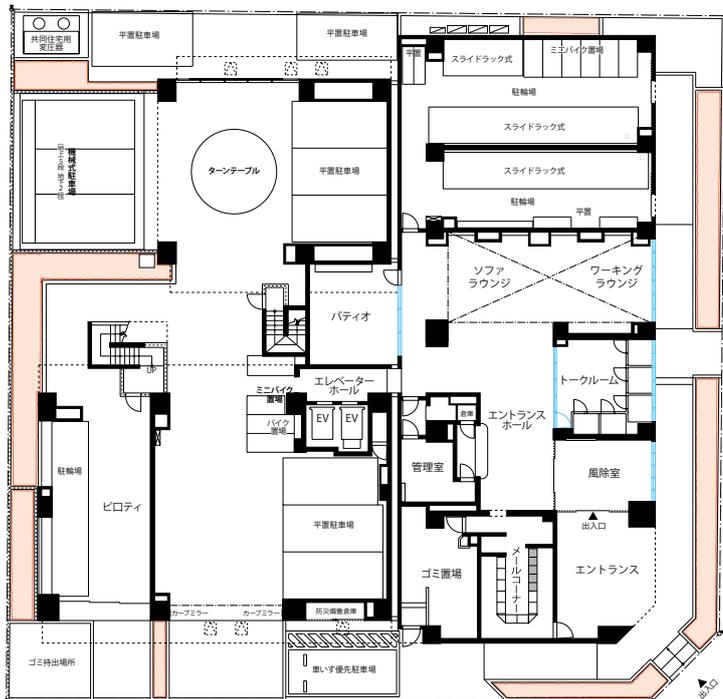
共用部のワーキングラウンジはテレビ会議用テレブースや、モニター付テーブル・ボックスシート・吹抜け空間に備えた大型ソファ等で様々な働き方を可能にした。専有部は 1LDK/2LDK を主軸に全 12 タイプのバリエーションを用意。さらに弊社独自の「カスタムオーダーシステム」でユーザーの多様な嗜好に合わせたセレクトを可能にし、個々の理想の「暮らし方・働き方」を提供。

地域社会との接点である外構周りには、サイン照明、植樹等で街区全体に灯と緑を提供している。また駐車場シャッターゲートや駐輪場スライドドアを設けセキュリティ性を高め、電柱・電線移設やゴミ集積所にも大型のカゴを設置し街の美化にも配慮した。

また、非接触・リモート操作が求められる時代のニーズに対応した住宅設備を随所に採用（ハンズフリー電気錠システム、ノンタッチエレベーター、遠隔操作対応住宅情報盤、IoT 対応給湯器リモコン、住戸玄関前宅配ロッカー）。さらに、省エネルギー対策として、断熱等級 4、高性能 Low-E ペアガラスを採用し住宅の基本性能を確保。またユーザーへの健康配慮として各住戸のリビングには珪藻土壁を、共用部には精神的なリラックス効果の高いアロマディフューザー、アート作品の展示、館内 BGM、シンボルツリーのあるパティオ等を設け、ストレスの多い時代に住まう方が心身ともに健やかに過ごせる環境づくりを行った。

敷地配置図・各階平面図

■GROUND & 1st FLOOR



■3rd~11th FLOOR



優良事業賞



電柱・電線を移設した街区



コワーキングラウンジ



エントランスホール



ミーティングルーム

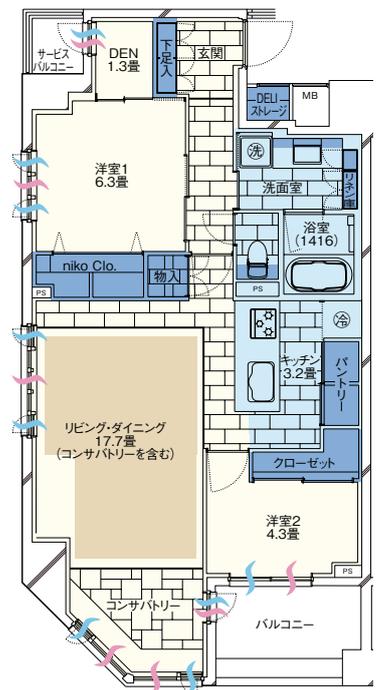


ワーキングラウンジ

Gタイプ 1LDK
専有面積 44.76㎡



Hタイプ 2LDK+DEN
専有面積 75.47㎡

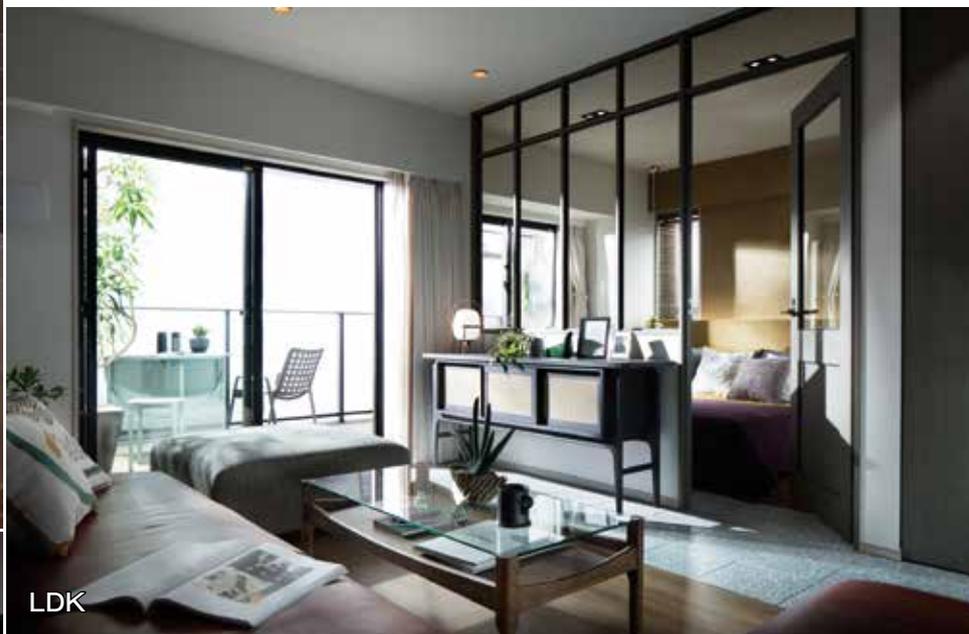


●事業成果

「魅力的な商品づくり」と「事業収益性」の両立を図るための工夫として、住戸のバルコニーの一部を専有面積に取り込み 336㎡の増床を行っている。その結果元々指定容積率 500%中 474.9%の消化が 499.9%まで伸び、分譲坪単価を 14.3万円程度下げることができた。さらに構造上の中間梁を利用しベンチ付きコンサバトリープランとすることで商品の魅力付けはもとより、周辺相場に対しての価格優位性が増し販売期間短縮につながった。またホテルのような心地良さにこだわり1住戸を削り共用部ラウンジに2層吹抜けを採用した結果、単純利益の減額分を上回るプロモーション効果とユーザーからの評価を得られた。



ワークカウンター



LDK



パティオ



住戸玄関



コンサバトリー



洗面化粧台



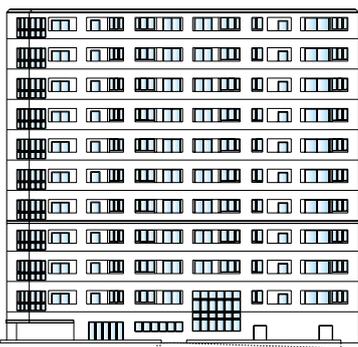
浴室



キッチン

●規模概要

敷地面積	1,370.96㎡
延床面積	8,421.47㎡
住戸面積	34.80 ~ 75.47㎡
構造規模	RC造地上11階建
住戸総数	129戸



南東側立面図

優良事業賞

■中高層分譲住宅部門(大規模)■

ソシオ大手町 T-SQUARE

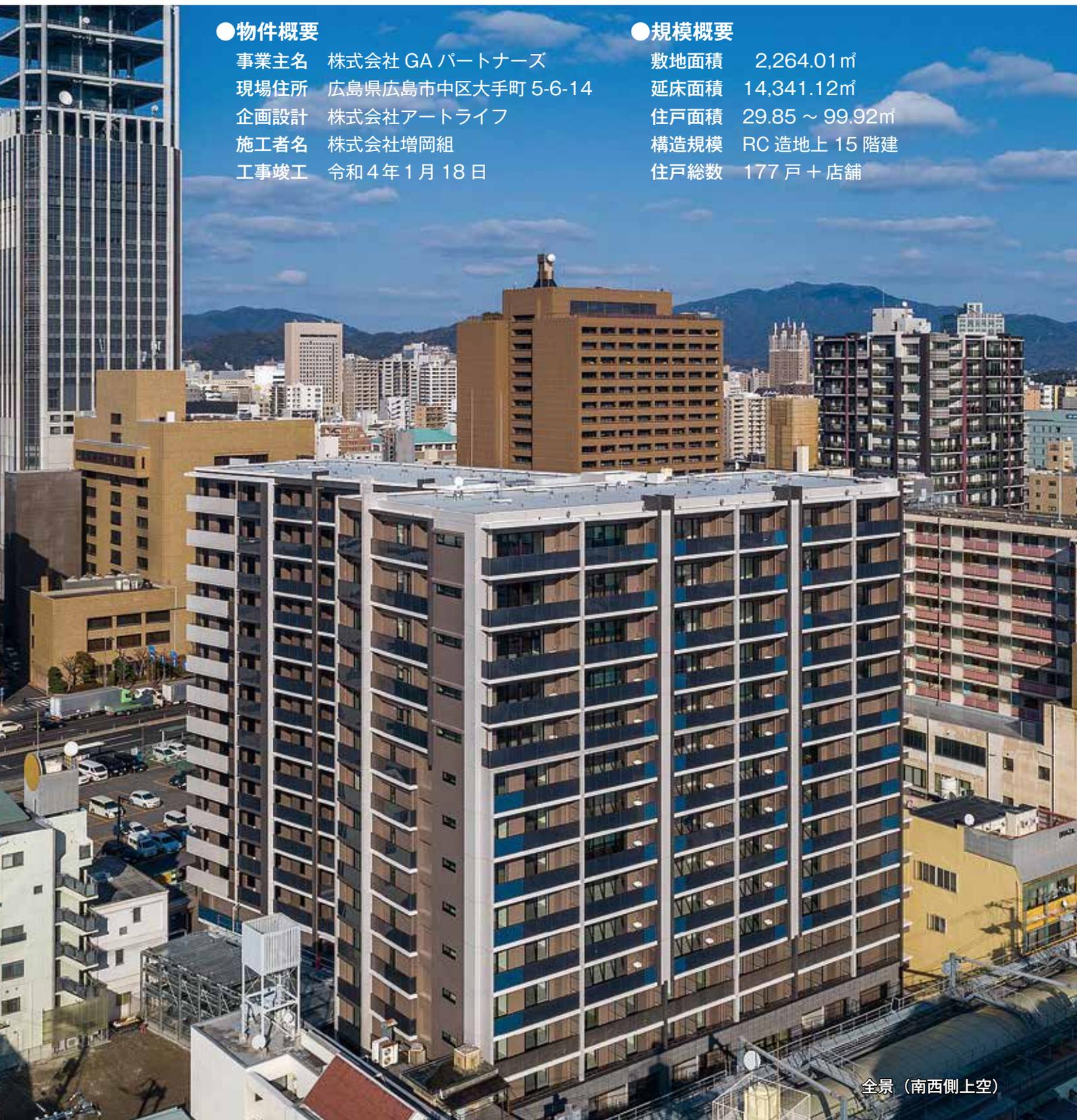
(株)GAパートナーズ

●物件概要

事業主名 株式会社GAパートナーズ
現場住所 広島県広島市中区大手町5-6-14
企画設計 株式会社アートライフ
施工者名 株式会社増岡組
工事竣工 令和4年1月18日

●規模概要

敷地面積 2,264.01㎡
延床面積 14,341.12㎡
住戸面積 29.85 ~ 99.92㎡
構造規模 RC造地上15階建
住戸総数 177戸+店舗



全景 (南西側上空)

●事業コンセプト

当該開発地は約 100 年のルーツを持つショッピングセンター「タカノ橋こうせつ」（広島市中区）が平成 31 年 3 月に閉鎖された跡地であり、タカノ橋商店街の地域再活性化も目的とし、集合住宅という形で大規模な完全民間単独での再開発による街づくりを実現した。

性質が異なる商店街と集合住宅が可能な限り馴染む仕掛けとして、商店街側間口約 25m は公開空地同等の機能を持たせ、空間のつながりを演出した。

さらに当該空間は完全な外部空間となり、高低木の植栽を配置することで、アーケード内に開放感をもたらし、一階に店舗区画を設け、アーケード商店街としての役割を持たせることで存在を調和させ、周辺との協調も図った。

また、事業推進手法として SPC（ソシオレジデンシャル合同会社）を利用した不動産特定共同事業法に基づく適格特例投資家限定事業として行い、地方都市における新しい民間単独再開発事業の実現を示した。

●商品企画

【デザイン】

街との一体感や建物が新たなランドマークとなることをメインテーマに、素材や配色を決定し南棟と北棟ではそれぞれの異なるデザインにより現代的でスタイリッシュな外観フォルムを形成している。

また、エントランスホールは 2 層吹抜けとしホテルのロビーを思わせる上質な空間を取り入れることにより、邸宅としての品位を感じさせる空間とした。

【プランニング・間取り】

現代のライフスタイルの多様化に伴って、単身者からファミリー層の住戸を階層ごとに分けて構成し、幅広い世代が集う多世代交流型の集合住宅として計画を行い、共用スペースにはホスピタリティを多数用意した。

住戸プランについては 34 タイプ 188 プランを用意し、二層空間を創出した立体ゾーニングプランのブリックス・キューブや空間をアレンジできるブリックス・ワンをメニュープランとして用意した。

【外構・駐車場】

外構については高低木や色鮮やかな灌木等を混植して、都心生活に緑のうるおいのある街づくりを心掛け、駐車場は高いセキュリティ性と機能性を備えた電動シャッターゲートを設けて、歩車動線の分離を図り安全性も担保した。



中景 (南側タカノ橋商店街通り)



エントランスアプローチ



エントランスホール



全景 (南側)



全景 (南東側)

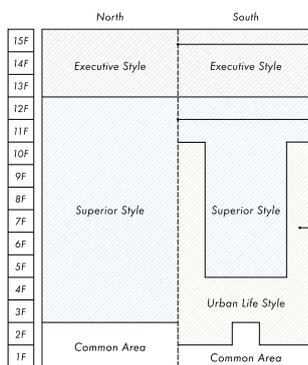


近景

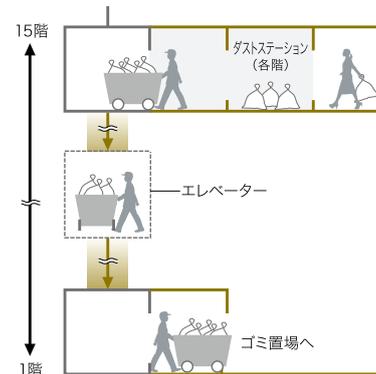
優良事業賞



パーティールーム



【暮らしを合わせてカスタマイズ可能な基本34タイプ・全188バリエーション】



イメージ図

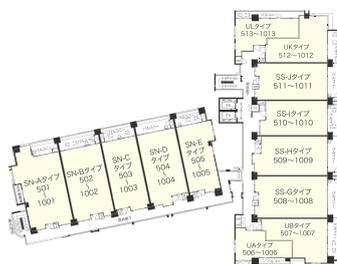
【毎日ゴミ出し可能な各階ダストステーション】



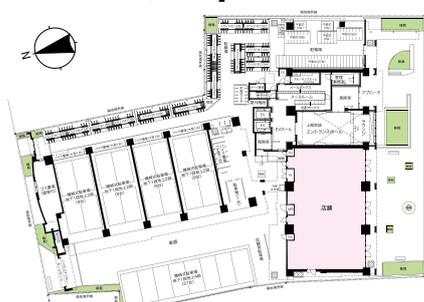
南棟 南側立面図



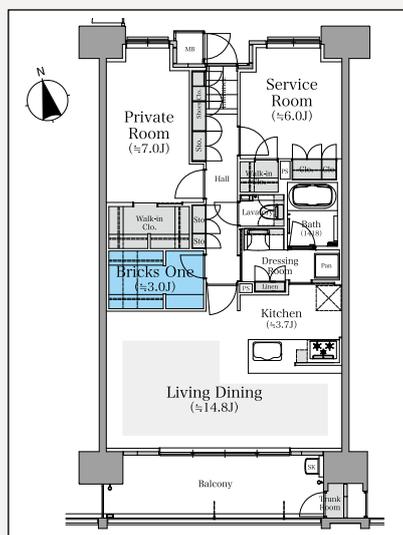
北棟 東側立面図



基準階平面図



配置図兼1階平面図



SS-G タイプ
2LDK+S+2WIC+TR
専有面積 77.49㎡



プライベートバー



アトリエ



キッチン



洗面



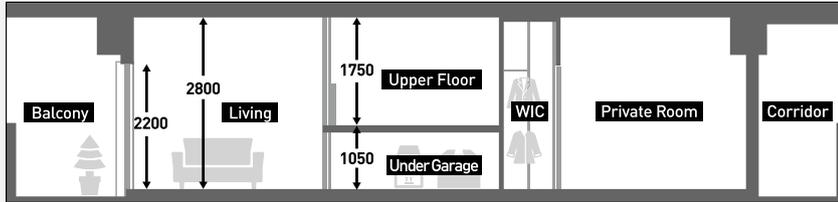
浴室



トイレ



家族で共有できる、
フロアレベル違いの上層空間。



※エグゼクティブスタイルイメージ図



●事業成果

販売開始から 23 か月で 177 戸完売の実績からみると、商品特性（デザイン、プランニング、環境配慮等）や価格面においても一定の評価を得られたと考える。

立地特性上、商店街含め地域関係者と常に接触する中で、商店街の再活性化を期待する声も多い印象であり、建物竣工により約 500 人の居住が実現し今後の再活性化に大きく寄与できている。

消費者ニーズの対応としても、過去の実績から市内中心部での商品構成を熟考し、1R (29.85㎡) ~ 3LDK (99.92㎡) の多様なライフスタイルに対応できた結果であり、同時に自社の空間プランナーによるプランアレンジメントを提案し、より細かな消費者ニーズに沿った商品提供が実現できている。

思いをカタチにする空間創出。



ワークスペース



マルチクローゼット



プライベートブティック



エントランス



LDK

優良事業賞

■中高層分譲住宅部門(大規模)■

ヴェレーナグラン赤羽北フロント

大和地所レジデンス(株)

●事業コンセプト

本プロジェクトの最寄り駅である埼京線「北赤羽」駅周辺は、工場エリアのイメージが強く、加えて各駅停車駅という駅力の弱さからくるマイナー感があります。さらに本敷地の南面に接する環状八号線や東北新幹線の高架による騒音等、決して恵まれた住環境とは言い難い立地で、強みは全邸南向き・駅徒歩3分であることでした。

本プロジェクトは、「北赤羽」駅最寄りでは約5年ぶりの分譲マンション供給であり、人目につきやすい環状八号線沿いの立地である背景から、シンボリックで革新的な商品を訴求し、この街のランドマークを創造しようと考えました。当社のハイグレードシリーズ「ヴェレーナグラン」にふさわしい素材やテクスチャの細部にまでこだわった建物外観、住宅設備仕様、最上階ペントハウスや初の試みとなった「スキレージ(スキップフロア&ストレージ)」等、多様な顧客層に訴求したプランを用意し、外観と内観意匠のクオリティを両立させた建築計画を実現しています。



外観

ヴェレーナグラン赤羽北フロント



エントランス



エントランスホール



パーティールーム



ラウンジ

● 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 東京都北区赤羽北 2-33-8
企画設計 株式会社エフ・アイ・オウ アソシエイツ
施工者名 株式会社森組 東京本店
工事竣工 令和4年3月2日

● 規模概要

敷地面積 2,645.58㎡
延床面積 7,284.36㎡
住戸面積 65.88 ~ 100.80㎡
構造規模 RC造地上12階建
住戸総数 89戸



外構



ビオトープ

優良事業賞



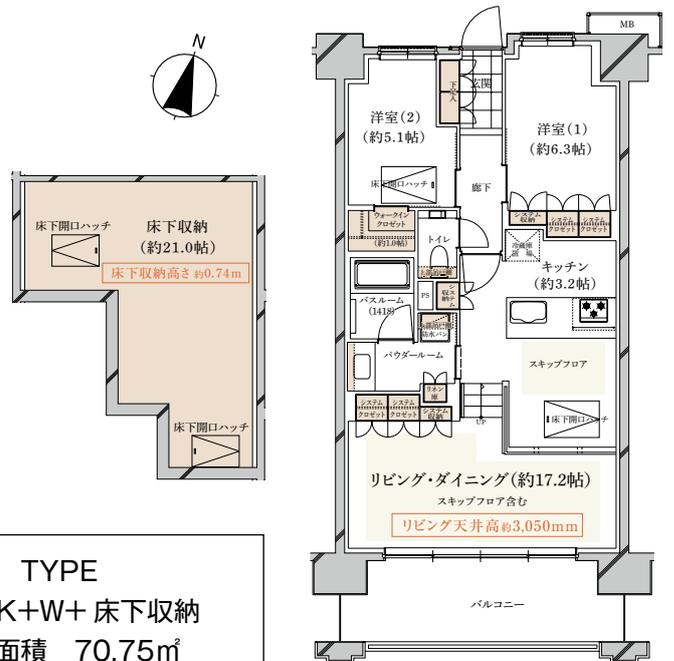
LDK



スキップフロア



床下収納



Gus TYPE
2LDK+W+ 床下収納
専有面積 70.75㎡

●商品企画

立地のハンデがあるからこそ「特別感」をテーマとしました。

最上階は自由なスパン割と変化を付けた天井高を取り入れ、空間全体を特別仕様としました。さらに、コンサバトリースペースを採用した住戸、コーナーサッシを設けた妻側住戸だけではなく、通常あまり設置しない低層階にも特別住戸を採用しました。

建築基準法による高さ制限がない工業地域を活かし、3階の床スラブを2層に構成し住戸の約半分の面積を床下収納層としたことで専有面積に算入されない付加価値空間を提案。通常、専有面積に対する収納率は11%程度ですが、58%程度まで高めました。また、天井高3mの居室層にスキップフロアを設けることで空間にアクセントができたことも魅力の一つです。3階の底には、高さを活かしてコーニス照明を水平方向に約50m設置し、より象徴的な外観意匠としました。

本商品は、「スキレイジ (スキップフロア&ストレージ)」として商標登録及び実用新案登録を行いました。

植栽計画では、1本1本の樹種を外構工事の2年程前から直接選定、四季を通して五感で楽しめるよう落葉樹や広葉樹等を織り交ぜた自然の樹形にこだわり、入居者や道路を通行する人の目を楽しませています。

ヴェレーナグラン赤羽北フロント



LDK (最上階ペントハウス)



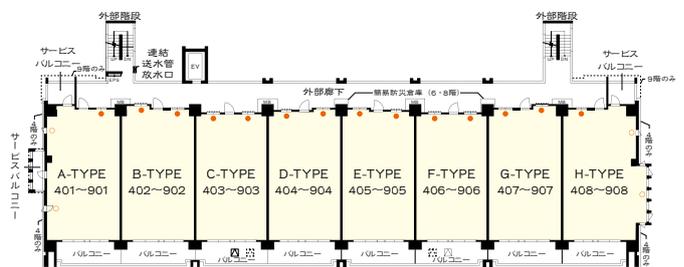
ルーフバルコニー (最上階ペントハウス)



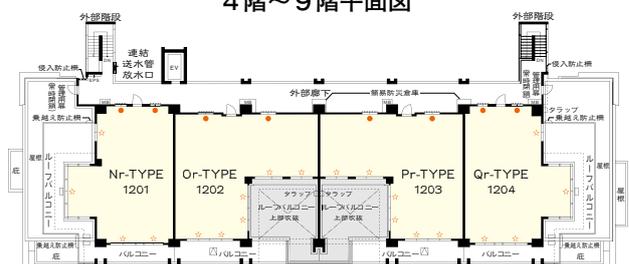
南側立面図



敷地配置図兼 1階平面図



4階～9階平面図



12階平面図

●事業成果

最上階 90㎡～100㎡のルーフバルコニー・スキレイジ・アイランドキッチン等を採用した多彩なプランやバルコニー手摺・コーナーサッシ等ガラスの煌めきとコーニス照明を配した特徴的で魅力のある外観が評判を呼び、販売開始までの5か月間で約1,000件の反響を獲得しました。

販売開始と同時に高価格帯となる最上階住戸が完売、次いで角住戸等の特殊住戸から販売が進捗。スキレイジプランは、低層階かつ2LDKの間取りという懸念要素はありましたが、趣味のアイテムや思い出のグッズ等を十分に保管できる高い収納力に評価を得られました。

商品の希少性を訴求することで持続的な集客が図れ、全89戸を契約開始後6か月、当初計画からは9か月短縮しての完売は事業としても高い評価を得る結果となりました。

優良事業賞

■中高層分譲住宅部門(中規模)■

グランフォーレ日吉レジデンス

(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 福岡県久留米市日吉町 22-2
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 株式会社内藤工務店
工事竣工 令和4年10月13日

●規模概要

敷地面積 1,213.01㎡
延床面積 5,948.44㎡
住戸面積 57.27 ~ 124.53㎡
構造規模 RC造地上13階建
住戸総数 59戸(購入者の希望により最上階の2区画を結合し1区画とした)



外観北側夕景

●事業コンセプト

久留米市は福岡県南部地区の中心都市であり、福岡市の中心である天神地区より西鉄天神大牟田線の特急で約30分の地域となっております。現在まで久留米市内において6棟の販売実績があります。当該地は西鉄天神大牟田線とJR鹿児島本線のダブルアクセスが可能であり、福岡市への通勤利便性が良く、また徒歩5分の「六ツ門・シティプラザ前」バス停からは、九州の空の玄関口である福岡空港までの直行バスも運行されております。

当該物件の東側に隣接する「グランフォーレ日吉プレミアム」(平成28年8月竣工、総戸数41戸)も早期完売の実績があり、そのデータを基に企画しました。周辺には久留米市役所、シティプラザ等の公共施設や銀行、郵便局、ショッピングセンター等の施設が徒歩圏内に位置し、利便性に優れた立地です。

当該地は久留米市の中でも人気の高い日吉小学校、諏訪中学校の学校区であり、特に、日吉小学校区においては、将来マンションを建設するまとまった土地が少なく、今後のマンション供給が困難なエリアです。販売エリアも久留米市全域、佐賀県鳥栖市及び筑後地区一円からの集客が見込める立地です。また、販売エリアにおける主なターゲットとして、久留米大学医学部勤務医、同医療関係者、公務員、会社員、周辺の個人事業者及び小中学校区の賃貸マンション居住者(一次取得者)から幅広く集客が見込めます。

グランフォーレ日吉レジデンス



全景（南面）



外観北側



外観北側夕景



エントランスアプローチ



エントランスホール



エントランスホール



ラウンジ

優良事業賞



●商品企画

南面の開放感とゆとりの敷地を活かし、暮らしやすいデザインとしております。当該地は久留米市の中では都心エリアでありながら、開放感を享受できる希少なロケーションです。全戸南側バルコニーを中心として、採光や通風を高め敷地計画から空間設計までトータルに配慮しました。建物の外観には変化をもたせるためにマリオンを採用し、周辺の街並みの煉瓦造りの建物や日吉町が誇る懐かく美しい風情をクラシカルな風合いや現代的意匠で表現しました。

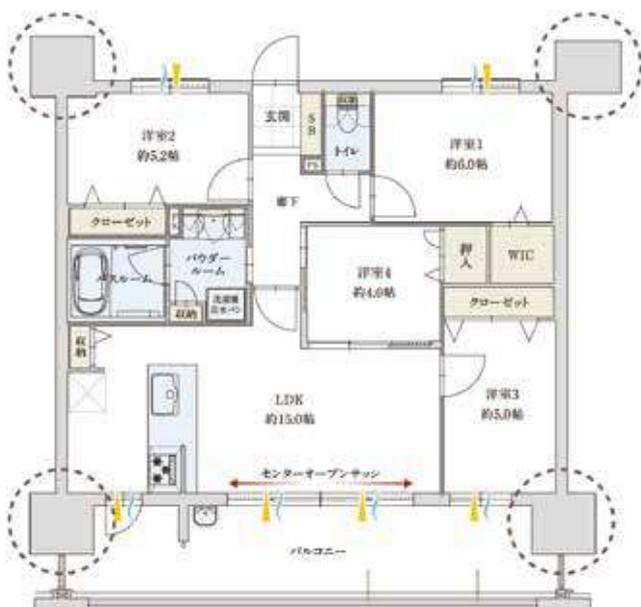
エントランスアプローチは奥へと導く植栽帯やその先にゲートのような意匠とガラス張りの透明感を設え、広がりの中にも洗練された趣を演出しております。潤いの緑とともに年々風格を増す佇まいです。さらにエントランスホールを抜けると独立性のある静穏なラウンジを設えております。

間取りについては全戸南向きのワイドスパン住戸で南面バルコニーを設置し、2LDK~4LDKを主体とした構成にしております。特に4LDKについては角住戸のみならず、弊社の過去の販売経験等を考慮して中部屋タイプの4LDK住戸を採用し、お客様のニーズに応えるように全60戸中36戸(60%)で企画しました。

また、住まう方々を優しく迎え入れるために、幅広い世代に安心の歩車分離設計とし、人と車も安全にアプローチできる配置計画を実現しました。最大10mのワイドスパン設計とし、陽光たっぷり取り込む企画としております。



北側立面図



Dタイプ 4LDK+WIC
専有面積 78.16㎡



Cタイプ 2LDK
専有面積 57.27㎡



●環境配慮

建物については、エコな工夫を凝らし、快適な省エネを実現しております。本物件は断熱等性能等級4を取得し、屋上は断熱材で覆う外断熱工法を採用し、昼夜の温度差の少ない住居部分の快適性を向上させ、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、建設住宅性能評価を取得し、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、金利の面でも購入しやすい物件となっております。

内部についても、ペアガラス（複層ガラス）やボイドスラブ工法の採用、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高まるようにしております。

共用部には13台の防犯カメラを設置し、屋内外からの侵入者や盗難防止に24時間対応しております。

また、給湯器には給湯時に排熱を利用する「エコジョーズ」を採用し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。照明器具についても、共用部や住戸内のダウンライトにはLED照明を採用し環境配慮に努めております。

●事業成果

竣工前完売を達成しており、来場者190件に対して60戸の成約と歩留まり31%と高い契約率になっております。

事業の社会的評価につきましては、当該地が久留米市内の中心街に位置し、小学校の学童数も減少している中で、ファミリータイプのマンションの計画により学童数が増えることで町内会や子供会からも大変歓迎されております。中心地においては賃貸マンションやワンルームの投資的物件が増える中で、ファミリータイプの分譲マンションの建設は社会的評価も高く、消費者ニーズに合った物件であります。



優良事業賞

■中高層分譲住宅部門(中規模)■

モンローレ室見ステーションスクエア

西武ハウス(株)

外観(南西側)



●物件概要

事業主名 西武ハウス株式会社
現場住所 福岡県福岡市早良区室見1-4-4 ほか
企画設計 株式会社 JIN 建築設計
施工者名 上村建設株式会社
工事竣工 令和4年11月14日

●規模概要

敷地面積 1,260.63㎡
延床面積 6,020.77㎡
住戸面積 62.10 ~ 80.00㎡
構造規模 RC造一部S造地上19階建
住戸総数 71戸

●事業コンセプト

『都市に寄り添う室見駅徒歩1分の暮らし。』をコンセプトに、発展しつづける福岡の都市エリアへの通勤やショッピングスポットへ移動も便利な福岡市地下鉄空港線「室見」駅まで徒歩1分。

そんな利便性に優れた立地でありながら、地上19階の爽快な眺望や室見川河畔の緑地など、美しい自然の豊かさも実感できる住環境である。

室見から近い西新・百道周辺は、文化施設が整う福岡の文教地区として知られるエリアで、高校・大学・図書館・博物館などの施設も多く、転入してくる子育て世代やセカンドライフを送るシニア世代の方々に人気を集めている。

『地球にやさしい、家計にやさしい最先端の「ECO」な暮らし』をお客様にご提供するにあたり、ガス温水式床暖房、ガス温水式浴室換気暖房乾燥機や各種節水設備、マンション一括型受電システムを導入することにより、水道・ガス・電気料金が節約できる設備となっている。

また、マンションの耐震性や断熱、防音設備により、お客様の日々の居住性や建物の耐久性にも細かく配慮し、「住まう方の視点に立った住まいづくり」を追求している。

モントーレ室見ステーションスクエア

外観（東南側）



外観（南側）



●商品企画

周囲の環境になじみながらも、存在感を持つ建物を企画した。

外観の色や質感を下層階と上層階で分けることで19階建ての圧迫感を軽減させつつ、重厚感のあるデザインとし、上層階のバルコニーをガラス手摺とすることで高層建物ならではの眺望も確保した。

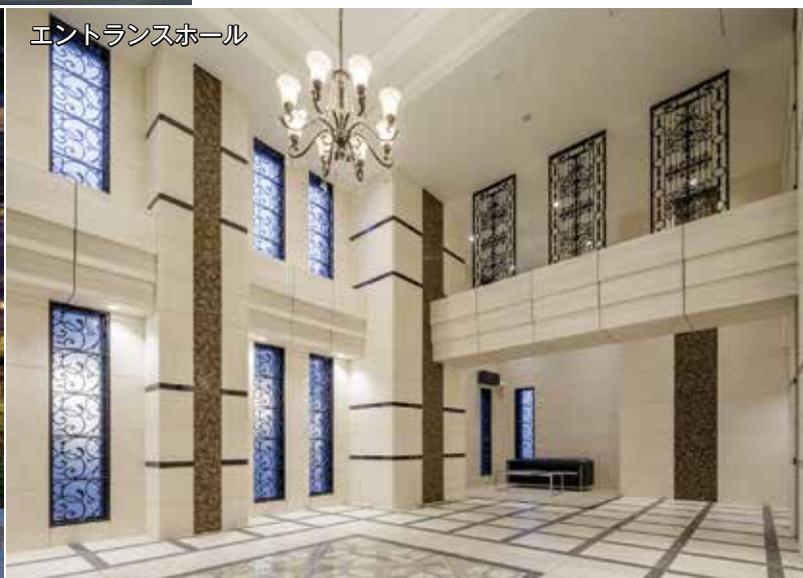
間取りは床面積62㎡から71㎡の3LDK54戸、80㎡の4LDK17戸で構成し、対面型カウンターキッチンを採用することで、将来のリフォームなどにも対応可能な間取りとしている。また、4タイプ中3タイプにウォールドアを採用、住まわれる方の視点に立った、様々なライフプランに対応できる間取りとした。

また、外構計画においては幹線道路沿いの歩道に面し、自然石積の植栽帯を設けることで街並みに安らぎを持たせるよう配慮した。

エントランスアプローチ（夜景）



エントランスホール



風除室



モントーレ
室見ステーションスクエア

地下鉄空港線
「室見」駅
3番出入口

徒歩1分

※立地概念図

優良事業賞

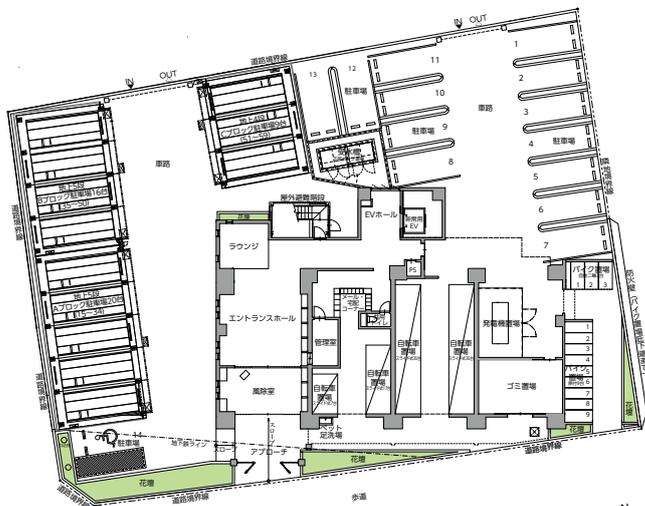
●事業成果

福岡市地下鉄空港線の「室見」駅まで徒歩1分で利便性に優れた立地でありながらも、室見公園や室見川など自然の豊かさも実感できる住環境ということもあり、販売開始前（予告広告時）から20代～90代までの幅広い年代の方に資料請求やお電話でのお問合せを非常に多くいただき、関心の高さが伺えました。

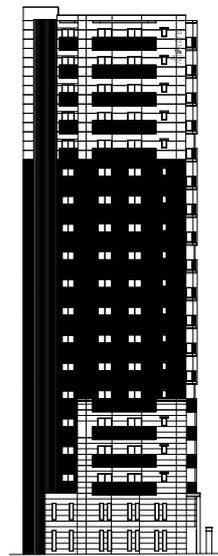
ご成約された方の家族構成も単身から5人以上の世帯まで幅広い世帯層にご成約いただき、契約開始から3か月での短期間で分譲済みとなりました。

また、歩留まりも約35%と成約率が非常に高く、環境・プラン・品質・デザインなど総合的な消費者ニーズとの適合性も高かったことを意味していると考えます。

さらに、令和3年12月末までの契約、令和4年12月末の入居開始としたことによる、住宅ローン控除（1%13年）やすまい給付金等の税制優遇、グリーン住宅ポイントなども成果がありました。



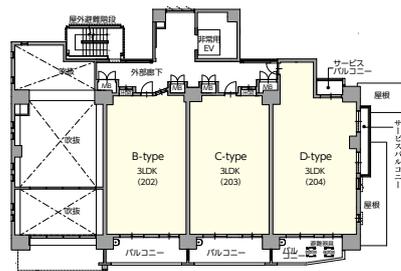
敷地配置図兼1階平面図



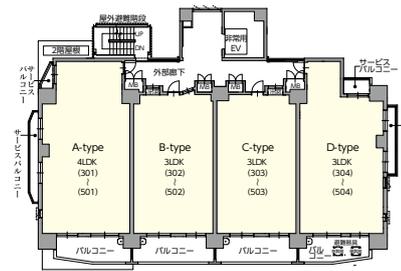
西側立面図

Montre®

モントレー
室見ステーション
スクエア



2階平面図



基準階平面図



洋室（Aタイプ）



洗面（Aタイプ）



浴室（Aタイプ）

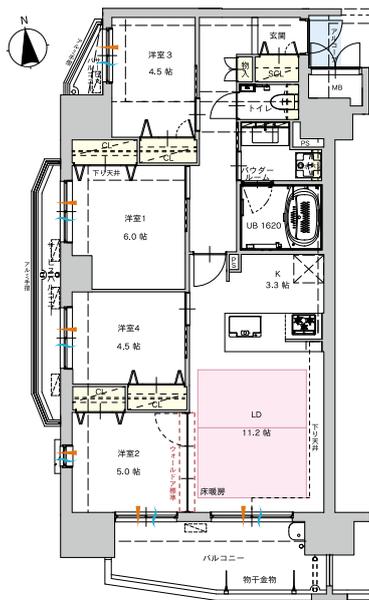
Montre 室見ステーションスクエア



LDK (Aタイプ)



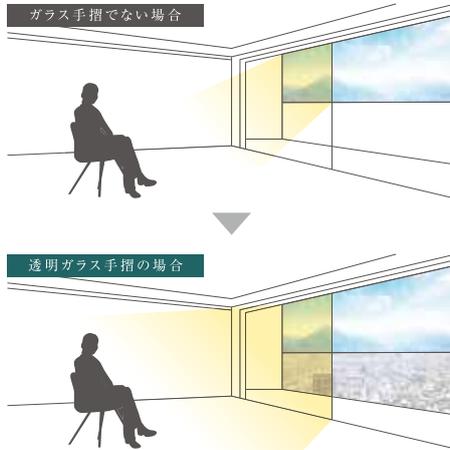
キッチン (Dタイプ)



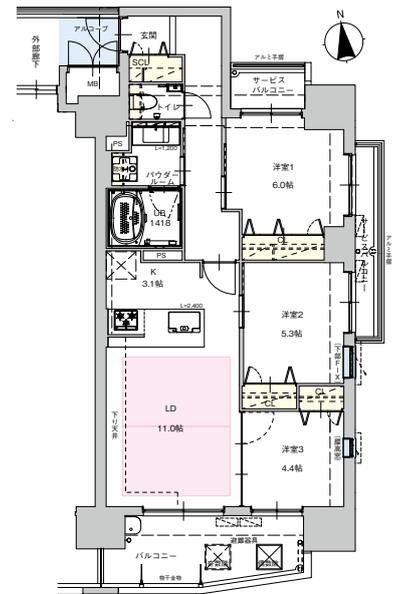
Aタイプ 4LDK
専有面積 80.00㎡

Montre®

開放的な住空間を演出する
ガラス手摺バルコニー



※階数によりコンクリート手摺または乳白ガラス手摺となります。



Dタイプ 3LDK
専有面積 71.04㎡



バルコニー (Dタイプ)



LD (Dタイプ)

優良事業賞

■中高層分譲住宅部門(中規模)■

ベルシード上野松が谷

(株)ベルテックス



外観(南西側)



エントランス

●物件概要

事業主名 株式会社ベルテックス
現場住所 東京都台東区松が谷 4-27-5
企画設計 株式会社アトリエプラス・ワン
施工者名 株式会社田名部組
工事竣工 令和4年3月7日

●事業コンセプト

初期の事業計画では、南側の6m道路のみへ接道する立地であったが、街区を分断したままで事業を推進するのは、街並みにとっても良くないと考え、言問通り側へ接道を検討することとした。

北側の路地状の土地を開発地域に加えることで容積率をフルで使えるようになるとともに、道路斜線(天空率)が緩和されることにより用途の配棟や動線も綺麗に整理でき、街区の分断も解消できる動線、街並みや住まう人々にとってより良い計画として、事業を進めることを可能とした。

1住戸25㎡のワンルームをメインに、上層階には1LDK・2LDKの住戸を配置したマンションである。街とのつながりを意識した動線計画、人々の交流促進、成長や年代による住まい方の広がりなど、ただ住むだけでなく、そこに住まう人々が街と共に発展・成長していけるような、拡張性のある計画にならないかという思考を積み重ねた。



風除室



アプローチ



エントランスホール



エントランスホール



廊下



アプローチ



メールコーナー



エントランス (夜景)



外観 (夜景)

優良事業賞



玄関



洋室



キッチン



ユニットバス

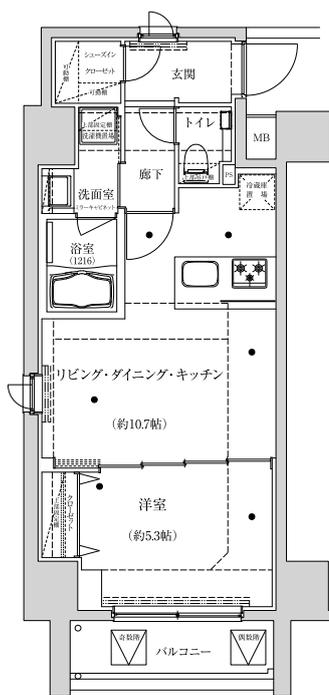
●商品企画

地形及び立地の特性を活かした、人の行き来、街とのつながりを意識した動線計画。店舗、マンションエントランス、自転車・自動車動線を綺麗に分け、さらに賑わいのある言問通りからの動線も確保したことにより、賑わいの取込みも試みた。

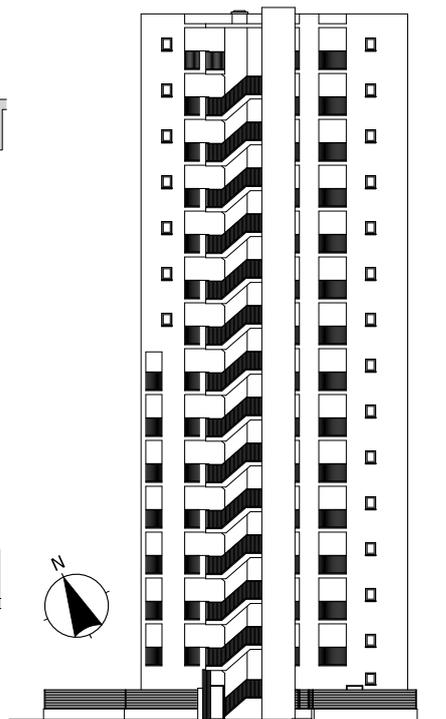
過去と未来、伝統と洗練、下町と都市、それらを結ぶファサードとエントランスを目指し、本来の色や素材、模様をモチーフに組み込みながらもアルミやガラス等の都会的素材をバランス良く組合せ、凛とした佇まいの中に都会的シャープさが融合するデザインとした。

経済合理性に優れ、将来の可変性を考慮した2住戸1スパンとした躯体形状により、居室に柔軟性と拡張性を持たせた。ワンルームは、界壁を乾式壁、柱やPSを際(きわ)に集約させ、将来の間取り変更に対応した。2LDKは、今後需要が増えるテレワークやSOHO等に対応できるように、部屋の一つをLDKから独立させる計画とした。

これらの工夫と解決は、住まう人々の発想を拡張し、帖数や家賃等の数字的市場価値以上の豊かさを生み、長期的に高い価値を維持し続ける建築になると考える。



Aタイプ 1LDK
専有面積 41.69㎡



北側立面図

●事業成果

(1) 事業成功度

借地権者との等価交換及び隣接地買増しにて権利調整を図ったことにより、事業規模の拡大（29戸から64戸）や容積率の向上（360%から600%）を実現させ、当初の事業計画から利益率が8%上昇した。

(2) 事業の社会的評価

従前所有者である賃貸マンションオーナーの早期売却意向が強く、賃借人負担付の売買条件が販売活動を長引かせていたが、弊社が賃借人負担付の現況有姿で買い受けることによりオーナー様が希望する早期売却が成就した。借地権者との一部等価交換の実施により、借地権者の資産価値向上及び借地権者の希望に沿いながら弊社の経済活動としての開発事業として成立させることができた。

建物仕様に関しても、権利調整により予算の余裕が出たため、当社史上最高のグレードで建築することができ、投資用ワンルームメインのマンションでありながらファミリーマンションに見劣りしない外観・内装・仕様となった。

(3) 消費者ニーズへの適合

昨今の下町ブームに沿った浅草及び上野エリアに徒歩圏内という立地が、将来的に安定した資産運用が可能と判断されたお客様に好評を得たため、期間10か月での契約ベースでの完売を実現した。

実需向け住戸に関しては販売開始初日に75%の住戸に対し申込みが入った。賃貸に関しては、総戸数64戸のうち賃貸向け住戸57戸が4か月でリースアップ。エリアの立地及び利便性並びに意匠、設備仕様がお客様に受け入れられたと考えられる。

●規模概要

敷地面積	355.75㎡
延床面積	2,463.49㎡
住戸面積	25.75 ~ 55.22㎡
構造規模	RC造地上15階建
住戸総数	64戸



LDK



洗面化粧台



洗面化粧台



洋室



トイレ



LDK

優良事業賞

■中高層分譲住宅部門(中規模)■

ミオカステーロセンター南Ⅲ

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 神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央 42-7,8
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4年9月20日

●規模概要

敷地面積 845.46㎡
延床面積 6,313.82㎡
住戸面積 54.90 ~ 81.40㎡
構造規模 RC造地上11階建
住戸総数 67戸



●事業コンセプト

「センター南」駅は駅周辺に商業施設だけでなく、区役所・図書館・郵便局等の暮らしに直結する公共施設も集中しており、生活の利便性が高いことが魅力の一つとなっています。さらに、病院・警察署も近く、駅や施設周辺のアプローチは歩道橋や遊歩道などの歩車分離式で形成され、公園や広場も多く整備されているため、若い家族が安心して暮らすことができます。横浜や都心へのアクセスの良さ、「駅徒歩3分」という駅距離、「センター南」駅周辺のファミリー層にとって魅力的な環境を、住宅として提供すべく「暮らしの利便も、毎日の安心も、豊かな緑も手に入れる暮らし。」をコンセプトに、メインターゲットをファミリー層としたマンションを開発いたしました。

2階店舗部分には、「ミオカステーロシリーズ」の常設モデルルームを設置いたしました。実際に分譲したマンションの中に常設モデルルームをつくることで、お客様には内観だけでなく、外観もイメージしていただきやすくなりました。本物件は特に駅からの視認性も高く、シリーズ全体の販売力・認知度向上に資する、「ミオカステーロシリーズ」のシンボルとなると考えております。



アプローチ



エントランス



館銘板



風除室



メールボックス



LD



LDK



自転車置き場

●商品企画

内部プランは、東側の住戸を70㎡台～80㎡台の大きめの住戸で構成いたしました。対して、西側の住戸を50㎡台60㎡台と比較的小さい住戸で構成し、タイプ及び価格にバリエーションを持たせました。小さい住戸であっても廊下等の空間を効率的に取り、居室空間を大きく取ることで狭さを感じさせない設計といたしました。メインターゲットをファミリー層としていることもあり、全てのタイプに食器棚やウォークインクローゼット等の収納スペースを備えた設計といたしました。

建物の配置は、エントランスを駅側に、自動車のアプローチを大通り側に設けることで、歩車分離を実現し安全性に配慮した配置としました。さらに、駅側のエントランスアプローチを歩行入居者用、自転車・バイク用、店舗入店者用と全て分けることで、入居者の住宅としての快適性・安全性を確保いたしました。外観は、エントランス・店舗部分にはグレー系や光沢感のあるタイルを使用することで、重厚感を演出いたしました。住居部分にはブラウン系の温かみのある色合いのタイルを使用することで、住居として落ち着いた雰囲気に仕上げました。

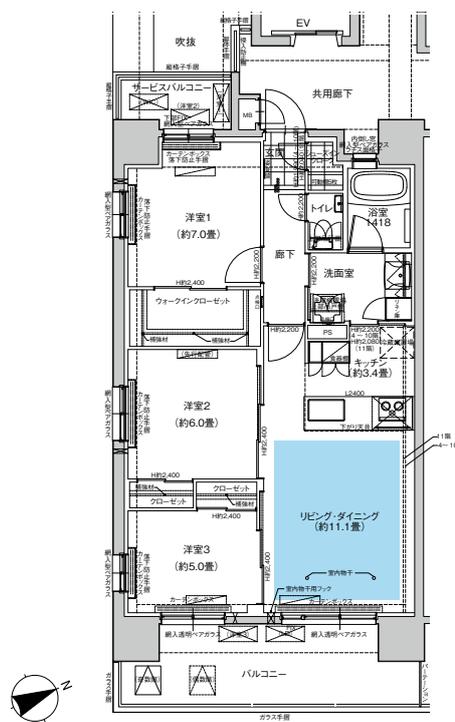
優良事業賞



●環境配慮

暖房設備として、全戸に効率良く住戸内を温めることのできるガス温水床暖房を完備し、給湯効率の高い「エコジョーズ」を採用しました。さらにガラス板の間に空気層のある複層ガラスとしたことで、室内の断熱性・冷暖房効果を高め、空調コストの低減、省エネルギーを実現しました。バスルームにはミストサウナが標準装備となっており、全身を効率よく温めることができ、汚れ落ちの効果もあるため、節水しながらも入浴の効果を高めることができます。また、省エネ性能は断熱等性能等級4、一次エネルギー消費量等級4を確保いたしました。

本物件東側道路向かいに建設したモデルルームは、本物件のほかに周辺2物件の販売事務所として併用し、販売が終了した際には、建物を解体せずに売却いたしました。それにより、モデルルームのビルドアンドスクラップを抑えられ、廃材及び建築に係るエネルギーの使用、二酸化炭素排出を削減することができました。

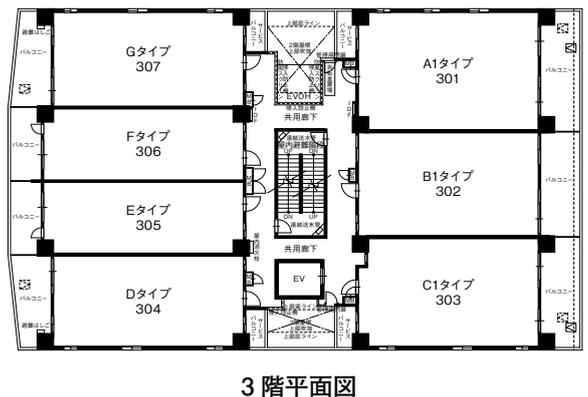
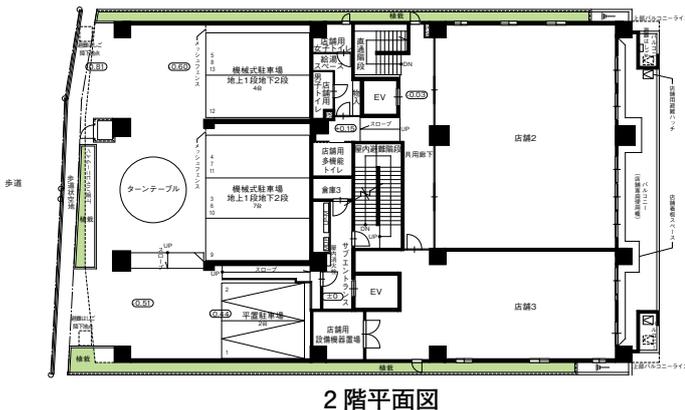
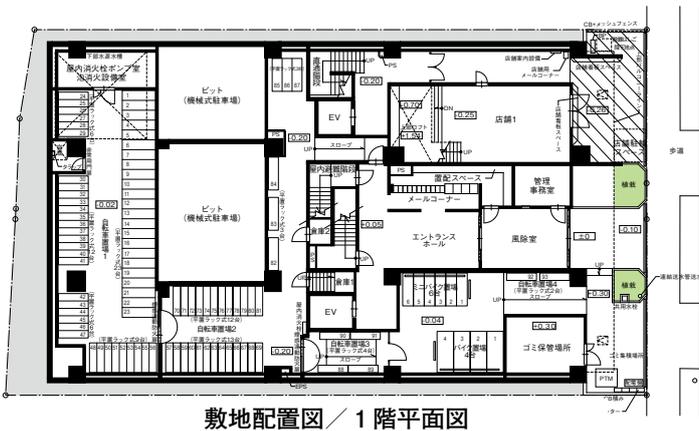
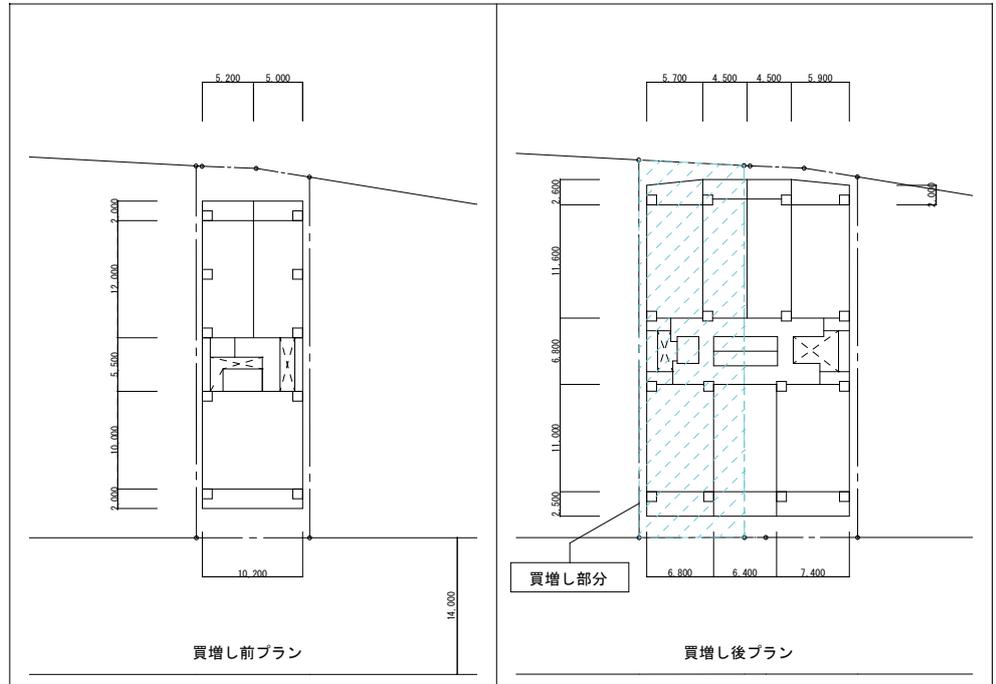


Cタイプ 3LDK+SIC+WIC
 専有面積 73.81㎡

●事業成果

港北ニュータウンで開発・分譲してきた経験と実績を活かした市場分析に加え、隣地の買増しにより、当時の周辺相場を上回る価格での販売を可能とし、高い利益率を実現いたしました。

当初、現地北側の土地を取得していましたが、南側隣地の買増しによるさらなるバリューアップを見込み、南側隣地の取得へ動きました。北側土地での計画と同時進行で南側隣地所有者様との直接交渉を進め、用地取得をいたしました。買増し前の計画は、奥行きが長く、ナローズパン、タイプ数も少ないというものでしたが、南側土地を買増したことで、プランを現在のものへ最適化することができました。建築費の抑制、販売価格・間取りにバリエーションを持たせることを実現し、様々なお客様のニーズに適合する商品を開発できたため、お客様にご満足いただけたと考えております。



優良事業賞

■中高層分譲住宅部門(ワンルーム)■

レジデンス文京春日

(株)アーバネットコーポレーション

●事業コンセプト

レジデンス文京春日は、東京メトロ丸の内線「後楽園」駅より徒歩8分の敷地に建つ、総戸数35戸の投資用ワンルームマンションです。

本物件は文京区春日の春日通り(国道)と伝通院前通り(区道)の交差点に位置しています。狭小な敷地であり、敷地内での生コンクリート車及びポンプ車の配置が難しく、交差点付近の道路に工事車両を停車させながら、工事することが可能か事前に検討する必要がありました。土地購入前に調査した結果、敷地の長辺にあたる東側区道での道路使用許可は一切取得できないことが判明したため、北側の国道での道路使用許可に切り替えて工事方法を検討しました。しかしながら国道の道路使用許可を得るには、隣地マンションの前面道路を一部占領しなければならず隣地区分所有者の同意を得る必要があったため、当社にて数日かけて隣地区分所有者ほぼ全員の許可を取得することにより、問題なく着工に至っております。また、国道道路下には電柱地中化のためのカルバートが設置されており、重機搬出入の際は鉄板等で道路上部を保護するよう国道事務所から指導されていたため、仮設費用をあらかじめ高く見込んで事業予算を算出しました。

本地は狭小であることに加えて北側が尖ったいびつな形状であり、敷地の奥行きも9m弱しかないので、建物のレイアウトによっては、不経済な設計になってしまう可能性がありました。よって、アウトフレームのインナーバルコニーを採用することで、塔上比を極力抑えた計画とし、経済性に配慮しました。また、敷地内には用途地域がまたがっており、北側は46m高度地区、南側は31m高度地区となっています。高さ制限に余裕のある46m高度地区にワンルームを2住戸分配置し、31m高度地区内に40㎡のファミリー住戸を設けることで、文京区内のファミリー付置戸数を効率良く配置できる計画としました。土地の特性を読み解き、その場所で最適なボリューム検討を行うことで、不利な条件が重なる敷地でも容積率消化のために工夫しております。



北東側外観

●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 東京都文京区春日2-24-18
企画設計 株式会社柳学アーキテクト
施工者名 株式会社合田工務店東京本店
工事竣工 令和4年11月8日



南東側外観



エントランス



エントランス内観



彫刻



EVホール



館銘板

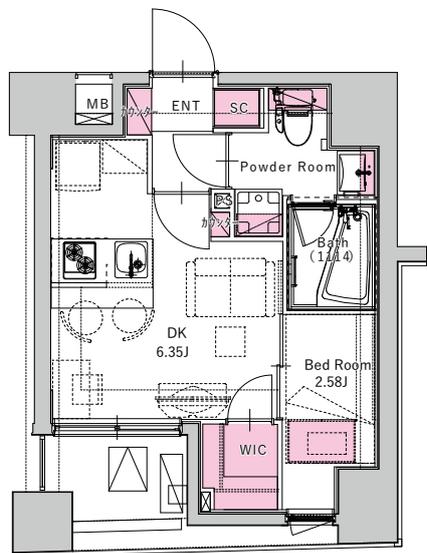


エントランス内観



彫刻ディテール

優良事業賞



A
1DK 専有面積：25.84㎡
7.81坪(MB含む)



AタイプDK・洋室



Aタイプ洋室



Aタイプ玄関



Aタイプキッチン



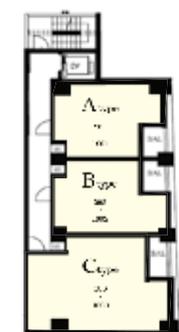
Aタイプ洗面化粧室

●商品企画

奥行きのない敷地ながらも、インナーバルコニーのワイドスパンで計画することで、圧迫感がなくすっきりとした室内空間を可能にしました。特に25㎡の1DK住戸では、バルコニーが住戸内に食い込む不整形な形状の中、ダイニングと洋室が整形となるようにプランニングにおいて工夫しております。対面式キッチンからは窓の向こうの景色を望むことができるようにし、上階では、敷地が高台にあるため、視界を遮ることなく、遠くの景色を見渡すことができるようになっております。エントランスは、壁面の下側に間接照明を配置し床にスポット照明を設けることで、来訪者の視線を足元に誘導し、圧迫感や窮屈さを感じさせないようなデザインを目指しております。足元に誘導させておくことで、アイストップに設置した目線の高さの彫刻を、より目立たせることを可能にしております。また、エントランスは、昼間は落ち着いた表情を見せ、夜は照明や彫刻がくっきりと浮かびあがる照明計画とすることで、昼と夜、外出時と帰宅時で異なる表情を見せてくれます。本来であれば、屋外廊下とする片廊下を、内廊下とすることで、近隣と見合いになるトラブルを回避しております。周辺環境や気候に左右されない内廊下は、全体的に照度を下げ、木目調のクロスや金属調塗装仕上げで表情を出し、ホテルのような高級感を演出しております。大通りの交差点前の角地に位置しているため、屋外階段にも化粧壁を設けることで、ファサード面を大きくし、視認性を高めております。また、逆梁を前面に出し、上下化粧リブを設けることでリズムカルな印象を出しました。敷地の大きさに対して、比較的存在感のある外観デザインとしました。



敷地配置図・1階平面図



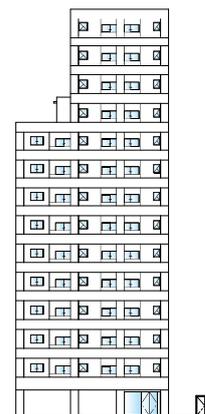
2～10階平面図



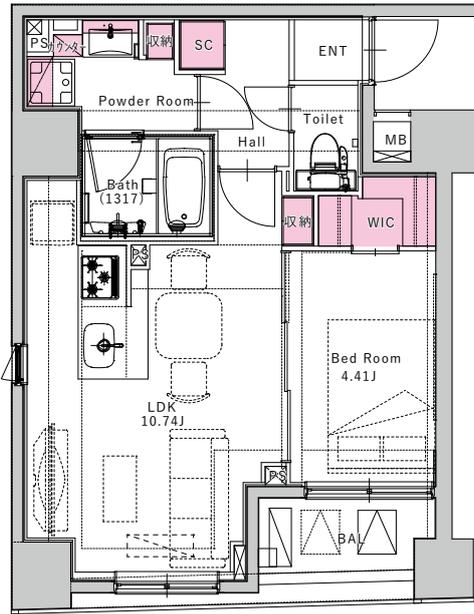
11階平面図



12～14階平面図



東側立面図



C
1LDK 専有面積：40.93㎡
12.38坪 (MB含む)



CタイプLDK・洋室



Cタイプ
洗面化粧室



Cタイプ玄関



Cタイプ洋室

●事業成果

本物件は、当初伝通院通り交差点角の35坪の取得からスタートしました。土地が狭小であるがゆえ単体での事業は困難でした。ただ、文京春日の地であり、交差点に面した視認性が高くシンボリックな立地であることから、何とか事業用地とすることができないかと考えた末、南側隣地の所有者を説得する交渉を開始いたしました。生家であり思い入れが強いことから簡単に聞き入れてくださる状況ではございませんでしたが、交渉開始から売却提案や等価交換提案、この先10年後のライフプランの提案など様々な交渉を行い、気持ちの整理がつくまで5か月ほどの時間を要しましたが、何とか成約するに至りました。敷地全体で57坪ほどの土地であり、かつ敷地が整形でないことから、計画プランは限定的でありましたが、その中でもいかに居室空間を有効に配置することができるか、どのようなエレベーションやデザインを施せばシンボリックな作品となるのか再三再四検討を重ねた結果、狭小異形地にそびえたつ建物でありながら、その存在感を誇示する作品となったと思います。



メールコーナー



室内廊下



ゴミ置場

●規模概要

敷地面積	190.80㎡
延床面積	1,468.96㎡
住戸面積	25.84 ~ 41.19㎡
構造規模	RC造地上14階建
住戸総数	35戸

優良事業賞

■中高層分譲住宅部門(ワンルーム)■

SYFORME HIGASHI-IKEBUKURO

(株)シーラ



北西面外観



北西面外観



アプローチ

SYFORME HIGASHI-IKEBUKURO

●事業コンセプト

社会や業界の課題でもある「不燃化促進（木密地域の解消）」「資材高騰下での事業生産性向上」を“自社施工”という選択肢で解決を図りました。本物件は、弊社が令和3年3月に特定建設業を取得後、開発・企画・施工までを自社で行った自社施工第一号物件です。「池袋」駅徒歩圏の「東池袋」駅徒歩4分に位置し、再開発の進むエリアでありながら、木密地域に該当し道路条件が非常に厳しいため、施工できる建設業者が見つからず、設計など具体的な作業が滞り事業化が難しい土地でした。

そこで弊社は、土地所有者様と協力し、設計事務所の選定を行い、近隣説明・施工検討までを内製化することにより、1つずつ着工への可能性を積み上げることで「施工困難」という土地の道路条件の克服、工期と工事費適正算出により施工にこぎ着けました。施工中は、前面道路の豊島区防災道路（B-2路線工事）整備時期と本工事時期が重なり工事調整が難点でしたが、区と協議を綿密に重ね、また近隣住民の方々には敷地の一部をお借りし工事車両の現場搬入についてもご協力をいただけたため、前面道路の整備と本工事を同時に行うことができました。

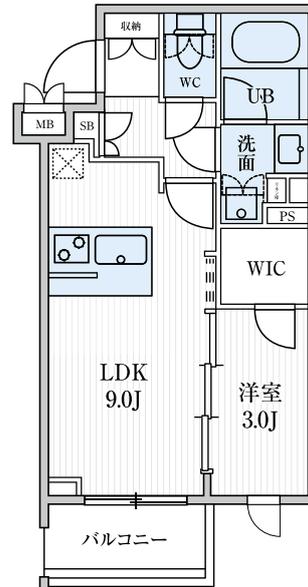


エントランス

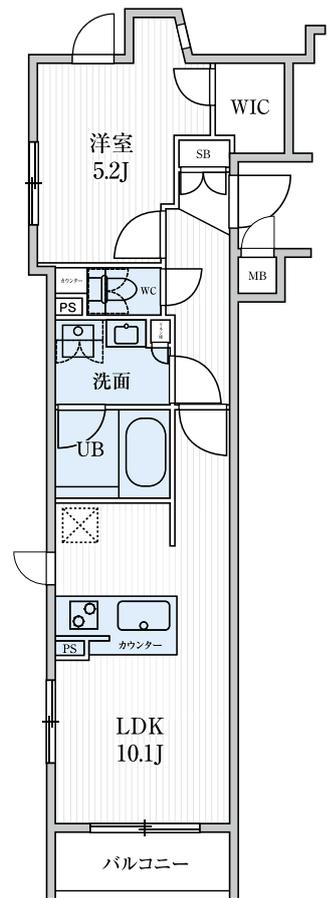


LDK

A 1LDK
専有面積 31.72㎡



F 1LDK
専有面積 38.66㎡



共用廊下



●物件概要

- 事業主名 株式会社シーラ
- 現場住所 東京都豊島区東池袋 5-15-5
- 企画設計 株式会社エム・エスデザイン
- 施工者名 株式会社シーラ
- 工事竣工 令和4年 11月 8日



洋室



館銘板

優良事業賞

●商品企画

ファサードは、全面コンクリート打放しを採用。コンクリートスラブとマリオンで縦横に分節し奥行きを強調させた、存在感のあるデザインです。新しく整備された前面道路と周辺環境との調和がとれるよう、緑豊かな植栽を配置したデザインとし、新しい道路と街並みへの調和にも寄与しています。1階住戸が道路に面しているため、植栽が目隠しの要素も果たしています。専有部は、25㎡～39㎡、1DK・1LDK・2Kタイプを用意。部屋を間仕切ることができるため、1人暮らしだけではなくDINKSにも対応したプランニングになっており、多様な入居者ニーズに対応したプランとなっています。さらにリモートワークには嬉しい入居当日からインターネット無料使い放題や、エントランスから住戸までハンズフリーキーで施開錠など設備も充実しています。全住戸が北側に面していますが、周辺も低層で前面道路が広く整備されたため、明るく開放感のある眺望となっています。

●防災道路B-2路線



(南西から)



(北東から)



●規模概要

敷地面積	344.48㎡
延床面積	946.96㎡
住戸面積	25.43 ~ 38.66㎡
構造規模	WRC 造地上4階建
住戸総数	26戸

●事業成果

木密地域内に位置し、幅員 1.8m の道路にしか接道していませんでしたが、事業完成までには計画道路が拡幅整備される予定の敷地で、高い施工難度をクリアできれば工事完了時期には劇的に良くなる将来性・資産性のある土地でした。自社一体となり開発・近隣対応・施工まで社内各専門チームの意見を吸い上げて実行し、施工の問題点やアイデアを一つ一つ検討・解決することにより、着工することができるという結論に至った事業でした。工事完了時には、幅員 1.8m 道路から幅員 6.0m 道路に接道している敷地となり、広く整備された道路と木密地域の解消で地域防災に寄与し、新しい街並みに合うデザインで景観としても貢献できたと考えています。自社での近隣対応、設計監修、施工により、設計・施工開始～完成まで一貫して事業性を高めることに努力し、実現できた案件となりました。

また、設計段階では、設計事務所と協議し、躯体を軽くする努力などにより、杭工法から直接基礎に変更し、工事費・工期削減と近隣への工事負担を減らすことを実現。施工では、資材価格高騰に備え、予算構成比率の高い順に交渉し資材等価格上昇前に契約・発注しリスク回避を実施しました。また、前面道路（豊島区防災道路）整備工事との工事調整に苦労しましたが、施工業者同士で協力関係を築き、工事調整を行えたことにより、狭く人通りが多い住宅街での施工でありながらも、近隣住民の皆様からご理解・ご協力を得ることができました。

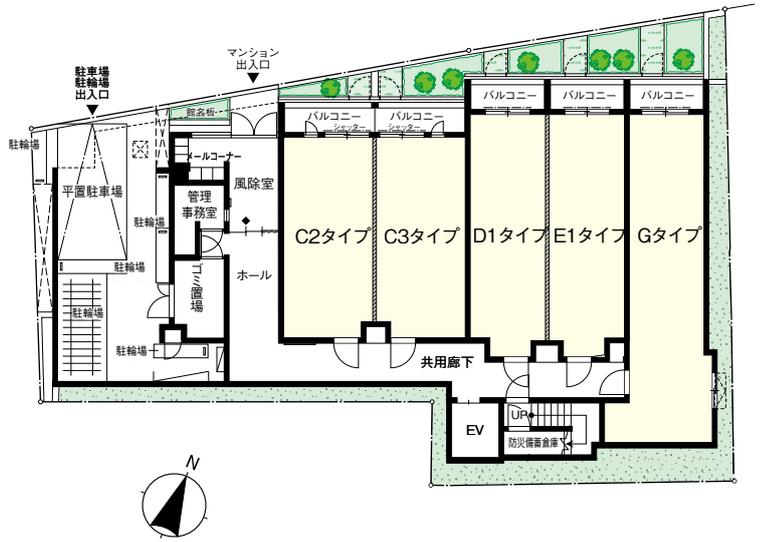
事業結果として、施工を内製化することにより、事業計画内で割振りできる資金の流動性が広がりました。（工法や手順も含めて現場内でのコストダウンが検討でき、減額できた費用をデザインや仕様に振り分ける、又は、事業予算自体の圧縮など。）昨今の資材高騰などで厳しい局面を迎える事業生産性を向上すべくデベロッパーとして新しいカタチでの取組みに果敢に挑戦しました。

SYFORME HIGASHI-IKEBUKURO

●環境配慮

トイレは、パブリックにも対応したモデルを採用しました。トイレリモコンは、ボタンを押すと発電できるリモコンで電源不要で使用でき、乾電池交換や電気工事が不要です。「暖房便座オフモード」を搭載し、トイレブースの温度を感知し、約26℃以上になると自動的に暖房便座をオフされ、気温が高いときには便座を温めない機能で節電にもなります。また、A・G・Fタイプの給湯器は、リンナイエコジョーズを採用。少ないガス量で効率よくお湯を沸かすことができ、高効率で給湯することで、従来と比べ15%もCO₂が削減されます。また、省エネに貢献するだけでなく、ガス消費量が少なくガス代の節約になるため、入居者様のメリットも大きいと思われま

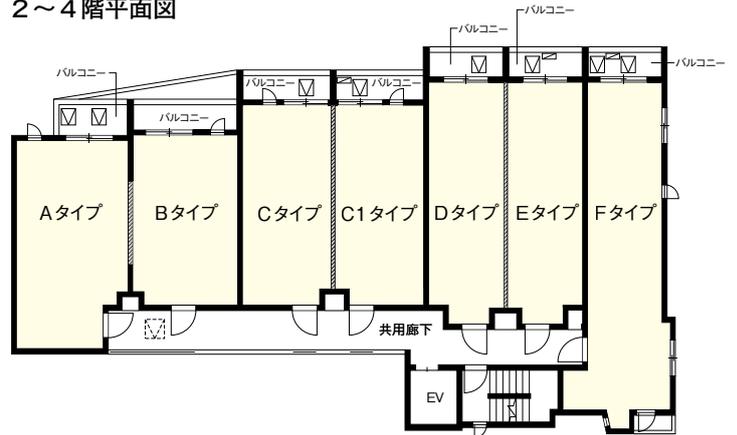
1階平面図



北西側立面図



2～4階平面図



キッチン



洗面室



バスルーム

優良事業賞

■不動産関連事業部門■

ソラトカゼト 西新井

(株)リブラン

●物件概要

事業主名 株式会社リブラン
現場住所 東京都足立区西新井栄町2-4-10
企画設計 有限会社永山祐子建築設計
施工者名 TC 神鋼不動産建設株式会社
工事竣工 令和4年9月21日

●規模概要

敷地面積 893.73㎡
延床面積 1,164.23㎡
構造規模 鉄骨造地上2階建

外観（南西側）





外観



外観

●事業コンセプト

新型コロナウイルスの蔓延により、自然換気の大切さが見直される一方で、建築物のつくりようとして自然換気のできない商業施設の多さが浮き彫りになった。また、自然換気に留まることなく、建築物や暮らし方の常識を全て見直すキッカケになるのではないかと考えた。幼少期に体験した団地の商店街での出来事や祖父母の家に遊びに行った際にお菓子を買いに連れて行ってもらった小さなスーパーマーケットは、音や臭い、陳列されている商品との距離感など、40年近く経った今でも鮮明に記憶している。

そんな自分も大人になり、子どもを育てる立場になった今、画一的で地域の特色がない大型ショッピングセンターの記憶が子どもたちにどのように刻まれるのだろうかという不安を感じていた。

「空を感じ、風が通る。体温が伝わり、会話が生まれ、笑顔になれる」・・・「ソラトカゼト」は、「空と風と」の先に続く言葉が施設利用者の記憶に残り、生活を豊かにするものであってほしい、そんな思いを込めたネーミングにした。



外観



外観

優良事業賞

●商品企画

東武伊勢崎線「西新井」駅と西新井大師を結ぶさくら参道は、北側の戸建住宅群と南側の大型マンション群を二分する通りであり、本物件は、この通りに50m以上の間口で接する南向きの日当たりが良い立地である。

土地購入前から第三種高度地区の制限により、2階建又は部分的な3階建になることは判っていたが、現地を訪れた際に北側に高い建物がなく、電柱が地中化されているエリアであることから、2階建水平屋根の建築物にすることで空がより広く見えるのではないかと考えた。

建築意匠は、自由が丘「also Soup Stock Tokyo」のような窓が大きく開けられる商業施設をつくりたいとの思いから、(有)永山祐子建築設計に依頼した。

日影範囲を最小限にするため勾配屋根とし、路面店であるメリットを活かして南面はガラス張りとした。1階テナント区画を仕切る壁の一部を透明F1Xガラスにすることで、リーシングラインは明確にしつつ、視覚的にはテナント同士の関わり合いを感じる曖昧さを生む空間となった。また、1階南側サッシより約900mmの範囲（庇下の店先空間）をリーシング範囲に加えることで、物理的に店舗内の賑わいがさくら参道に溢れ出す計画とした。

排煙窓は、建築基準法上、最低限の開口面積とするのではなく、建築意匠との一体化、日常的な自然換気への利用が促されるよう計画した。

サイン計画のほか、ガラス面に設置するカッティングシートのデザイン、張り紙の禁止等、意匠規制をつくることで竣工時の景観が、将来にわたり維持されるよう、各テナントと設計段階で共有した。

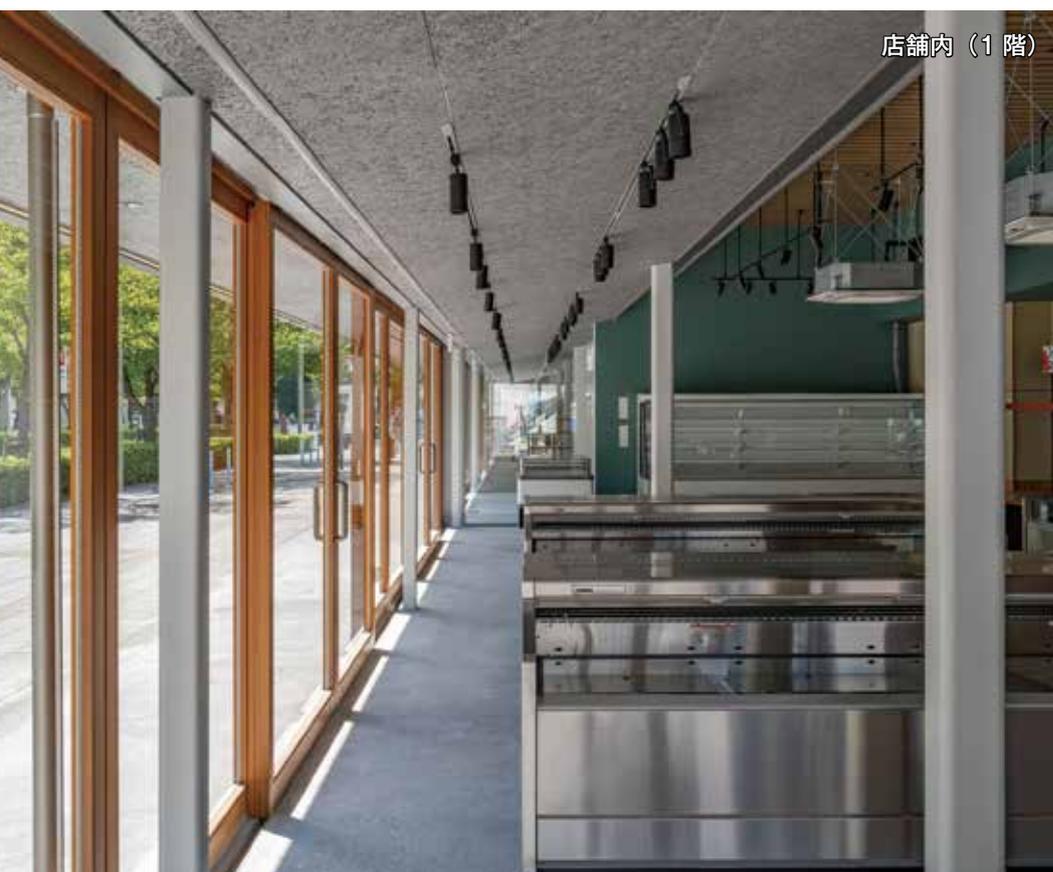
●事業成果

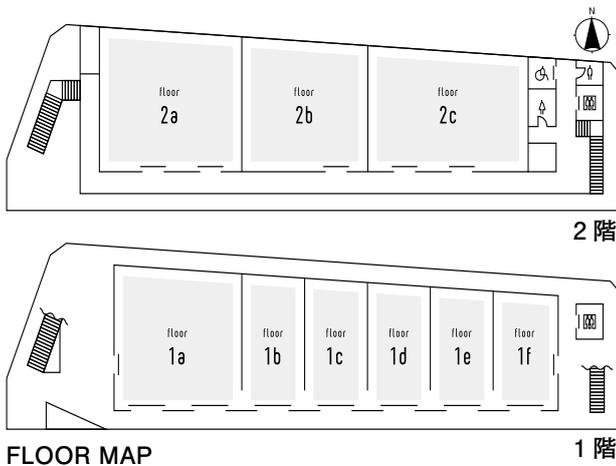
令和2年7月、リーシング会社協力の下、足立区周辺を中心に出店申込みを開始。新型コロナウイルスの影響もあり、出店見送りとなったテナントが多かったものの、「子どもが笑っている商業施設」という計画当初の構想を具現化するテナントを集めることができた。

足立区周辺では有名なテナント出店もあり、開業前から写真を撮る通行人の姿が多く、地域住民の期待度の高さを感じていた。

小児科クリニックと調剤薬局は、厚生局の申請の関係から約2週間遅れの開業となったものの、令和4年10月14日の開業日は、ベーカリー、カフェに1時間以上の列ができるなどの大盛況となった。また、開業日に併せてオリジナルエコバック（2日間で1,000枚を配布）も準備したが、両日共に30分で配布が完了した。

開業して2か月経過した今も地域住民を中心に賑わっている様子であり、本物件を訪れた利用者からは「足立区にもっとこんな建物やお店ができて欲しい」との声を聞くことができた。





FLOOR MAP

●環境配慮

真夏や真冬以外の季節には、自然換気により空調に大きく頼らない計画にしたいと考えていたが、現在、感染予防対策から、南側サッシを大きく開けて営業しているテナントもある。

将来、テナントの入替えが生じた際、区画割りの変化にも対応できるように、建物北側に構造ブレースを集約し、南側は柱のみで支持される構造とした。また、現在1階には3テナントが出店しているが、小割りにして最大6テナントまで出店ができるよう、ガス、給排水、電気などの設備を用意した（現在、使用しないところは閉栓している）。

屋根素材について、足立区の基準では近隣配慮の観点から暗めの色合いを薦められたが集熱による室内環境への影響に配慮し、明るめの色合いを選定した。



店舗内 (1階)



店舗内 (1階)



店舗内 (2階)

優良事業賞

■戸建注文住宅部門■

ジョイナス高宮4丁目4番街区 No. 4T様邸

九州八重洲(株)



●物件概要

事業主名 九州八重洲株式会社
現場住所 福岡県福岡市南区高宮
企画設計 九州八重洲株式会社
施工者名 九州八重洲株式会社
工事竣工 令和4年7月19日

外観夕景

●事業コンセプト

居住されるご夫婦と猫が健康で快適に永く住まうことと、居心地の良さを求めた住宅を計画しました。お施主様のご要望である仕切りを極力つくりたくないオープンな空間で、コンパクトながら解放感とくつろぎを感じることができる住宅です。

性能についてはコストバランスを考慮した上で仕様の選定を行い、建設地である福岡で求められる断熱性能をはるかに上回る断熱等級6以上としました。

床材は人も猫も足触りと歩き心地が良く猫が滑りにくく足腰の負担を軽減できる無垢を採用、傷や丈夫さも考慮して樹種はヨーロピアンオークとしました。無垢の自然温もりと蓄熱性を活かした体感的な温かさを感じることができます。

空間の心地良さと体感の心地良さを求めた夏涼しく冬暖かく過ごせる快適な住環境です。

優良事業賞



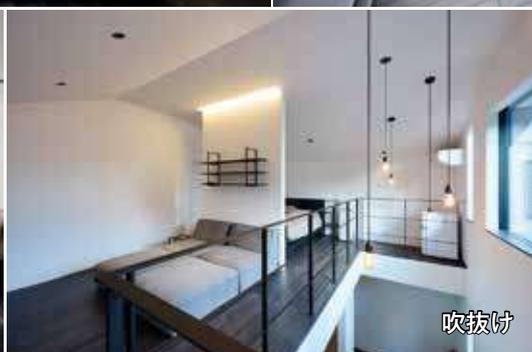
ダイニング・キッチン



ダイニング・キッチン



リビング



吹抜け



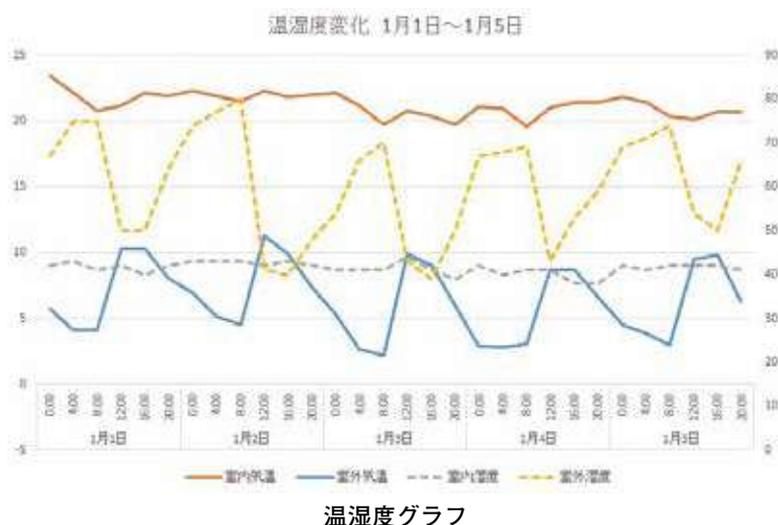
ユニットバス

●商品企画

建設地は北側接道で南側隣地の建物が北側に寄せて建築しているため、採光と日射の取得を考慮し南側に吹抜けと大開口を設け居室全体が明るく暖くなるよう計画しました。

吹抜けに面する階段はオープン階段としデザイン性と開放性も考慮して手摺はフラットバーを採用しています。オープン階段とフラットバーがキャットウォークの替わりにもなりますので、猫も楽しめるスペースとなります。

吹抜けの大開口は冬期の日射取得と夏期の日射遮蔽など熱のコントロールを考慮した窓の配置と軒の出・庇の設置を行い南側以外の開口部はエネルギーロスを最小限とすべく極力窓を設けずにメリハリのある開口部の計画を行いました。2階をくつろぎの空間とすべく1階にダイニングキッチン、2階にリビングと就寝スペースを配置しLDKを上下階で分けて計画しました。



●規模概要

敷地面積	116.14㎡
延床面積	93.57㎡
構造規模	木造軸組工法2階建
住戸総数	1戸



寝室



洗面所

●環境配慮

住まいの快適性と心地良さ、省エネ性能とのコストバランスを考慮して断熱等性能等級は6以上、HEAT20の基準 G2 グレード以上となるように窓と断熱材の仕様を選定しました。

開口部は高性能樹脂サッシの採用、床と屋根は高性能フェノールフォーム断熱材を充填、屋根は付加断熱として高性能フェノールフォーム断熱材を外張り、壁には高性能グラスウールの充填と付加断熱として高性能フェノールフォーム断熱材の外張りを行い、断熱等性能等級6を上回る UA 値 0.32 の高断熱住宅としました。

また、断熱性能に加え気密性能もC値 0.39 で一次エネルギー消費量は太陽光除き 47% の削減 (BEI:0.53) と高气密・高断熱な省エネ住宅です。給湯器は環境配慮のためにも給湯と発電ができるエネファームを採用しました。換気システムはメンテナンスが容易なダクトレスタイプの熱交換型一種換気とし、快適な温度を保つことと、きれいな空気を 24 時間給気することで、環境面と健康面にも配慮した設備を採用しました。

●事業成果

弊社では昨年高性能な住まいづくりということで断熱等性能等級7以上 (UA 値 0.25)、C値 0.6 の超高気密・超高断熱の住宅を計画しましたが今回は当時の反省点を活かした仕様の選定、納まりなどの検討や昨今建築資材が高騰する中でお施主様が希望する性能とのコストバランスを考慮した心地良く快適で省エネな住まいづくりを行いました。

夏は2階のエアコン1台で家中が温度差なく快適な空間、冬は無暖房でも上下階で温度差のない快適な空間で一時的に1階の床暖房を稼働させるだけでも1・2階共に1日中 20℃以上を保てる暖かい空間になり猫も安心して暮らすことができるということで、気密・断熱などの性能面はもちろんコンパクトながらくつろぎを感じることできる空間についてもお施主様から満足いただいております。

2025年の住宅の省エネ義務化や2030年の省エネ水準引上げ、2050年のカーボンニュートラルに向けた先進的な取組みとしても微力ではありますが、社会に貢献できたかと思えます。



吹抜け



オープン階段



吹抜け



トイレ

優良事業賞

■企画・開発部門■

マスターズマンション吹田千里丘 中楽坊

ハynesコーポレーション(株)



●物件概要

事業全名	ハynesコーポレーション株式会社
現場住所	大阪府吹田市千里丘北 296-2
企画設計	株式会社現代総合設計
施工者名	大末建設株式会社
工事竣工	令和4年8月1日

●規模概要

敷地面積	5,241.54㎡
延床面積	12,885.16㎡
住戸面積	45.68 ~ 85.40㎡
構造規模	RC 造地上 10 階建
住戸総数	151 戸

外観（南西側）

●事業コンセプト

日本の超高齢社会を見据え、元気に楽しく、健康長寿を重視した高齢者住宅<中楽坊>シリーズでは北摂エリア初のプロジェクト。老人ホームとは違い、通常の方譲マンションのように制約がなく自由に暮らすことができるシニア向け分譲マンションです。

60代以上の住宅はどうあるべきかを学び続けてきた中楽坊は、欧州の福祉先進国で高齢者の健康のために取り入れられている五感への刺激に注目。昭和45年の大阪万博や人気番組を放映していた毎日放送ミリカセンターなど「千里丘」に結びつく若い頃の記憶が脳を刺激し、健康に役立つという発想から『五感の邸園』をコンセプトに広大なナチュラルガーデンを創造しました。庭に向かって開放されたレストランを中心に、瑞々しい緑や花の色、香り、せせらぎの音や木々に集まる鳥の声。散歩する度、食事をとる度、入居者は五感に心地良い刺激を受けます。また、レストランでの入居者同士やシェフとのふれあい、ラウンジや天然温泉のある大浴場の設置、入居者による自主サークル活動の支援なども孤立を防ぎ、健康長寿につなげます。

マスターズマンション吹田千里丘 中楽坊



外観（夜）



外観（ディテール）



外観（正面）



五感の庭

観る ……四季の花 / 光 /
自然 / 散歩道
聴く ……コンサート / 水盤 /
日常の声掛け / スタジオ /
ラウンジでの会話
触れる ……土いじり（菜園） / 芝生

観て、聴いて、
触れて、香り、
味わう。

香る ……菜園・果実・
ハーブ等を育てる
味わう ……テラス席 /
ファイアープレース /
庭園とつながる
レストラン



テラス



五感の庭

優良事業賞



ラウンジ



ラウンジ



ラウンジ



風除室

●商品企画

マンションや商業施設、学校などが建ち並ぶ、新しい街を形成している千里丘ミリカシティエリア。その最後の建物となる本プロジェクトは、豊かな周辺の自然環境に溶け込みながらも高齢者住宅としての存在感を高める建築デザインを追求しています。外観は木調のマリオンやガラス、ランダムアルミルーバーといった有機的なデザインを取り入れ、千里丘の象徴となるヒルトップ・デザインを独創。石積には自然な色合いが魅力的な琉球石灰岩を採用しました。

建物内は健康長寿を重視した設計。レストランを南に配置し、目の前に広がるナチュラルガーデン(プレイロット)を愛でながら天井部に木調ルーバーを設え、レストランからテラス側までの統一を図り、全開口サッシによって外部空間との一体化を創出。容積に算入されない廊下をラウンジスペースに取り込み、空間を広く見せる工夫も施しています。

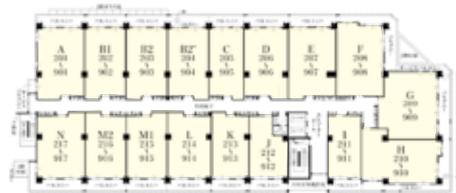
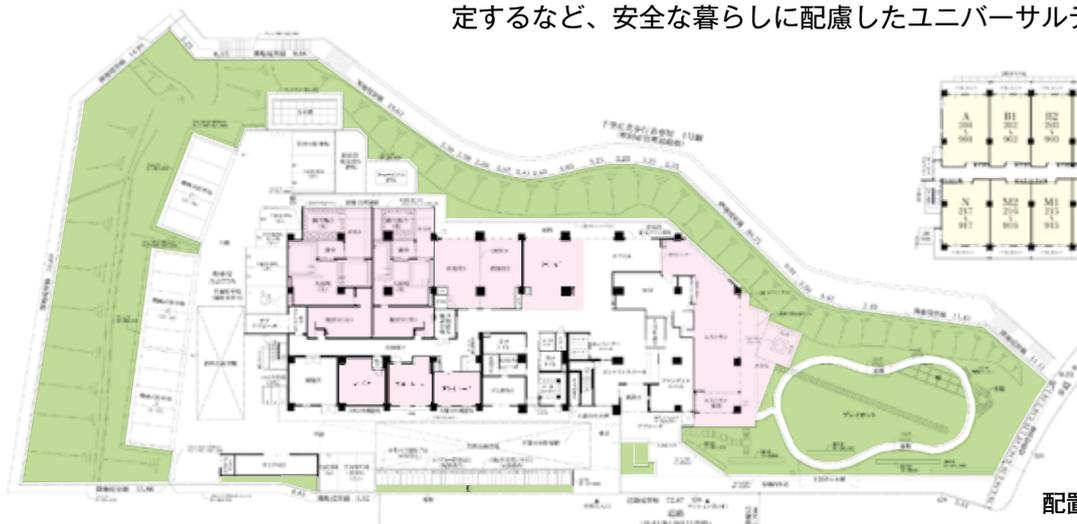
また、車いすの暮らしにも配慮したゆとりある幅員の内廊下、全戸の全てのドアは引き戸、各階のゴミステーション設置、内階段の勾配を緩やかに設定するなど、安全な暮らしに配慮したユニバーサルデザインです。

入居者専用シャトルバスが毎日運行

マンションエントランスから駅及び近隣買物施設、医療機関へ毎日運行しています。



JR京都線 「千里丘」駅	大塚モノレール 「宇野辺」駅	JR京都線 「灰木」駅
-----------------	-------------------	----------------



基準階平面図



配置図兼1階平面図



シアタールーム



娯楽室



ゲストルーム

マスターズマンション吹田千里丘 中楽坊



ファイヤースペース



レストラン



レストラン

●事業成果

令和4年8月の引渡し開始前で約65%（98件）を成約。高齢者住宅では、建物が完成する前に購入を決断する方と、建物の実物を確認してから購入する方が、およそイーブンであることから関心の高さが伺えました。

入居者の平均年齢は71.4歳、家族構成はお二人入居が60%、お一人入居が40%となっています。引渡し開始後、早々と入居者からの自主的なサークル活動のプレゼンテーションが活発化。卓球、麻雀、健康体操、音楽、囲碁・将棋、鉄道模型、吹き矢、フラダンス、絵手紙など、既に9つの倶楽部が結成され、高齢者の元気なコミュニティが形成されています。

Dtype 2LDK

全戸面積：66.95㎡（約20.25坪）
 バルコニー面積：13.70㎡（約4.03坪）

分譲価格（税込） **4,760万円**

※リバースモーゲージ型住宅ローン

分譲価格の半額は生存中支払い不要

自己資金（半額） **2,380万円**

（毎月の費用）
 リバースモーゲージ金利費 37,684円 + 管理費等負担費 74,520円 = 112,204円

※管理費 ※修繕積立金 ※レストラン運営費 ※生活支援業務費

※本誌掲載物件のリバースモーゲージ型住宅ローン優遇金利は利用不可



LDK



LD+洋室



トイレ



浴室



眺望（西向き6階）



エントランス



大浴場



大浴場

優良事業賞

■リノベーション部門■

リーフコートプラス

(株)荒井商店



●事業コンセプト

本物件は中期滞在型のサービスアパートメントとして新築し、昭和63年より運用をしてきたが、築年経過及びコロナ禍による利用低迷により運用の見直しが必要となった。取り壊して新築という選択もあったが、環境配慮の観点から既存建物に新たな価値を生み出して再利用することが時代の要請にあっていると考え、リノベーションを行うことを選択し、コンセプトの検討を進めた。

渋谷区により緑道整備計画の進むササハタハツ（笹塚・幡ヶ谷・初台）という地域特性、吹抜けの中庭構造や地下全体が共用部分という建物特性、コロナ禍での環境変化等の要素を勘案し、バイオフィリックデザインというコンセプトを採用することとした。築年を重ねる建物を植物の輝きで陳腐化させない技法として、また、魅力ある住環境としての価値の確立を目指している。

事業手法としては、社内にて部署横断プロジェクトを組成（15名）し、コンセプトの具現化を進めた。工事は、荒井商店が全体を監修する形でランドスケープ設計・照明デザイン、共用部分、専有部分、設備入替を分離発注し事業に取り組んだ。



エントランス



エントランスホール

●商品企画

1. デザイン

パブリック空間は緑を感じられる暮らしの実現を目指した。また、照度や色温度を自然光に近い環境に再現したライティングデザインを一部実装。コロナ禍で変化した働き方や生活習慣、利用価値に重きを置く世代に適した共用部機能を充実させることで「暮らし+α」を追求した。

[プライベート空間]

全 80 戸 1 R 約 27㎡。改修前は地下ランドリーのため、洗濯機置き場がなかったが、コロナ禍での衛生意識の高まりもあり、居室内に新設した。1 Rではあるものの水廻りを充実させ、料理を楽しめるキッチン (W1500) やバスタイムをゆっくり過ごせる浴室 (1216 サイズ) とした。

[パブリック空間]

コロナ禍で在宅勤務も増え、居室+αのある暮らしの実現。

- ・吹抜けの中庭空間
緑に囲まれたウッドデッキの中庭にソファを配置。各階廊下欄干にツタ植物等を植栽し、吹抜けの緑の回廊が空まで続く立体的な空間を創出した。
- ・ワークスペース
中心に植物を据え、囲む机やベンチを配置。照明は植物の生育も考慮して自然光に近い遷移をするように照度や色温度を自動的に調整している。
- ・フィットネススペース
健康な暮らしの実現のため、スミスマシン、バイク等を導入。バイクはバーチャルサイクリングに対応、世界中の人とレースをしながらトレーニング可能。ストレッチスペースも設けた。
- ・入居者専用カフェ
ソフトドリンクや軽食、酒類を提供。緩やかなコミュニティ形成の場としての役割を担う。

●物件概要

事業主名	株式会社荒井商店
現場住所	東京都渋谷区幡ヶ谷 2-3-4
企画設計	専有部分：三井デザインテック株式会社 共用部分：ジーク株式会社、 スタジオテラ株式会社
施工者名	専有部分：三井デザインテック株式会社 共用部分：ジーク株式会社、 東光園緑化株式会社、 FIG Lighting Design Office

●規模概要

敷地面積	1,281.93㎡
延床面積	3,072.75㎡
住戸面積	25.05 ~ 35.84㎡
構造規模	RC 造地上 5 階地下 1 階建
住戸総数	80 戸



パブリックスペース

優良事業賞



ワークスペース

Workspace

ワークスペース

ワークスペースでは、内外の緑に囲まれた静かな雰囲気、集中して仕事が可能です。下り最速 10Gbps の超高速回線でネット利用も快適。また、無料で使用できる異なるタイプの会議室を3部屋用意しています。
※全席コンセント有、会議室モニター設置

Fitness

フィットネススペース

地下1階のフィットネススペースは、筋トレBIG3に安心なスミスマシンやバーチャルライドを楽しめるKICKRBIKE等本格器具が無料で利用可能です。ストレッチスペースもあります。



フィットネス



カフェ

CAFE

入居者専用カフェスペース

1階の入居者専用カフェでは、コーヒー・軽食などを提供(有料)。カウンターの先には隠れ家的な落ち着いたテーブル席もごございます。

●環境配慮

新築カリノベーションかという選択において、環境負荷を考慮して既存建物を再生する道を選択した。

基本コンセプトであるバイオフィリックデザインに基づき、明治神宮や多摩川上水に生育する植物を中心に94種類の植物を植え、暮らしの中に生物多様性の関わりをつくることで、入居者の心身の健康増進に寄与する環境を創出している。

共用部分の電力については非化石証書の購入による脱炭素の取組を実施。専有部、共用部ともにLED照明への更新や省エネエアコンへの入替え、節水型トイレの導入など配慮している。



1階平面図

基準階平面図

●事業成果

日本人は外国人に比べ築古を好まないという傾向があることからリノベーションのリスクもあったが、独自性のあるコンセプトを打ち立てることで建物価値を向上させ、相場賃料よりも高い価格で入居者の獲得に成功している。コンセプトの独自性については同業者からの評価だけでなく、テレビ局の取材申込みがあるなど、社会的に広く評価を受けている。

パブリック空間の充実度から自宅としてのニーズだけでなく、セカンドハウスとしての需要もあり、近隣や都内だけでなく全国各地から問い合わせや申込みを受けている。反響から今回のコンセプトが時代のニーズを捉えているものと考えている。契約者の中には新築物件や築浅物件からの移り住みの事例もあり、築古の不利を払拭する価値を付加することができた点は大きいものとする。



中庭



会議室



浴室

A-Style
Modern

専有面積：26.97㎡

Facilities

- 高速インターネット回線
(光回線上り/下り最大1Gbps)
- ユニットバス
- 浴室換気乾燥機
- 独立洗面化粧台
- コンロ IH2口
- 温水洗浄便座
- 室内干しハンガーラック
- エアコン



住戸内部 (Aタイプ)



洗面台



キッチン

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るものであること。
 - 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
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
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

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 13 回優良事業表彰スケジュール

日 程	会議等	内 容
令和4年11月 1日(火)	募集案内送付	
令和4年11月 1日(火)~12月23日(金)	プロジェクト応募期間	
令和5年 1月10日(火)	正副座長会議	現地調査スケジュール検討
令和5年 1月26日(木)	第2回事業表彰審査会	書類審査、現地調査の決定
令和5年 2月 3日(金)	現地調査	マンション班
令和5年 2月 9日(木)	現地調査	マンション班
令和5年 2月14日(火)	現地調査	戸建班・マンション班
令和5年 2月17日(金)	現地調査	マンション班
令和5年 3月 6日(月)	現地調査	戸建班
令和5年 3月16日(木)	第3回事業表彰審査会	総合審査及び最終選考
令和5年 3月24日(金)	理事会	受賞プロジェクトの決定
令和5年 4月17日(月)	マスコミ発表会	
令和5年 6月 6日(火)	第11回定時総会	表彰

事業表彰審査会

(順不同・敬称略)

役職	氏名	会社名
座長	宮内宗頼	(株)サジェスト
副座長	山田照	山田建設(株)
審査委員	庄野栄一	(株)エリア
審査委員	小沼健彦	(株)アーバン・ホームズ
審査委員	細川慶隆	(株)NIC
審査委員	根田吉雄	東神興業(株)
審査委員	佐藤千尋	(株)東栄住宅
審査委員	鍵市佳克	兼六土地建物(株)
審査委員	木島孝佳	ロイヤルハウジング販売(株)

第13回優良事業表彰受賞プロジェクト集

令和5年6月6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

