

平成21年10月30日発行!

# 今売れている建売住宅の商品企画

A4判 約100頁 頒価52,500円(税込)

最新の成功事例18物件の調査個表を掲載  
不況でも売れている分譲団地の商品企画を徹底分析!

★ 売れ残らない建売分譲団地の作り方がわかる!

好調事例から見えてくる建売住宅の最新トレンド

## 1. 全国のハウスメーカー・ビルダー18物件の成功事例を紹介!

- 8~20区画の小型物件から500区画超の大型開発まで、あらゆるタイプを網羅
- 1物件当たり4頁超のボリュームで、売れている理由を徹底解剖
- 早期完売物件の営業の仕掛けは?
- 街並み、建物外観、区画図、間取り図、イベントチラシなどをカラーで掲載

## 2. 建売住宅の市場動向は?

- 07~08年の不動産不況の峠を越え、建売市場は回復の兆し
- パワービルダーも不況対応型経営にシフト
- 待っていた客が動き始めている。最近の顧客動向は?

売れている理由が  
わかります!!

## 3. 売れている建売住宅の商品企画のポイントは?

- 立地・価格・間取り + コンセプト作りで差別化を図れ!
- ちょっとした工夫で取り組める環境共生・エコ住宅  
~太陽光は当たり前、地熱・雨水の利用、家庭菜園、芝生を貼った駐車スペースなど
- 小さな物件だからこそできる工夫 ~住民同士のコミュニティ形成、区画割りがポイント
- 住みたくなる街並みづくり ~海外の街並みを完全再現、立地環境を活かした景観
- 主婦目線のプランニングで差別化 ~カリスマ主婦コラボ、子育てに安心な街づくり

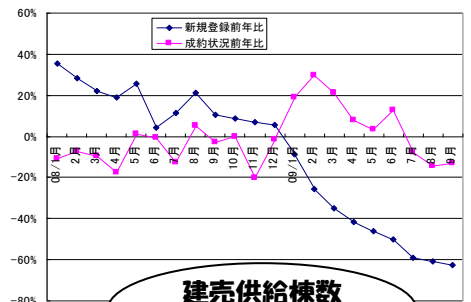
## (株)住宅産業研究所

〒160-0022 東京都新宿区新宿2-3-11 東京建物御苑前ビル TEL 03-3350-0781 担当:布施

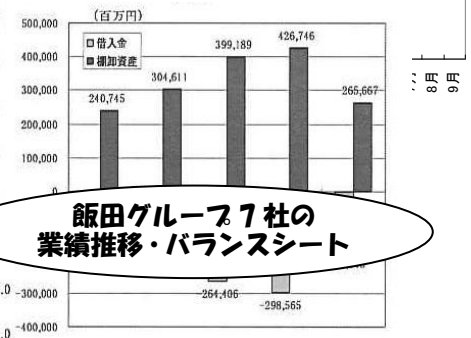
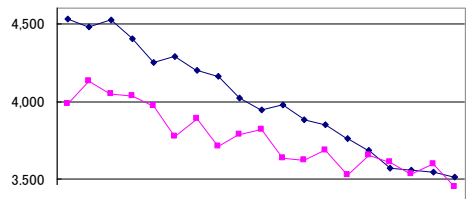
(お申込は裏面の申込書にご記入のうえFAXしてください)

# 第I章 建売市場動向 市場回復、客は動き始めている!!

- ①首都圏建売市場が底打ち、  
近畿・愛知も価格低下で市場動くか
- ②飯田グループは在庫の中身入れ替え、  
棚卸在庫キャッシュ化、仕入れ強化で財務改善
- ③完成前・着工前販売が続出、客は動いてきている
- ④販売価格、年齢、年収は低下傾向
- ⑤ポラスグループ好調のワケは？
  - ・地域密着の徹底
  - ・適正供給を支えるマーケティングの中身は？
- ⑥不動産業者との良好な関係づくり、建売請負事業が広がる
- ⑦ローカルエリアでも売れる企画、売り方がある



建売供給棟数  
平均価格推移



飯田グループ7社の  
業績推移・バランスシート

※建売住宅+注文住宅+マンション

適正年齢世帯数×年齢別持家発生率 = 適正持家戸数※ ÷ 建売比率 = 建売基礎需要  
(例えば4.2%)

年齢別人口÷平均世帯人口 (28~42歳) (例えば2.7%)

建売基礎需要 ÷ エリア内貸家戸数 = 1.15

**地域の適正需要棟数を割り出す計算式**

エリア内年間適正販売棟数 = 貸家戸数×1.75%

エリア内現在適正販売棟数 = 年間販売棟数÷3

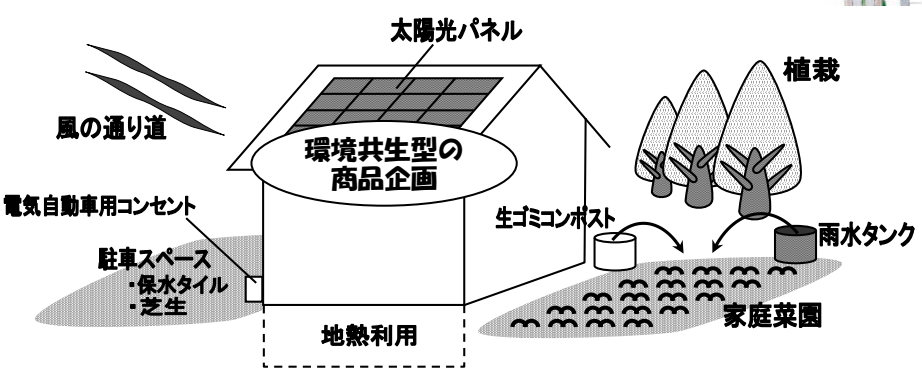
ポラスの場合は過去の実績値で65%が賃貸居住者から発生しているため

02年度 03年度 04年度 05年度 06年度 07年度 08年度

■ 売上高 ▲ 経常利益率

# 第II章 建売住宅の商品戦略 商品企画の4大トレンド

- ①「エコ+子育て」「環境共生+景観維持」など  
複数のコンセプトを組み合わせる
- ②省エネ設備を標準仕様に  
低価格で導入できる省エネ設備も多数
- ③街全体の設計の工夫で自然の力を取り入れる
- ④クルドサック型の区画割りでコミュニティ形成
- ⑤統一感と多様性で美しい街並みを作る
- ⑥モデルハウスは子育てプランを採用しよう



# 第三章 調査個表 最近の成功事例 18 物件を徹底分析

## 《共通フォーマット》

- 所在地、総区画数、開発総面積
- 敷地面積、建物面積、間取り、アクセス
- 販売価格、最多価格帯
- 販売開始、販売状況
- 客層、広告宣伝手法、販売戦略
- 街並みの特徴、建物の特徴

「レイクタウン美環の社」 大和ハウス㈱	
～街の中を風が吹き抜ける環境共生型の街区計画～	
所在地	埼玉県越谷市埼玉県越谷市越谷レイクタウン特定土地区画整理事業区域内 202街区1画地の一部
総区画数	132区画（マンション500戸）
敷地面積	約150㎡～200㎡
間取り	4LDK～5LDK
建築・容積率	50%・100%
用途地域	第一種住居地域・第一種低層住居専用地域※地区計画あり・建築協定許可済・準防火地域
販売開始	第1期 平成20年1月（建築条件付宅地9区画） 平成20年3月（建売14棟）
販売状況	第1期、第2期は完成前に完売、第3期、第4期の販売中の区画は残り7区画
客層	・30代より40～50代が多く、リタイア層もいる ・周辺への折込チラシ ・HPからの資料請求が多い
建物の特徴	・環境共生型の街づくりが評価され、環境省の街区まるごとCO2削減事業モデル、環境共生住宅認定、CASBE 街づくり部門ラング、地球環境大賞などを受賞している ・隣接するキャナルから吹く風が涼しく、緑の多い、緑の多い、区画整理との相乗効果で
販売戦略	・全棟カラーエクステリアを標準装備 ・屋根瓦をブラウン系に、外壁をベージュ系に色彩を統一 ・風の向きを考慮してリビングの場所や窓の大きさを設計、リビング階で吹き抜けなどで1階から2階を通り外まで風の通り道を作った ・南側には遮熱スクリーン、窓に雨水タンク、コンポスト、バードバスを設置 ・第1期、第2期では地元・越谷在住の購入者が中心だったが一風変わり、東京都内などへ営業エリアを拡大

## 1物件当たり4頁超のボリュームで徹底分析

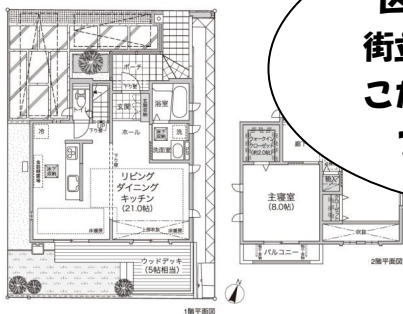


1. 人造池を中心とした親水文化創造都市  
「越谷レイクタウン」はUR都市機構が整備している計画面積約225.6ha、計画人口約22,400人の大型複合開発である。08年3月にJR武蔵野線「越谷レイクタウン」駅が開業し、実質的な街開きに至った。国内最大級のショッピングモール「イオンレイクタウン」も08年10月にオープンし、注目を集めているニュータウンである。

「レイクタウン」の名が示す通り、治水対策として元荒川から導水した人造湖を中心とした、水辺空間と都市生活空間が融合した街づくりが特徴だ。治水を目的とした湖ではあるが、渡り鳥の中途点に位置するためビオトープが設けられ、季節ごとの鳥や昆虫を楽しめる。棧橋も設置されており、カヌーなどの動力のない船で遊ぶことができ、湖外周には散歩道が作られ、地域住民の交流の場として活用される。

## 区画図、間取り例、街並み外観、販促物、こだわりの設備などをカラーで掲載!!

○外構ガイドライン



## 《収録物件》

- 「ウェルタウン青葉台 鴨志田の丘」(株)東急ホームズ (横浜市・14区画)
- 「エコライフタウン練馬高野台」パナホーム(株) (練馬区・10区画)
- 「ガーデンテラス泊山崎」アサヒグローバル(株) (四日市市・19区画)
- 「キッズアヴェニュー福王台」(株)新昭和 (袖ヶ浦市・80区画)
- 「越谷ゆいまーる」(株)中央住宅 (越谷市・8区画)
- 「コモンビジョン長久手南」積水ハウス(株) (長久手町・102区画)
- 「ハートフルビレッジ菜畑」(株)日本中央住販 (生駒市・85区画)
- 「パレットコート浦和 緑花未来区」中央グリーン開発(株) (浦和市・99区画)
- 「ビーモデルズ新鎌ヶ谷」(株)中央住宅 (鎌ヶ谷市・53区画)
- 「ファインコートららシティ」三井不動産レジデンシャル(株) (三郷市・268区画)
- 「ブリティッシュタウン福生」(株)三栄建築設計 (福生市・265区画)
- 「フローラルシティ石岡南台」大和ハウス工業(株)／パナホーム(株) (石岡市・84区画)
- 「BESS 街区 ユーカリが丘7」(株)アールシーコア／山万(株) (佐倉市・23区画)
- 「みずほの緑の郷」(株)トヨタウッドユーホーム (宇都宮市・588区画)
- 「むさしのiタウン・四季の街」(株)東京工務店他 (東村山市・280区画)
- 「ゆめそらの丘」トヨタホーム(株) (稲城市・89区画)
- 「リプチの森」(株)高田建築事務所 (長岡市・48区画)
- 「レイクタウン 美環の社」大和ハウス(株) (越谷市・132区画)

着工前完売物件など  
話題の物件18事例

## ～収録物件～

<b>ウェルタウン青葉台 鴨志田の丘</b> (横浜市・14 区画) (株)東急ホームズ ・「頭のよい子が育つ家」とのコラボ企画	<b>エコライフタウン練馬高野台</b> (練馬区・10 区画) パナホーム(株) ・地熱利用とハイブリッド換気の相乗効果
<b>ガーデンテラス泊山崎</b> (四日市市・19 区画) アサヒグローバル(株) ・「住宅街を一つの公園に」ホテルの棲む街	<b>キッズアヴェニュー福王台</b> (袖ヶ浦市・80 区画) (株)新昭和 ・ガス会社コラボで全棟エコウィル搭載
<b>越谷ゆいまーる</b> (越谷市・8 区画) (株)中央住宅 ・コモンスペースを中心とした集住型団地	<b>コモンビジョン長久手南</b> (長久手町・102 区画) 積水ハウス(株) ・高台の斜面に広がる緑豊かな環境団地
<b>ハートフルビレッジ葉畑</b> (生駒市・85 区画) (株)日本中央住販 ・太陽光発電システム全棟搭載	<b>パレットコート浦和 緑花未来区</b> (浦和市・99 区画) 中央グリーン開発(株) ・植栽豊富な外構を作り込んだ6つの街並み
<b>ビーモデルズ新鎌ヶ谷</b> (鎌ヶ谷市・53 区画) (株)中央住宅 ・「新区」と名づけた暮らしを楽しむ街づくり	<b>ファインコートららシティ</b> (三郷市・268 区画) 三井不動産レジデンシャル(株) ・商業施設を中心とした大型複合開発
<b>ブリティッシュタウン福生</b> (福生市・265 区画) (株)三栄建築設計 ・自然豊かな郊外にイギリス風の街並みを創出	<b>フローラルシティ石岡南台</b> (石岡市・84 区画) 大和ハウス工業(株)／パナホーム(株) ・供給少ないエリアで低価格・広い敷地を確保
<b>BESS 街区 ユーカリが丘7</b> (佐倉市・23 区画) (株)アールシーコア、山万(株) ・大型団地内にログハウスの街並みを形成	<b>みずほの緑の郷</b> (宇都宮市・588 区画) (株)トヨタウッドユーホーム ・既存林を残す自然環境と教育環境に優れた街
<b>むさしのiタウン・四季の街</b> (東村山市・280 区画) (株)東京工務店、他 ・平均倍率 10 倍、70 年定期借地権分譲	<b>ゆめそらの丘</b> (稲城市・89 区画) トヨタホーム(株) ・丘陵の地形を景観に活かした街づくり
<b>リプチの森</b> (長岡市・48 区画) (株)高田建築事務所 ・日本の原風景を思い出す森の住まい	<b>レイクタウン 美環の杜</b> (越谷市・132 区画) 大和ハウス工業(株) ・街の中を風が吹き抜ける環境共生型街区

**お申込は F A X でお願いします ( F A X 03-3350-0839 )**

<b>今売れている建売住宅の商品企画</b> ( T A C T 会員特別価格 )		頒価 52,500 円 (税込) 頒価 47,250 円 (税込)	冊
T A C T	会員 (No. ) ・ 非会員		
貴社名		部署・役職	
ご氏名		T E L ( )	-
ご住所			

**お問合せ先 (株)住宅産業研究所 T A C T 編集部** 担当：布施 (H)  
 〒160-0022 東京都新宿区新宿 2-3-11 御苑前 311 ビル6F TEL 03-3350-0781

ご記入いただきました個人情報は、今後、商品、請求書の発送、各種サービスのご案内などをお届けするために使用いたします。  
 また、弊社ホームページに掲載の「個人情報保護方針」に従い、適切に管理いたします。  
 ご登録情報は、調査資料の発送など外部業者へ預託することもありますので、予めご了承ください。また、ご記入いただいたご本人には、ご自身の個人情報の開示請求、間違いがある場合には訂正、削除を求める権利がございます。  
 当社の個人情報保護に関するお問い合わせ、ご相談、及び要望などがございましたら、総務課の個人情報取扱窓口までご連絡をお願いいたします。

