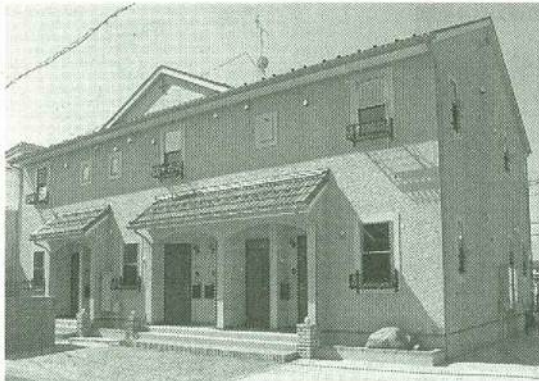


# 女性視点のライフスタイル実現型賃貸

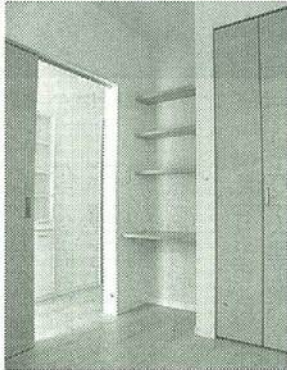
## ポラスグランテックが「ラコント」完工

### 長期居住コンセプト マーケティング結果反映させ

ポラスグループで賃貸マンション・アパートの建築を行うポラスグランテック（埼玉県越谷市、中内セイコ代表）は3月下旬、ライフスタイル実現型の賃貸住宅の新商品「ラコント」の初物件を越谷市内で完工した。ラコントは「働き盛りの女性に愛着を持って長く住んでもらう」をコンセプトに女性社員で構成した専門チームが開発、部屋で生活を楽しむ企画を随所に盛り込んだ。企画の立案に際して、想定居住層と近い属性のグループ会社の女性社員にマーケティングを実施、結果を反映させた。ポラスグループがメイン商圏とする越谷エリアの賃貸市場は、5年程前から大手事業者の進出が活発になり、受注競争の激しさが増している。同社ではラコントを相場より高い賃料を設定でき長期居住に寄与する差別化物件として、オーナーにアピールしていく方針だ。

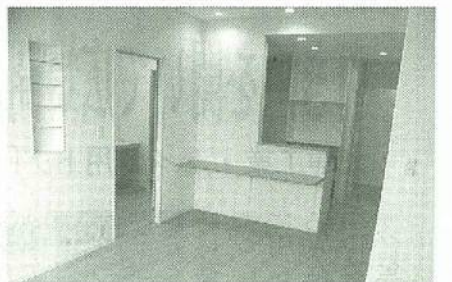


越谷のラコントの完工物件の外観（上）と洋室



木造軸組造りのラコントは昨年6月に商品化された。埼玉・越谷で2棟（6戸タイプ、8戸タイプ）、同・戸田で1棟（8戸タイプ）手がけ、完工2棟のうち1棟を満室契約で引渡した。1戸を除き満室の越谷の駅徒歩12分の物件は、共益費込みの賃料が月8万3千円（8戸タイプ）と、周辺相場より5%～10%高い家賃を実現した。

ラコントはポラスグランテックが、グループで賃貸の募集・管理を手がける中央ビル管理と共同開発した。ターゲットを年収400～500万円台の30歳代の女性に絞って設定。マーケティング



「フレンズ」のキッチン（上）と「ビューティー」のLDK

ングとして中央ビル管理の女性社員を対象に行ったアンケートの結果を開発に反映させ、「ライフスタイル実現型」のアパートとして部屋での生活を楽しめる、広めの4タビの1LDKを商品化した。具体的には、入浴を楽しめる「ビューティー」（延床面積57.9平方メートル）はロードバイクやアウトドアグッズが置ける約1坪ある土間、エクササイズなどを楽しむ「フレンズ」のキッチン（上）と「ビューティー」のLDK（同57.9平方メートル）は13.8畳の広いリビングカーペットなどが特徴。それぞれの間取り作りは戸建分譲事業で培ったノウハウを投入したほか、部材や設備の一部に分譲事業で採用しているものを使用、質感を高めることに成功している。

同社は今後、ラコントのオプションを増やし細かいニーズに応える態勢を作る。また、7月頃、同様のライフスタイル提案型の新しい賃貸商品をリリースする予定だ。

#### 「生活を楽しむ部屋」に

#### アンケート 答 靴60足の女性も

「ラコント」のアンケート調査は、どのようだったのか。ポラスグランテック設計監理課の岸野真奈美係長に写真に聞いた。



「ラコント」の開発チームにチーフアンケート調査は、どのようだったのか。ポラスグランテック設計監理課の岸野真奈美係長に写真に聞いた。

に、持っている服・靴の量、趣味などを聞き取りました。驚いた答えに靴があります。平均約30足、多い人は60足も持っています。これを参考にラコントのシューズ・クローゼットは60足でも収納できるよう、床から天井までの大型のものを3本付けました。女性営業職数十人のか、女性が言う「部屋で生活を楽しむ」とは、具体的にどのような状況か、ピンとこない。男性の方は極端な話、部屋は「住めればいいや」と考える傾向がありますが、女性は住むこと自体を楽しみたいのです。友達を呼んでワイワイ女子会をしたい。お気に入りの物に囲まれていたい。お風呂はくつろぎながら自分を楽しめる時間がある。ある程度収入があると、これらにお金を使う余裕がでます。「単に住めるだけの部屋」に女性は住みたいと思いません。生活を楽しむ部屋は女性はもちろん、男性も気に入るはず。入居者の間口が広がる。長期居住につながる。オーナー様に安定経営のメリットを与えられると思います。