

◎ポラス、浦和美園で大規模340戸計画 ― 駅近マンション＋周辺戸建ての戦略展開

ポラスグループの中央住宅は、埼玉高速鉄道・浦和美園駅徒歩8分で1・3haの大規模マンション用地を確保した。同社で過去最大となる340戸のファミリー向け分譲マンションを供給する計画だ。同社は駅近にランドマークとなるマンションを建設し、周辺に戸建て住宅を展開する一体的な開発戦略に乗り出す方針で、「浦和美園」はその象徴プロジェクトとなる。

「浦和美園」のマンションは、地上15階建て3棟構成。長谷工コーポレーションの土地持込み案件で、販売価格は平均的な収入のサラリーマンが取得しやすい3000万円前半が中心となる見込み。来年2月の販売開始を予定している。浦和美園駅周辺では多数の戸建住宅販売も展開。同社が供給する戸建て住宅と、マンションの販売価格帯は異なっており、これまで戸建住宅の販売で取りこぼしていた顧客層に対し、マンションを受け皿とすることでトータルの歩留まりを向上させる。販売や営業の効率化にもつながる。商品企画でも連携し、戸建住宅で展開している木質感のある空間をマンションに取り入れてきたが、マンションで導入した設備やアイデアを戸建住宅にも採用し、共同調達でコスト縮減を図る流れもできつつある。

浦和美園を含め現在計画中・引渡し前のマンションは11プロジェクト・約1200戸に上る。これで分譲マンション事業の年間売上高100億円の目標は20年までメドが立った。東京メトロ東西線・西葛西駅徒歩10分の52戸は年末から販売を開始するほか、同・行徳駅徒歩12分の88戸も計画。東急田園都市線・宮前平駅徒歩7分の33戸はコンパクト住戸を中心に11月から販売開始する予定。