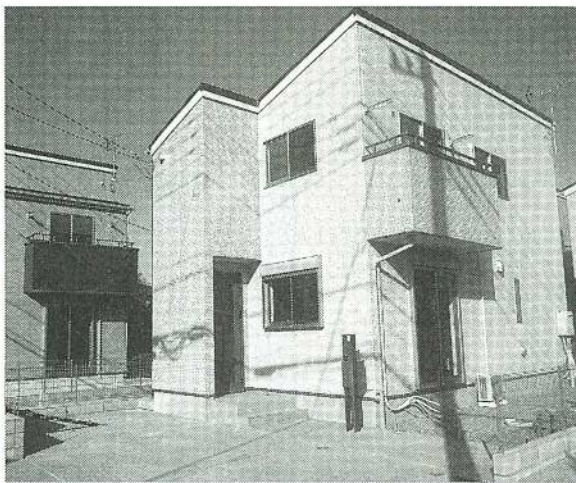


ポラス デザイン、間取に工夫

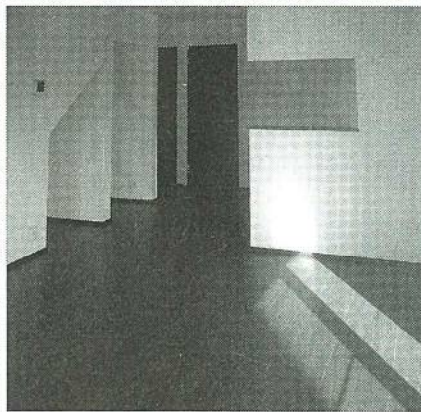
戸建て賃貸 完成前に全戸申込み

ポラスグループで注文住宅建築などを手掛けるポラテック（埼玉県越谷市、中内晃次郎社長）が埼玉県川口市で提案した7棟8戸の戸建賃貸がまもなく竣工する。

同社の注文住宅ブランド「北辰工務店」の建築で培った設計力やデザイン、居住性能などを採用している戸建賃貸商品「レンハートα」によるもの。グループで賃貸管理を担う中央ビル管理の顧客から、埼玉高速鉄道戸塚安行駅から徒歩18分に位置するL字型の敷地935平方メートルの活用について相談を受けた。オーナーは戸建賃貸での土



耐震・断熱など基本性能は「北辰工務店」ブランドの注文住宅と同等を確保している



地活用は初めて。駅から遠くてもニーズがある一方、賃貸での供給数が圧倒的に少ない。提案した。長期利用を希望し

ていたことや、市内で最も新しく人気が高い川口市立戸塚南小学校の校区に立地することにも強みになると見込んだ。敷地形状から、1棟をデータメントハウス（長屋）とし、74〜78平方メートルの全3LDKとした。長屋以外の住戸は駐車場2台分のスペースを確保した。事業費は1戸あたり約1300万〜1400万円、総額約1億1000万円。「利益率を追求するより、入居者に長く住んでほしい」というオーナーの意向を反映し、家賃は11万〜12万円、表面利回りは11%程度に抑えた。更地の状態で入居募集を開始し、募集期間4カ月目の昨年年末には全戸入居が決定した。7割はファミリー層で、この春から就学児童のいる世帯もいる。残りはDINKSなど。同社の戸建賃貸の入居者は医者や転勤の多い大手企業勤務者のほか、個人事業主にもニーズがあるという。

グループでは、企画・施工からリーシング、管理までグループでワンストップサービスを提供している。同シリーズの供給目標は年間20棟程度を掲げている。