

◎ 中央住宅、20年度はマンションで7百戸
― 用地仕入れ力や女性目線の商品企画で

ポラスグループの中央住宅は20年度に、首都圏の分譲マンション事業でファミリータイプを中心に今年度とほぼ同水準となる700戸の供給を目指す。新たにシニア向けマンション事業への参入を検討する。

19年の首都圏での供給戸数は、不動産経済研究所の調査によると746戸で、事業主別ランキングで9位と初のトップ10入りを果たした。急進したのは18年度で、17年度の約260戸から約470戸に拡大。大きな挑戦だったグループ最大の「ルピアグランデ浦和美園」（さいたま市岩槻区、340戸）が21カ月で完売し、他社が苦戦する地域でも順調に推移した。

同社は、長年の戸建て住宅事業で培った用地仕入れ力やブランド力を生かせる既存の事業エリアで、一次取得者層向けの価格帯と駅近を特徴とするファミリーマンションを軸に展開してきた。商品は①戸建て風の木質素材やデザインの多用②若手女性陣が主力の設計チームによる子育て女性の目線に基づく家事効率や子供の安全安心を追求したこと―などが強みで、モデルルーム来場者の歩留まり率（購入に至る確率）は業界最高水準の約3割を記録している。

今後もエリア展開と商品戦略の基礎は変わらないが、需要動向や新型コロナウイルス問題の影響を加味し、▽シニア向けマンション事業への新規参入の検討▽新たに始めたコンパクトマンション事業の継続を含めた再検討―なども行う方針。投資用としての需要も多いコンパクトマンション市場はコロナの影響を強く受けそうだが、過去に元社宅マンションの1棟リノベの成功で得た知見などを生かし、細分化が進む入居者の需要に細かく特化した内容にすることなどを検討している。