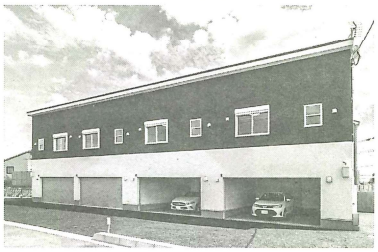
立地に合わせガレージハウスを建築

通常の募集のみで竣工後1カ月で満室

ポラスグループ

地域密着型住宅総合企業のポラスグループでマンション・アパートの設計・施工を手がけるポラスグランテック（埼玉県越谷市）が、同社初となる賃貸ガレージハウス「美園ＢＡＳＥ（ベース）」を8月に竣工。同グループの中央ビル管理（同）がガレージハウス専用のサイトなどを利用せずに通常の募集のみを行い、全4戸が竣工後1カ月で満室となった。

建物は埼玉高速鉄道埼玉スタジアム線「浦和美園」駅から徒歩12分の高台に立つ。1戸あたり約70㎡の1ＬＤＫ。ガレージ2台分を含む家賃は13万8000～14万円だ。ガレージ内で車2台分を止めることができ、洗車も可能。中央ビル管理の葛貫隆広東川口営業所長は「ガレージ内の床に施した2％の傾斜と防じん塗装は仕様の中で最も支持された」と話す。



◀美園ＢＡＳＥ外観

ターゲットと活用方法を立地に合わせて企画したことが満室のカギとなった。浦和美園駅周辺は順天堂大学医学部付属病院の建設が予定されており、将来は医師などの富裕層が多く住むエリアになると予想されている。そのため、車を趣味とする富裕層向けにガレージハウスは適しており、4戸中2戸はセカンドハウスとして成約。東北自動車道浦和インターチェンジから車で5分の場所に位置する幹線道路沿いの立地のため、2戸は建築中の建物を見た人からの問い合わせで入居が決まった。

建築費は本体工事価格が坪単価70万円から。想定利回りは8・5％台となる。オーナーは普段からポラスグループと連携し賃貸経営を行っており、美園ＢＡＳＥも両者の協議で進められた。ポラスグランテックの塩野淳営業一課課長は「最近は普通のアパートでは将来、周辺との競争で安定的な賃貸経営がしにくくなると予想しているオーナーが多い。今後、高速道路のインターチェンジからの距離などにも新しい価値として着目し提案していきたい」と話した。