ポラス

戸建て分譲が好調

間取りや広い敷地が評価

ポラス・中央グリーン開発（本社＝埼玉県越谷市、中内慶太郎社長）の戸建て分譲地、「パレットコート浦和　緑花未来区」（さいたま市緑区、全99区画）の第1期販売が好調だ。4月中旬の売出し以来、全56棟中52棟が契約済みで、ほぼ完売状態となっている（6日時点）。同社では9月中旬スタートの第2期でも勢いを持続できると予想している。

第1期販売、ほぼ完売

分譲地はJR北浦和駅からバスで10分、バス停から徒歩7分に位置する。「駅近」ではないが、同規模の他社物件がない状況下での大型販売で注目を集めたことに加え、区画整理事業で入手した約1万4千平方㍍の土地を活用して区画を広くし、街と住宅双方の良質さを実現して価格帯は3480～4995万円と設定した。街としての価値向上では、グループが携わってきたこれまでのプロジェクトの取り組みを盛り込み、生垣およびフェンスの高さ制限、夜間におけるポーチ灯・外壁灯の点灯、植栽の手入れなどを主な理由は、間取りの良さや、全区画で130平方㍍以上の広い敷地を確保している点、街なみの良さなどが、購買側に評価された。

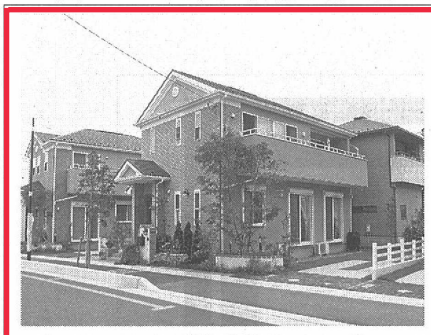
間取りは2（希望により3）～4（同5）LDK、値を高めた。

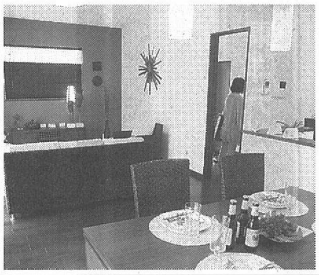
1期物件は、土地面積132・2～162・3平方㍍、建物面積85・3～142・8平方㍍で、間取りは2（希望により3）～4（同5）LDK、

住民と景観条例を結んだ。同時に通りを中心に6街区に分け、それぞれにコンセプトを設定、住宅デザインに変化を持たせることで敷地内にアクセントを創出した。

個々の住宅では、カウンターキッチン上に吊り戸を設けず、リビングとキッチンを視覚的に一体化させ広がりを出したほか、夏至・冬至の南中高度を加味した日射調整、エリアの風向きを考慮した通風性の良い間取り（一部）などを形成した。

契約者が物件を決めた主な理由は、間取りの良さと広い敷地。契約者は4割が公務員、その他は大手電気メーカー社員などで、年収700万円前後が中心だった。





緑花未来区の街なみ（上）と、第1期販売の物件中最高価格の住宅（中）、同住宅の室内。全戸でガレージを2台分確保している。

タマホーム

分譲事

大型分譲の計画と株式上場意向を示した玉木社長

文字を入れアピールするなど、数年前から事業化に取り組んでいる。

分譲の大型案件としては現在、大阪・茨木の安威川地区でゴルフ場用地を取得し造成中。同プロジェクトは約500区画の戸建て分譲となる見込みで、2年後をメドに年間約150区画ずつ販売を行う方向で検討が進められている。このほか千葉・市川地区で、来年から約100区画の分譲を販売する方向だ。

タマホームは大阪、千葉の両プロジェクト以外

今後、タマホーム本体と支店への戸建て用地供給網として、2月立ち上げの不動産ネットワーク・タマエステートの会員数を拡大。土地無し客獲得率の向上と、各地での戸建て分譲事業の本格展

月に支店を出した千葉を拠点に首都圏で展開する。注文住宅・大安心の家をベースに開発した2戸1棟のテラスハウス付専用住宅「タマパレス」を、14～15％の利回りを生む商品として土地オー

ナーにアピールする。

事業拡大を支える基盤として来期決算で株式上

場を申請、市場からの資金調達体制を確立したい意向だ。

ライク

長期住宅で新商品

23万8千円のアクラス

「アエラホーム」ブランドを展開しているライク（本社＝東京都新宿区、中島鷹秀社長）は7日、長期優良住宅の認定が標準仕様のまま取得できる住宅「ハイグレードアクラス」を、3・3平方㍍あたりの建物価格23万8千円（税込）からの設定で発売した。

同商品は期間限定で12月27日まで発売するもの。同社の扱う住宅商品は、既に主力の「クラージュプラス」（同26万円から）で長期優良住宅仕様を標準としているが、長期優良住宅の購買を特に希望する層の獲得に向け、より低価格の新商品を開発した。

ハイグレードアクラスは住宅性能表示制度の7項目で最高等級となっており、Low-E複層ガラスやアルミ樹脂複合サッシ、断熱ドアなどが標準採用。システムキッチン、システムバス、シャンプー・ドレッサーの製品を選択可能で、住宅本体とともに設備面の仕様も充実させた。

期間限定で、社名のロイヤルにちなんだ建物価格618万6千円（税込649万5千円）の

同価格帯の第2弾商品の発売を9月に予定しており、第2弾商品を長期優良住宅仕様とす

スにするなどのコストダウン策を採用、低価格を実現している。

口

月

新設住宅

木造軸組戸建て

6月着工も減少が継続

新設住宅着工統計をもとに住宅産業新聞社が集計した全国の6月の木造軸組戸建て住宅（丸太組構法を含む）の着工数は、前年同月比12・7％減の2万5636戸だった。

依然、持ち家・分譲とも減少傾向が続いている。

首都圏の分譲をみると、千葉、埼玉、東京などで供給の絞り込みを反映、約2～4割の着工減となっている。東京においては、開発に要する資金が他地域と比べ多いため特に絞り込まれた状態にあり、「着工数・在庫数とも今が底では」（関係者）という。

ただ下期は、今年に入りパワービルダーが再開した仕入れをもとにした物件が、出回り始めることが予想されている。低迷する受注と販売中物件とのバランスの行方が注目されるところだ。

都道府県	総戸数			木造軸組戸建て住宅								
				利用関係別								
		前年比	シェア	持ち家	前年比	貸家	前年比	給与	前年比	分譲	前年比
北海道	851	△ 16.7	29.5	729	△ 11.6	15	△ 53.1	7	△ 65.0	100	△ 30.6
青森	276	△ 10.7	53.7	251	△ 8.1	13	△ 40.9	0	△ 100.0	12	△ 7.7
岩手	244	△ 23.0	57.4	235	△ 23.0	2	△ 33.3	0	△ 100.0	7	0.0
宮城	292	△ 30.3	36.7	235	△ 31.1	4	△ 60.0	0	—	53	△ 22.1
秋田	287	△ 7.4	60.5	259	△ 9.8	2	100.0	2	—	24	9.1
山形	290	0.3	59.7	272	△ 0.7	0	△ 100.0	1	—	17	41.7
福島	508	4.5	55.2	464	0.4	8	14.3	0	—	36	111.8
小計	2,748	△ 12.8	42.3	2,445	△ 11.6	44	△ 43.6	10	△ 56.5	249	△ 12.0
茨城	786	△ 11.6	41.7	660	△ 11.5	15	△ 25.0	3	—	108	△ 12.2
栃木	509	△ 25.7	36.6	432	△ 22.3	7	△ 46.2	3	—	67	△ 42.2
群馬	620	△ 7.6	50.5	499	△ 6.6	23	187.5	2	—	96	△ 25.6
小計	1,915	△ 14.7	42.5	1,591	△ 13.3	45	9.8	8	—	271	△ 26.4
埼玉	1,940	△ 23.4	43.3	1,158	△ 22.3	8	△ 38.5	1	—	773	△ 24.9
千葉	1,369	△ 12.5	42.2	871	△ 7.0	10	42.9	0	—	488	△ 21.4
東京	1,826	△ 18.8	21.9	937	11.0	9	28.6	1	—	879	△ 37.1
神奈川	1,638	△ 18.4	33.9	915	△ 3.3	8	△ 55.6	0	—	715	△ 31.4
小計	6,773	△ 18.9	32.4	3,881	△ 8.0	35	△ 22.2	2	—	2,855	△ 30.2
新潟	697	△ 11.7	57.9	665	△ 11.9	0	△ 100.0	0	△ 100.0	32	6.7
富山	336	△ 14.1	55.7	320	△ 14.2	1	—	0	—	15	△ 16.7
石川	335	△ 19.7	51.0	306	△ 17.5	2	△ 66.7	0	△ 100.0	27	△ 28.9
福井	214	△ 25.2	59.0	198	△ 18.9	3	—	0	—	13	△ 69.0
山梨	203	△ 10.2	47.2	192	△ 11.9	0	△ 100.0	0	—	11	57.1
長野	631	△ 0.8	54.4	579	0.7	2	—	5	△ 16.7	45	△ 18.2
小計	2,416	△ 12.0	54.7	2,260	△ 10.9	8	△ 20.0	5	△ 44.4	143	△ 24.7
岐阜	501	△ 20.5	46.4	399	△ 23.1	1	△ 87.5	1	△ 50.0	100	△ 1.0
静岡	925	△ 15.2	37.0	840	△ 12.7	13	62.5	3	△ 40.0	69	△ 40.5
愛知	1,434	△ 8.7	29.2	1,022	△ 7.2	25	19.0	1	△ 50.0	386	△ 13.5
三重	407	△ 18.3	39.5	366	△ 18.5	1	△ 92.3	0	—	40	11.1
小計	3,267	△ 13.8	34.3	2,627	△ 13.3	40	△ 20.0	5	△ 44.4	595	△ 14.9
滋賀	375	△ 18.3	51.2	304	△ 21.6	0	—	0	—	71	0.0
京都	605	△ 1.5	39.0	348	5.1	12	1100.0	1	—	244	△ 13.5
大阪	1,599	△ 8.9	36.7	603	△ 14.7	2	△ 83.3	1	△ 50.0	993	△ 4.1
兵庫	1,033	△ 14.6	40.0	631	△ 8.0	9	12.5	2	100.0	391	△ 23.9
奈良	310	21.6	60.8	178	14.1	0	—	0	△ 100.0	132	34.7
和歌山	328	39.6	62.5	281	37.7	4	—	1	0.0	42	40.0
小計	4,250	△ 6.1	41.4	2,345	△ 5.1	27	28.6	5	0.0	1,873	△ 7.7
鳥取	83	△ 19.4	40.3	82	△ 20.4	0	—	0	—	1	—
島根	123	△ 12.1	47.7	114	△ 10.2	2	—	0	—	7	△ 46.2
岡山	268	△ 32.0	33.2	246	△ 33.3	4	△ 20.0	0	—	18	△ 10.0
広島	428	△ 19.4	35.6	327	△ 12.8	0	△ 100.0	0	—	101	△ 29.4
山口	231	1.8	38.8	209	9.4	8	△ 33.3	2	△ 33.3	12	△ 42.9
小計	1,133	△ 18.8	36.9	978	△ 16.1	14	△ 53.3	2	△ 33.3	139	△ 29.4
徳島	165	10.7	57.7	139	4.5	4	△ 42.9	0	—	22	144.4
香川	207	△ 8.8	37.4	192	△ 4.5	0	△ 100.0	2	△ 33.3	13	△ 7.1
愛媛	325	△ 12.2	47.7	292	△ 9.6	0	△ 100.0	1	—	32	△ 30.4
高知	126	5.9	53.2	107	20.2	0	△ 100.0	0	—	19	△ 34.5
小計	823	△ 4.9	46.8	730	△ 2.1	4	△ 77.8	3	0.0	86	△ 12.2
福岡	700	5.4	28.7	582	10.4	18	20.0	5	△ 16.7	95	△ 18.1
佐賀	188	48.0	45.3	171	54.1	9	80.0	0	—	8	△ 27.3
長崎	206	△ 14.5	40.3	178	△ 14.8	15	△ 28.6	0	—	13	18.2
熊本	331	△ 7.3	30.5	277	△ 1.8	0	△ 100.0	3	—	51	△ 22.7
大分	210	△ 8.7	32.2	172	△ 9.0	14	△ 50.0	2	100.0	22	83.3
宮崎	257	10.8	49.1	217	17.3	7	△ 61.1	0	△ 100.0	33	22.2
鹿児島	403	△ 1.9	55.4	350	0.0	19	△ 29.6	0	—	34	0.0
沖縄	16	0.0	1.6	15	15.4	0	—	0	—	1	△ 66.7
小計	2,311	1.4	31.4	1,962	5.1	82	△ 33.3	10	11.1	257	△ 8.2
総数	25,636	△ 12.7	37.6	18,819	△ 8.8	299	△ 28.1	50	△ 18.0	6,468	△ 21.5

※木造軸組戸建て住宅は、木造戸建てからプレハブ木造戸建てと2×4戸建てを除いた概算値
※シェアは住宅着工戸数全体に占める割合

長寿命推進協議会など
先導的モデル含む長期住宅シンポジウム
地元有識者の討論会も

住宅性能評価・表示協会および住宅長寿命化推進協議会は、長期優良住宅先導的モデル事業を含めた長期優良住宅に関するシンポジウムを開催、同住宅の普及を図る。月末にかけ、福岡、名古屋、仙台の各都市でシンポジウムを行う。プログラム内容は、先導的モデル事業に携わる評価委員の講演や、開催地の有識者によるパネルディスカッションなど。参加申込み方法などの詳細は、㈳日本住宅協会のホームページに掲載されている。シンポジウムの開催日時、会場は次の通り。

▽19日＝福岡（13時30分から、福岡市中央区・アクロス福岡）、24日＝名古屋（同、名古屋市中区・栄ガスビル）、9月2日＝仙台（同、仙台市青葉区・ハーネル仙台）

長期優良住宅に関する事業支援セミナー

出前講座　受付けます

2006年「住生活基本法」制定の流れを受け、2009年6月4日「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行されました。いよいよ日本は、持続可能な社会を目指し、「いい住

長期優良住宅と
先導的モデル事業及び
住宅ローン減税につい
わかりやすく解説します