

住まいと地域の情報を
あなたにお届け

ファミリーユ

Famille

TIMELESS
QUALITY

明邦興産



2020 Spring

人気の浦和がライフステージ

“緑区原山”の街リョク

実はこんなメリットも

“建築条件付売地”という選択

シリーズ・名もない工夫「地震対策編」

MEIHO 物件特集

コラム 災害に備えた住まい

実はこんなメリットも

建築条件付売地という選択肢

住まいの購入を検討されている方なら、よく目にする“建築条件付売地”。でも実際にどんなものかご存知ない方も多いのでは？今回は、そのメリットを考えてみましょう。

建築できる建物は一般の土地と同じ

条件という言葉は、何やら建物に対して特別な制約があるように感じる方もいらっしゃるのでは？もちろんそんなことはありません。たとえば、一般の売地なら3階建てが建てられるが条件付では2階建てしか建てられない、などということはないのでご安心ください。

ここでの条件とは「住宅を建設する会社が決まっている」ということ。つまり一定の期間内(3ヶ月以内)に、主に売主が決めた施工会社と建築請負契約を結ぶことを条件に土地の売買契約を締結することなのです。

通常はこの期間内にプランを決めます。もし期間内に納得のプランができない、金額面で折り合いがつかないなどで建築請負契約が結べない場合は、土地の売買契約を白紙解除でき、支払い済みの手付金などはすべて返却されます。

ではこの建築条件付売地は、注文住宅や建売住宅とどのような違いがあるのでしょうか？

エリア重視の方は検討する価値あり

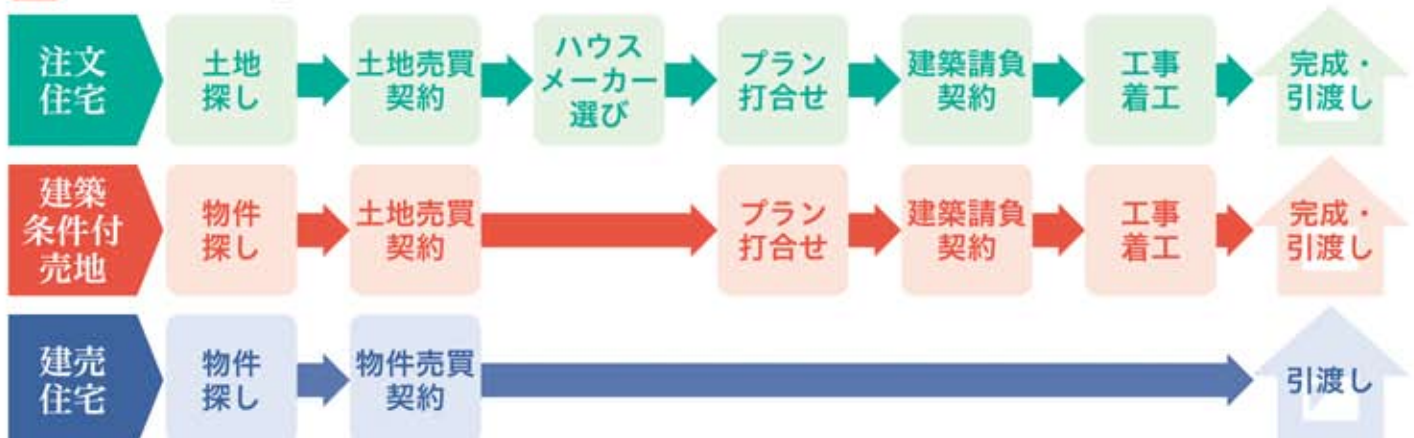
建築条件付売地と、注文住宅や建売住宅との違いを分かりやすくするために、引渡しまでの流れをまとめてみました(図1)。注文住宅と比べると建築

条件付売地は、迷いがちなハウスメーカー選びを行う必要がありません。さらに注目したいのが土地探しです。

注文住宅を希望しても土地を持っていないければ、まず土地を探す必要があります。しかしエリアや広さ、コストで希望を満たす物件を見つけることは容易ではありません。中には相当期間、物件が出るのを待っている人も…。そんな時、検討対象に建築条件付売地を加えることで、選択肢が増えることもよくあるのです。エリアを重視するならば、建築条件付売地は検討する価値があるといえそうですね。

一方、建売住宅と比べると、プランの打合せと建築請負契約が必要となります。建築条件付売地は注文住宅に比

図1 「引渡しまでの流れ」イメージ





※撮影の土地・建物イメージは2019年撮影の現地写真を元に作成した「ファミーユ5Fシリーズ緑区原山1丁目(売主：明邦興産)」のもので、実際とは多少こととなります。

べると手間が少なく、建売住宅とではひと手間増えるイメージですね。そしてこの手間が、こだわりの住まいへと繋がります。

自由度の高いフリープランで“こだわり”を実現

建築条件付売地のプラン作成は通常、施工会社がその区画に合ったいくつかのプランを用意して、それをベースに自分の好みを反映していくスタイルです。そこまでこだわりは無いけど、壁紙やニッチなど多少は好みを反映したい“ちょい足し派”にぴったりですね。

一方、注文住宅のように一からのスタートではないので手間がかからない分、設計の自由度は低くなります。た

だ、最近は自由度の高いフリープランを採用しているケースもあり、細部まで“こだわりたい派”はどこまでこだわりを叶えられるか、施工会社によく確認することをお勧めします。

いずれにしても建築のプロと相談しながら家を建てることのできることは、建築条件付売地のメリットといえます。さらに、建設現場に立ち会えることも大きいですね。

建築中の我が家を確認ワクワク感を楽しもう

我が家がどんどん出来上がっていく様子を見るのは、何ともワクワクするもの。さらに、しっかりと図面や仕様書通りの材料が使われているか、工事

は予定通り進んでいるかなども確認できます。また、建ててからでは難しい基礎や土台などの確認ができるのもありがたいですね。

住みたいエリアを重視する方、注文住宅ほど手間をかけたくないが、多少はこだわりを反映させたい方、建築中の様子を確認したい方などは、建築条件付売地も視野に入れた検討をお勧めします。

建築条件付売地も多数あり
MEIHOの住まいはこちら



■ 建築条件付売地の業者は3タイプ

建築条件付売地の販売は、主に以下の3タイプがあります。お勧めは自社施工・土地分譲タイプ。仲介手数料が不要なのはもちろん、自社で全て完結するため契約から施工、引渡しまでスムーズ。さらに引渡し後のアフターフォローも充実している傾向があります。

自社施工・土地分譲タイプ

土地の仕入れから住宅の施工、販売、さらにアフターまで全て自社で行う。



MEIHOはココ!!

他社施工・土地分譲タイプ

土地の仕入れと販売のみ自社で行う。施工は他社のため予算が合いづらく要望が通りにくいことも…。



自社施工・土地仲介タイプ

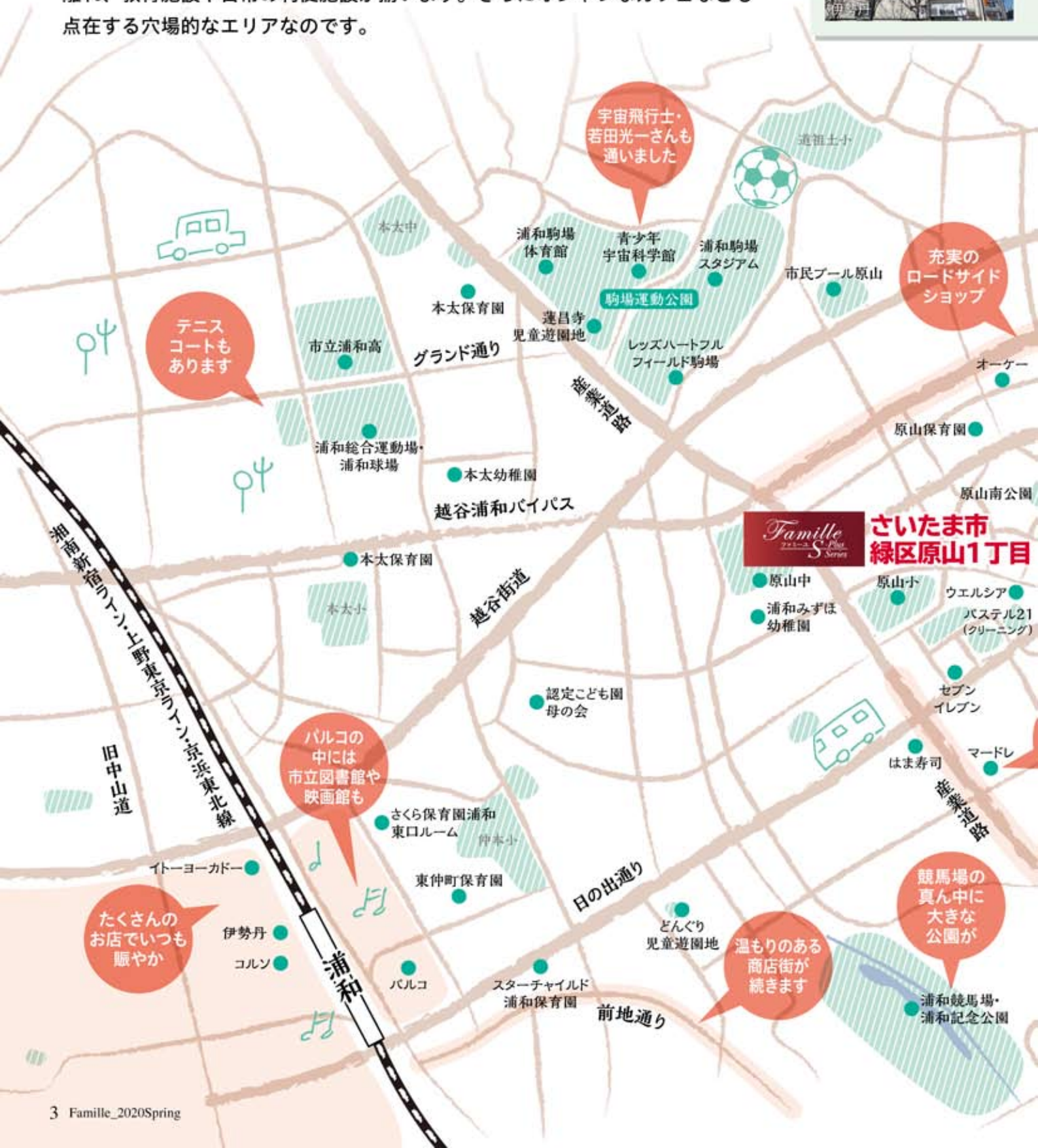
売主と買主の仲介のみを行う。仲介会社を通して買うことになり、最大で物件価格の3%+6万円(税別)が必要となる。



人気の浦和がライフステージ

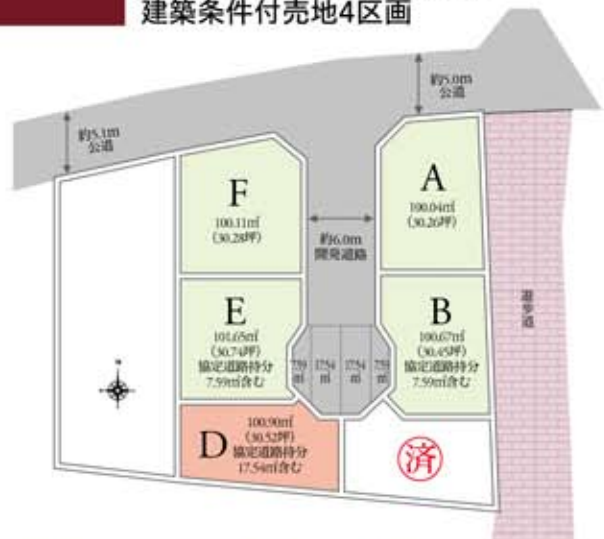
“緑区原山”の街リョク

住みたい街ランキングで首都圏ベスト10の常連となった浦和。利便性と成熟した街並み、さらに街の持つ文化の香りが多くの人を魅了します。その浦和駅東口が最寄りの緑区原山は、華やかな浦和を愉しみながらも喧噪とはほどよく離れ、教育施設や日常の便利施設が揃います。さらにオシャレなカフェなども点在する穴場的なエリアなのです。





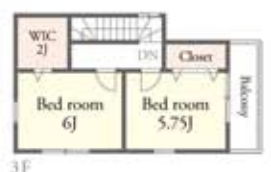
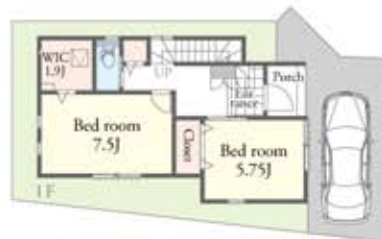
Famille *Family Home Series*
さいたま市緑区原山1丁目
 全6区画/新築分譲住宅1棟
 建築条件付売地4区画



- カーナビ住所
さいたま市緑区原山
1丁目28-14付近
- JR京浜東北線「浦和」駅徒歩
25分・またはバス4分徒歩3分
- 人気の浦和駅最寄り
- 安心のクルドサック

【新築分譲住宅】●今回販売/1棟●
 土地面積/100.90㎡(30.52坪)
 ※協定道路持分17.54㎡含む●建物
 面積/108.70㎡(32.88坪)●間
 取り/4LDK+WIC●販売価格/4,
 980万円(税込)●完成/令和2年4
 月下旬予定●建築確認番号/第
 SJ-KX195308300号

【建築条件付売地】●今回販売/4区
 画●土地面積/100.04㎡(30.26
 坪)~100.67㎡(30.45坪)※協定
 道路持分7.59㎡含む●土地価格/
 3,235万円~3,435万円



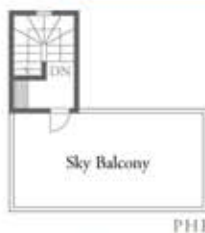
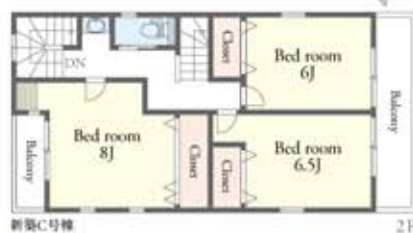
※建築条件付売地とは、土地売買契約後3ヶ月以内に売主との建築請負契約の締結を条件に販売いたします。この期間に建築しないことが確定したとき、または建築請負契約が成立しなかった場合は、土地売買契約は白紙となり、受領した金額は全額お返しいたします。※2020年3月の情報を元に制作

MEIHO 物件特集

Famille
21-A Series

藤・塚越2期

全7区画 / 新築分譲住宅1棟
建築条件付売地2区画



【新築分譲住宅】●今回販売 / 1棟●土地面積 / 110.05㎡ (33.29坪) ●建物面積 / 110.95㎡ (33.56坪) ●間取り / 3LDK+ワークスペース+スカイバルコニー ●販売価格 / 5,380万円(税込) ●完成 / 令和元年8月 ●建築確認番号 / SJK-KX-195300270号
【建築条件付売地】●今回販売 / 2区画●土地面積 / 100.08㎡ (30.27坪)・100.23㎡ (30.31坪) ●土地価格 / 3,840万円・3,900万円

- カーナビ住所
藤市塚越1丁目17-17付近
- JR浜東北線「藤」駅
徒歩9分
- フリープラン可能
- モデルハウス公開中



Famille
21-A Series

上尾・向山2期

全6区画 / 新築分譲住宅2棟
建築条件付売地2区画



月々8万円台!

- カーナビ住所
上尾市向山539-5付近
- JR高崎線「上尾」駅徒歩28分
またはバス9分徒歩6分
- コースペース2台

【新築分譲住宅】●今回販売 / 2棟●土地面積 / 108.16㎡ (32.71坪)・110.33㎡ (33.37坪) ●建物面積 / 98.53㎡ (29.80坪)・99.36㎡ (30.05坪) ●間取り / 3LDK+ロフト+WIC ●販売価格 / 各3,370万円 (税込) ●完成 / 令和2年1月下旬(A号棟)・4月下旬予定(B号棟) ●建築確認番号 / SJK-KX-195304630号他
ご返済例: 3,370万円をご購入の場合 / 月々のお支払 87,034円 (頭金なし・ボーナス払いなし・借入金 / 3,370万円・金利(変動) / 0.47%・借入期間 / 35年・金融機関 / 埼玉りそな銀行(紹介))
【建築条件付売地】●今回販売 / 2区画●土地面積 / 110.25㎡ (33.35坪)・110.26㎡ (33.35坪) ●土地価格 / 各1,630万円

Famille
21-A Series

上尾・向山3期

全7区画 /
建築条件付売地7区画



- 予告広告
4月販売予定
※この広告は予告広告です。価格は未定です。販売開始まで契約または予約の申込および申込順位の確保につながる行為は一切できません。
- カーナビ住所
上尾市向山540-3付近
- JR高崎線「上尾」駅徒歩28分・
またはバス9分徒歩6分
- 角地4区画

【建築条件付売地】●今回販売予定 / 7区画●土地面積 / 103.55㎡ (31.32坪) ~ 104.17㎡ (31.51坪) ●土地価格 / 未定※表示の面積等は、今後の販売予定区画数全区画を対象としております。販売区画数及び面積等確定情報は本広告にてお知らせいたします。

埼玉県を中心に、新築住宅や土地を自社販売する明邦興産。建物は全て2×4工法とオール電化を採用。気になる物件があれば、ぜひお問い合わせください。

地震に強い
2×4工法

災害時に復旧が早い
オール電化

手数料不要
売主

Famille
7.1-3 S Series

東大成町2丁目

全2区画/
新築分譲住宅2棟



【新規分譲住宅】●今回販売/2棟●土地面積/83.16㎡(25.15坪)・103.66㎡(31.35坪)●建物面積/110.45㎡(33.41坪)・112.61㎡(34.08坪)●間取り/3LDK+WIC・4LDK●販売価格/3,980万円(税込)・4,280万円(税込)●完成/令和2年6月予定●建築確認番号/SJK-KX195309050号他

カーナビ住所
さいたま市北区東大成町
2丁目646付近

JR高崎線「宮原」駅徒歩12分・
ニューシャトル「加茂宮」駅
徒歩5分



Famille
7.1-3 S Series

上尾・向山3丁目

全1区画/
新築住宅1棟



カーナビ住所
上尾市向山3丁目7-43付近

JR高崎線「上尾駅」徒歩16分・
またはバス5分徒歩3分

カースペース2台

【物件概要】●今回販売/1棟●土地面積/154.44㎡(46.71坪)●建物面積/108.06㎡(32.68坪)●間取り/4LDK+ロフト●販売価格/4,450万円(税込)●完成/令和2年2月下旬●建築確認番号/SJK-KX-195304080号

Famille
7.1-3 S Series

粕壁東1丁目

全4区画/
新築分譲住宅1棟
建築条件付売地1区画



カーナビ住所
春日部市粕壁東1丁目27-8付近

東武スカイツリーライン
「春日部」駅徒歩8分

7.25畳の
スカイバルコニー

随所に
収納スペースを確保

【新築分譲住宅】●今回販売/1棟●土地面積/101.49㎡(30.70坪)●建物面積/112.40㎡(34.00坪)●間取り/3LDK+WIC+スカイバルコニー●販売価格/3,740万円(税込)●完成/令和2年5月上旬予定●建築確認番号/SJK-KX-195306200号
【建築条件付売地】●今回販売/1区画●土地面積/80.19㎡(24.25坪)●土地価格/2,080万円



工夫1 ▶ ホールダウン金物

耐震性の高い2×4工法にプラス「ホールダウン金物」を建物の4隅に設置。接合部を強化することで、さらに耐震性をアップしました。

工夫2 ▶ 開口部を強化

構造上のウイークポイントになる開口部の上部（まぐさ）は、通常よりランクの高い集成材を使用。上からの荷重にも耐えられるよう配慮しました。

工夫3 ▶ 床材の厚さは約2倍

通常12～15mm厚の1階床材を約2倍の24mmに。耐震性ととも防湿性も高めます。また根太（ねだ）を無くし、不快な床鳴りを抑制しました。

工夫4 ▶ 階床はダブル根太

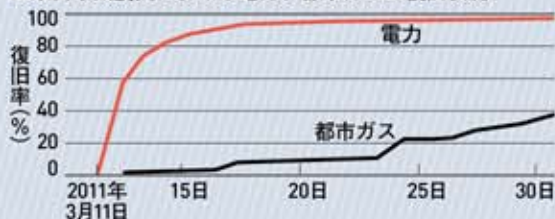
2階床は集成材を狭いピッチではりつめ、さらに根太を二重に使用。耐久性と強度を向上させるとともに、床鳴りも軽減します。

シリーズコラム 災害に備えた住まい 2

復旧の早いオール電化住宅

災害後の復旧が早いとされるオール電化住宅。東日本大震災では、電気は4日後に90%近くが復旧しましたが、都市ガスは29日後でも40%弱でした。この傾向は他の地震でも同様です。なお復旧時に怖いのが通電火災。地震時には(1)電気器具のスイッチを切りコンセントを抜く、(2)避難する時はブレーカーを必ず遮断することを忘れないようにしましょう。

■東日本大震災における電力、都市ガスの復旧状況



出典：東日本大震災におけるライフライン復旧概況「ライフラインの地震時相互関連を考慮した都市機能防護戦略に関する研究小委員会」
 ※復旧率 = (延べ停止戸数 - 停止戸数) / 延べ停止戸数
 ※電力については東北電力管内のみ

天井埋め込み型ナノイーで空気をきれいに!!



ファミリーシリーズは、天井埋め込み型ナノイー発生機が装備されており、気になるにおいを脱臭。空気中の滞在時間が長い「カビ菌」「ウイルス」「ニオイ」「アレル物質」など目に見えない小さな不快の原因を抑制し、空気をきれいに快適な住環境をお届けします。

※建物仕様により、オプションになる場合があります。

ご紹介キャンペーン

10万円分の商品券プレゼント

明邦興産の住まいを、お子様やお友達にご紹介ください。

ご成約いただいた場合は、

10万円分の商品券をもれなくプレゼント!

詳しくは、下記までお問い合わせください。

MEIHO 明邦興産株式会社

〒331-0812 埼玉県さいたま市北区宮原町1-12-4

(公社)全国宅地建物取引業保証協会会員 (公社)埼玉県宅地建物取引業協会会員 (公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟
 建設業許可 埼玉県知事(特-29)第39132号 宅建業免許 埼玉県知事(9)第11213号

☎ 0120-28-9191

ホームページはこちらから!
 より詳しい物件情報をご覧くださいませ

明邦興産

検索

