

株式会社三井開発 季刊情報誌「サ・エ・ラ」をお届けします。

Ca・et・la

サ・エ・ラ
2024.Summer
Vol.34

実はすごい!

東大宮駅
西口エリアの
街力 まちりょく

ラクして? 楽しむ!
庭のお手入れ術

住宅ローン金利からみた 買い時とは?



宮駅 リアの 力



アクセス性や利便性などが評価され、住宅地として人気の高い東大宮。今回は、駅西口エリアにスポットを当て、その魅力を探ります。果たしてどんな街の力が見えてくるのでしょうか。



メインストリート



尾山台遺跡



瓦葺の街並み

JR東大宮駅から大宮駅へ7分、池袋や新宿、東京駅など都心のビッグターミナルも40分台。各ターミナルとは直通なので実に軽快です。また駅西口のロータリーは広々としており、メインストリートの道幅も広く、さらに駅前には駐車場もたくさんあるので、車を使う時も便利ですね。

お店も駅前を中心に、コンビニエンスストアやチエーン店、個性的なカフェやレストランなどが集まります。スーパー・ドラッグストア、ファミリー・レストランなどの大型店舗は駅前からちょっと離れ、中心地をぐるりと囲むようにあります。どこも大型駐車場を備えているので、徒歩はもちろん車でのまとめ買いにも適しています。

このように利便性の高い東大宮駅西口エリアですが、駅から北に広がる上尾市瓦葺地区では、太古から人々の暮らしが営まれていたことをご存知ですか？

JR東大宮駅から大宮駅へ7分、池袋や新宿、東京駅など都心のビッグターミナルも40分台。各ターミナルとは直通なので実に軽快です。また駅西口のロータリーは広々としており、メインストリートの道幅も広く、さらに駅前には駐車場もたくさんあるので、車を使う時も便利ですね。

お店も駅前を中心に、コンビニエンスストアやチエーン店、個性的なカフェやレストランなどが集まります。スーパー・ドラッグストア、ファミリー・レストランなどの大型店舗は駅前からちょっと離れ、中心地をぐるりと囲むようにあります。どこも大型駐車場を備えているので、徒歩はもちろん車でのまとめ買いにも適しています。

このように利便性の高い東大宮駅西口エリアですが、駅から北に広がる上尾市瓦葺地区では、太古から人々の暮らしが営まれていたことをご存知ですか？

利便性の高い 東大宮駅西口周辺

遺跡からうかがえる 土地の安定性

JR東大宮駅から大宮駅へ7分、池袋や新宿、東京駅など都心のビッグターミナルも40分台。各ターミナルとは直通なので実に軽快です。また駅西口のロータリーは広々としており、メインストリートの道幅も広く、さらに駅前には駐車場もたくさんあるので、車を使う時も便利ですね。

お店も駅前を中心に、コンビニエンスストアやチエーン店、個性的なカフェやレストランなどが集まります。スーパー・ドラッグストア、ファミリー・レストランなどの大型店舗は駅前からちょっと離れ、中心地をぐるりと囲むようにあります。どこも大型駐車場を備えているので、徒歩はもちろん車でのまとめ買いにも適しています。

このあたりの住宅は瓦の屋根も多く、住宅街としての歴史を感じますが、さらに北に進むにしたがってモダンな住まいも目立ってきます。どのおうちも緑を上手に採り入れて、まさに家と緑と溶け合っているよう。生産緑地もいくつもあり、心なしか風が爽やかに感じます。また、苦にならない程度のアップダウンが街並みにアクセントをもたらし、季節や天候によつてお散歩や駅までの景観を豊かなものにしてくれそうです。

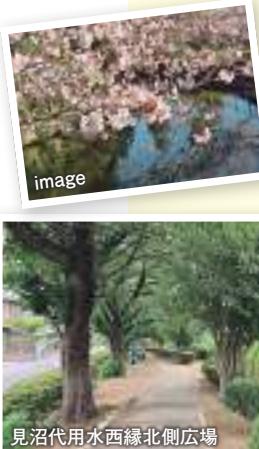


緑と溶け合うような 年輪を重ねた住宅街

古代の遺跡が発掘されるということは、水域などではなく当時から地盤が安定していた場所であったことがうかがえます。実際に瓦葺地区は地震や水害に強い洪積台地の上に広がっており、駅からは徒歩15~25分程度ですが、航空写真などで俯瞰すると多くの住宅や団地が建ち並んでいることがわかります。特に東大宮駅の北西側、見沼代用水西縁を超えたあたりから街並みは、まさに成熟した様相を見せてくれます。

このあたりの住宅は瓦の屋根も多く、住宅街としての歴史を感じますが、さらに北に進むにしたがってモダンな住まいも目立ってきます。どのおうちも緑を上手に採り入れて、まさに家と緑と溶け合っているよう。生産緑地もいくつもあり、心なしか風が爽やかに感じます。また、苦にならない程度のアップダウンが街並みにアクセントをもたらし、季節や天候によつてお散歩や駅までの景観を豊かなものにしてくれそうです。

このあたりの住宅は瓦の屋根も多く、住宅街としての歴史を感じますが、さらに北に進むにしたがってモダンな住まいも目立ってきます。どのおうちも緑を上手に採り入れて、まさに家と緑と溶け合っているよう。生産緑地もいくつもあり、心なしか風が爽やかに感じます。また、苦にならない程度のアップダウンが街並みにアクセントをもたらし、季節や天候によつてお散歩や駅までの景観を豊かなものにしてくれそうです。



実は スゴイ! 東大 西口工 街

スゴイ!

16号で快適! カーアクセス
2027年には
新ICも誕生予定

さて、そんな東大宮駅西口エリアのポイントで外せないのが、国道16号線です。三浦半島から横浜、八王子、川越、柏、千葉、富津岬をぐるりと環状に繋ぐ16号線。東京から放射状に延びる高速道路との接続がよく、ビジネスはもちろんレジャーにも使い勝手がよい道路です。東大宮エリアなら東北道の岩槻ICや、関越道の川越ICなどの利用が便利ですね。さらに現在、首都高速大宮線の与野JCTから上尾南ICまでの延伸工事が、2027年3月の開通を目指して進んでおり、国道16号線とは宮前ICで接続する予定ですね。こちらが繋がると東京都心へのカーライドショッピングの存在も見逃せません。

快適な電車や車のアクセス、そしてお買い物施設などが集積した駅前。もちろん公園などの緑も充実しています。そのようなベースに加え、安定した地盤は、もっと評価されてもよさそうです。



ナチュールヴィラ東大宮(建築条件付売地) 全7区画 販売6区画



CHECK!
詳細

価格
1,680万円
~1,780万円

カーナビ住所
上尾市
大字瓦葺
1266-22



現地(2024年5月撮影)

土地面積 / 119.91m² ~ 119.94m²

JR宇都宮線「東大宮」駅徒歩22~23分

【完成】2024年5月造成完了済 【お引渡し】相談

※この土地は、土地売買契約後3ヶ月以内に、売主株式会社三井開発と建築請負契約を締結する事を条件に販売します。期間内に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、受領した手付金等は全額お返しします。

※本表の敷地面積は確定ではありません。若干変更になる場合がございます。
※当社のお薦めする参考プランをご用意しております。

※土地面積/ゴミ置場 4.77m²うち1/15持分

[12区画に参考プラン93.56m²の建物を建てた場合]

12区画・土地価格	16,800,000円
建物価格	21,990,750円(税込み)
土地建物価格	合計 38,790,750円(税込み)

[上記のご返済例]

土地建物価格	38,790,750円(税込み)
月々のお支払い額	97,747円
頭金	90,750円。ボーナス払い0円/年。借入金/3,870万円。金利/0.34%。借入期間/35年。

※住宅ローンは一定要件該当者が対象となります。※適用される金利は融資実行時のものとなり、表記されている金利と異なる場合があります。※上記返済例は一例です。詳しくはスタッフにご確認ください。

庭の ラクして? 楽しむ! お手入れ術

一戸建ての魅力といえば、庭のある暮らし。でも実際に暮らし始めると「手入れが面倒…」との声をよく聞きます。そこで今回は、ラクして? 楽しむ庭のお手入れ術をご紹介します。



草取り時期



おススメは万能スコップ。門松の竹の先端を丸くしたようなイメージで、円筒を斜めにカットした形状なので地中に差し込みやすく、草を片手に持ちながらラザクザクと差し込めば根を断ります。

1回目は梅雨に入る前、5月下旬～6月上旬に行います。雑草がまだ小さく柔らかいうちに草取りをすることで、生長を遅らせることができます。葉はもちろん、根もなるべく抜きましょう。葉も根もまだ伸びていないので、さほど労力を使わずにすみます。

2回目はお彼岸の後、9月下旬から10月上旬に行います。2回目は労力の必要な地中の根や地下茎には手を付けず、地面の葉や茎を刈っていきます。なので、スコップなどは使わずに草刈り機でOK。背の高い草刈り機だと立ったまま刈れるので腰への負担もありません。

土を掘り根を取る作業を考えるとためらってしまいそうですが、道具を使って葉や茎をさつと刈るだけなら、気持ち的にも楽ですよね。もちろん、根も取った方がより高い効果を見込めます。根に手を付けるなら、雨の降った数日後だと土を掘りや



草取りをラクに



子どもやペットの遊び場、ガーデニング、バーベキュー、家庭菜園…。庭は暮らしを彩り、潤いを与えてくれるスペースです。また、増えた自転車を置くなど実用面で利用しているご家庭も見受けられます。このように多くのメリットがある庭ですが、悩ましいのがお手入れ。特に草取りは「暑い、寒い」「腰が痛くなる」など億劫ですよね。この草取りを簡素化・効率化することで、庭の手入れはついぶんとラクになるのです。では、どんな方法があるのでしょうか。

1回目 梅雨入りまでに

2回目はお彼岸の後、9月下旬から10月上旬に行います。2

回目は労力の必要な地中の根や地下茎には手を付けず、地面の葉や茎を刈っていきます。なので、スコップなどは使わずに草刈り機でOK。背の高い草刈り機だと立ったまま刈れるので腰への負担もありません。

2回目 お彼岸の後に



草取りは時期を決めて年3回

皆さんはどうくらいの頻度で草取りをしていますか。年に1回? それとも雑草が気になつたタイミングで? おススメしたいのが、時期を決めて年3回に分けて、草取りを行うことです。

分けることで1回分の負担が減ることともに、回数を決めることでメドも立ちやすくなります。しかも、この年3回のペースを続けていくと年々雑草が減る、つまり草取りがどんどんラクになります。では、3回の草取り作業に適した季節とはいったな

のでしょうか。

すぐ、作業もしやすいですよ。

なお1回目と2回目は真夏の前後に行いますが、それでも水分補給や帽子などの熱中症対策、日焼け止め、虫よけ対策などは万全を期してくださいね。

3回目 ハロウインの後に

月上旬はハロウインの後、11月上旬から12月上旬までの間に

行いましょう。雑草も枯れたり

小さくなつており、根も瘦せて

いるので抜きやすくなります。

この時期に雑草を除去することで、翌春以降の雑草の生長を抑

えられます。このサイクルを毎年続けることで、雑草の根や地

で、翌春以降の雑草の生長を抑えられます。このサイクルを毎年続けることで、雑草の根や地

で、翌春以降の雑草の生長を抑えられます。このサイクルを毎年続けることで、雑草の根や地

で、翌春以降の雑草の生長を抑えられます。このサイクルを毎年続けることで、雑草の根や地

で、翌春以降の雑草の生長を抑えられます。このサイクルを毎年続けることで、雑草の根や地



カンパニュラ
メリーベル



ガーランチ
カーリーチェ



コレス
キボウシ

ラクして映える庭を

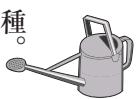
本格的なガーデニングは時間

も無くて難しいけど、庭は美しく魅せたい…。そんな方におス

スメなのが、宿根草（しゅつこうそう）を上手に取り入れた庭

づくりです。

お手入れ簡単な宿根草



宿根草とは、多年草の一種。

冬など生育できない時期には、

株元の芽や地中の根を残して地

上部が枯れ、春など生育に適し

た時期になると再び新芽が出て

きます。一度植えれば何年も楽

しみるのが最大の魅力。一年草

のように季節ごとに植え替える

必要はなく、翌年も再び花を咲

かせるため、乾燥時の水やりと

枯れた花などのお掃除以外、手

間も軽くなるわけです。もし、

年3回の草取りが厳しいよう

したら、梅雨前とハロウイン後

の2回のみでも効果はあります

たくノーメンテンスというわけ

にもいきません。どのように庭

を活用したいかを考えて、ご自

身の家庭にあつた方法を取り入

れてくださいね。

虫が寄らない庭づくり

庭といえば虫。植物を育てていない庭でも虫が発生すること多多ありますね。最後に、虫

虫が嫌う植物を植える



えておくようにしましょう。

花壇などへの対策で効果的なのは、虫の嫌う植物を植えることです。代表的なのがハーブ。

間もほとんどかかりません。種類も不ペタ キヤツツパジヤマ、ギボウシ、ヒューケラドルチエ、カンパニュラ メリーベルなど

色彩も形状も豊富です。

また、毎年同じ時期に花をつけるので、季節の到来を実感で

きのもの嬉しいですね。年を重ねにつれて、我が家の庭、と

いう思いが深まりそうです。

鉢植えの一年草で季節を彩る

宿根草は花の時期以外は、葉が茂るのみだつたり、冬には枯れたような姿になることもあります。そのため、季節の一年草と組み合わせることで、一年中花も葉も楽しめる美しい庭を作ることができます。

宿根草と一年草とでは相性の問題もあり、同じ花壇で育てることが難しいこともあります。そこで、季節の花は鉢植えで用意しましょう。鉢植えなら難しい相性の問題もクリアし、場所もフレキシブルに選べます。これなら、手間をかけずに自分好みの映える庭を作れそうですね。



庭の改善

が寄つてこない庭づくりを考えてみましょう。



ローズマリー



ペパーミント ゼラニウム



ペパーミント

いかがでしたか、ラクして楽しむ庭のお手入れ術は、既に庭付きの一戸建てで暮らしている方はもちろん、住宅購入を検討される方もぜひ参考にしてくださいね。



即入居可! 最終1棟特集

パークヴィラ岩槻 第2期 2号棟



CHECK!
詳細

3LDK
+SIC
+ランドリールーム

価格(税込)
3,680万円

カーナビ住所
さいたま市
岩槻区西原
3-77付近



岩槻駅 徒歩11分!
月々9万円台!



キッチンの横にダイニングテーブルの設置が可能。食事の支度や片付けがしやすく、お手伝いも自然に身に付きそう



室内干しもできる
4.0帖のランドリールーム。バルコニー、主寝室に直接
アクセスでき洗濯動線も快適です



【完成】2024年5月末 【お引渡し】即入居可

【ご返済例】2号棟3,680万円をご購入の場合

月々のお支払額 92,948円

(頭金なし・ボーナス時加算なし・借入金/3,680万円・

金利(変動)/0.34%・借入期間/35年・金融機関/埼玉りそな銀行)

※土地面積/協定部分面積28.90m²含む、ゴミ置場2.76m²うち1/7持分

※建物面積/法定面積除く延床面積96.87m²

パークヴィラ東大宮 第110期 3号棟



CHECK!
詳細

3LDK
+SIC
+ランドリールーム

価格(税込)
4,980万円

カーナビ住所
さいたま市
見沼区東大宮
2-52-2付近



東大宮駅 徒歩11分!
月々12万円台!



一体感のある19.3帖の広々LDK。キッチンのすぐ横に2階へ続く階段があり、コミュニケーションもスムーズ



リビングの一角に
こじんまりした空間、ヌックを設置。
ココイクコーナーと合わせて多彩な
利用が可能

【完成】2024年6月末 【お引渡し】即入居可

【ご返済例】3号棟4,980万円をご購入の場合

月々のお支払額 125,783円

(頭金なし・ボーナス時加算なし・借入金/4,980万円・

金利(変動)/0.34%・借入期間/35年・金融機関/埼玉りそな銀行)

※土地面積/協定部分面積71.65m²含む、ゴミ置場2.54m²うち1/4持分

※建物面積/うち法定面積部分6.63m²

スクエアライフ久喜 2号棟



CHECK!
詳細

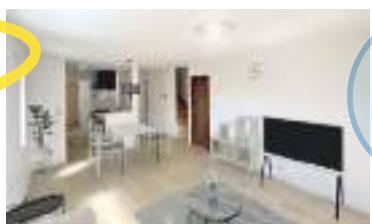
3(4)LDK
+SIC
+ランドリールーム

価格(税込)
3,280万円

カーナビ住所
久喜市
青葉
3-15-4付近



土地167m²超!
月々8万円台!



キッチンとダイニングテーブルが横に並び回遊できる動線。2帖大的のパントリーとマルチコーナーでパックヤード充実
※イメージ画像



主寝室は8.25帖の
広さを確保。ランドリールームへ直接
アクセス可能なので入浴や朝の支度もラクラク
※イメージ画像

【完成】2024年1月 【お引渡し】即入居可

【ご返済例】2号棟3,280万円をご購入の場合

月々のお支払額 82,845円

(頭金なし・ボーナス時加算なし・借入金/3,280万円・

金利(変動)/0.34%・借入期間/35年・金融機関/埼玉りそな銀行)

※土地面積/ゴミ置場2.60m²うち1/3持分

※建物面積/法定面積部分除く104.34m²

※イメージ画像は実際の内観写真に家具・家電・小物を合成した画像です。家具・家電・小物は生活イメージの一例で販売価格には含まれません。

※住宅ローンは一定要件該当者が対象となります。※適用される金利は融資実行時のものとなり、表記されている金利と異なる場合があります。※上記返済例は一例です。詳しくはスタッフにご確認ください。

※表記の所要時間は地図上で計測した現地からの概算距離を、徒歩では80m、車では400mを1分として算出し端数を切り上げたものです。

住宅ローン金利からみた 買い時とは?

住宅ローンの固定金利は10年国債金利に影響され、変動金利は短期プライムレートに影響されます。短期プライムレートは日本銀行が決定する政策金利に影響されるため、**住宅ローンの変動金利は実質、日銀の政策金利に影響される**といえます。住宅ローン利用者の72%が利用する変動金利(2023年4月:住宅金融支援機構調査)の今後について、考えてみましょう。

今年3月、日銀は長年続いたマイナス金利の解除を決定しましたが、翌月に「今後もゼロ金利を継続する」と発表したことにより、しばらくは急激な上昇はないと予想されていました。しかしその間、日本は急激な円安に見舞われています。そのため日銀は今後、利上げに積極的な姿勢に入ることが予想され、それが**金利上昇のスピードを速める可能性があります**。幸いなことに変動金利は、7月では上昇は見られませんでした。**今後も直ちに大きく上することはなさそうですが、下がることはもっと考えられません。**

ここで、金利が上がると実際にいくら負担増となるのかみてみましょう。想定は借入金4,000万円、頭金0円、ボーナス払い0円、35年払い、そして金利0.34%とします。



金利が0.2%アップしたら月々の支払いはプラス3,512円ですが、総額にすると147万円超もの金額になります。さらに**0.5%アップでは総額374万円超の負担増**に。

現在の不安定な世界情勢や景気動向を考えると、金利がいつ上昇傾向となるのか油断できません。**歴史的な超低金利**が続く今こそ、**住宅の買い時**といえるかもしれませんね。

	変動金利	毎月支払い	利息合計額	差額
現在の金利	0.34%	10万1,031円	243万2,852円	—
0.2%UP	0.54%	10万4,543円	390万7,972円	147万5,120円
0.5%UP	0.84%	10万9,956円	618万1,604円	374万8,752円

ナチュールヴィラ東大宮

モデルハウス3棟OPEN! (予告)

2024年8月下旬、ナチュールヴィラ東大宮にテイストの異なる3棟のモデルハウスがオープンします!
どれがお好みか、ぜひ現地で見比べてください!



5号棟
ラグジュアリーモダンスタイル
Luxury Modern Style

ホワイトを基調とした
モダンテイストな空間



6号棟
アーバンスタイル
Urban Style

アクセントクロスが
リズミカルに演出



15号棟
ナチュラルスタイル
Natural Style

自然素材テイストが
和らぎを与えてくれる

ご来場予約でAmazonギフト2,000円プレゼント!

来場予約はこちらから→



100
万円
相当

インテリア付き販売

おトクに、すぐに暮らせる

鴻巣
上尾



ステキにコーディネートされたモデルハウスで、そのまま新生活を始めませんか？ ダイニングセットやソファなどの家具、カーテン、エアコン、照明器具などのインテリア付き販売は限定2棟。ぜひその目でご確認ください。

スクエアライフ鴻巣吹上 LDK

スマイルスクエア上尾 3号棟

- ◎間取り／3LDK+ランドリールーム+SIC+WIC
- ◎価格(税込み)／4,980万円
- ◎カーナビ住所／上尾市春日1-22-4
- ◎土地面積／126.22m² ※ゴミ置き場 3.31m²うち1/4持分
- ◎建物面積／102.67m² ※ビルトイン面積4.97m²含む
- ◎交通／JR高崎線「上尾」駅徒歩12分

スクエアライフ鴻巣吹上 10号棟

- ◎間取り／3(4)LDK+ランドリールーム+SIC
- ◎価格(税込み)／2,880万円
- ◎カーナビ住所／鴻巣市北新宿1114
- ◎土地面積／186m²
- ※ゴミ置き場2.60m²うち1/10持分※約21.05m²は高圧線下
- ◎建物面積／105.98m²
- ◎交通／JR高崎線「吹上」駅および「行田」駅 徒歩15~16分

「インテリア付き」を
チェック



好評のインテリア付き販売。完売時はご容赦ください。

Web TEL

予約来場キャンペーン

ご予約の上ご来場いただき、アンケートにご記入いただいた方

最大2,000円分の
アマゾンギフトカード
プレゼント

※初回限定

夏のご成約キャンペーン開催中(8/31まで)

6つから選べる契約特典!

15万円相当

- ①浴室換気暖房乾燥機、②オーダーメイドカーテン、
- ③照明器具、④宅配ボックス、⑤アウターシェイド、
- ⑥冷凍庫&パントリーSETの中から1点、

プレゼントいたします。

詳しくは営業担当にお問い合わせください。

売主・設計・施工・販売

Mitsui
街に広がる笑顔の家づくり

●埼玉県知事登録(5)第12557号
●(公社)全日本不動産協会会員 ●(一社)全国住宅産業協会会員 ●(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟
株式会社三井開発
〒337-0051 埼玉県さいたま市見沼区東大宮1-30-15 FAX.048-685-7842

■資料請求・来場予約は弊社HPまたは下記お電話にてお申込みください。

TEL.048-685-7771

ホームページで最新の社有物件をいち早く公開！

三井開発

検索

<https://www.mitsukaihatsu.co.jp/>