

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
2025.Winter
Vol. 36

歩行者 徒歩で! 自転車 自転車で! ショップ・スイーツ・温泉まで楽しめる

「東大宮駅 西口エリア」

春から新生活!

インテリア付き物件なら、
手間も費用もかけずにすぐスタート

<シーズンコラム>
社長のひとりごと



徒歩で!



ショップ・スイーツ・温泉まで楽しめる

自転車で!



「東大宮駅 西口エリア」

娯楽

温浴施設、
バレーボールセンター、
フットサルコートなどが身近に

大宮駅へ7分、都心各ターミナルへ30分～40分台で直結するJR「東大宮」駅(※)。その西口エリアは“歩き”や“自転車”で日常のショッピングやスイーツ、グルメはもちろん、温泉まで楽しめるマルチなエリアなんです。今回はマニアックなお店も含めてご紹介します!

教育

保育園がバランスよく点在。
絵本が充実した図書館も

グルメ

チェーン店から
個人店まで点在。
スイーツ店も多数

緑

水遊びのできる親水公園や、
見沼代用水沿いには緑地帯も

ショッピング

マミーマートなどのスーパーや、
個性的なショップがそろう



※大宮駅まで7分 (JR湘南新宿ライン利用)、池袋駅まで41分 (JR湘南新宿ライン利用)、上野駅まで38分 (JR宇都宮線 (上野東京ライン) 利用)、新宿駅まで47分 (JR湘南新宿ライン利用)、東京駅まで49分 (JR宇都宮線 (上野東京ライン) 利用)。所要時間は平日通勤時のもので時間帯により多少異なります。乗換時間・待ち時間は含みません。

1

LuLu(ケーキ)



開店前から行列のできる人気店。ショコラ、ショートケーキ、レアチーズケーキなど甘さ控えめの大人の味です。

2

PAS DE DEUX(パドドゥウ)



焼き菓子中心のスイーツ店。レモンクッキーや桜カステラなど素材にこだわっています。特別な日のお菓子にいかが？

3

花とケーキの店
サフラン&フラワーカントリー

アットホームなケーキ屋さん。小麦粉を一切使わない米粉ケーキも。お花やセンスのよい雑貨もあり、ギフトにもピッタリです。

4

ザ ガク ベーカリー



旬の食材を使ったこだわりのパンがスタイリッシュな店内に並びます。ハード系のパンは特に人気です。

5

活きの魚政



新鮮なお刺身をお手頃価格でゲット！少量パックもあるので便利です。金曜の安売りは見逃せません。

6

手焼煎餅 山崎米菓



丁寧に手焼きで焼かれた香ばしくて美味しいお煎餅。醤油が1枚80円！ザラメ、コーヒー、抹茶、白砂糖などもあります。

7

天然温泉 花咲の湯



源泉かけ流し、天然温泉、つば湯、露天風呂、寝ころび湯など多彩な温泉が楽しめます。岩盤浴もあり。

8

フットサルアリーナ上尾



インドア・2コートのフットサルアリーナで運動不足解消！5歳から通えるサッカー・フットサルスクールも開催しています。

9

Bakery sokoni



団地前にある住宅街のかわいいパン屋さん。大葉ソーセージ、くるみこしあんクリームチーズが大人気。

イオンモールなどが身近! カーアクセスも充実です

イオンモール上尾



東大宮駅西口エリアは国道16号や第二産業道路が東西南北の延び、各方面へのカーアクセスも充実しています。ナチュラルヴィラ東大宮からハレノテラス、イオンモール上尾、ステラタウンなどの大型ショッピングセンターへ7分～11分、埼玉アイスアリーナへ8～9分。この近さなら休日はもちろん、平日での普段使いもできそうです。



埼玉アイスアリーナ



ハレノテラス



この春、新生活を!

まだ間に合う 3月入居大作戦

住宅購入時の気になるポイントとして、子どもの転校、転園問題があります。

3月入居は、そんな子どもの負担を少しでも軽くする方法の一つ。

「とはいえ、この時期からでは…」と諦めている方、大丈夫です! まだまだ間に合いますよ。

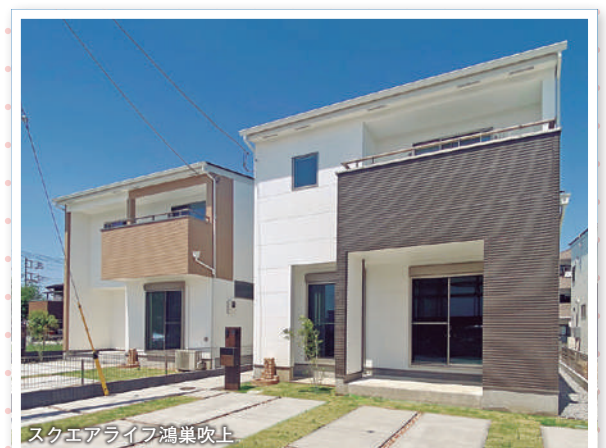
3月入居のメリット

3月入居の大きなメリットは、お子様の転校が、新学年のスタートと重なることです。学期途中での転校のように学習の進みにズレがなく、教科書を変えなくてもなく、さらに運動会や校外学習も全て参加できるため、**お子様の心理的負担を最小限に抑えられる**のです。またクラスでのコミュニケーションも出来上がっていないことが多く、馴染みやすいタイミングともいえるそうですね。

さらに各企業が決算期を迎えることもポイントです。たとえば電化製品。新居への引っ越しを機に家電のリニューアルを検討される方も多いでしょうが、決算期を迎える3月は量販店がセールのを行う時期と重なります。このチャンスは逃がしたくないものですね。その他、暑くも寒くもない気候も引越しには適しています。では、今から3月に入居するためにはどうすればいいのでしょうか?



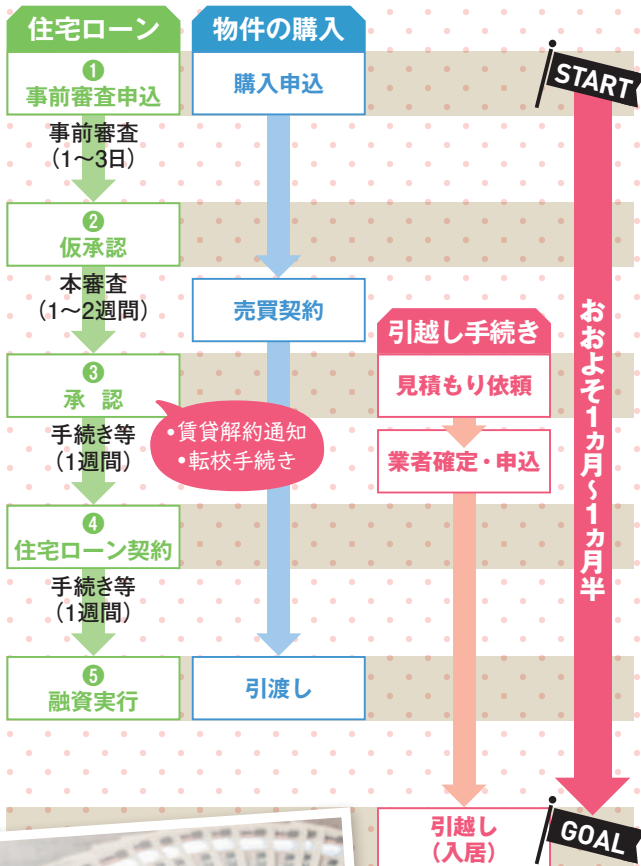
完成物件なら間に合う



スクエアライフ鴻巣吹上

まず検討する物件は、完成物件に絞られます。この号が発刊される1月下旬の時点から3月入居を考えると、建築中の物件は検討するのが難しいのが実情ですが、**購入申し込みから引渡しまで一月から一月半ですむ完成物件**なら、3月下旬の入居に間に合うのです。さらに完成物件は実際の目当たりや風通し、広さなどを体感できるため安心感がありますが、それにより決断も早められそうですね。いずれにしても購入申し込みのリミットは2月中旬となることは覚えておきましょう。「でも、今からだとやるが多くて大変そう」とお考えの方。続いては3月入居を成功させるポイントをお伝えします。

【購入申込みから入居までのスケジュール概念】



入居までやるべきことは、住宅ローンのイベントタイミング(図の①~③)を軸に考えるとスッキリします。購入の申し込みはローンの事前審査申し込み(①)と同時にありますが、ローンの仮承認(②)を経て売買契約を交わしたら、すぐに引越し業者へ見積もりを依頼すること。3月は引越で、先手を打つことが必要なのです。業者によって費用

引越しを同時進行で手配する

も差があるので、必ず複数の業者へ見積もりを依頼しましょう。見積もり一括サイトなどを活用してもいいですね。引越し業者の選定は通常、2週間程度で行います。ただし3月入居を目指すには早めに決めることが大切。可能なら1週間程度で選定しましょう。引越し(入居)日の設定は、ローンの仮承認が下りた日(②)から4週間程度が目安。土日は相当の混雑が予想されるので、可能なら平日がおススメです。なお、引越し日が延びても対応してくれる業者が多いので、延期が確定した時点ですぐに伝えましょう。延期に伴うキャンセル料は、引越し日の3日前までに伝えれば発生しません(※)。賃貸住宅にお住まいなら、ローンの承認が下りたタイミング(③)で解約の

コスト的なメリットも

意思をすぐに伝え、なるべくローンと家賃の二重払い期間を短縮しましょう。またお子様の転校手続きも、この③のタイミングで行えば問題ありません。このようにタイミングを押さえると、入居までのスケジュールも明確化し、やるべきことが見えてきますね。さらに3月入居は、住宅ローンが低金利のうちに購入できるメリットもあります。

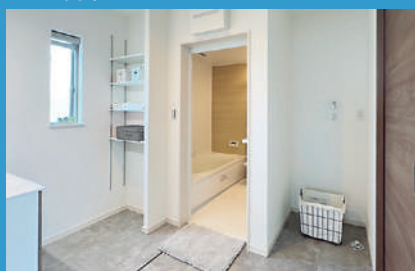
住宅ローン金利は政策金利の動きに影響を受けます。日本銀行は昨年12月19日の金融政策決定会合で、春闘での賃上げ水準や米トランプ政権の経済政策などを見極めたいとして、追加利上げを見送りました。ただ、植田日銀総裁は翌週の25日、低金利が続くリスクを指摘し、経済改善が続けば「利上げが必要」と利上げに前向きな姿勢を示しています。景気にもよりますが、今年の後半から金利上昇の可能性が高まっています。建材や人手不足などにより、物件価格も昨年に引き続き上昇傾向が止まりません。

3月入居は、価格が決定している完成物件を低金利のうちに購入することにも繋がるのです。ぜひ3月入居をめざして、今すぐ動きましょう！

入居後も快適に 三井開発【ネライフ】の家

入居時期も大切ですが、入居後の暮らしはもっと大切です。三井開発の分譲住宅は、家事ラクにこだわったリビング充実ブランド・ネライフ仕様。水回りを2階に設けることで階段を使わない洗濯動線を実現。さらにその分、リビングにゆとりをもたらしました。ぜひモデルハウスでご体感ください。

浴室、バルコニー、主寝室と直結するリネンスペース付きのサニタールーム。室内干しもOKです



リビングに設けたココイココーナー。お子様の宿題やパパのテレワークスペースとして大活躍

即入居可! 100万円相当のインテリアをプレゼント!

住宅購入後、新生活をはじめるためには意外と手間や費用がかかるもの。
三井開発のインテリア付き物件なら、コーディネートされた家具で、手間と費用をかけずに
イメージ通りの暮らしを始められます! ぜひその目で確かめてください。

月々
8万円台!

ナチュールヴィラ東大宮

(新築一戸建て)【全3棟/販売3棟】

3LDK+SIC+サニタリールーム~
3LDK+SIC+マルチコーナー+ランドリールーム

CHECK! 詳細



土地面積/118.16㎡~119.93㎡

JR宇都宮線「東大宮」駅徒歩22~23分
(自転車車で約7分※実測)

建物面積/93.98㎡~95.64㎡

価格(税込)

3,430万円~3,480万円

カーナビ住所
上尾市大字瓦葺
1266-22

【完成】2024年8月末
【お引渡し】即入居可

【ご返済例: 6号棟3,430万円をご購入の場合】月々のお支払い額88,886円
(頭金なし・ボーナス時加算なし・借入金/3,430万円・金利(変動)/0.49%・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 4.77㎡うち1/15持分



5号棟 ラグジュアリーモダンスタイル



▲ココイココーナー、キッチンパントリー等適材適所の収納にも注目!

▲LDKは16.7帖の広さ。掃除用品を収納できるクローゼット、TVボード脇のリビング収納にはAV機器やゲームも収納可能

6号棟

アーバンスタイル



▲広々 5.5帖のランドリールーム。「洗う、干す、しまう」が1か所で完結。天候や花粉、取り込む時間も気になくて済むので、共働きのご家族にはピッタリ

▶リビングとダイニングキッチンは繋がりを保ちつつもゆるやかにセパレート。暮らしにメリハリを与えます



15号棟

ナチュラルスタイル



▲ランドリールームに隣接する主寝室は8帖の広さ。1.5帖大のWICを設置。乾いた衣類をハンガーのまま即、収納できます。

▲随所に明り取り窓を設け、陽光がふりそそぐリビングダイニング

この春、
新生活を!

「インテリア付き物件特

月々
7万円台!

スクエアライフ鴻巣吹上

【全10棟／販売2棟】

土地面積／154㎡～155㎡

建物面積／105.98㎡～115.10㎡

JR高崎線「吹上」駅徒歩15～16分
「行田」駅徒歩15～16分

3(4)LDK

+SIC+マルチコーナー+ランドリールーム

価格(税込)

2,880万円～3,080万円

カーナビ住所

鴻巣市
北新宿1114

CHECK! 詳細



【完成】2024年1月
【お引渡し】即入居可

【ご返済例：6号棟2,880万円をご購入の場合】月々のお支払い額74,633円
(頭金なし・ボーナス時加算なし・借入金／2,880万円・金利(変動)／0.49%・借入期間／35年・金融機関／埼玉りそな銀行)

※土地面積／ゴミ置き場2.60㎡うち1/10持分。※建物面積／ガーデンテラス面積除く延床面積105.99㎡(7号棟)

7号棟



リビング



ガーデンテラス

▶落ち着いたダークブルーのアクセントカラーです。屋根付きのガーデンテラスと土間テラス付き。陽当たりの良い南道路で来客時も安心の3台並列駐車

◀タイル仕上げのガーデンテラス。夏の強い陽射しや紫外線を遮ってくれます。お天気の良い日は、リビングから1歩外に出て、ガーデンテラスでピクニックもいいですね♪



外観

6号棟



リビング



キッチン～マルチコーナー

▶陽当たりの良い芝生のガーデンスペース。並列駐車3台+ガーデニングのできる庭がある贅沢な広さ!おしゃれなポストユニットとガーデン水栓が庭を美しく彩ります

◀キッチンからはマルチコーナーへも目が届きます。ママの姿が近くに見えるのでキッズのプレイスペースとしても安心、間仕切りを設置すれば独立性の高い一室にも



外観

新年あけましておめでとうございます。

旧年中は皆様におかれましては良い年であったでしょうか。

不動産業界においては、いろいろな変化があり、

当社としては、仕入れ物件を自粛する事もありましたが、

今年はさいたま市見沼区において、50棟の分譲事業を立ち上げ、2年かけて売り上げていく予定です。

高台で、大宮エリアを一望できるひな壇形式の分譲地です。

今年度、10月以降から分譲していく予定です。

正式に決まりましたら皆様にもご連絡させていただきます。

今年もご支援のほど、よろしくお願い申し上げます。



三井 明
[Akira Mitsui]

社長のひとりごと

奥様助け隊!

WEB限定

新春キャンペーン 2025

期間中に分譲住宅をご成約の皆様へ

もれなく

100万円相当の
いずれか1コースをプレゼント!

A
コース

おうち時間
充実コース

B
コース

新生活応援
コース

C
コース

オリジナル
コース

キャンペーン期間

2025年 1/6日 ~ 2/16日

キャンペーン期間中に、当社HPより来場予約を頂いた方で、当社分譲住宅をご契約のお客様ご契約1件に対し

上記3コースのいずれか1コースをプレゼント!!

コースの詳細と
来場予約はコチラ



対象物件はこちら!

パークヴィラ岩槻 第3期【全2棟／販売1棟】

- 間取り／3LDK+コアガリスベース+ランドリールーム
- 価格(税込み)／4,080万円
- カーナビ住所／さいたま市岩槻区西原3-77
- 土地面積／114.10㎡
- 建物面積／90.78㎡

【完成】2025年5月末予定

【お引渡し】2025年6月末予定

【ご返済例:M2号棟4,080万円をご購入の場合】

月々のお支払い額105,730円

(頭金なし・ボーナス時加算なし・借入金／4,080万円・
金利(変動)／0.49%・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 2.76㎡うち1/7持分

CHECK! 詳細



外観完成予想図

※画像はイメージです。

売主・設計・施工・販売

Mitsui
街に広がる笑顔の家づくり

●埼玉県知事免許(国)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