

トータルプレイン
久光龍彦氏の
先月に引き続き話題の大型即
日完売物件を取り上げたい。先
月は立川駅直結のラウンドタワ
ー立川の絶好調ぶりを見たが、
今月はある面その対極にある立
地条件の大型即完売物件である。
西武池袋線「ひばりが丘」駅徒
歩18分、ひばりが丘駅自体は急
行停車駅で駅前も整備された明
るいイメージの人気の高い駅だ
が、この物件は駅徒歩18分とい
う駅遠立地。近郊・郊外部の駅
遠・大型物件といえば、今のマ
ンション市場で一番難しい販売
条件の物件である。しかも販売
単価は166・2万円、2~3
年前が150万円前後の市場相
場とすれば、10%程度は価格が
上昇したチャレンジ価格物件で
ある。しかし4月のモデルルー

ト
久光龍彦氏の
先月に引き続き話題の大型即
日完売物件を取り上げたい。先
月は立川駅直結のラウンドタワ
ー立川の絶好調ぶりを見たが、
今月はある面その対極にある立
地条件の大型即完売物件である。
西武池袋線「ひばりが丘」駅徒
歩18分、ひばりが丘駅自体は急
行停車駅で駅前も整備された明
るいイメージの人気の高い駅だ
が、この物件は駅徒歩18分とい
う駅遠立地。近郊・郊外部の駅
遠・大型物件といえば、今のマ
ンション市場で一番難しい販売
条件の物件である。しかも販売
単価は166・2万円、2~3
年前が150万円前後の市場相
場とすれば、10%程度は価格が
上昇したチャレンジ価格物件で
ある。しかし4月のモデルルー



首都圏マンション市場



76

カバーしている。

②地元マーケットの大きさ

需給バランスのよし

よかつたと判断される。
③徒歩5分圏に大型SCや医
療・公共施設が充実

駅遠物件ではあるものの、も

とも大型団地街の再開発であ

るため、周辺には生活利便施設

が充実。徒歩3分に西友、徒歩

5分にイオンモールと買い物便

リリ人気も高い

ト、2012年にはUR賃貸の

「ひばりが丘パークヒルズ」が

完成、再び非常に活気のある、

新しく明るい街の雰囲気になり

れ変わった。また、ひばりが丘

駅のマンション市場を見ると、

09年に定価で供給されたアリ

運動場など公園・広場も数多く

点在、街としての完成度は非常

に高い。

④ポイントを押さえた共用付

ショ内共用付加価値スペー

スを最小限に抑え、平置き駐車

場とサイクルポートといった

広域から引っ張ることができた

わけではない。

定=2015年2月下旬

好調要因

郊外駅遠地元顧客の立地・エリア評価重要に

「ひばりが丘

ひばりが丘は急行で池袋まで
2駅15分、地下鉄有楽町線や副

アひばりが丘(東京建物 徒歩

10分・356戸・平均坪単価1

42万円)以降は、13年のセン

都心線も乗り入れ、都心へのア

クセは良好。この物件はバス

チャーリーひばりが丘(飯田産業

徒歩8分・24戸・平均坪単価

192万円)しか供給がなく空

白地帯、需給バランスが抜群に

実質的なものに絞り込んでい
る。

ひばりが丘はエリアマネ
ジメントによる地域コミュニティ
支援を行なっており、地域

この物件は近郊・郊外部の駅
遠大型物件だが、決して割安勝
て外の駅遠物件は、地元大
きの物件ではない。購入者層を

見ると、基本的に西武池袋線沿
り重要ということではないだろ
うか。

「ひばりが丘

マーケットで

地再生」の評価が高く、駅から
遠くても住みたい街だったとい
うことである。だからこそ、特
別な駅遠物件は、地元大
きの物件ではない。購入者層を

見ると、基本的に西武池袋線沿
り重要ということではないだろ
うか。

遠くても住みたい街だったとい
うことである。だからこそ、特
別な駅遠物件は、地元大
きの物件ではない。購入者層を

見ると、基本的に西武池袋線沿
り重要ということではないだろ
うか。

86 交通=西武池袋線ひばりが丘駅徒歩18分 構造規模=R
C造地上11階建て総戸数144戸(別途、店舗1戸・管理事務
室1戸あり) 販売戸数=144戸 専有面積68・57・89・71
戸を即日完売した。その好調要
因を探ってみたい。

①駅力・商業集積度高く、工
事率も高い

リックス不動産(株) 所在地=東久留米市ひばりが丘団地49ノ1
86 交通=西武池袋線ひばりが丘駅徒歩18分 構造規模=R
C造地上11階建て総戸数144戸(別途、店舗1戸・管理事務
室1戸あり) 販売戸数=144戸 専有面積68・57・89・71

生、高度成長期に発展した。99
年から全34鉛の再開発がスター
ト、2012年にはUR賃貸の
「ひばりが丘パークヒルズ」が
完成、再び非常に活気のある、
新しい明るい街の雰囲気になり
れ変わった。また、ひばりが丘
駅のマンション市場を見ると、
09年に定価で供給されたアリ

△概要▽事業主=大和ハウス工業(株)・(株)コスマスイニシア・オ
リックス不動産(株) 所在地=東久留米市ひばりが丘団地49ノ1
86 交通=西武池袋線ひばりが丘駅徒歩18分 構造規模=R
C造地上11階建て総戸数144戸(別途、店舗1戸・管理事務
室1戸あり) 販売戸数=144戸 専有面積68・57・89・71