



トータルブレイン  
久光龍彦氏の

首都圏マンション市場

最近供給物件の好立地化が盛んにいわれている。確かに供給エリアは東京23区など都内・都心方面にシフトし、郊外部での供給は大幅に減少している。

東京23区内の供給は好調例も多く、話題の大型物件も数多く聞かれるようになっていく。デベロッパーの目も都心の好立地に集まり、郊外部での供給にはあまり積極的ではない。最近では郊外部でのマンション供給に関してはネガティブなデベロッパーが非常に多い。

では実際の郊外部での供給はどのようなのか？苦戦物件ばかり

## レーベンハイム光が丘公園

タカラレーベン

りなのか？

この秋に販売を開始してわずか1カ月で総戸数112戸

### 好調要因

# ニーズ捉え 駅遠条件克服

市白子、駅からの距離は光が丘駅から徒歩約16分、成増駅から徒歩約19分と駅遠立地で、一般的にはエリア、駅距離ともに厳しい判断をせざるを得ない立地条件である。

では、なぜ絶対好調なのか？

①抜群の需給バランス  
2007年以降直近4年間の光が丘駅での供給を見ると、この物件を除けば4物件181戸の供給が行われた

が、いずれも練馬区内の立地ではないが、光が丘公園に徒歩約4分と至近の立地で、住環境面では練馬区内の立地と変わらない遜色(そんじやく)がない。駅からは遠いが、価格差がこれだけあれば十分に納得がいくというところである。

概要 事業主 〓 タカラレーベン 所在地 〓 埼玉県和光市白子1-2077-2 (地番) 交通 〓 都営大江戸線光が丘駅徒歩約16分ほか 総戸数 〓 112戸 分譲価格 〓 2700万円台 〓 4000万円台 専有面積 〓 62・22平方メートル 〓 85・33平方メートル 平均坪単価 〓 約165万円 構造規模 〓 鉄筋コンクリート造6階建て 竣工年月 〓 2011年6月

②練馬区ではないが住環境良好な立地条件

③今のニーズをとらえた商を年間約61% (年間10万円以上) 削減する計画がある。

現在、オール電化と太陽光発電によるエコが盛んに宣伝されているが、入居者の財布に優しいという点では非常に大きいと考えられる。

計画地は練馬区内の立地ではないが、光が丘公園に徒歩約4分と至近の立地で、住環境面では練馬区内の立地と変わらない遜色(そんじやく)がない。駅からは遠いが、価格差がこれだけあれば十分に納得がいくというところである。

この物件は、物件名に光が丘公園と付くものの、所在地は練馬区ではなく埼玉県和光市白子、駅からの距離は光が丘駅から徒歩約16分、成増駅から徒歩約19分と駅遠立地で、一般的にはエリア、駅距離ともに厳しい判断をせざるを得ない立地条件である。

では、なぜ絶対好調なのか？

①抜群の需給バランス  
2007年以降直近4年間の光が丘駅での供給を見ると、この物件を除けば4物件181戸の供給が行われた

②練馬区ではないが住環境良好な立地条件

③今のニーズをとらえた商を年間約61% (年間10万円以上) 削減する計画がある。

現在、オール電化と太陽光発電によるエコが盛んに宣伝されているが、入居者の財布に優しいという点では非常に大きいと考えられる。

郊外や駅遠立地に関して は、現在、供給サイドが非常にネガティブであるが、郊外部は需給バランスが確実に好転してきている。今回取り上げた物件は、しっかりニーズをつかめば、市場に大いに受け入れられるという好例では無いだろうか。

(トータルブレイン取締役 社長)