

トータルブレインの月例レポート⑦

## 好立地でない好調マンション

「一流立地でなくても販売力のマッチングの2点。再開発によって再び活気

「一流立地でなくても販売力のマッチングの2点。再開発によって再び活気  
 売好調なマンション」7回目に取り上げるのは、昨年4月に全144戸を即売した「ひばりが丘フィールズ1番街」(事業主・大和ハウス工業・コスモスインシア・オリックス不動産)。  
 西武池袋線ひばりが丘駅徒歩18分(バス6分)にある、ひばりが丘団地の再開発に伴い計画された3棟、総戸数419戸のうちの1棟。郊外、バス便の立地にもかかわらず、分譲単価は166・2万円と高値にチャレンジした点が注目される。

◇ ◇ ◇

70㎡台前半が84戸、60㎡台後半が37戸、121戸が3000万円台でグロスを意識した住戸計画に特徴を持たせた。14年4月にモデルをオープン、7月に完売。集客は600組と多くはなかったが、歩留まりは24%と高い水準だった。

同社が分析した好調ポイントは、計画地周辺の生活利便性がよく、ひばりが丘団地再生というエリア評価が高かったことと、グロス設定とターゲットの購入体

ひばりが丘フィールズ1番街

## グロス抑えた価格設定 歩留まり高水準で推移

もとスーパーや公共機関、医療機関などの生活利便施設が充実。公園や広場も多く点在し、街としての完成度の高さから地元での評価は高い。また単価設定は、徒歩圏の通常立地の単価相場210万円と20%の開きしかなく、強気の価格設定だったが、グロス価格を3000万円台に抑えてマツチングもしっかりと図れていた。1日150本。通勤時間帯に4分に1本の運行があり、渋滞も少ないバス路線の充実も、駅遠い立地をカバーした。

を取り戻しつつあり、もと

【データ】専有面積68・57〜89・71㎡。販売価格2990万〜5090万円(平均3690万円)、平均坪単価166・2万円。所在地・東京都東久留米市ひばりが丘団地49の186。

### 項目別評価

沿線力	◎
駅力	◎
駅距離	△
バス利便性	◎
地元民力	△
市場消化能力	△
住環境	◎
生活利便性	◎
需給バランス	◎
価格割安感	△
グロスマッチ	◎
商品グレード	○