



響・Market Report

～堺市中区エリア～

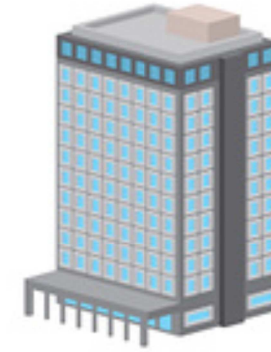


響不動産リサーチ株式会社

HIBIKI Real estate Research Co.,l td

作成者:中瀬 啓介

■ Market Report 概要



今回のレポートは堺市中区エリアにスポットを当て、レポートを作成いたしました。

現在物件のご購入を検討されている方、

- ・現在の募集賃料が本当に適正なのかどうか？
- ・ここにこんな物件を立てたら賃料は大体いくらぐらいの設定になるのか？
- ・検討中のエリアはどのようなニーズが多く、賃料はどれぐらいで推移しているのか？

等のお悩みを少しでも解決に導くレポートになればと思い発行させていただいております。

堺市中区の概要

中区(なかく)は、堺市を構成する7つの区のうちの一つ。2006年4月1日に堺市が政令指定都市に移
堺市役所・中支所管内の区域を以って中区となった。高速道路・泉大津美原線、泉北1号線、泉北2号
幹線道路により自動車交通は発達しており、交通の要所となっている。



総人口124,381人(推計人口・2015年5月1日)

※Wikipedia抜粋

Market Report 賃料相場

堺市中区エリアにおけるタイプ別賃料相場

下記表は堺市中区エリアのタイプ別平均㎡単価となります。

共益費・敷金・礼金は堺駅を中心として半径400m以内の過去2年間の、構造が類似した賃貸事例のデータを用いて算出した最頻値を表示しております。

※例 1K 23㎡ 2300円の場合 $2,300円 \times 23㎡ = 52,900円$ (平均賃料相場)

部屋タイプ	想定面積	市場賃料(賃料範囲)	共益費	敷金	礼金
ワンルーム	22㎡	2,000 円/㎡月 (1,400 ~ 2,500 円/㎡月)	100 円/㎡月	—	1 ヶ月
1K	23㎡	2,200 円/㎡月 (1,700 ~ 2,600 円/㎡月)	200 円/㎡月	—	1 ヶ月
1DK	29㎡	1,800 円/㎡月 (1,400 ~ 2,200 円/㎡月)	200 円/㎡月	—	1 ヶ月
1LDK	42㎡	1,500 円/㎡月 (1,100 ~ 1,900 円/㎡月)	—	—	—
2K	31㎡	1,800 円/㎡月 (1,300 ~ 2,200 円/㎡月)	—	—	—
2DK	41㎡	1,500 円/㎡月 (1,200 ~ 1,800 円/㎡月)	0 円/㎡月	—	4 ヶ月
2LDK	55㎡	1,300 円/㎡月 (900 ~ 1,700 円/㎡月)	100 円/㎡月	1 ヶ月	0 ヶ月
3DK	53㎡	1,300 円/㎡月 (1,000 ~ 1,500 円/㎡月)	100 円/㎡月	—	0 ヶ月
3LDK	67㎡	1,300 円/㎡月 (900 ~ 1,700 円/㎡月)	100 円/㎡月	1 ヶ月	1 ヶ月

※賃料範囲は統計的に全体の約95%が含まれる範囲を示しています。

※賃料、共益費100円単位に四捨五入しています。

※共益費、敷金、礼金は対象地を中心として半径400m以内の過去2年間の、構造が類似した賃貸事例のデータを用いて算出した最頻値を表示しています。

※事例がない場合、もしくは事例が少数で算出できない場合は「—」を表示しています。

※「礼金」は敷引を含んでいます。

※本市場賃料は下記算出条件に基づき算出しています。

※賃料の算出式(ヘドニック式)はアットホーム株式会社の賃貸データを用いて筑波大学堤不動産・空間計量研究室が作成したものを採用しています。

※「想定面積」は各部屋タイプの大府の平均を設定しています。一般に㎡あたり賃料は、面積が狭くなるほど高くなり、広くなるほど低くなる傾向にあります。

※「部屋階層」は中階層を設定しています。

上記表の対象建物条件

- ①所在地 堺市中区新家町
- ②最寄駅 南海高野線「初芝駅」
- ③構造 鉄骨造
- ④最寄駅からの所要時間 徒歩18分

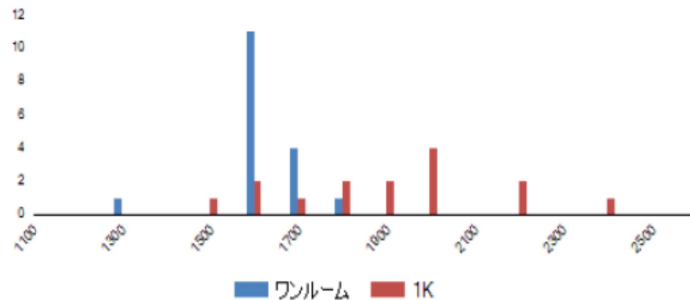
Market Report タイプ別ニーズ

・堺市中区エリアにおけるタイプ別ニーズ

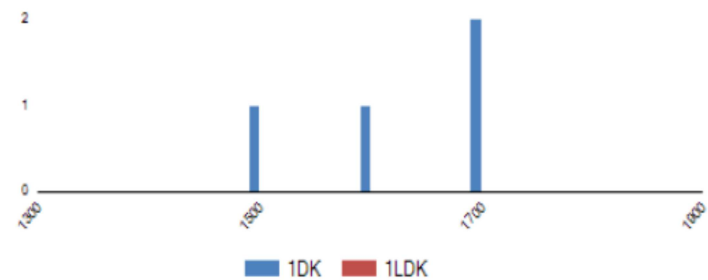
下記表は、当該物件周辺の間取り別(㎡単価)の分布図となります。

ワンルーム・1Kの表を見てみますと㎡単価1,600円のニーズが多く、単身向けのマンションが人気があることが伺えます。

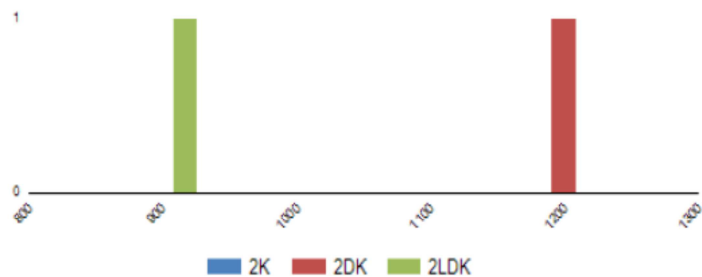
ワンルーム、1K賃料(円/㎡月)分布



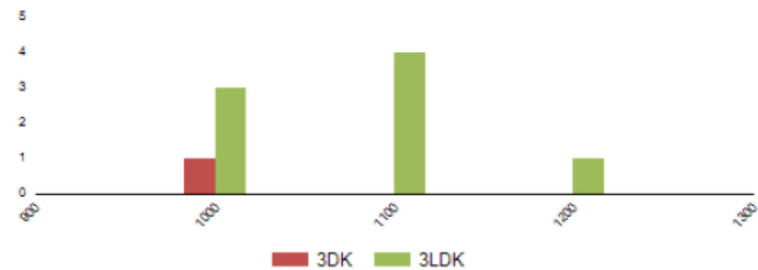
1DK、1LDK賃料(円/㎡月)分布



2K、2DK、2LDK賃料(円/㎡月)分布



3DK、3LDK賃料(円/㎡月)分布



Market Report 周辺物件MAP

・堺市中区エリアにおけるタイプ別物件MAP

周辺賃貸履歴

番号	竣工年月	間取り	専有面積	賃料	m ² 単価	共益費	敷金	礼金	総階数
1	2014年10月	1K	22.25	50,000	2,200	6,000	-	2	3
2	1967年7月	2DK	32.40	40,000	1,200	0	-	4	2
3	1996年11月	1R	21.00	36,000	1,700	3,000	-	1	3
4	2000年4月	1DK	32.76	55,000	1,700	5,000	-	1	3
5	2004年10月	3LDK	60.00	64,000	1,100	6,000	-	0	4

※本リストは、①過去2年間の周辺賃貸事例から構造・竣工年月が類似する事例を抽出、②部屋タイプを事例の多い順に選択、③対象地域に近い順、で表示しています。
※物件番号は周辺事例マップの建物に振られた番号に対応します。



上記表は、過去2年間の周辺賃貸事例から、構造、竣工年月日が類似する事例を抽出
物件番号は周辺事例マップの建物に振られた番号に対応します。

■ Market Report 需要と供給の総括

・当該エリアは南海高野線「初芝」駅、「白鷺」駅が最寄駅となる、単身者のニーズが多いエリアとなります。

その中でも、当該エリアには『大阪府立大学』の中百舌鳥キャンパスある為、社会人のみならず、

こちらの大学へ通う学生の方も主なターゲットとなってきます。

大阪府立大学に関しましては、最近では大阪市立大学との統合による新大学実現に向けた中期目標変更に係る議案が昨年12月22日に大阪府議会で可決され、本年1月15日 に大阪市会でも可決されました。

両大学とも学生数は6,000人台の規模ですので、実現すれば、過去に例を見ない規模の国公立大学の統合となります。

まだまだ分からない部分もございますが、大学の規模、学生数、大学のネームバリュー等も上がることから、今後益々入学希望者のニーズが増加する可能性もございます。

それに伴い、周辺の物件においても、入居者の獲得競争が激しくなる事が考えられ、

その中でお客様を獲得する為には、周辺仲介業者様や大学生協へこまめにリーシングを行い、フリーレントや賃料交渉、家具家電付きのプラン提案など、様々な工夫が必要となってきます。

統合については未確定の部分も多い為、今後の動向に注目して参りたいと思います。

賃貸市場ではこれからシーズンに入りますので、お客様を取りこぼさないよう、条件面など柔軟に対応する事で、シーズンでの満室稼働を実現できるのではないのでしょうか。



響不動産リサーチ株式会社

HIBIKI Real estate Research Co.,l td

ありがとうございました。