



響・Market Report

～堺エリア～



響不動産リサーチ株式会社

HIBIKI Real estate Research Co.,l td

作成者:盛 浩二

■ Market Report 概要

今回のレポートは堺市堺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。

堺市の概要

堺区（さかいく）は、堺市を構成する7行政区のうちのひとつ。

中世以来の環濠都市であった地域を含み、市役所、裁判所などの官庁やシティホテル、商店などが集積している堺市の中心部である。

総人口147,824人（推計人口・2015年2月1日）

※Wikipedia抜粋



Market Report 賃料相場

・堺エリアにおけるタイプ別賃料相場

下記表は堺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㎡	2,100 円/㎡月(1,500 ~ 2,600 円/㎡月)	200 円/㎡月	—	0 ヶ月
1K	23㎡	2,300 円/㎡月(1,800 ~ 2,800 円/㎡月)	200 円/㎡月	1 ヶ月	0 ヶ月
1DK	29㎡	2,000 円/㎡月(1,500 ~ 2,400 円/㎡月)	200 円/㎡月	1 ヶ月	2 ヶ月
1LDK	42㎡	1,800 円/㎡月(1,300 ~ 2,300 円/㎡月)	100 円/㎡月	2 ヶ月	2 ヶ月
2K	31㎡	1,800 円/㎡月(1,300 ~ 2,300 円/㎡月)	0 円/㎡月	—	2 ヶ月
2DK	41㎡	1,700 円/㎡月(1,400 ~ 2,100 円/㎡月)	200 円/㎡月	—	2 ヶ月
2LDK	55㎡	1,600 円/㎡月(1,200 ~ 2,100 円/㎡月)	0 円/㎡月	1 ヶ月	3 ヶ月
3DK	53㎡	1,500 円/㎡月(1,200 ~ 1,800 円/㎡月)	—	—	—
3LDK	67㎡	1,500 円/㎡月(1,000 ~ 2,000 円/㎡月)	100 円/㎡月	—	2 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 堺市堺区住吉橋1丁目

②最寄駅 南海本線「堺駅」

③構造 鉄骨造

④最寄駅からの所要時間 徒歩1分から5分

Market Report タイプ別ニーズ

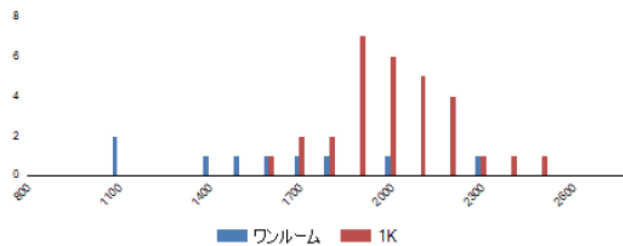
・堺エリアにおけるタイプ別ニーズ

下記表は、堺駅周辺の間取り別（㎡単価）の分布図となります。

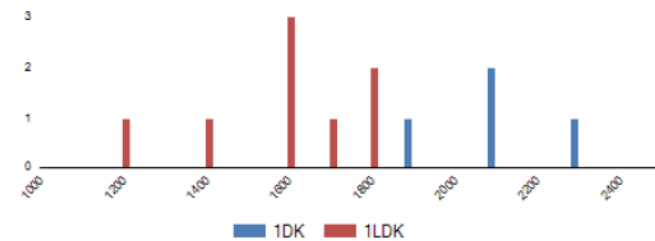
ワンルーム・1Kの表を見ても㎡単価2,000円のニーズが多く、単身向けのマンションが人気があることが伺えます。

また最近では、1DK・1LDKのニーズも増えてきており、人気の間取りとなっております。

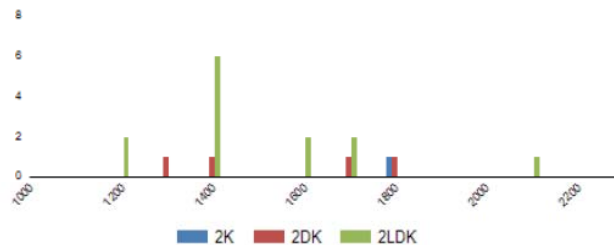
ワンルーム、1K賃料(円/㎡月)分布



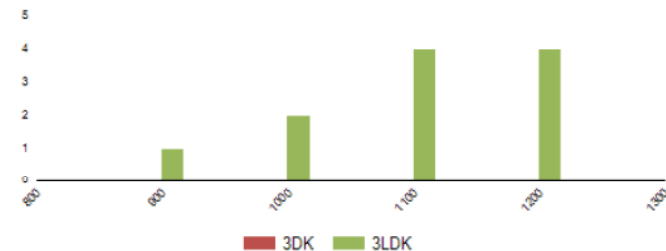
1DK、1LDK賃料(円/㎡月)分布



2K、2DK、2LDK賃料(円/㎡月)分布



3DK、3LDK賃料(円/㎡月)分布



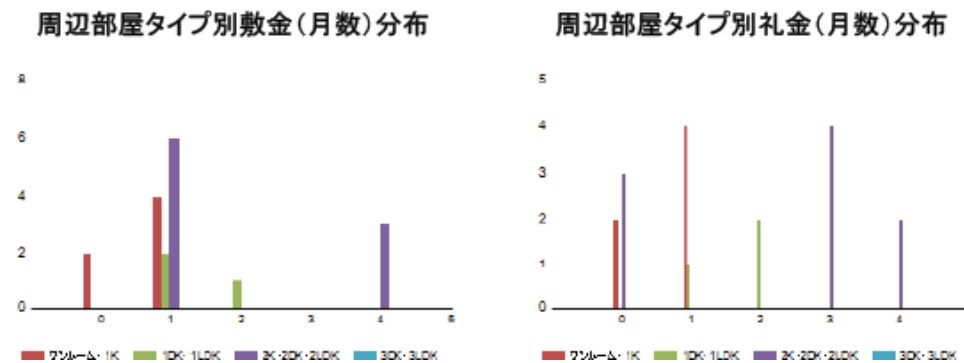
単身向け物件は空室が目立ちがちですが、全体的な供給戸数から見ると、ニーズがあり成約数も多いと考えられます。

■Market Report タイプ別ニーズ②

・堺エリアにおけるタイプ別ニーズ②

下記表は、堺駅周辺のタイプ別（㎡単価）敷金・礼金分の布図となります。
 敷金平均は1ヶ月が多く、法人様の社内規定等の上限が影響していると思われます。
 近年法人様の社宅に対する予算が厳しくなっていることが背景かと思われます。
 礼金につきましては、単身向け・ファミリー共に礼金0の物件も多く存在します。
 ターゲット層が若い方メインとなっているのが大きな要因と思われます。

周辺部屋タイプ別敷金・礼金(月数)分布



左図は対象地周辺の過去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、部屋タイプ別(①ワンルーム・1K、②1DK・1LDK、③2K・2DK・2LDK、④3DK・3LDK)敷金(月数)、礼金(月数)の分布を示しています。

※周辺とは、対象地を中心として半径400m以内をいいます。
 ※「礼金」は敷引を含んでいます。
 ※アットホーム株式会社の賃料データを使用して解析しています。

周辺賃貸住宅部屋タイプ別賃料(円/㎡月)基本統計量

	1R	1K	1DK	1LDK	2K	2DK	2LDK	3DK	3LDK
平均	1,598	2,005	2,117	1,605	1,783	1,576	1,509	—	1,102
最頻値	1,100	1,900	2,100	1,600	1,800	1,300	1,400	—	1,100
標準偏差	382	207	165	203	—	230	230	—	94
最小	1,111	1,550	1,929	1,238	1,783	1,340	1,211	—	889
最大	2,250	2,479	2,326	1,831	1,783	1,829	2,083	—	1,222
件数	9	30	4	8	1	4	13	0	11

タイプ別ニーズ①の表でご紹介させていただきました平均相場の統計となります。

Market Report 周辺物件MAP

・堺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単価	共益費	敷金	礼金	総階数
1	2008年12月	1K	29.21	58,000	2,000	7,000	-	2	10
2	2003年11月	2LDK	71.51	120,000	1,700	0	1	3	10
3	2003年2月	1LDK	35.00	56,000	1,600	3,000	-	0	4
4	2006年1月	1R	40.00	90,000	2,300	8,000	-	3	10
5	1991年11月	3LDK	90.00	110,000	1,200	10,000	-	1	6

※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

- ・当該エリアは南海本線「堺」駅が最寄駅となる、単身・カップルのニーズが多いエリアとなります。駅前には大きな商業施設があり、また南海電車にて「なんば」駅まで約13分と利便性も高く、大阪市内にて勤務される社会人、また難波等に移動しやすいという利便性を求められる方が、多く住まわれるエリアとなります。

マンションの需要と供給につきましては、
単身マンション・ファミリーマンション共に混在しておりますが、
単身向けのマンションが多く存在しており、供給過多な側面も見られます。
ですが、空室率は全体的に他の市や、区に比べると少なく、
需要が多いエリアでもあります。

賃料につきましては、年々緩やかに下落していております。
その要因として、法人の社宅契約が、市内・江坂エリアに目線をシフトした為と、
シャープの堺工場の撤退も要因の一つに挙げられます。
また築年数の古い物件が多く存在するため、賃料の底上げが厳しい状態が続いているのも現状です。

そんな中、新築物件の竣工や、分譲マンションの竣工も少なからずあり、お客様の取り合いが
近年激しくなっているエリアとなります。



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。