



響・Market Report

～堺市堺区エリア～



響不動産リサーチ株式会社

HIBIKI Real estate Research Co.,l td



■ 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

古代には仁徳天皇陵古墳をはじめとする百舌鳥古墳群が築造され、

中世には海外交易の拠点として「自由・自治都市」を形成し、

わが国の経済、文化の中心地として繁栄してきました。

戦後、臨海コンビナートと泉北ニュータウンの造成により

現在の姿に。84万人の人口を有する政令指定都市・堺は、南大阪の中核的都市として

関西の文化・経済を牽引しています。

※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㎡ 2200円の場合 $2,200円 \times 23㎡ = 50,600円$ (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(1,500 ～ 2,600 円/㎡月)	200 円/㎡月	1 ヶ月	0 ヶ月
1K	23㎡	2,200 円/㎡月(1,800 ～ 2,700 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)	200 円/㎡月	0 ヶ月	3 ヶ月
2K	31㎡	1,900 円/㎡月(1,400 ～ 2,300 円/㎡月)	0 円/㎡月	—	2 ヶ月
2DK	41㎡	1,700 円/㎡月(1,400 ～ 2,000 円/㎡月)	100 円/㎡月	1 ヶ月	1 ヶ月
2LDK	55㎡	1,600 円/㎡月(1,100 ～ 2,000 円/㎡月)	100 円/㎡月	1 ヶ月	3 ヶ月
3DK	53㎡	1,500 円/㎡月(1,200 ～ 1,800 円/㎡月)	0 円/㎡月	—	2 ヶ月
3LDK	67㎡	1,500 円/㎡月(1,000 ～ 1,900 円/㎡月)	100 円/㎡月	—	1 ヶ月

上記表の対象建物条件

- ①所在地 大阪府堺市堺区住吉橋
- ②最寄駅 南海電鉄南海本線堺
- 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

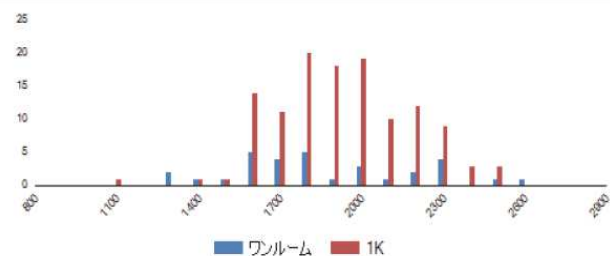
・堺エリアにおけるタイプ別ニーズ

下記表は、堺駅周辺の間取り別(㎡単価)の分布図となります。

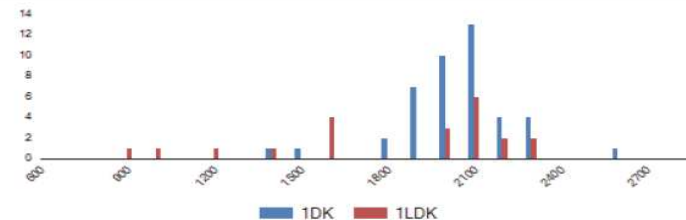
ワンルーム・1Kの表を見てみますと㎡単価2,000円のニーズが多く、単身向けのマンションが人気があることが伺えます。

また1LDK以上のマンションも増えており、ファミリー物件の供給・ニーズも同時に多いエリアとなります。

ワンルーム、1K賃料(円/㎡月)分布



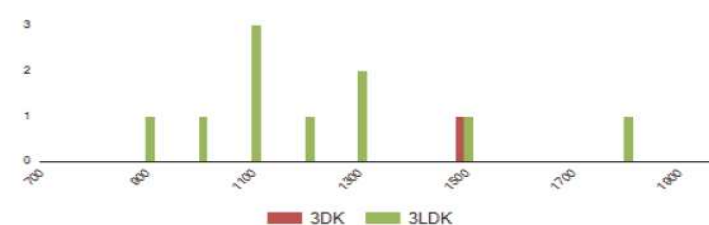
1DK、1LDK賃料(円/㎡月)分布



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ますと、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。

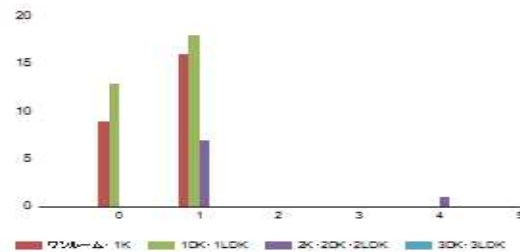
礼金につきましては、敷金とは逆に3ヶ月が平均となります。上記説明から致しますと、矛盾しているように思えますが、

礼金を通常条件より上積みし、賃料を下げ、ランニングコストを少しでも圧縮するために、

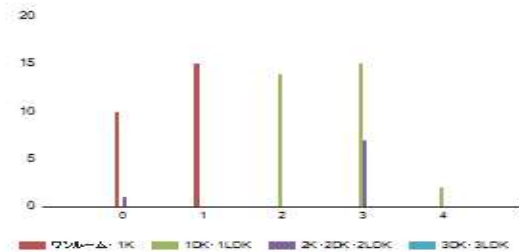
このような分布となっていると思われます。

周辺部屋タイプ別敷金・礼金(月数)分布

周辺部屋タイプ別敷金(月数)分布



周辺部屋タイプ別礼金(月数)分布



周辺マーケットの基本統計量

以下に対象地周辺の過去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、部屋タイプ別賃料水準・共益費、および周辺駐車場・事務所・店舗データの基本統計量を示します。

※周辺とは、対象地を中心として半径400m以内をいいます。

※最頻値について、賃料・共益費は100円単位、駐車場賃料は5,000円単位で算出しています。

※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	2,338	2,797	2,347	2,253	—	1,450	1,728	1,249	1,624
最頻値	2,400	2,400	2,500	2,400	—	1,400	1,300	1,300	1,200
標準偏差	368	455	283	449	—	109	358	81	422
最小	1,212	1,167	1,185	1,233	—	1,400	1,096	1,154	1,155
最大	2,931	3,711	2,749	3,031	—	1,716	2,430	1,308	2,472
件数	96	310	70	77	0	8	35	5	30

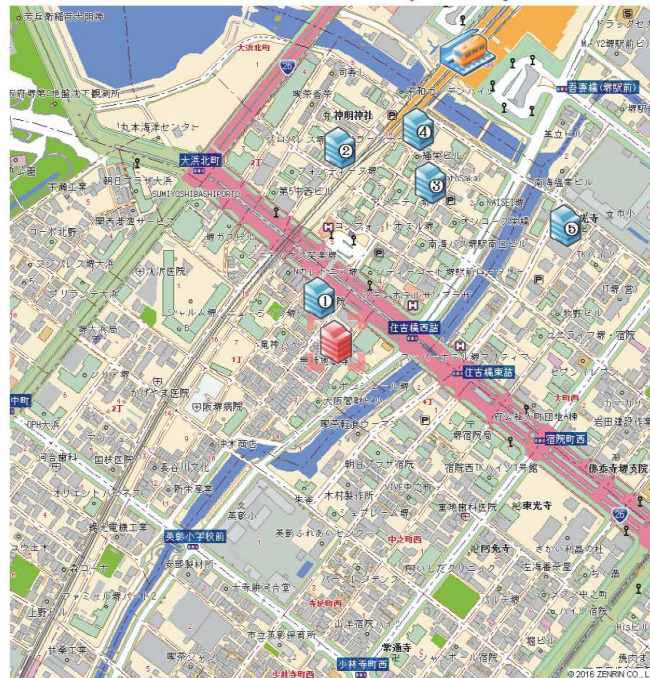
タイプ別ニーズ①の表でご紹介させていただきました平均相場の統計となります。

■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 ² 単価	共益費	敷金	礼金	総階数
1	2009年2月	1K	29.55	62,000	2,100	7,000	—	2	10
2	2003年11月	2LDK	71.51	120,000	1,700	0	1	3	10
3	2012年3月	1LDK	40.09	90,000	2,200	10,000	1	2	8
4	2011年3月	1R	26.50	55,000	2,100	3,000	—	1	3
5	2008年8月	1DK	27.95	63,000	2,300	7,000	—	1	11



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

・当該エリアは南海電鉄南海本線「堺」駅が最寄駅となる、单身、カップル、新婚さん、ご家族と幅広い方々が

お住まいになるエリアとなります。

堺駅には商業施設のPLATPLAT、気軽に利用できるレクリエーションスペースの大浜公園等が有り、

暮らしやすい環境になっております。また、南海線で難波駅までたった13分と利便性も高く、社会人の方には、

非常に便利なエリアになっております。

また比較的治安の良い環境となり、女性の一人暮らしなどでも安心してお住まい頂けるエリアです。

物件の種類としては、单身マンションからファミリー向けマンションまで幅広くございますが、やはり一番多いのは单身マンションとなっており、

单身マンションにつきましては、多少物件が余っているのが現状です。

しかし、大阪市内に比べますと、このエリアは賃料の相場も少し安くなっており、当初大阪市内でお住まいを探されていた方がより

安い賃料を求めて堺市でお住まいを決められる事も多いとのお話を仲介業者様からお聞きしております。

地元の方だけに限らず、他のエリアからのお客様も取り込めるのがこのエリアの強みではないでしょうか。

競合物件も多く、お客様の獲得競争は激しいエリアではございますが、上記の様なお客様を取り込めるような条件設定や、

キャンペーンを行うことで、他の物件との差別化を図り、高い稼働率を実現出来ると思われれます。

現在大阪で物件のご購入を検討されている方は、ぜひ一度こちらのエリアで検討してみてはいかがでしょうか。



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。