



響・Market Report

～神戸市北区鈴蘭台エリア～



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

今回のレポートは神戸市北区鈴蘭台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。

神戸市北区の概要

北区(きたく)は、神戸市を構成する9行政区の一つで、

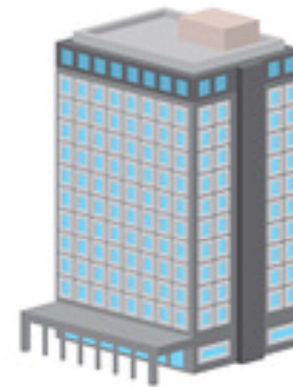
同市の北東部、六甲山の北側から西側に位置する。

鈴蘭台エリアは区の中心部であり、1930年ごろから別荘地としての開発、

1960年ごろから神戸市中心部のベッドタウンとして開発が進められ、神戸電鉄鈴蘭台駅があり、

その沿線を中心に開発が進められてきた。また、教育・公共・商業施設が集中している。

推計人口:218,589人(2016年6月)



Market Report 賃料相場

・鈴蘭台エリアにおけるタイプ別賃料相場

下記表は鈴蘭台エリアのタイプ別平均㎡単価となります。

共益費・敷金・礼金は鈴蘭台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㎡ 1,600円の場合 1,600円×23㎡=36,800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㎡	1,600 円/㎡月(1,100 ~ 2,000 円/㎡月)	100 円/㎡月	—	0 ヶ月
1K	23㎡	1,600 円/㎡月(1,300 ~ 1,900 円/㎡月)	0 円/㎡月	1 ヶ月	1 ヶ月
1DK	30㎡	1,400 円/㎡月(1,100 ~ 1,700 円/㎡月)	—	—	—
1LDK	42㎡	1,300 円/㎡月(900 ~ 1,600 円/㎡月)	100 円/㎡月	1 ヶ月	0 ヶ月
2K	31㎡	1,400 円/㎡月(1,000 ~ 1,700 円/㎡月)	—	—	—
2DK	42㎡	1,200 円/㎡月(1,000 ~ 1,500 円/㎡月)	100 円/㎡月	1 ヶ月	0 ヶ月
2LDK	56㎡	1,100 円/㎡月(800 ~ 1,400 円/㎡月)	100 円/㎡月	—	1 ヶ月
3DK	53㎡	1,100 円/㎡月(900 ~ 1,300 円/㎡月)	100 円/㎡月	1 ヶ月	0 ヶ月
3LDK	69㎡	1,000 円/㎡月(700 ~ 1,300 円/㎡月)	100 円/㎡月	2 ヶ月	5 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」は各部屋タイプの兵庫県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。

建物条件

①所在地 …… 兵庫県神戸市北区鈴蘭台北町7丁目21-11

②最寄駅 …… 神戸電鉄有馬線鈴蘭台

③総階数 …… 3階

④構造 …… RC(鉄筋コンクリート造)

⑤竣工年 …… 西暦1988年10月

⑥最寄駅からの時間 …… 徒歩12分 バス0分

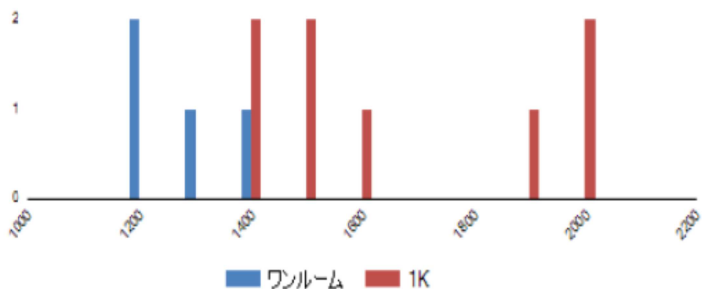
Market Report タイプ別ニーズ

・鈴蘭台エリアにおけるタイプ別ニーズ

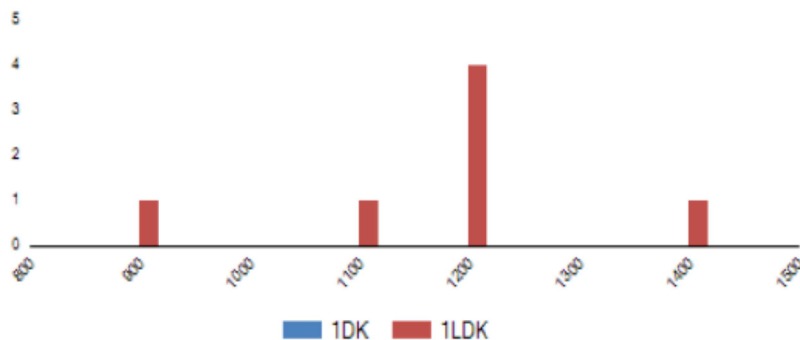
下記表は、鈴蘭台駅周辺の間取り別(㎡単価)の分布図となります。

ワンルーム・1Kの表を見てみますと㎡単価1,200~1,500円のニーズが多く、神戸市内の他の区に比べると、家賃相場としては少し低めになっています。

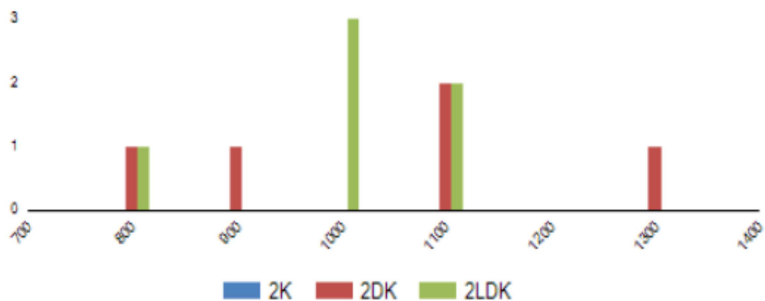
ワンルーム、1K賃料(円/㎡月)分布



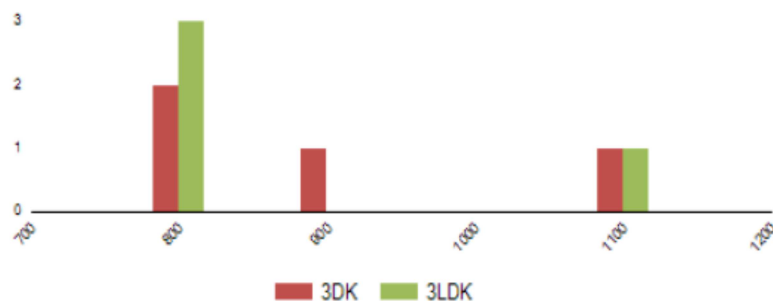
1DK、1LDK賃料(円/㎡月)分布



2K、2DK、2LDK賃料(円/㎡月)分布



3DK、3LDK賃料(円/㎡月)分布



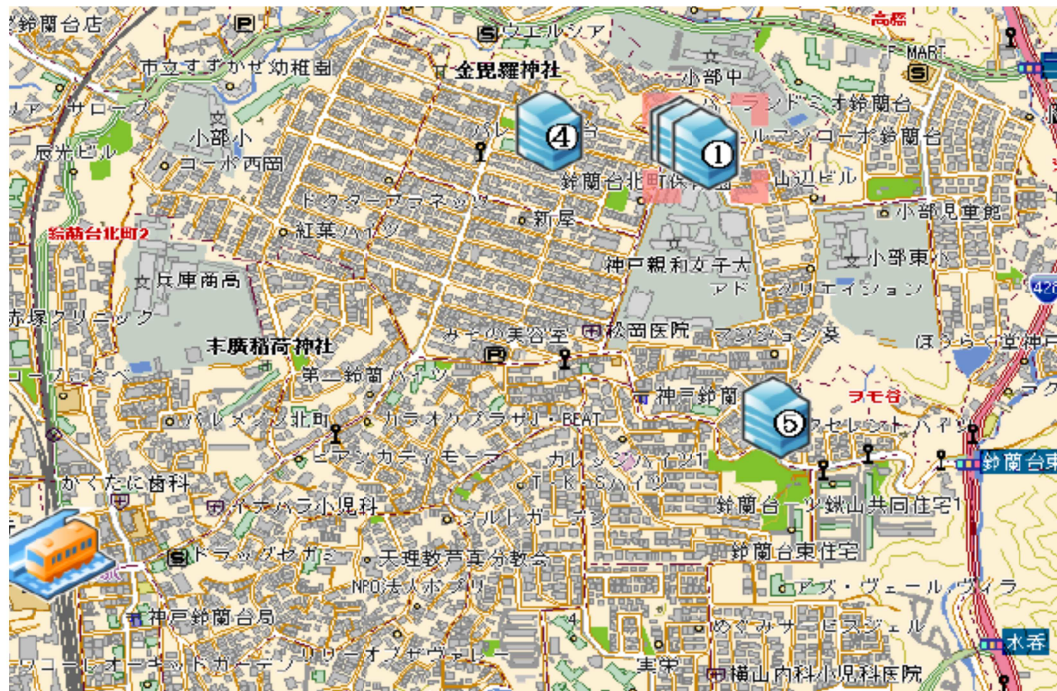
Market Report 周辺物件MAP

・鈴蘭台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	1988年10月	1R	26.20	32,000	1,200	3,000	-	0	3
2	1973年11月	3DK	54.45	42,000	800	3,000	-	1	7
3	1971年12月	1LDK	29.16	35,000	1,200	5,000	-	0	4
4	1990年8月	3LDK	76.70	64,000	800	6,108	2	5	4
5	1989年4月	1K	22.40	32,700	1,500	0	-	1	3

※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

・当該エリアは神戸電鉄有馬線「鈴蘭台」駅が最寄駅となる、住宅地エリアとなります。

1961年より、鈴蘭台ニュータウンの開発などが始まった事もあり、かつての避暑地としてのエリアから、住宅地がメインとなるエリアとなりましたが、駅前には商業施設である「ダイエー」などもあり、周辺で生活する上で、利便性もある環境となっております。

鈴蘭台エリアには、教育施設が多く存在しており、小学校が7校、中学校が3校、高校が3校あることから、周辺はお子様をお持ちのファミリー層のニーズが高い事が伺えます。

その他にも、鈴蘭台駅周辺には、「神戸親和女子大学」がありますので、

こちらに通われている学生の方が、周辺で一人暮らしをされることも多く、

ファミリー層だけでなく、単身向け物件のニーズも高いエリアであるといえます。

また、賃料につきましては、単身向け物件で見ますと、神戸市中央区の賃料相場よりも、約2万円程低く、神戸市の中では、比較的賃料相場が低めのエリアとなります。

鈴蘭台駅周辺には、仲介業者様の数が少なく、一見入居者付けが難しい様にも思われますが、

他のエリアの仲介業者様からの問い合わせも多く、実際、三宮駅周辺の仲介業者様に入居者を決めて頂くこともございます。

ですので、入居者募集を行う際には、物件周辺の仲介業者様だけではなく、他のエリアの仲介業者様へも

訪問を行い、広く物件の周知・営業活動を行う事が重要となります。



響不動産リサーチ株式会社

HIBIKI Real estate Research Co., Ltd

ありがとうございました。