

響・Market Report

～豊中市箕輪エリア～



響不動産リサーチ株式会社

HIRIKI Real estate Research Co.,l td

作成者:濱村 周平



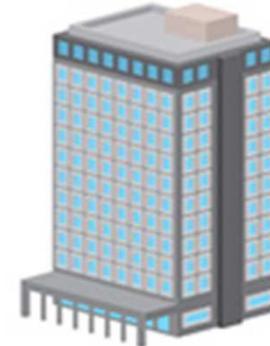
■ Market Report 概要

今回のレポートは豊中市箕輪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様なニーズが多く、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。



豊中市の概要

大阪都市圏の中でも、早くから郊外住宅地として発展してきたまち、豊中。

伝統や歴史と調和しながら、時代の移り変わりとともに、快適な住宅都市、

質の高い教育文化都市として、着実な歩みを重ねています。

人口は約40万人で大阪府下では5番目に多い。大阪国際空港があるためか、

他府県からの転入が多い地域もある。

平成24年(2012年)4月、豊中市は中核市になりました。

総人口394,788人(推計人口・2016年8月10日)





■Market Report 賃料相場

・豊中市箕輪エリアにおけるタイプ別賃料相場

下記表は豊中市箕輪エリアのタイプ別平均 m^2 単価となります。

共益費・敷金・礼金は蛍池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 m^2 1,800円の場合 1,800円 × 23 m^2 = 41,400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 m^2	1,900 円/ m^2 月 (1,400 ~ 2,400 円/ m^2 月)	0 円/ m^2 月	3ヶ月	0ヶ月
1K	23 m^2	1,800 円/ m^2 月 (1,400 ~ 2,100 円/ m^2 月)	200 円/ m^2 月	0ヶ月	1ヶ月
1DK	29 m^2	1,700 円/ m^2 月 (1,300 ~ 2,100 円/ m^2 月)	100 円/ m^2 月	—	1ヶ月
1LDK	42 m^2	1,600 円/ m^2 月 (1,100 ~ 2,000 円/ m^2 月)	100 円/ m^2 月	0ヶ月	2ヶ月
2K	31 m^2	1,600 円/ m^2 月 (1,200 ~ 2,000 円/ m^2 月)	100 円/ m^2 月	0ヶ月	0ヶ月
2DK	41 m^2	1,500 円/ m^2 月 (1,200 ~ 1,800 円/ m^2 月)	200 円/ m^2 月	—	2ヶ月
2LDK	55 m^2	1,400 円/ m^2 月 (1,000 ~ 1,800 円/ m^2 月)	100 円/ m^2 月	1ヶ月	2ヶ月
3DK	53 m^2	1,300 円/ m^2 月 (1,100 ~ 1,600 円/ m^2 月)	100 円/ m^2 月	3ヶ月	2ヶ月
3LDK	67 m^2	1,300 円/ m^2 月 (900 ~ 1,700 円/ m^2 月)	100 円/ m^2 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用いています。

※「想定面積」は各部屋タイプの大坂府の平均を設定しています。一般に m^2 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	… 大阪府豊中市箕輪2丁目13-36	④構造	… RC(鉄筋コンクリート造)
②最寄駅	… 大阪高速鉄道蛍池	⑤竣工年	… 西暦1989年3月
③総階数	… 5階	⑥最寄駅からの時間	… 徒歩11分 バス0分

上記表の対象建物条件

①所在地 豊中市箕輪

②最寄駅 阪急宝塚線【蛍池】駅徒歩11分

③構造 鉄筋コンクリート造

④最寄駅からの所要時間 徒歩10分~15分



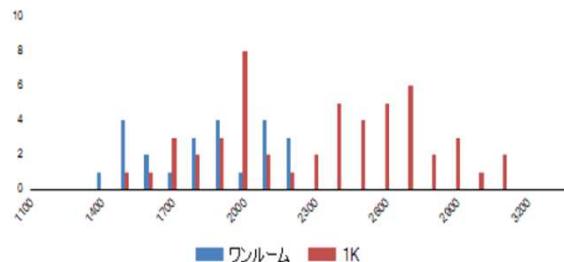
■Market Report タイプ別ニーズ

・豊中市箕輪エリアにおけるタイプ別ニーズ

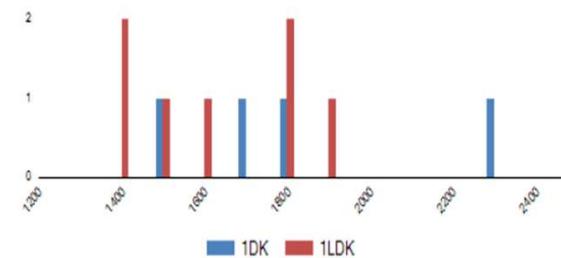
下記表は、蛍池駅周辺の間取り別(㎡単価)の分布図となります。

ワンルーム・1Kの表を見てみると㎡単価2,000円のニーズが多く、最近は単身向けのマンションも多くなっておりましたが、2DK、2LDKのファミリー物件が元々多いのがこのエリアの特徴となります。

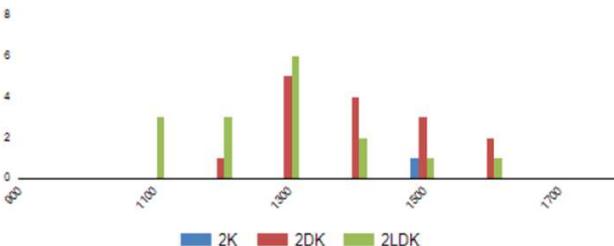
ワンルーム、1K賃料(円/㎡月)分布



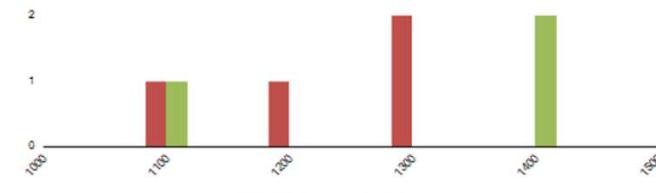
1DK、1LDK賃料(円/㎡月)分布



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

・豊中市箕輪エリアにおけるタイプ別ニーズ②

下記表は、蛍池駅周辺のタイプ別(㎡単価)敷金・礼金分の布図となります。

敷金平均はワンルームは0ヶ月が多く、個人契約の方が多いことで新築物件に対する差別化を図る為だと思われます。

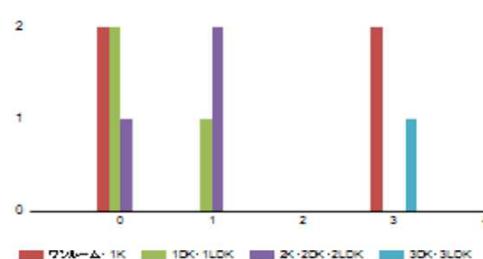
しかし、部屋が広くなることにより、敷金が増えていく傾向が見られます。

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。

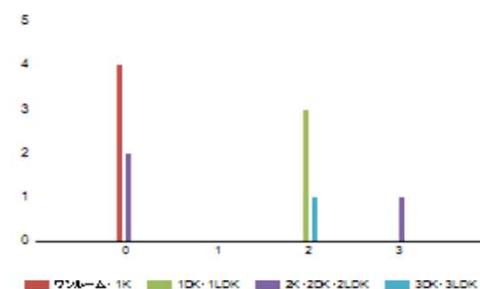
ターゲット層が若い方メインとなっているのが大きな要因と思われます。

周辺部屋タイプ別敷金・礼金(月数)分布

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



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	1,842	2,336	1,826	1,618	1,469	1,405	1,281	1,221	1,297
最頻値	1,500	2,000	1,500	1,400	1,500	1,300	1,300	1,300	1,400
標準偏差	260	417	324	187	—	108	141	89	156
最小	1,432	1,546	1,526	1,395	1,469	1,240	1,083	1,095	1,117
最大	2,222	3,070	2,273	1,857	1,469	1,605	1,602	1,302	1,395
件数	23	51	4	7	1	15	16	4	3

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

・豊中市箕輪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	1989年3月	2LDK	58.65	65,000	1,100	5,000	-	0	5
2	1989年4月	2DK	43.74	64,000	1,500	5,000	-	2	3
3	1988年8月	1K	16.01	33,000	2,100	3,000	-	0	4
4	1987年3月	1LDK	32.00	45,000	1,400	5,000	1	2	4
5	1990年3月	1R	15.00	29,000	1,900	3,000	-	0	5

※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

・当該エリアは阪急宝塚線【蛍池】駅を最寄駅とする、単身・カップル・ファミリーと様々なニーズが住むエリアとなります。

駅前には複合施設があり、また阪急宝塚線で【梅田】まで15分、大阪モノレールで【大阪空港】までたった3分と

大阪市内にて勤務される方、大阪空港で働いている方が多いエリアとなります。

マンションの需要と供給につきましては、

単身用マンションに関しては新築マンションも以前と比べれば、増えており19m²～25m²前後の1Kが数多く竣工しており、

需要と供給のバランスが取れていないことから、空室が多く目立つようになり、各オーナー様が苦労されているともよく耳にします。

ファミリーマンションについては、

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。

阪急沿線は古くから街が形成されたエリアで、マンションは少戸数の物件が多く、落ち着いた雰囲気があり、

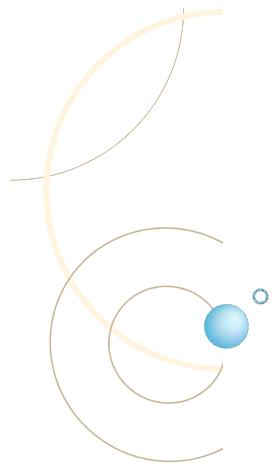
平成後築、ファミリー向けのマンションは人気があるようです。そのファミリー物件のなかでの人気物件ともなると

解約が出れば、例え礼金が掛かったとしても法人契約すぐに申し込みが入り、入居される方も急な転勤等が

なければ長く入居頂く方が多い傾向にあるので、解約する件数も少なく、なかなか募集にならない

物件もあると聞いております。

以上の事を踏まえて豊中エリアではぜひファミリー物件一度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。