

響・Market Report

～新千里南町エリア～



響不動産リサーチ株式会社

HIBIKI Real estate Research Co.,l td



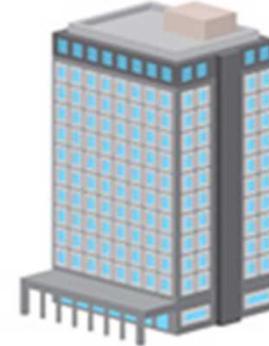
■ Market Report 概要

今回のレポートは豊中市新千里南町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

豊中市(とよなかし)は、大阪都心から15km圏内という利点を活かし、北東部の新千里地区を中心に大阪都市圏の衛星都市、ベッドタウンとして、昭和30年代から千里ニュータウンの開発が急速に進んだ市である。

そのため下水道などの都市基盤設備の整備率も高く、交通面でも、阪急電鉄、北大阪急行電鉄と阪急バスによる公共交通網、中国自動車道、名神高速道路、阪神高速池田線、新御堂筋をはじめとする幹線道路網、それに市北西部の大坂国際空港の存在など、至便の地である。

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。

総人口394,225人(推計人口・2016年2月1日)

※Wikipedia抜粋





■Market Report 賃料相場

・豊中市新千里南町エリアにおけるタイプ別賃料相場

下記表は新千里南町エリアのタイプ別平均 m^2 単価となります。

共益費・敷金・礼金は江坂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 2,000円の場合 2,000円 × 23 m^2 = 46,000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	2,000 円/ m^2 月 (1,400 ~ 2,500 円/ m^2 月)	0 円/ m^2 月	1 ヶ月	3 ヶ月
1K	23 m^2	2,000 円/ m^2 月 (1,600 ~ 2,400 円/ m^2 月)	0 円/ m^2 月	1 ヶ月	2 ヶ月
1DK	29 m^2	1,800 円/ m^2 月 (1,400 ~ 2,100 円/ m^2 月)	200 円/ m^2 月	3 ヶ月	3 ヶ月
1LDK	42 m^2	1,600 円/ m^2 月 (1,200 ~ 2,100 円/ m^2 月)	100 円/ m^2 月	1 ヶ月	2 ヶ月
2K	31 m^2	1,600 円/ m^2 月 (1,200 ~ 2,000 円/ m^2 月)	—	—	—
2DK	41 m^2	1,500 円/ m^2 月 (1,200 ~ 1,800 円/ m^2 月)	0 円/ m^2 月	2 ヶ月	3 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	3 ヶ月
3DK	53 m^2	1,400 円/ m^2 月 (1,100 ~ 1,600 円/ m^2 月)	200 円/ m^2 月	2 ヶ月	3 ヶ月
3LDK	67 m^2	1,400 円/ m^2 月 (1,000 ~ 1,900 円/ m^2 月)	0 円/ m^2 月	1 ヶ月	3 ヶ月

上記表の対象建物条件

①所在地 大阪府豊中市新千里南町

②最寄駅 大阪市営地下鉄「桃山台駅」

③構造 鉄骨ALC造

④最寄駅からの所要時間 徒歩7分



■Market Report タイプ別ニーズ

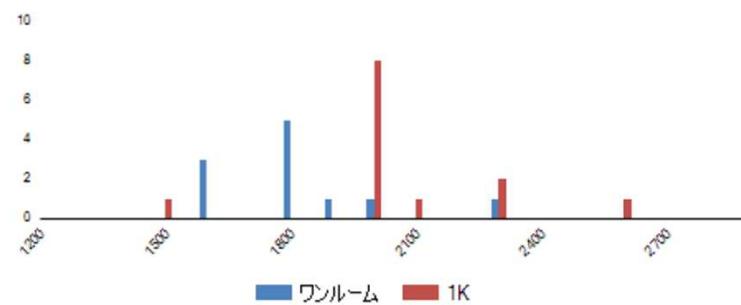
・新千里南町エリアにおけるタイプ別ニーズ

下記表は、桃山台駅周辺の間取り別(m^2 単価)の分布図となります。

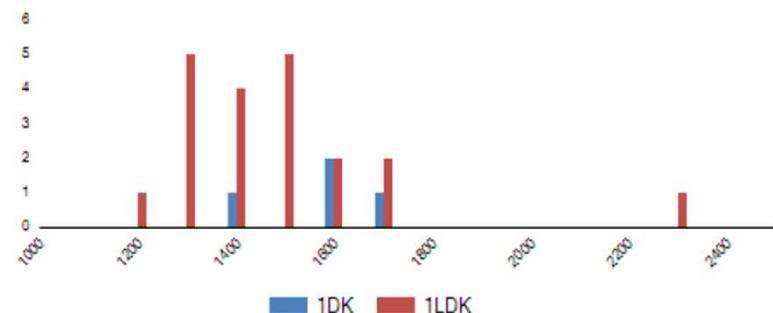
2K・3LDKの表を見てみると物件数が非常に多く、ファミリー物件の供給・ニーズが高い事が伺えます。

ワンルーム、1Kにおいては、 m^2 単価2,000円のニーズが最も高くなっています。

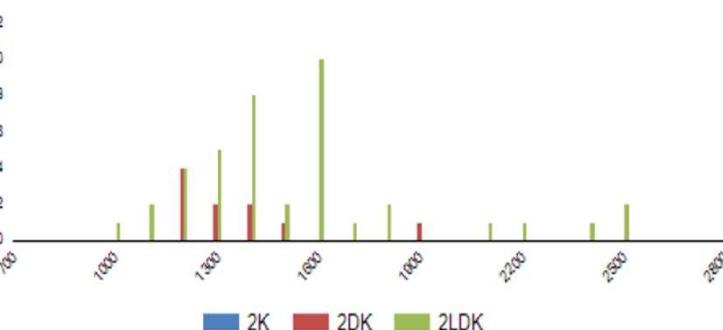
ワンルーム、1K賃料(円/ m^2 月)分布



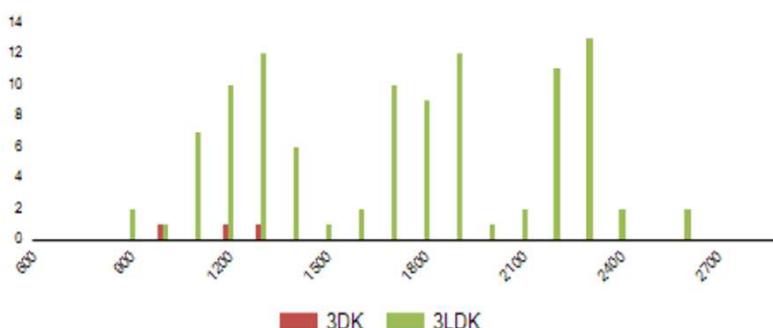
1DK、1LDK賃料(円/ m^2 月)分布



2K、2DK、2LDK賃料(円/ m^2 月)分布



3DK、3LDK賃料(円/ m^2 月)分布



■Market Report 周辺物件MAP

・新千里南町エリアにおけるタイプ別物件MAP

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	1999年10月	1K	21.00	49,000	2,300	3,000	-	2	3
2	1994年6月	1LDK	55.74	77,000	1,400	0	-	2	3
3	1999年3月	3LDK	81.38	150,000	1,800	0	1	3	6
4	1997年3月	2LDK	43.00	79,000	1,800	8,000	1	3	5
5	2006年3月	1R	31.33	72,000	2,300	5,000	-	3	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。





■ Market Report 需要と供給の総括

・当該エリアは地下鉄御堂筋「桃山台」駅が最寄駅となる、ファミリー物件の多いエリアとなります。

当該エリアにおいて、ファミリー向け物件の分布数に比べ、単身向け物件の数は少なく、
一件単身者のニーズが低いように思われます。

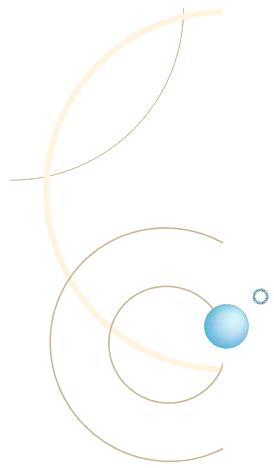
しかしながら、江坂・新大阪・梅田・心斎橋・なんば・天王寺などにも、
地下鉄御堂筋線で乗り換え不要でアクセス出来る利便性や、周辺の江坂駅、千里中央駅などの物件に比べ、
賃料相場がやや低い為、周辺の仲介業者様からは、こちらのエリアでお住まいを探される単身者の方も
多いとのヒアリングを受けております。

また、江坂駅が近い為、法人名義での契約でお住まいを探される方の入居が望めるほか、
通学可能エリアには、「大阪大学 豊中キャンパス」「梅花女子大学」「千里金蘭大学」などもあり、
入居者募集の際には、こちらの学生もターゲットとなります。

当該エリアでお部屋を決める方の中には、当初江坂駅、千里中央駅周辺でお部屋を探されていたが、
より賃料の安い物件を求めて、こちらのエリアに流れて来る方も多いと聞いております。

その為、客付けのリーシングの際には、最寄り駅の桃山台、緑地公園駅周辺の仲介業者様だけでなく、
江坂駅や千里中央駅周辺の仲介業者様へも訪問を行い、幅広くリーシングを行う事が重要だと思われます。

単身者向け物件の少ないエリアですが、上記の層からのニーズも望め、競合相手も比較的少ない為、
現在単身者向け物件の購入などをお考えの方は、一度こちらのエリアも視野にいれ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。