



響・Market Report

～富田林市藤沢台エリア～



響不動産リサーチ株式会社

HIBIKI Real estate Research Co.,l td

■Market Report 概要



今回のレポートは富田林市藤沢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。

富田林市の概要

富田林市（とんだばやし）は、大阪府南河内地域に位置する市。古くは、紀伊国（和歌山県）へ続く街道の宿場町として栄え、戦国末期より、京都興正寺別院を中心とする寺内町として発展した。南河内地域の中心都市とされる。その他の新市街地は、主にUR都市機構や近鉄と南海電鉄によって開発された、典型的なベッドタウンとなっている。

近年は、施設や基盤の整備も一段落し、落ち着いた良好な自然環境を有する、いきいきと健やかに暮らせる郊外都市として成熟しつつある。

2015年（平成27年）5月1日時点の総人口114,905人

※Wikipedia抜粋



■Market Report 賃料相場

・富田林市藤沢台エリアにおけるタイプ別賃料相場

下記表は富田林市藤沢台エリアのタイプ別平均㎡単価となります。

共益費・敷金・礼金は藤沢台6丁目23-13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㎡ 1,500円の場合 $1,500円 \times 23㎡ = 34,500円$ (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(1,200 ~ 2,100 円/㎡月)	—	—	—
1K	23㎡	1,500 円/㎡月(1,200 ~ 1,800 円/㎡月)	—	—	—
1DK	29㎡	1,400 円/㎡月(1,100 ~ 1,700 円/㎡月)	—	—	—
1LDK	42㎡	1,300 円/㎡月(900 ~ 1,600 円/㎡月)	—	—	—
2K	31㎡	1,300 円/㎡月(1,000 ~ 1,700 円/㎡月)	—	—	—
2DK	41㎡	1,300 円/㎡月(1,000 ~ 1,500 円/㎡月)	—	—	—
2LDK	55㎡	1,100 円/㎡月(700 ~ 1,300 円/㎡月)	100 円/㎡月	—	2 ヶ月
3DK	53㎡	1,100 円/㎡月(900 ~ 1,400 円/㎡月)	—	—	—
3LDK	67㎡	1,000 円/㎡月(700 ~ 1,300 円/㎡月)	100 円/㎡月	—	2 ヶ月

上記表の対象建物条件

①所在地 大阪府富田林市藤沢台

②最寄駅 南海高野線「狹山」駅

③構造 RC(鉄筋コンクリート造)

④最寄駅からの所要時間 徒歩10分から15分

■Market Report タイプ別ニーズ

・富田林市藤沢台におけるタイプ別ニーズ

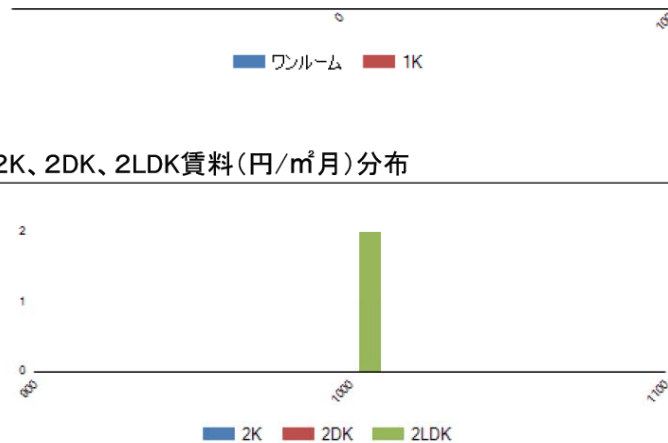
下記表は、藤沢台6丁目23-13付近の間取り別（㎡単価）の分布図となります。

ワンルーム・1Kの表を見てみますと情報が存在しませんとの表記があり、ファミリー向けマンションがほとんどであることが伺えます。

また、戸建が多いエリアでもある事から、マンションの棟数は少なく、重宝されている傾向もあります。

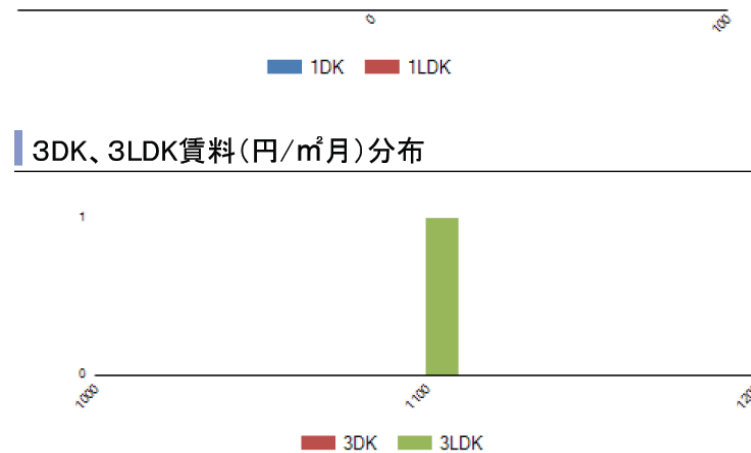
ワンルーム、1K賃料(円/㎡月)分布

賃貸住宅情報が存在しません。

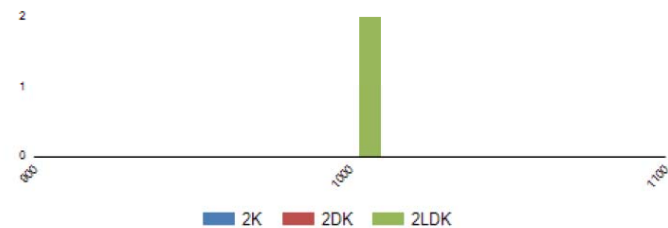


1DK、1LDK賃料(円/㎡月)分布

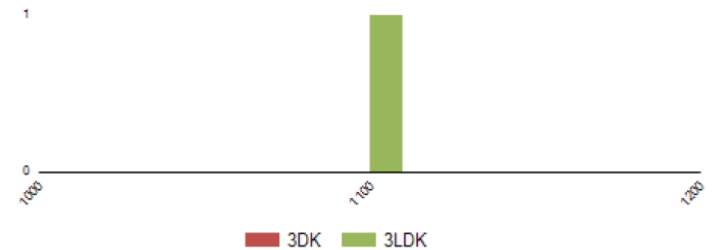
賃貸住宅情報が存在しません。



2K、2DK、2LDK賃料(円/㎡月)分布



3DK、3LDK賃料(円/㎡月)分布



■Market Report タイプ別ニーズ②

・富田林市藤沢台エリアにおけるタイプ別ニーズ②

下記表は、富田林市藤沢台エリアのタイプ別（㎡単価）賃料の布図となります。

賃料の平均は1,000円前後が多く、地域的な事も鑑みられますが、

㎡単価は駅周辺と比べると少し安くなっております。

近年車の所有されているファミリーが減ってきたことが1つの要因と考えられます。

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	—	—	—	—	—	—	967	—	1,132
最頻値	—	—	—	—	—	—	1,000	—	1,100
標準偏差	—	—	—	—	—	—	0	—	—
最小	—	—	—	—	—	—	967	—	1,132
最大	—	—	—	—	—	—	967	—	1,132
件数	0	0	0	0	0	0	2	0	1

駐車場につきましては、需要自体は減っているものの、月極駐車場の数がそう多くない為、

賃料は下落せず、維持を続けている状態となります。下記表が駐車場賃料の平均となります。

周辺駐車場料金(円/台月)、事務所・店舗賃料、共益費・管理費(円/㎡月)基本統計量

	駐車場料金	事務所			店舗		
		賃料	共益費	専有面積	賃料	共益費	専有面積
平均	7,510	—	—	—	—	—	—
最頻値	10,000	—	—	—	—	—	—
標準偏差	1,694	—	—	—	—	—	—

■Market Report 周辺物件MAP

・富田林市藤沢台エリアにおける物件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11月	2LDK	61.00	59,000	1,000	5,000	-	2	3
2	1997年3月	3LDK	53.00	60,000	1,100	3,000	-	2	3



上記表は、過去二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いたします。



■ Market Report 需要と供給の総括

- ・当該エリアは南海高野線「狭山」駅が最寄駅となる、ファミリーのニーズが多いエリアとなります。狭山駅が最寄となりますが、隣の金剛駅も最寄駅となり、便利な交通アクセスが可能となっております。エリア的に戸建住宅が多いことから、閑静な住宅街が広がっており、景観や、植栽などが、非常に手入れされており、新規で訪れる方にとっては、高級な住宅街をイメージさせる雰囲気醸し出しているエリアとなります。

近隣にマンションの竣工があまりない為、どのマンションも満室に近い状態が続いておりますが、一度空室が出ると、ファミリーニーズはありますが、足が遅い傾向もみられます。

ですが、エリアがファミリー向けとなりますので、単身マンションの様に1～2年の短期的なサイクルで退去される事が少ない為、オーナー様も安心して、物件を保有できる事と思われます。

また夏にはPL花火大会が近隣で行われ、毎年、全国より数多くの方が訪れるエリアでもあります。花火大会の会場の近くでもある事から、お祭りの際には、他のエリアに比べ、少し優位な花火鑑賞なども出来、そういった事が良くて、この地を離れられないという方がおられるのも事実です。

一度PL花火をご覧いただく際は、富田林市藤沢台も合わせて訪れてみてはいかがでしょうか？最後までお読みいただきありがとうございました。



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。