



響・Market Report

～兵庫県西宮市中屋町エリア～



響不動産リサーチ株式会社

HIBIKI Real estate Research Co.,l td



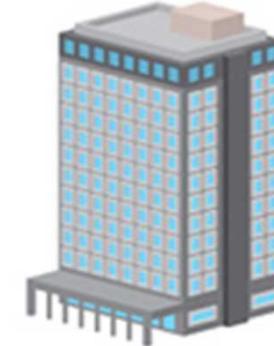
■ Market Report 概要

今回のレポートは兵庫県西宮市中屋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。



西宮市の概要

阪神間の中間に位置する閑静なベッドタウン。2005年4月1日の推計人口で尼崎市を抜き兵庫県第三位の都市となり、2006年6月12日には推計人口が47万人を超えた。日本プロ野球の阪神タイガースの本拠地である阪神甲子園球場や毎年1月9日から11日の土日戎で「福男選び」の神事を行うことでも知られる西宮神社が所在している。阪神間モダニズム文化圏の中央に位置し、近畿では大阪市の帝塚山とともに有数の高級住宅街である。特に、西宮七園と呼ばれる地域をはじめ、阪急電鉄沿線には財界人、文化人、プロ野球選手、指導者、評論家などの邸宅が多く建ち並んでいる。また大学、短大が十以上存在する。1995年の阪神・淡路大震災では大きな被害が出たが、中南部の阪急西宮北口駅周辺など市内各地で復興事業・再開発事業が進んでいる。

※ Wikipedia抜粋



■Market Report 賃料相場

・西宮市中屋町エリアにおけるタイプ別賃料相場

下記表は西宮市中屋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・礼金は西宮市中屋町11-24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 2,200円の場合 2,200円×23 m^2 =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 m^2	2,000 円/ m^2 月 (1,500 ~ 2,600 円/ m^2 月)	200 円/ m^2 月	2 ヶ月	0 ヶ月
1K	23 m^2	2,200 円/ m^2 月 (1,700 ~ 2,600 円/ m^2 月)	200 円/ m^2 月	1 ヶ月	2 ヶ月
1DK	30 m^2	1,900 円/ m^2 月 (1,500 ~ 2,300 円/ m^2 月)	100 円/ m^2 月	—	1 ヶ月
1LDK	42 m^2	1,700 円/ m^2 月 (1,200 ~ 2,200 円/ m^2 月)	0 円/ m^2 月	1 ヶ月	3 ヶ月
2K	31 m^2	1,800 円/ m^2 月 (1,300 ~ 2,300 円/ m^2 月)	0 円/ m^2 月	—	1 ヶ月
2DK	42 m^2	1,600 円/ m^2 月 (1,300 ~ 1,900 円/ m^2 月)	100 円/ m^2 月	1 ヶ月	3 ヶ月
2LDK	56 m^2	1,500 円/ m^2 月 (1,100 ~ 1,900 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 (1,200 ~ 1,700 円/ m^2 月)	100 円/ m^2 月	1 ヶ月	4 ヶ月
3LDK	69 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

上記表の対象建物条件

①所在地 兵庫県西宮市中屋町11-24 ②最寄駅 西宮北口徒歩18分

③構造 鉄骨造 ④最寄駅からの所要時間 徒歩18分

■Market Report タイプ別ニーズ

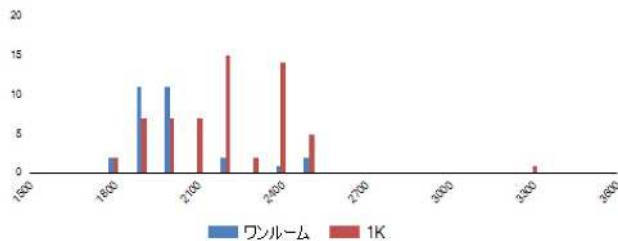
・西宮市中屋町におけるタイプ別ニーズ

下記表は、西宮市中屋町11-24付近の間取り別(㎡単価)の分布図となります。

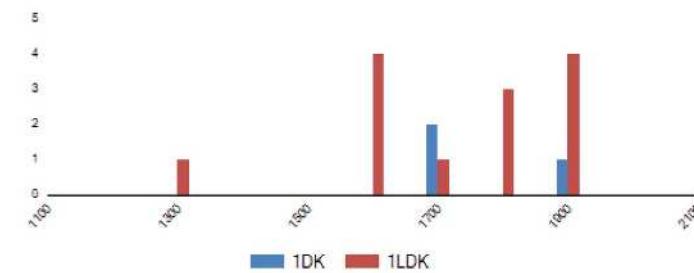
表を見て頂きますと、ワンルーム～3LDKまで、どの間取りも分布数が多く、

単身者からファミリーまですべてのお客さまのニーズに合わせられるエリアと言えます。

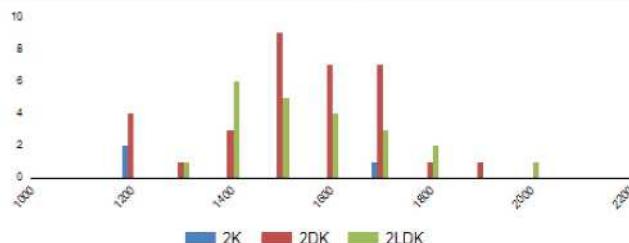
ワンルーム、1K賃料(円/㎡月)分布



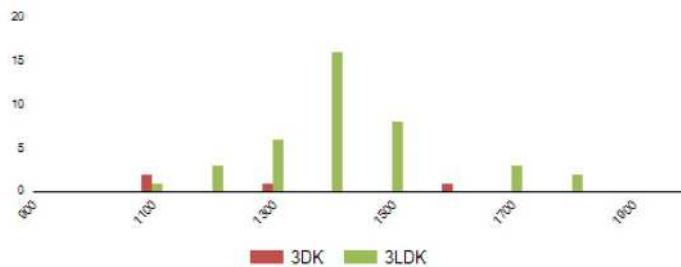
1DK、1LDK賃料(円/㎡月)分布



2K、2DK、2LDK賃料(円/㎡月)分布



3DK、3LDK賃料(円/㎡月)分布



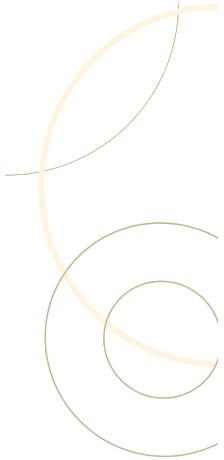
■Market Report 周辺物件MAP

・兵庫県西宮市中屋町における物件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	1997年3月	1K	24.84	48,000	1,900	3,000	—	0	3
2	1997年3月	3LDK	64.00	90,000	1,400	0	—	3	2
3	1990年8月	1R	16.30	36,000	2,200	4,000	—	0	3
4	1996年10月	2LDK	54.87	90,000	1,600	5,000	1	3	3
5	1997年3月	2DK	48.00	65,000	1,400	5,000	2	3	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

・当該エリアは毎年住んでみたい街ランキング等で常に上位に位置付けされる、西宮市内にあります阪急神戸線「西宮北口駅」が最寄り駅となり、梅田・三宮に出るのに電車で約15分程度、大阪や神戸、宝塚にまでも乗り換えなしでアクセス出来るという利便性もあり、治安も良い為、とても住みやすい人気のエリアです。

西宮北口駅から直結で雨の日でも駅から濡れずに移動できる、西日本最大のショッピングセンター「西宮ガーデンパーク」等もあり、ファミリー・単身を問わず物件数が多いエリアです。

また、このエリア近くには関西学院大学があり、学生の需要が高いエリアですので、入居者募集の際は社会人のみならず、こちらの学生もターゲットになります。

しかしながら、最寄の西宮北口駅からは少し距離が離れているので、駅近物件と比較すると多少入居希望者の数が少ないという面もあります。競合物件に負けないためにはフリーレントや家具つきプラン等のキャンペーンを行うなど工夫を行う事が重要となります。

学生向け物件であればシーズン中に関西学院大学に入学する学生さんに入居してもらえるように、頻繁に周辺仲介業者様や大学生協へ訪問し、リーシングを行う事で高い稼働率でシーズンを終える事が出来るのではないかでしょうか。最後までお読み頂き誠に有難う御座いました。



ありがとうございました。