

響・Market Report

～大阪府茨木市南春日丘エリア～



響不動産リサーチ株式会社

HIBIKI Real estate Research Co.,l td



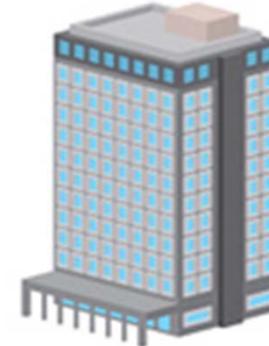
■ Market Report 概要

今回のレポートは大阪府茨木市南春日丘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。



茨木市の概要

茨木市(いばらきし)は、大阪府三島地域に位置する市。特例市に指定されている。大都市である大阪市及び京都市の中間にあり、大阪府のベッドタウンとしての性格を持つ。市内をJR・阪急・大阪モノレールが通る。淀川北岸の大坂府北摂に位置しており、北は京都府亀岡市、東は高槻市、南は摂津市、西は吹田市・箕面市・豊能郡豊能町に接している。南北に細長い形で北部は山がちだが、南部には大阪平野の一部分をなす三島平野が広がっていて市街地もこちら側に集中している。大阪市内でも北部のキタ(梅田界隈)なら15分程度で移動できる。現在はJR茨木駅・阪急茨木市駅の駅近くにマンションが多数建設され、通勤・通学や買い物に便利な文教都市として住宅購入者の人気が高い。また、茨木市の山間部を切り開いた茨木サニータウンや他にも箕面市との境の山間に研究開発や国際交流の拠点を備えたニュータウン「国際文化公園都市」(愛称:彩都)が建設中である。さらに北部地域では安威川ダム及び新名神高速道路が建設中である。2010年(平成22年)国勢調査より前回調査からの人口増減をみると、2.56%増の274,822人であり、増減率は府下43市町村5位、72行政区域中17位。



■Market Report 賃料相場

・茨木市南春日丘エリアにおけるタイプ別賃料相場

下記表は茨木市南春日丘エリアのタイプ別平均 m^2 単価となります。

共益費・敷金・礼金は茨木市南春日丘3-1-25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 1,700円の場合 1,700円 × 23 m^2 = 39,100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	1,700 円/ m^2 月 (1,200 ~ 2,100 円/ m^2 月)	200 円/ m^2 月	—	1ヶ月
1K	23 m^2	1,700 円/ m^2 月 (1,300 ~ 2,000 円/ m^2 月)	200 円/ m^2 月	—	1ヶ月
1DK	29 m^2	1,600 円/ m^2 月 (1,200 ~ 1,900 円/ m^2 月)	100 円/ m^2 月	—	2ヶ月
1LDK	42 m^2	1,500 円/ m^2 月 (1,000 ~ 1,900 円/ m^2 月)	100 円/ m^2 月	1ヶ月	2ヶ月
2K	31 m^2	1,400 円/ m^2 月 (1,000 ~ 1,800 円/ m^2 月)	—	—	—
2DK	41 m^2	1,400 円/ m^2 月 (1,100 ~ 1,600 円/ m^2 月)	—	—	—
2LDK	55 m^2	1,200 円/ m^2 月 (900 ~ 1,600 円/ m^2 月)	100 円/ m^2 月	1ヶ月	2ヶ月
3DK	53 m^2	1,200 円/ m^2 月 (1,000 ~ 1,500 円/ m^2 月)	100 円/ m^2 月	1ヶ月	1ヶ月
3LDK	67 m^2	1,100 円/ m^2 月 (800 ~ 1,500 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 大阪府茨木市南春日丘
- ②最寄駅 大阪高速鉄道 公園東口駅
- ③構造 RC造(鉄筋コンクリート造)
- ④最寄駅からの所要時間 徒歩11分



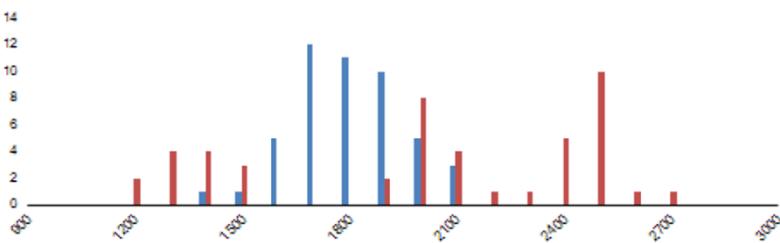
■Market Report タイプ別ニーズ

・茨木市南春日丘におけるタイプ別ニーズ

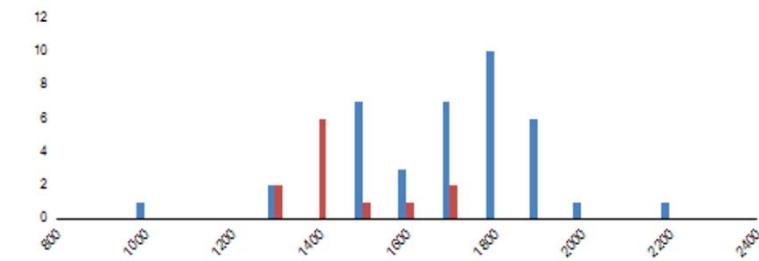
下記表は、茨木市南春日丘3-1-25付近の間取り別(m^2 単価)の分布図となります。

表を見て頂きますと、ワンルーム～3LDKまでどの間取りの分布が多いですが、特にカップル・ファミリーに人気が多いエリアと伺えます。

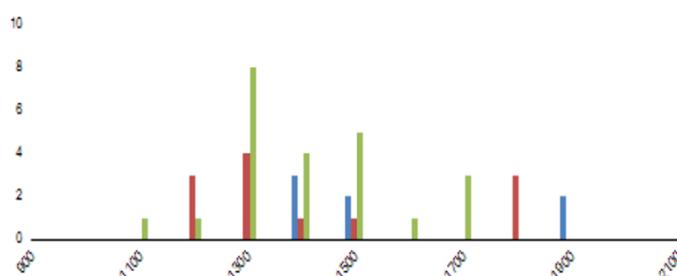
ワンルーム、1K賃料(円/ m^2 月)分布



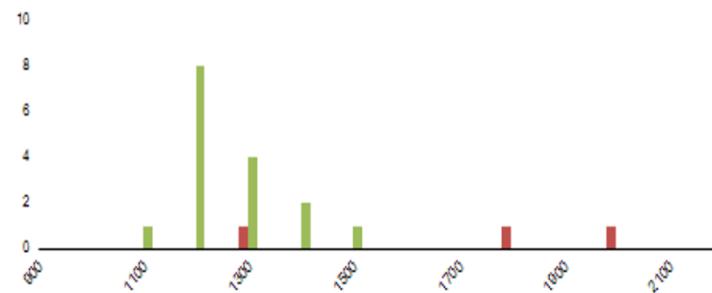
1DK、1LDK賃料(円/ m^2 月)分布



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

・大阪府茨木市南春日丘における物件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	1992年5月	3LDK	60.00	77,000	1,300	6,000	-	0	2
2	1983年7月	1R	18.63	42,000	2,300	3,000	-	1	3
3	1976年3月	3DK	57.96	62,000	1,100	3,000	1	1	3
4	1996年3月	1K	22.50	52,000	2,300	0	-	2	3
5	1989年10月	1LDK	41.05	65,000	1,600	3,000	1	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。

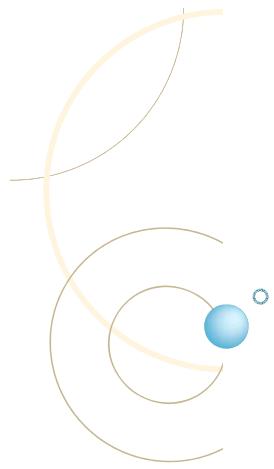


■ Market Report 需要と供給の総括

・当該エリアは大阪高速鉄道「公園東口」が最寄り駅となり、大阪市と京都市の中間地点にあります。利便性が良くベットタウンとして発展してきた茨木市のなかで、大阪モノレールの最寄り駅として発展した街であり、大阪空港にも近いうえ、隣接している広大な敷地を有する万博記念公園には大人も子供も一緒に遊べるさまざまな運動施設があります。またエリア内には教育施設が充実していますのでお子様の教育環境が整うほか、近くに大阪大学病院もあるのでお子様からご高齢の方にも安心して住んで頂けるエリアと言えます。

街並みは一戸建てが多く並ぶ閑静な住宅街が広がっており、最近は大型マンションや低層マンションも点在しておりますが、交通手段が主に車となりますのでやはり一人暮らしのワンルーム・1Kは厳しいかと思われます。しかし、ファミリー層には人気があり、競合物件も少なく一度ご入居が決まつたら、上記の理由によりこのエリアを気に入って頂ける可能性が高く、長きに渡って住み続けて頂く事が多いエリアとなりますので、オーナー様も安心して物件を保有出来る事と思われます。

収益マンションをお探しの方は、ファミリーに人気のある南春日丘エリアを一度ご検討してみてはいかがでしょうか？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。