

駅周辺のエリア事情を知って、より賢く購入しよう！

金利や税金の面からも、「今が買い時！」が実感できたと思う。さらに賢く購入するためにも、エリア事情を知ることは不可欠。各エリアに詳しいプロに話を伺ってきたので、ぜひ参考にしてほしい。

取材させてもらった方々

みずほ信託不動産販売
千里中央センター 所長
新留博明氏



ビタットハウス
江坂店 店長
小林徹彦氏



アイワホーム
チーフアドバイザー
小谷泰行氏



福屋不動産
豊中店 店長
北村正義氏



三島コーポレーション
JR高槻店 店長
多田雅彦氏



千里中央

駅近物件はやや高め。近郊エリアは物件数も多く、手ごろな価格のものも

北大阪急行と大阪モノレール、阪急千里線の3WAYの利便性と生活施設が充実しているこのエリアは、一戸建て・マンションともに物件数も豊富だ。特に今後は駅の周辺に旧公団・公社の建て替え物件、企業の社宅跡地の分譲など新規物件も続々登場する予定で、ますます活発に物件が動くことが予想されている。「人気物件も多く、駅から徒歩圏内のマンションは価格がやや高めで推移しているのが現状。中古物件も、

立地条件によっては1~2年の中古物件が新築時よりも値上がりしているというケースもあります。値崩れしにくく資産価値も高いと、納得して購入される方も多くですね」（新留氏）。一戸建てを探すなら、駅から徒歩15分ほど、あるいは本数の多いバスを利用して近郊エリアに足を延ばして。新築・中古とも価格も広さもバリエーション豊かに揃っているの、こまめに探せば希望通りの物件に出会うことも可能だ。



大型商業施設や市役所出張所、図書館など公共施設も揃う千里中央駅前。再開発も進行中

江坂

築浅とリフォーム物件が豊富。値崩れしにくく、資産価値も高い



駅近には、東急ハンズをはじめ個性的な商業施設が目立つ。駅そばには大きな公園も多い

駅周辺にマンションが多いのが江坂の大きな特徴。フラットな立地で都心へのアクセスもよく、自然にも恵まれているのが子育て中のファミリー層に人気の理由だ。「現在、活発に物件が動いているというのが実感です。価格的には新築物件はやや高めの3000万円台後半で推移している状況ですが、このエリアなら、急な転勤などの場合も有利な条件で買賃することも可能です。資産価値も高く、お買い得感はあると

思います。また中古物件も多いのですが、2800万円程度の築浅(1998年以降)物件と、築30年程度の中古マンションをリフォームした1500万円程度の物件が多いという二極化が顕著なのも、このエリアならではの、リフォーム物件にも掘り出し物が多いので、いろいろご覧になるといいですよ」（小林氏）一戸建ては駅徒歩15~20分のエリアに物件が多数。坪(約3.3㎡)単価70万円~80万円くらいが目安になっている。

吹田

今後、駅近の一戸建て物件が続々登場。早めの行動が肝心

JRと阪急千里線の沿線に広がる吹田エリア。物件の動きは安定しているエリアで、「緩やかに上昇していた販売価格もこの夏以降、落ち着いた状態で、ほぼ適正価格に戻ったかなという手ごたえがありますね。人気が高いのはやはりJR・阪急吹田駅から徒歩10分以内。このエリアはマンションだけではなく一戸建ても多く、さまざまなニーズに応えることが可能です。ただし、バス便の本数が多いので、山の手の物件で

もさほど不便は感じないはず」（小谷氏）。このエリアの特徴は、隣接する大阪市内からの住み替えや買い換え需要が高く、新しい物件の動きが早いということ。近々、駅近で一戸建ての中・小規模の分譲がいくつか展開される予定だが、「駅近の一戸建てを希望されている方は、情報に注目してほしい」（小谷氏）。ニーズが高いために、素早い行動が希望通りのマイホーム獲得につながるということだ。



駅を取り囲むように商業施設が並びJR吹田駅前。西側には図書館などの公共施設も

豊中

豊富な物件数でさまざまなニーズに対応。安定した価格のうちに購入を



ショッピングセンターのほか昔ながらの商店街もあり、どこかゆやかな雰囲気の駅前

大阪有数のベッドタウンである豊中エリアは、マンション一戸建てに限らず物件の数が多く、価格も1000万円台から、広さも1LDKから幅広い需要に柔軟に対応される。「ここ数年、価格も緩やかに上昇していましたが、今は落ち着いた状態です。ニーズを考えると価格が下がる要素はなく、ここしばらくはこの状態が続くと思われるので、金利も低く銀行がさまざまなローン商品を提案している今は、買い時で

しょうね」（北村氏）。利便性の高い駅近の新築マンションなら、ファミリータイプで3000万円台が売れ筋。もう少しゆったりと暮らしたいと思う人には、少し郊外の一戸建ても。このエリアはバス便も豊富で、さほど不便を感じないという声も多く、徒歩圏内にこだわらなければ広い区画が確保されている住宅街も多い。常に新築・中古とも多くの物件が動いているので、より理想的な住まいにめぐり合えそうだ。

高槻

新築物件の価格は適正レベルに。金利の低い今、早めに購入を

大規模物件の分譲が一段落したことで、物件の動きが少し落ち着いた高槻エリア。「ここ1~2年、物件価格も横ばい状態で、その点では適正価格に戻ったのかなという実感を持っています」（多田氏）。しかし、大阪市内にも京都市内にもアクセスしやすいエリアだけにニーズはいかかわらず高く、利便性の高い駅近の中古マンションはやや高めで流通しているのが現状だ。今後、しばらくは新築マンションの供給が少なくなる傾向にあるので、気に入った物件があれば、金利も低く、ローン控除が使える今のうちに、早めに手を打つほうが無難だろう。また一戸建て派の人なら、閑静な住宅地が広がる北部エリアにも目を向けて。「一般的に北部のほうが単価が高いと思われるのですが、実は坪単価は北部のほうがやや低め。1区画が150㎡前後と広いので、ゆったりと暮らしたい方にはお勧めですよ」（多田氏）

給が少なくなる傾向にあるので、気に入った物件があれば、金利も低く、ローン控除が使える今のうちに、早めに手を打つほうが無難だろう。また一戸建て派の人なら、閑静な住宅地が広がる北部エリアにも目を向けて。「一般的に北部のほうが単価が高いと思われるのですが、実は坪単価は北部のほうがやや低め。1区画が150㎡前後と広いので、ゆったりと暮らしたい方にはお勧めですよ」（多田氏）



JRと阪急の2WAYが便利な高槻。JR駅前には2つの百貨店があり、いつも賑わっている