



響・Market Report

～住吉区我孫子エリア～



響不動産リサーチ株式会社

HIBIKI Real estate Research Co.,l td

作成者:中瀬 啓介



■ Market Report 概要

今回のレポートは住吉区我孫子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。

住吉区の概要

住吉区(すみよし)は、大阪市を構成する24行政区のうちの一つ。

大阪市の最南部に位置し、大和川をへだてて堺市の堺区・北区と隣接しており、

1950年代頃までは区の東部・南部に農地が広がっていたが、宅地開発が進んだため

区のほとんどが住宅地となっている。

総人口154,668人(推計人口・2015年5月1日)



Market Report 賃料相場

・住吉区我孫子エリアにおけるタイプ別賃料相場

下記表は住吉区我孫子エリアのタイプ別平均㎡単価となります。

共益費・敷金・礼金はあびこ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㎡ 2000円の場合 $2,000円 \times 23㎡ = 46,000円$ (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㎡	1,900 円/㎡月(1,400 ~ 2,400 円/㎡月)	300 円/㎡月	0 ヶ月	0 ヶ月
1K	23㎡	2,000 円/㎡月(1,600 ~ 2,400 円/㎡月)	300 円/㎡月	2 ヶ月	0 ヶ月
1DK	29㎡	1,800 円/㎡月(1,400 ~ 2,200 円/㎡月)	200 円/㎡月	1 ヶ月	2 ヶ月
1LDK	42㎡	1,600 円/㎡月(1,200 ~ 2,100 円/㎡月)	100 円/㎡月	—	2 ヶ月
2K	31㎡	1,700 円/㎡月(1,200 ~ 2,100 円/㎡月)	200 円/㎡月	2 ヶ月	0 ヶ月
2DK	41㎡	1,600 円/㎡月(1,300 ~ 1,900 円/㎡月)	200 円/㎡月	1 ヶ月	2 ヶ月
2LDK	55㎡	1,500 円/㎡月(1,000 ~ 1,900 円/㎡月)	200 円/㎡月	0 ヶ月	2 ヶ月
3DK	53㎡	1,400 円/㎡月(1,100 ~ 1,700 円/㎡月)	200 円/㎡月	0 ヶ月	2 ヶ月
3LDK	67㎡	1,500 円/㎡月(1,000 ~ 1,900 円/㎡月)	200 円/㎡月	1 ヶ月	3 ヶ月

上記表の対象建物条件

①所在地 住吉区我孫子2-8-26

②最寄駅 JR阪和線「我孫子町」駅

③構造 S造

④最寄駅からの所要時間 徒歩3分

Market Report タイプ別ニーズ

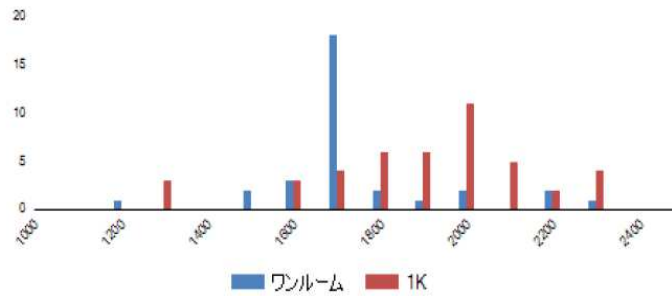
・住吉区我孫子エリアにおけるタイプ別ニーズ

下記表は、あびこ駅周辺の間取り別(㎡単価)の分布図となります。

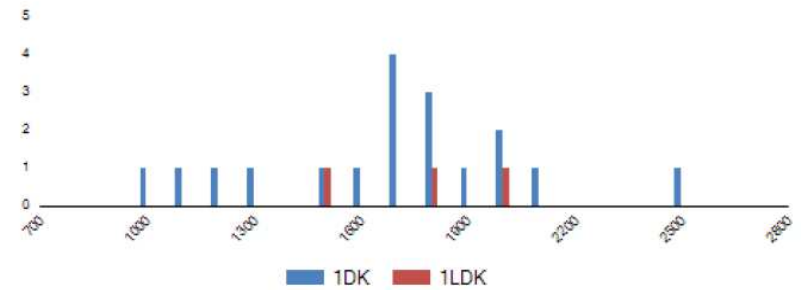
ワンルーム・1Kの表を見てみますと㎡単価1,700~2,000円のニーズが多く、单身向けのマンションが人気があることが伺えます。

また、カップルやファミリー向けの物件も数多く分布している事から、様々な層からのニーズがあるといえます。

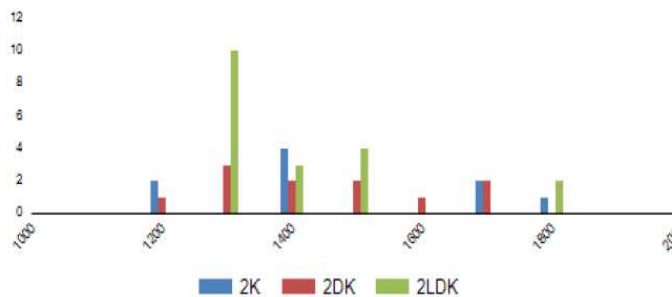
ワンルーム、1K賃料(円/㎡月)分布



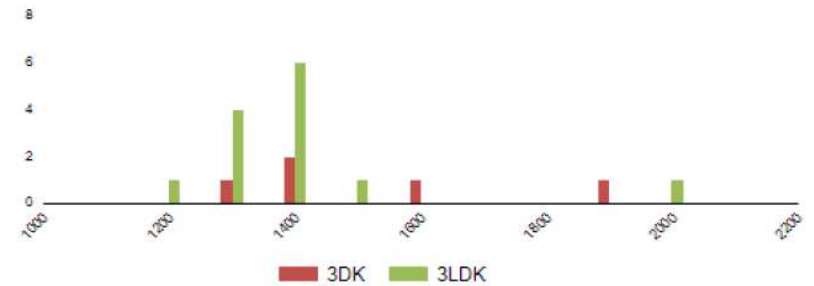
1DK、1LDK賃料(円/㎡月)分布



2K、2DK、2LDK賃料(円/㎡月)分布



3DK、3LDK賃料(円/㎡月)分布

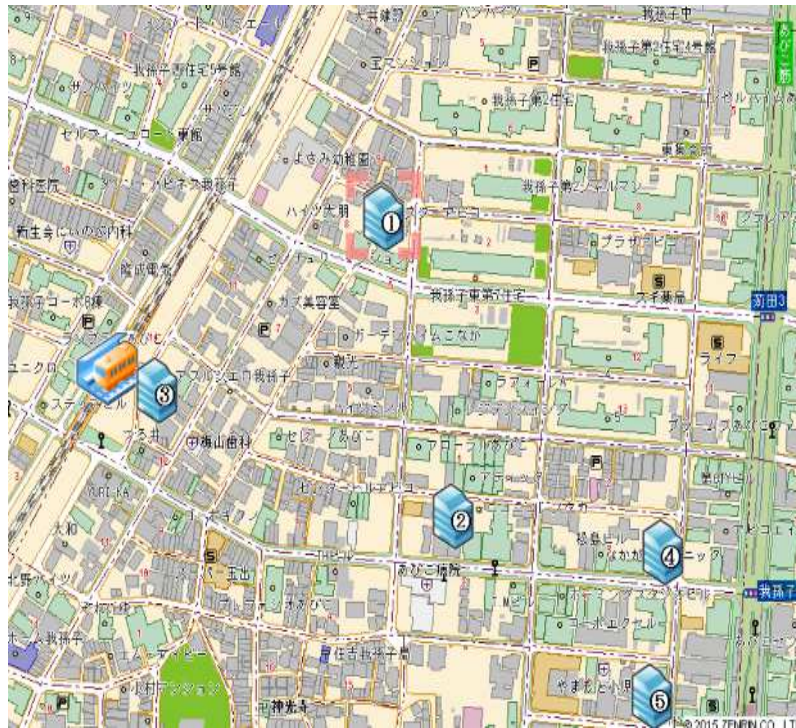


单身向け物件は空室が目立ちがちですが、全体的な供給戸数から見ると、ニーズがあり成約数も多いと考えられます。

Market Report 周辺物件MAP

・住吉区我孫子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単価	共益費	敷金	礼金	総階数
1	2003年11月	1K	24.00	48,000	2,000	7,000	-	2	5
2	2003年2月	1DK	26.50	52,000	2,000	7,000	-	2	5
3	2000年4月	2LDK	50.22	73,000	1,500	7,000	-	2	6
4	2004年6月	1R	20.00	45,000	2,300	5,000	-	1	4
5	1995年4月	3LDK	77.15	100,300	1,300	7,000	1	0	9



上記表は、過去2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します。



■ Market Report 需要と供給の総括

・当該エリアはJR阪和線「我孫子町」駅、地下鉄御堂筋線「あびこ」駅が最寄駅となる、単身者、カップル、ファミリーなどあらゆる層からのニーズがあるエリアとなります。

JR阪和線「我孫子町」駅からは、隣の「杉本町」駅にある「大阪市立大学」へも近い為、学生のニーズも多く、地下鉄御堂筋線「あびこ」駅からは、「天王寺」駅「なんば」駅へも、乗り換え不要でアクセス出来る利便性から、社会人の方のニーズも高いエリアであるといえます。

また、周辺には商店街やスーパー、病院やドラッグストアなど、生活する上で必要な施設なども集中しており、市営住宅などもあることから、子供を持つファミリー層が多く生活していることも伺えます。

比較的物価が安い点や、利便性がある一方、正月には参拝客で賑わう「あびこ観音」などもあり、昔の下町の雰囲気も残している点なども、ファミリー層からの人気がある一つの要因と考えられます。

単身用物件においては、学生の入学や卒業、新入社員の入社など、シーズンに左右される一面もある為、シーズン前の早い段階から、大学生協への訪問や、周辺仲介業者へのリーシングを行い、物件の周知を徹底することが、シーズン中の入居者の獲得に繋がります。

また、周辺には競合物件も多い為、入居者募集の際には、しっかりと賃料相場・現在のニーズなどを把握し、条件面なども柔軟な対応をすることで、他の物件よりも高い稼働率を実現出来るのではないのでしょうか。



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。