



響・Market Report

～浪速区恵美須西エリア～



響不動産リサーチ株式会社

HIBIKI Real estate Research Co.,l td

作成者:盛 浩二



■ Market Report 概要

今回のレポートは浪速区恵美須西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。



浪速区の概要

浪速区(なにわく)は、大阪市を構成する24行政区のうちのひとつ。

2000年代以降、超高層マンション群やオフィスビル、商業施設の開発が行われた一方で、新世界など、戦後の雰囲気の色濃く残す街並みも残っており、観光客が多く訪れるエリア。

総人口69,554人(推計人口・2015年8月1日)





■Market Report 賃料相場

・浪速区恵美須西エリアにおけるタイプ別賃料相場

下記表は浪速区恵美須西エリアのタイプ別平均㎡単価となります。

共益費・敷金・礼金は恵美須町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㎡ 2100円の場合 $2,100円 \times 23㎡ = 48,300円$ (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㎡	2,200 円/㎡月(1,600 ~ 2,800 円/㎡月)	700 円/㎡月	0ヶ月	0ヶ月
1K	23㎡	2,100 円/㎡月(1,700 ~ 2,500 円/㎡月)	300 円/㎡月	0ヶ月	0ヶ月
1DK	29㎡	2,000 円/㎡月(1,500 ~ 2,400 円/㎡月)	200 円/㎡月	0ヶ月	1ヶ月
1LDK	42㎡	2,000 円/㎡月(1,400 ~ 2,500 円/㎡月)	200 円/㎡月	0ヶ月	2ヶ月
2K	31㎡	2,000 円/㎡月(1,500 ~ 2,500 円/㎡月)	200 円/㎡月	—	2ヶ月
2DK	41㎡	1,800 円/㎡月(1,400 ~ 2,200 円/㎡月)	100 円/㎡月	1ヶ月	1ヶ月
2LDK	55㎡	1,700 円/㎡月(1,200 ~ 2,200 円/㎡月)	200 円/㎡月	—	0ヶ月
3DK	53㎡	1,700 円/㎡月(1,400 ~ 2,000 円/㎡月)	200 円/㎡月	—	1ヶ月
3LDK	67㎡	1,600 円/㎡月(1,100 ~ 2,100 円/㎡月)	100 円/㎡月	1ヶ月	0ヶ月

上記表の対象建物条件

①所在地 浪速区恵美須西3丁目

②最寄駅 地下鉄堺筋線「恵美須町」駅

③構造 RC造

④最寄駅からの所要時間 徒歩5分

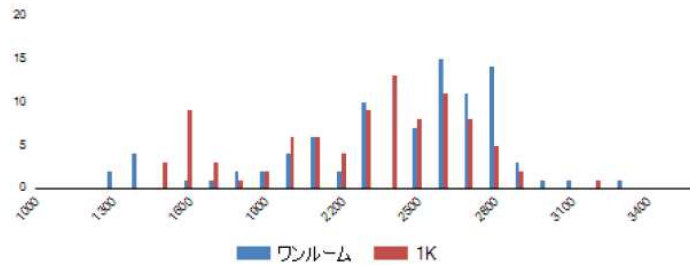
Market Report タイプ別ニーズ

・浪速区恵美須西エリアにおけるタイプ別ニーズ

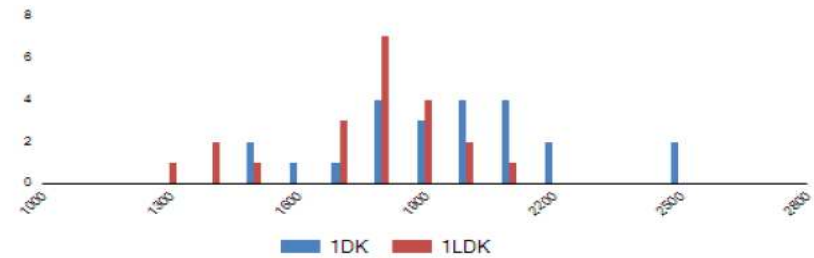
下記表は、恵美須町駅周辺の間取り別(㎡単価)の分布図となります。

ワンルーム・1Kの表を見てみますと㎡単価2,600円のニーズが多く、単身向けのマンションが人気があることが伺えます。

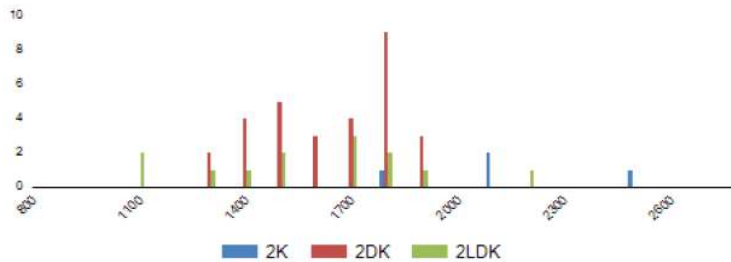
ワンルーム、1K賃料(円/㎡月)分布



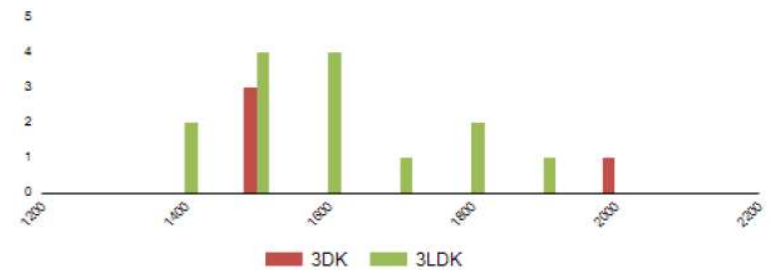
1DK、1LDK賃料(円/㎡月)分布



2K、2DK、2LDK賃料(円/㎡月)分布



3DK、3LDK賃料(円/㎡月)分布



単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 タイプ別ニーズ②

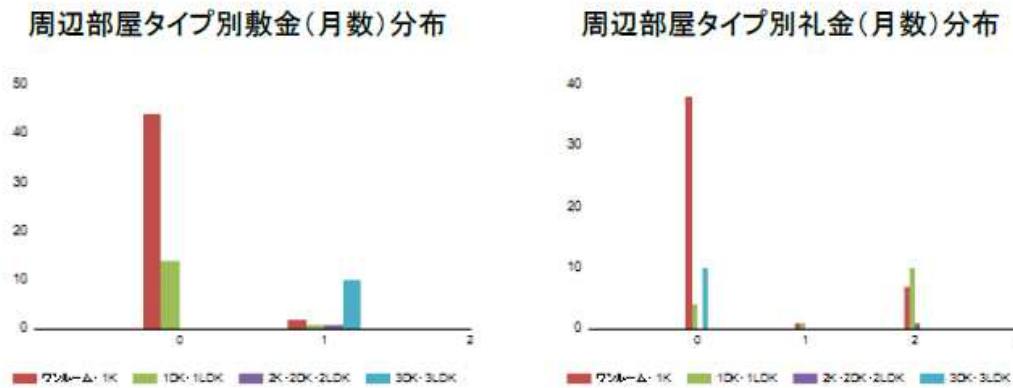
・浪速区恵美須西エリアにおけるタイプ別ニーズ②

下記表は、恵美須町駅周辺のタイプ別(㎡単価)敷金・礼金分の布図となります。

敷金・礼金共に0円の物件が多く、エリアとして初期費用の高さがネックになります。

金銭的に余裕の無い方や生活保護受給者、その他外国人などの入居希望者が多い事が要因と思われます。

周辺部屋タイプ別敷金・礼金(月数)分布



左図は対象地周辺の過去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(①ワンルーム・1K、②1DK・1LDK、③2K・2DK・2LDK、④3DK・3LDK)敷金(月数)、礼金(月数)の分布を示しています。

※周辺とは、対象地を中心として半径400m以内をいいます。

※「礼金」は敷引を含んでいます。

※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	1,598	2,005	2,117	1,605	1,783	1,576	1,509	—	1,102
最頻値	1,100	1,900	2,100	1,600	1,800	1,300	1,400	—	1,100
標準偏差	382	207	165	203	—	230	230	—	94
最小	1,111	1,550	1,929	1,238	1,783	1,340	1,211	—	889
最大	2,250	2,479	2,326	1,831	1,783	1,829	2,083	—	1,222
件数	9	30	4	8	1	4	13	0	11

タイプ別ニーズ①の表でご紹介させていただきました平均相場の統計となります。

Market Report 周辺物件MAP

・浪速区恵美須西エリアにおけるタイプ別物件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	1998年2月	1K	19.76	37,000	1,900	8,000	-	0	9
2	1998年5月	2DK	36.45	64,000	1,800	3,000	-	2	3
3	1997年2月	1R	24.48	48,000	2,000	7,000	-	1	5
4	1997年11月	1DK	24.00	52,000	2,200	8,000	-	0	8
5	2000年10月	1LDK	42.41	83,000	2,000	10,000	0	0	9

※本リストは、①過去2年間の周辺賃貸事例から構造・竣工年月が類似する事例を抽出、②部屋タイプを事例の多い順に選択、③対象地域に近い順、で表示しています。
※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。



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

・当該エリアは地下鉄堺筋線「恵美須町」駅が最寄駅となる、単身者のニーズが多いエリアとなります。

周辺にはドンキホーテなどの商業施設、スパワールドなどのレジャー施設、通天閣で有名な新世界などがあり、

市営地下鉄、南海本線、JR環状線の駅も徒歩圏内である事から、大阪市内にて勤務される社会人、また難波等に移動しやすいという

利便性を求められる方が、多く住まれるエリアとなります。

マンションの需要と供給につきましては、単身向けマンションが多く存在しており、供給過多な側面も見られます。

ですが、近年増加している外国人移住者や生活保護受給者、金銭的余裕の無い若年層などの受け皿として

今後も十分な需要が見込めるのではないかと考えられます。

また、仲介業者様からのお話の中でも、あまりシーズンに影響されず、年間を通して問い合わせが多いエリアであるとの

お話もよく耳にします。

入居希望者層として、金銭的にあまり余裕のない層が多いエリアとなりますので、

可能な限り初期費用を安く抑え、賃料交渉なども柔軟に対応している物件所有者様も多く、

お客様の取り合いが近年激しくなっているエリアとなります。



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。