



# 響・Market Report

～大阪市東住吉区桑津エリア～



**響不動産リサーチ株式会社**

HIBIKI Real estate Research Co.,l td

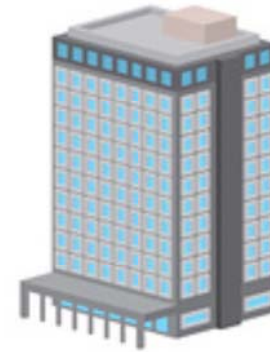
## Market Report 概要

今回のレポートは大阪市東住吉区桑津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。



### 大阪市東住吉区の概要

東住吉区は、大阪市の南東部に位置する。大阪市内で8番目の大きさをもつ行政区である。また大阪府のほぼ中心に位置する。区域の約90%は住宅地域で、鉄道駅を中心に商業施設が発展している。特に近鉄南大阪線 針中野駅・地下鉄谷町線 駒川中野駅付近では大阪市内でも有数の駒川商店街が形成されている。区の北東部には、大阪南部の「市民の台所」として、中央卸売市場東部市場があり、食品流通の拠点として大きな役割を果たしている。北西部は、阿倍野区や天王寺区にある南のターミナル 大阪阿部野橋駅や天王寺駅にも近い。区の南西部の一角を占める長居公園は、市内第3位の大公園（面積657,084米）で園内には、国際スポーツイベントの会場セレッソ大阪の本拠地として世界的規模の長居競技場や、球技場（キンチョウスタジアム）、テニスコート、屋内（温水）・屋外プール、さらには世界的水準にある長居障害者スポーツセンター等の各種体育施設、郷土の森・植物園・自然史博物館・花と緑と自然の情報センターがあり、多くの市民から親しまれている。区内にはJR関西本線（大和路線）・JR阪和線・近鉄南大阪線・地下鉄谷町線が通っており、全線が天王寺駅又は大阪阿部野橋駅を結んでいる。

(2015年5月1日時点での推計人口 128,758人)

※Wikipedia抜粋



# Market Report 賃料相場

## ・大阪市東住吉区エリアにおけるタイプ別賃料相場

下記表は大阪市東住吉区エリアのタイプ別平均㎡単価となります。

共益費・敷金・礼金は東住吉区桑津を中心として半径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㎡ 1,600円の場合  $1,600円 \times 23㎡ = 36,800円$  (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㎡	1,700 円/㎡月(1,200 ~ 2,100 円/㎡月)	300 円/㎡月	2 ヶ月	0 ヶ月
1K	23㎡	1,600 円/㎡月(1,300 ~ 2,000 円/㎡月)	300 円/㎡月	1 ヶ月	0 ヶ月
1DK	29㎡	1,600 円/㎡月(1,300 ~ 2,000 円/㎡月)	100 円/㎡月	2 ヶ月	0 ヶ月
1LDK	42㎡	1,500 円/㎡月(1,100 ~ 1,900 円/㎡月)	100 円/㎡月	0 ヶ月	2 ヶ月
2K	31㎡	1,600 円/㎡月(1,200 ~ 2,000 円/㎡月)	100 円/㎡月	—	0 ヶ月
2DK	41㎡	1,500 円/㎡月(1,200 ~ 1,700 円/㎡月)	100 円/㎡月	—	0 ヶ月
2LDK	55㎡	1,300 円/㎡月(1,000 ~ 1,700 円/㎡月)	100 円/㎡月	2 ヶ月	0 ヶ月
3DK	53㎡	1,300 円/㎡月(1,100 ~ 1,600 円/㎡月)	200 円/㎡月	0 ヶ月	0 ヶ月
3LDK	67㎡	1,200 円/㎡月(900 ~ 1,600 円/㎡月)	200 円/㎡月	1 ヶ月	1 ヶ月

### 上記表の対象建物条件

- ①所在地 大阪府大阪市東住吉区桑津
- ②最寄駅 近鉄南大阪線「河堀口」駅
- ③構造 S造(鉄骨造)
- ④最寄駅からの所要時間 徒歩10分

# ■Market Report タイプ別ニーズ

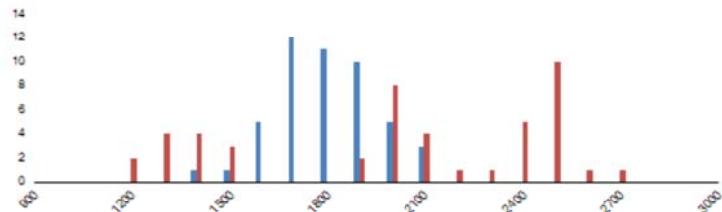
## ・大阪市東住吉区におけるタイプ別ニーズ

下記表は、東住吉区桑津1-12-9付近の間取り別(㎡単価)の分布図となります。

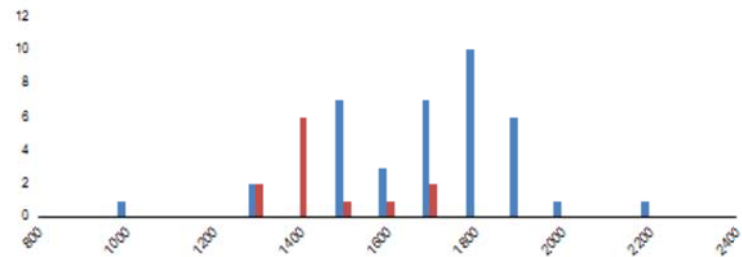
表を見て頂きますと、ワンルーム～3LDKまでどの間取りの分布が多い事から、

単身・カップル・ファミリーと全てのニーズに応える事が出来るエリアと伺えます。

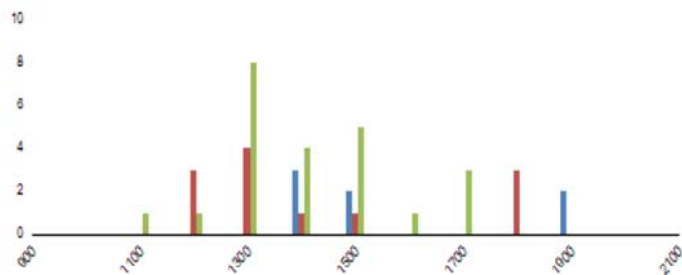
### ワンルーム、1K賃料(円/㎡月)分布



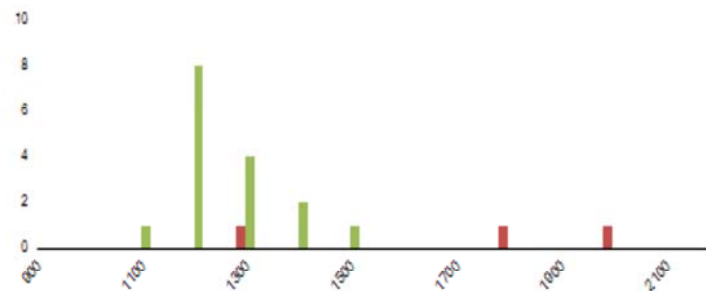
### 1DK、1LDK賃料(円/㎡月)分布



### 2K、2DK、2LDK賃料(円/㎡月)分布



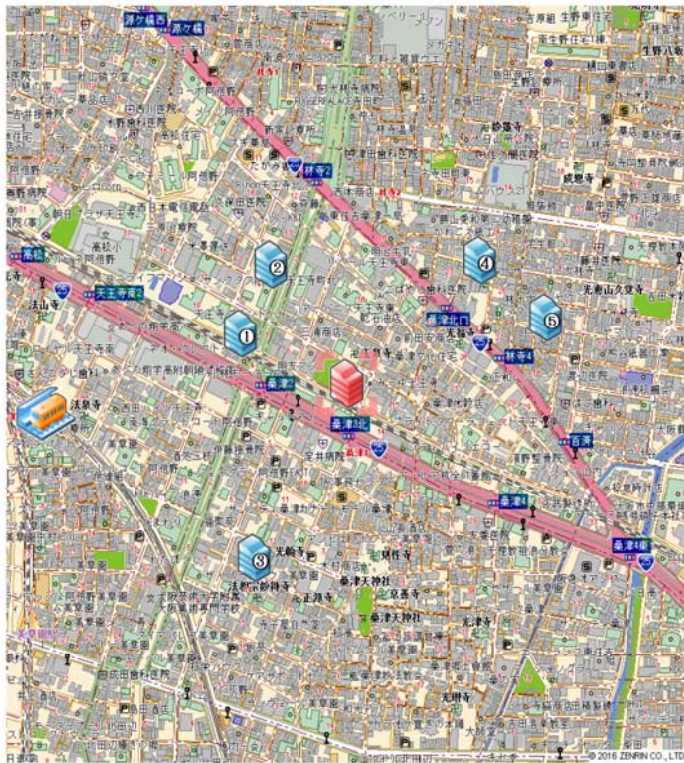
### 3DK、3LDK賃料(円/㎡月)分布



# Market Report 周辺物件MAP

・大阪市東住吉区桑津エリアにおける物件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	1986年2月	2LDK	55.53	72,000	1,300	8,000	1	2	14
2	1987年9月	1K	27.90	55,500	2,000	7,000	1	2	5
3	1988年7月	3LDK	72.36	88,000	1,200	12,000	-	0	11
4	1987年12月	1R	16.47	31,000	1,900	5,000	-	0	6
5	1987年12月	1DK	31.00	39,000	1,300	3,000	-	0	5



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JR阪和線「美章園」駅、近鉄南大阪線「河堀口」駅が最寄駅となります。大阪の複数ある拠点の一つともいえる駅「天王寺」駅も近いことからアクセスも良く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や児童施設も集中しており、子供を持つファミリー層も多く生活していることで非常に利便性が高いエリアとなっております。

マンションは、ファミリー物件のみならず、単身向けの物件も多く存在しており、人気のあるエリアである事が伺えますが、供給過多な一面もありますので、募集の条件設定を間違えると長期空室が予想される恐れがあります。実際に敷金0、礼金0円物件など初期費用を低めに設定し、集客を図っています。

ただ築年数が古い物件が多いエリアとなりますので、新築、築浅の物件は希少で礼金があっても決まる可能性もあり、築年数が古い物件でも壁紙にポイントクロスを使用したり、設備を新しくするといったリフォームによって競合物件との差別化を図る工夫が大事になってくると考えられます。

今回ご紹介させて頂いたエリアは、単身者やカップル・新婚層・ファミリーと幅広く住まわれるエリアであり、仲介業者様の話ではあまりシーズンに影響されず、年間を通してお問い合わせが来るエリアとお伺いしていますのでリフォーム等の工夫次第で他の競合物件に比べ高い稼働率を実現出来るのではないのでしょうか。

最後までお読みいただきありがとうございました。



**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。