

響・Market Report

～生野区桃谷エリア～



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生野区桃谷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。



生野区の概要

生野区(いくのく)は、大阪市を構成する24区のうちのひとつ。同市の東南部に位置する。

外国人登録者数は29,369人(2011年9月現在)[2]で区人口の約22.1%に達し、大阪市区で最も多い。そのうち、韓国・朝鮮籍は27,072人、中国籍は1,745人など。ちなみに全国最多の外国人登録人口を抱える東京都内における最も外国人人口の多い新宿区の人口(324,082人)に対する外国人人口(34,121人)比率は10.5%[3](平成26年1月1日現在)である。同区の比率はその倍以上であることから、全国で最も外国人居住者の比率が高い行政区の一つである。

総人口129,922人(推計人口・2016年2月1日)



※Wikipedia抜粋



■Market Report 賃料相場

・生野区桃谷エリアにおけるタイプ別賃料相場

下記表は生野区桃谷エリアのタイプ別平均m²単価となります。

※例 1K 23m² 1,700円の場合 1,700円×23m²=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	22m ²	1,700 円/m ² 月 (1,200 ~ 2,100 円/m ² 月)	500 円/m ² 月	0 ヶ月	0 ヶ月
1K	23m ²	1,700 円/m ² 月 (1,400 ~ 2,100 円/m ² 月)	300 円/m ² 月	—	1 ヶ月
1DK	29m ²	1,600 円/m ² 月 (1,200 ~ 1,900 円/m ² 月)	200 円/m ² 月	0 ヶ月	2 ヶ月
1LDK	42m ²	1,500 円/m ² 月 (1,100 ~ 1,900 円/m ² 月)	100 円/m ² 月	1 ヶ月	0 ヶ月
2K	31m ²	1,700 円/m ² 月 (1,200 ~ 2,100 円/m ² 月)	—	—	—
2DK	41m ²	1,400 円/m ² 月 (1,200 ~ 1,700 円/m ² 月)	200 円/m ² 月	1 ヶ月	2 ヶ月
2LDK	55m ²	1,300 円/m ² 月 (900 ~ 1,600 円/m ² 月)	200 円/m ² 月	1 ヶ月	2 ヶ月
3DK	53m ²	1,300 円/m ² 月 (1,000 ~ 1,500 円/m ² 月)	200 円/m ² 月	0 ヶ月	3 ヶ月
3LDK	67m ²	1,200 円/m ² 月 (800 ~ 1,500 円/m ² 月)	200 円/m ² 月	1 ヶ月	2 ヶ月

※賃料範囲は統計的に全体の約95%が含まれる範囲を示しています。

※賃料、共益費100円単位に四捨五入しています。

※共益費、敷金、礼金は対象地を中心として半径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います。

※事例がない場合、もしくは事例が少数で算出できない場合は“—”を表示しています。

※「礼金」には敷引を含んでいます。

※本市場賃料は下記算出条件に基づき算出しています。

※賃料の算出式(ヘドニック式)はアットホーム株式会社の賃貸データを用いて筑波大学堤不動産・空間計量研究室が作成したものを用いています。

※「想定面積」は各部屋タイプの大坂府の平均を設定しています。一般にm²あたり賃料は、面積が狭くなるほど高くなり、広くなるほど低くなる傾向にあります。

※「部屋階層」は中階層を設定しています。

建物条件

①所在地 大阪府大阪市生野区桃谷1丁目1-13

④構造 S(鉄骨造)

②最寄駅 大阪環状線桃谷

⑤竣工年 西暦1995年12月

③総階数 4階

⑥最寄駅からの時間 徒歩5分 バス0分

■Market Report タイプ別ニーズ

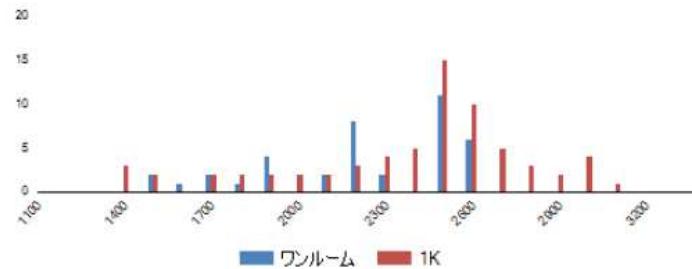
・生野区桃谷エリアにおけるタイプ別ニーズ

下記表は、桃谷駅周辺の間取り別(㎡単価)の分布図となります。

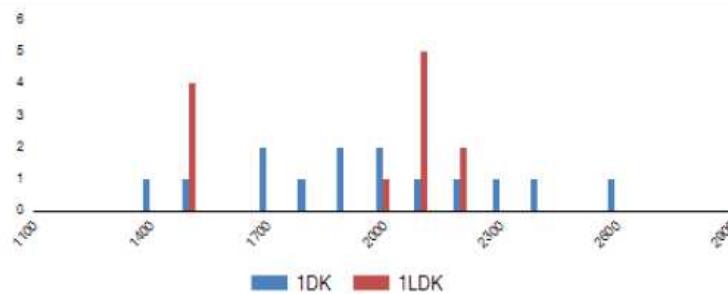
各タイプとも物件の数が多く、単身、ファミリーを問わずニーズが高い事が伺えます。

ワンルーム、1Kにおいては、㎡単価2,500円のニーズが最も高くなっています。

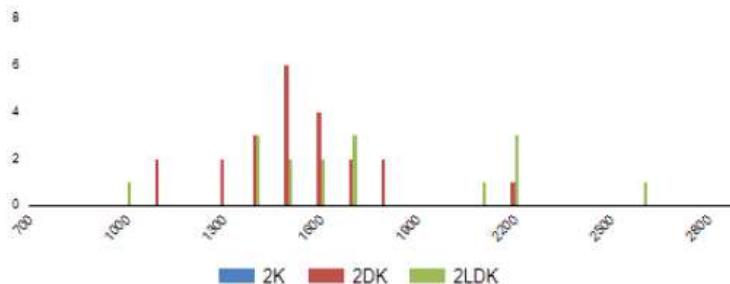
ワンルーム、1K賃料(円/㎡月)分布



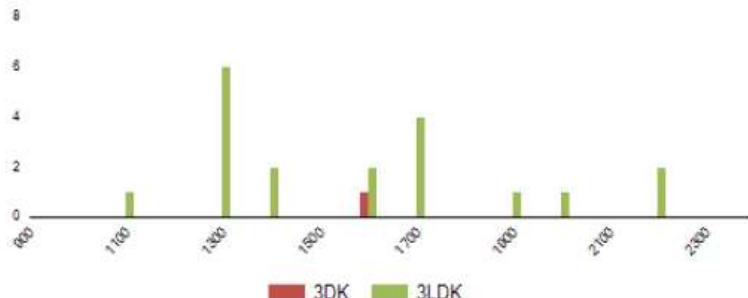
1DK、1LDK賃料(円/㎡月)分布



2K、2DK、2LDK賃料(円/㎡月)分布



3DK、3LDK賃料(円/㎡月)分布



■Market Report 周辺物件MAP

・生野区桃谷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 ² 単価	共益費	敷金	礼金	総階数
1	1995年12月	2DK	35.00	54,000	1,500	3,500	-	0	4
2	1996年1月	1R	18.00	39,000	2,200	6,000	-	0	5
3	1995年1月	2LDK	50.22	83,000	1,700	10,000	-	3	7
4	1997年1月	1K	22.00	43,000	2,000	4,000	-	0	4
5	1997年4月	3LDK	59.00	98,000	1,700	10,000	1	2	7

※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。





■ Market Report 需要と供給の総括

・当該エリアは大阪環状線「桃谷」駅が最寄駅となる、単身・ファミリーを問わず物件の多いエリアとなります。

こちらのエリア内の物件におきましては、最寄駅が大阪環状線沿線となりますので、

「大阪」「京橋」「天王寺」などにも、乗り換え不要でアクセス出来る利便性もあり、

入居者募集の際には、社会人の方だけでなく、学生等もターゲットとなります。

また、大阪市内の他の区の物件などに比べ、賃料相場がやや低い為、

周辺の仲介業者様からは、当初他のエリアでお住まいを探されていた方が、

少しでも賃料の安いお部屋を求め、最終的にこちらのエリアでお住まいを探される事も多いとのヒアリングを受けております。

加えて、生野区内では、外国人登録者数が区人口の20%を超えております。

ですので、周囲に多くの競合物件がある中で、物件の満室稼働を目指す為には、外国人の入居希望者を

取り込んでいく必要があると思われます。

外国人の入居希望者を受け入れる上で、言葉の問題や、連帯保証人がつけられるのか等の問題もございますが、

簡単な日本語でのやり取りが可能であれば、日本人の緊急連絡先があれば審査の対象となる保証会社も多く、

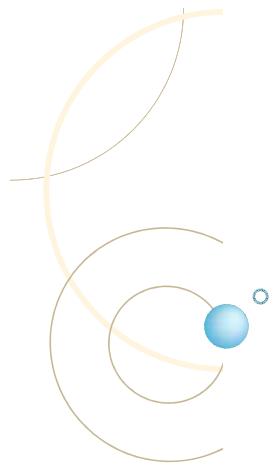
日本語が話せない方の場合でも、オーナー様(管理会社)と外国人入居希望者の間で、

申込みや入居後のやり取りで、通訳をして頂ける、外国人入居者向けの保証会社などもございます。

金銭的にあまり余裕のない方も多く、初期費用が高い物件においては、入居者が決まりにくいエリアですので、

敷金・礼金などを低額に設定し、上記のような保証会社を利用し、外国人入居希望者を柔軟に受け入れる事で、

高い稼働率を実現できるのではないかでしょうか。



ありがとうございました。