



響・Market Report

～大阪市東住吉区今川エリア～



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今川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(ひがしすみよく)は、大阪市を構成する24区のうちのひとつで、同市で8番目の大きさをもつ行政区であり、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おり、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。

また、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。

(2015年5月1日時点での推計人口 128,758人)

■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・礼金は東住吉区今川6-4-5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㎡ 1,500円の場合 $1,500円 \times 23㎡ = 34,500円$ (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㎡	1,500 円/㎡月 (1,100 ~ 1,900 円/㎡月)	0 円/㎡月	—	0 ヶ月
1K	23㎡	1,500 円/㎡月 (1,200 ~ 1,800 円/㎡月)	300 円/㎡月	—	1 ヶ月
1DK	29㎡	1,400 円/㎡月 (1,100 ~ 1,800 円/㎡月)	200 円/㎡月	—	2 ヶ月
1LDK	42㎡	1,300 円/㎡月 (1,000 ~ 1,700 円/㎡月)	—	—	—
2K	31㎡	1,400 円/㎡月 (1,000 ~ 1,700 円/㎡月)	0 円/㎡月	—	0 ヶ月
2DK	41㎡	1,300 円/㎡月 (1,000 ~ 1,600 円/㎡月)	100 円/㎡月	1 ヶ月	0 ヶ月
2LDK	55㎡	1,200 円/㎡月 (800 ~ 1,500 円/㎡月)	100 円/㎡月	—	1 ヶ月
3DK	53㎡	1,200 円/㎡月 (1,000 ~ 1,400 円/㎡月)	200 円/㎡月	—	2 ヶ月
3LDK	67㎡	1,100 円/㎡月 (700 ~ 1,400 円/㎡月)	0 円/㎡月	—	2 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今川

②最寄駅 地下鉄谷町線「平野」駅

③構造 S造(鉄骨造)

④最寄駅からの所要時間 徒歩10分から15分

■Market Report タイプ別ニーズ

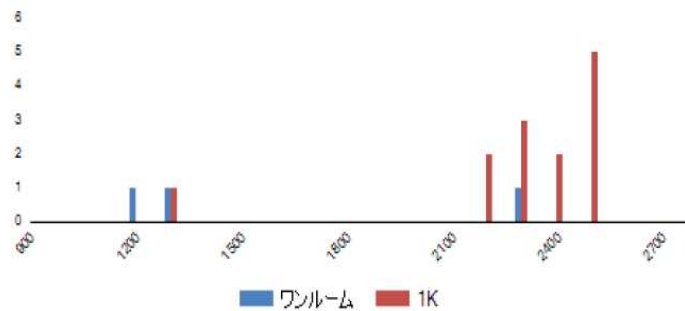
・大阪市東住吉区におけるタイプ別ニーズ

下記表は、東住吉区今川6丁目4-5付近の間取り別(㎡単価)の分布図となります。

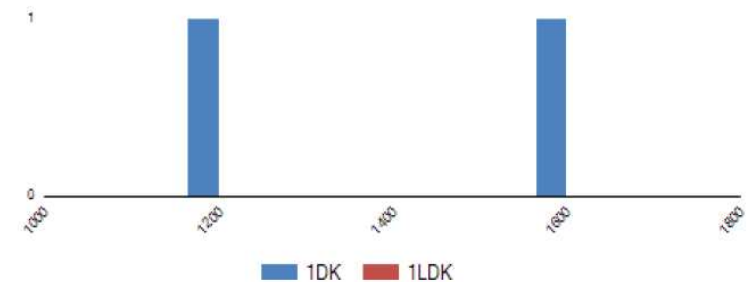
表を見て頂きますと、ワンルーム・1K、2DK、2LDKなどの分布が多い事から、

单身もしくはカップル・新婚層向けの物件が多い事が伺えます。

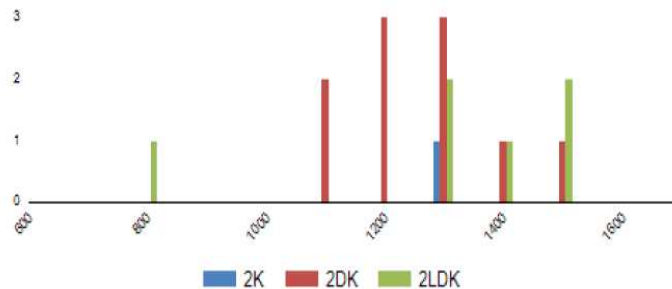
ワンルーム、1K賃料(円/㎡月)分布



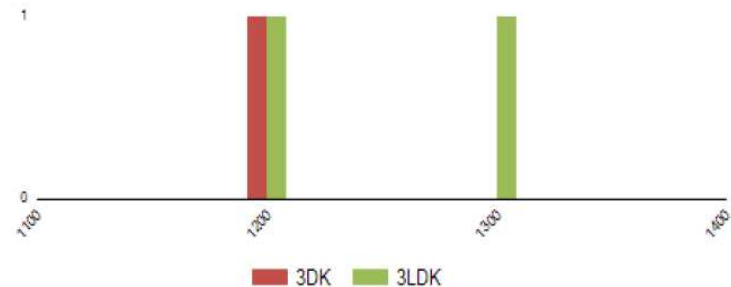
1DK、1LDK賃料(円/㎡月)分布



2K、2DK、2LDK賃料(円/㎡月)分布



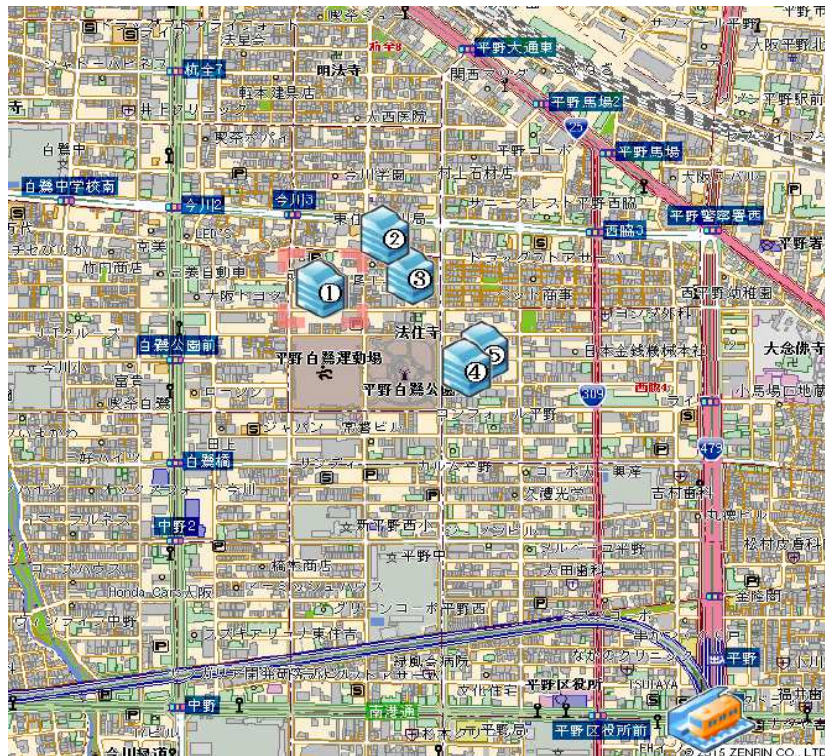
3DK、3LDK賃料(円/㎡月)分布



■Market Report 周辺物件MAP

・大阪市東住吉区今川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 ² 単価	共益費	敷金	礼金	総階数
1	1989年3月	2DK	35.00	42,000	1,200	5,000	-	0	5
2	1989年6月	1DK	19.84	31,000	1,600	7,000	-	2	7
3	1987年4月	2LDK	52.00	68,000	1,300	5,000	-	1	5
4	1986年2月	1K	18.00	23,000	1,300	6,000	-	0	6
5	1990年1月	1R	27.00	33,000	1,200	0	-	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

・当該エリアは大阪市営地下鉄谷町線「平野」駅、近鉄南大阪線「今川」駅が最寄駅となる、

単身・カップル層のニーズが多いエリアとなります。

最寄駅からは大阪阿部野橋駅や天王寺駅などへのアクセスも良く、通勤にも非常に便利なエリアであると考えられます。

加えて周辺の「大阪総合保育大学」「大阪芸術大学短期大学部」「大阪城南女子短期大学」などの

大学や短期大学への通学可能エリアとなることから、学生の入居希望者のニーズも高いと言えます。

ただ、学生向けの単身物件やカップル向け物件などは、シーズンや生活の変化(卒業、結婚、出産など)によって

入退去が左右されやすく、比較的に短期のサイクルで入居者が入れ替わるといった傾向があります。

そのような面をカバーする為には、シーズン中に可能な限り空室を埋める為の、仲介業者様やお客様に

向けての効果的なキャンペーンを早い時期から企画し周知を行ったり、お部屋探しをされている方たちの

現在のニーズを掴む事が重要となってきます。

今回ご紹介させて頂いたエリアは、単身者やカップル・新婚層のニーズは高いエリアですので、ニーズを反映した

効果的な入居者募集が出来れば、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。



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。