



響・Market Report

～江坂エリア～



響不動産リサーチ株式会社

HIBIKI Real estate Research Co.,l td

■Market Report 概要

今回のレポートは吹田市江坂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。



吹田市の概要

吹田市（すいたし）は、日本の近畿地方中央部、大阪府三島地域に位置する市。
関西圏の高速道路の要衝である吹田ジャンクションを擁し、
名神高速道路、中国自動車道、および近畿自動車道が接続しています。

1960年代、なだらかな千里丘陵に千里ニュータウンが建設されて
巨大なベッドタウンになりました。

2005年（平成17年）2月28日時点の世帯数は14万8704世帯に上る。特例市。

総人口366,788人（推計人口・2015年2月1日）

※Wikipedia抜粋



■Market Report 賃料相場

・江坂エリアにおけるタイプ別賃料相場

下記表は江坂エリアのタイプ別平均㎡単価となります。

共益費・敷金・礼金は江坂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㎡ 2900円の場合 $2,900\text{円} \times 23\text{㎡} = 66,700\text{円}$ （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㎡	2,800 円/㎡月(2,000 ～ 3,500 円/㎡月)	300 円/㎡月	1 ヶ月	2 ヶ月
1K	23㎡	2,900 円/㎡月(2,300 ～ 3,500 円/㎡月)	200 円/㎡月	1 ヶ月	1 ヶ月
1DK	29㎡	2,600 円/㎡月(2,000 ～ 3,100 円/㎡月)	200 円/㎡月	1 ヶ月	3 ヶ月
1LDK	42㎡	2,400 円/㎡月(1,700 ～ 3,000 円/㎡月)	200 円/㎡月	1 ヶ月	4 ヶ月
2K	31㎡	2,400 円/㎡月(1,700 ～ 2,900 円/㎡月)	—	—	—
2DK	41㎡	2,100 円/㎡月(1,700 ～ 2,500 円/㎡月)	100 円/㎡月	0 ヶ月	0 ヶ月
2LDK	55㎡	2,100 円/㎡月(1,500 ～ 2,700 円/㎡月)	100 円/㎡月	1 ヶ月	3 ヶ月
3DK	53㎡	1,800 円/㎡月(1,400 ～ 2,100 円/㎡月)	100 円/㎡月	1 ヶ月	3 ヶ月
3LDK	67㎡	2,000 円/㎡月(1,400 ～ 2,600 円/㎡月)	100 円/㎡月	1 ヶ月	3 ヶ月

上記表の対象建物条件

①所在地 大阪府吹田市江坂町

②最寄駅 大阪市営地下鉄「江坂駅」

③構造 RC（鉄筋コンクリート造）

④最寄駅からの所要時間 徒歩1分から5分

■Market Report タイプ別ニーズ

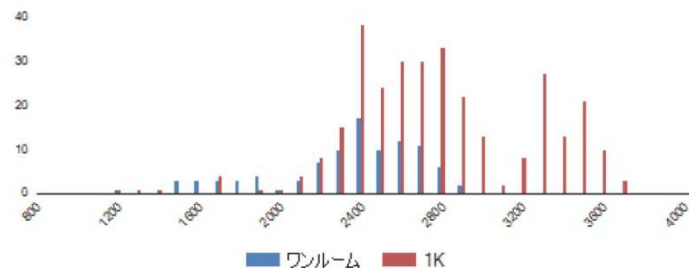
・江坂エリアにおけるタイプ別ニーズ

下記表は、江坂駅周辺の間取り別（㎡単価）の分布図となります。

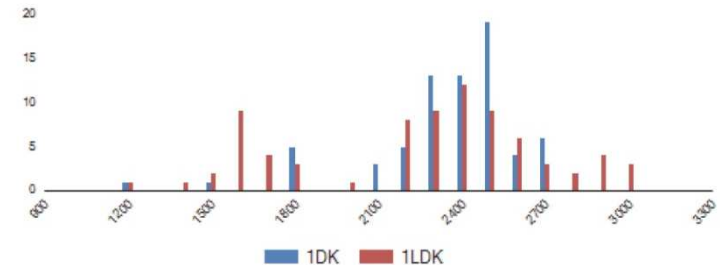
ワンルーム・1Kの表を見てみますと㎡単価2,400円のニーズが多く、单身向けのマンションが人気があることが伺えます。

逆に2K・3LDKの数が圧倒的に少なく、ファミリー物件の供給・ニーズが少ないエリアとなります。

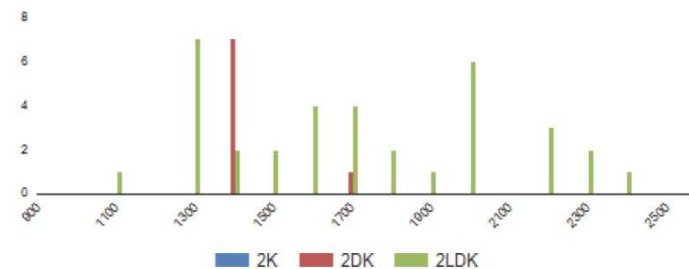
ワンルーム、1K賃料(円/㎡月)分布



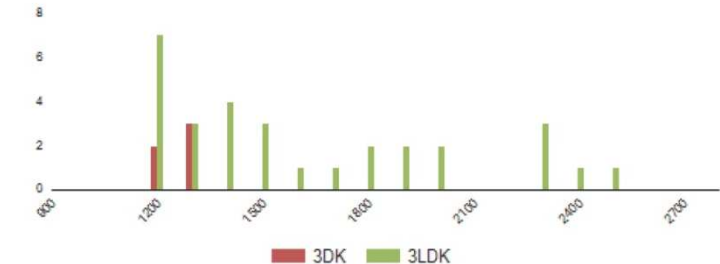
1DK、1LDK賃料(円/㎡月)分布



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ますと、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

・江坂エリアにおけるタイプ別ニーズ②

下記表は、江坂駅周辺のタイプ別（㎡単価）敷金・礼金分の布図となります。

敷金平均は1ヶ月が多く、法人様の社内規定等の上限が影響していると思われます。

近年法人様の社宅に対する予算が厳しくなっていることが背景かと思われます。

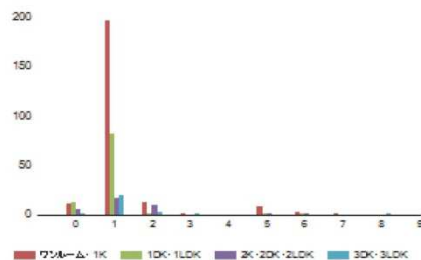
礼金につきましては、敷金とは逆に3ヶ月が平均となります。上記説明から致しますと、矛盾しているように思えますが。

礼金を通常条件より上積みし、賃料を下げ、ランニングコストを少しでも圧縮するために、

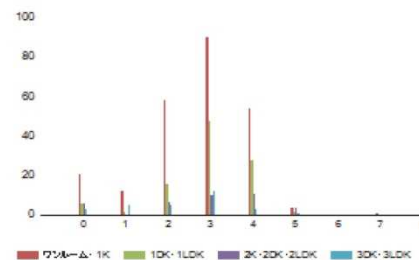
このような分布となっていると思われます。

周辺部屋タイプ別敷金・礼金（月数）分布

周辺部屋タイプ別敷金（月数）分布



周辺部屋タイプ別礼金（月数）分布



周辺マーケットの基本統計量

以下に対象地周辺の過去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、部屋タイプ別賃料水準・共益費、および周辺駐車場・事務所・店舗データの基本統計量を示します。

※周辺とは、対象地を中心として半径400m以内をいいます。

※最頻値について、賃料・共益費は100円単位、駐車場賃料は5,000円単位で算出しています。

※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	2,338	2,797	2,347	2,253	—	1,450	1,728	1,249	1,624
最頻値	2,400	2,400	2,500	2,400	—	1,400	1,300	1,300	1,200
標準偏差	368	455	283	449	—	109	358	81	422
最小	1,212	1,167	1,185	1,233	—	1,400	1,096	1,154	1,155
最大	2,931	3,711	2,749	3,031	—	1,716	2,430	1,308	2,472
件数	96	310	70	77	0	8	35	5	30

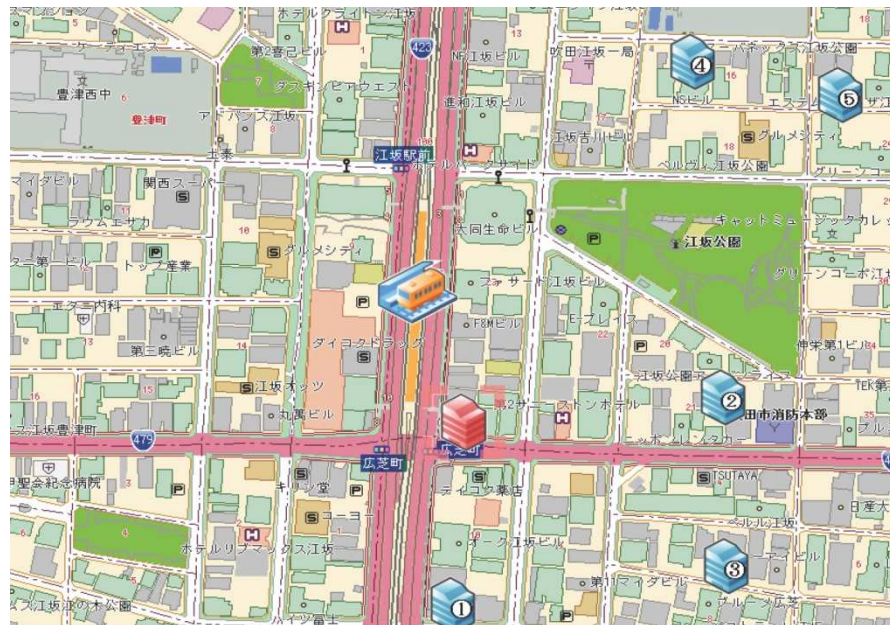
タイプ別ニーズ①の表でご紹介させていただきました平均相場の統計となります。

■Market Report 周辺物件MAP

・江坂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単価	共益費	敷金	礼金	総階数
1	2008年8月	1R	26.70	67,000	2,500	6,000	1	2	16
2	2010年4月	1K	32.50	86,000	2,600	6,000	2	3	10
3	2014年1月	1LDK	37.09	96,000	2,600	8,540	1	3	10
4	2007年1月	2LDK	67.77	137,000	2,000	10,000	1	3	14
5	2014年9月	1DK	31.65	77,000	2,400	8,000	1	5	10



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御堂筋「江坂」駅が最寄駅となる、単身のニーズが多いエリアとなります。
企業などのオフィスも数多くあり、他県からの転勤や、会社の社宅としての契約が多く、
法人契約と言えば江坂、という風潮も少なからずあるエリアとなります

単身のニーズがあることから単身マンションの竣工が多く、19㎡～25㎡前後の1Kが数多く竣工しており、
需要と供給のバランスが取れていないことから、空室が多く目立つようになり、
各オーナー様が苦勞されているともよく耳にします。

そんな中、平成20年以降に竣工されたマンションは流行のニーズを取り入れ25㎡以上の広めの1Kタイプ、
1Kより広く2人入居も可能となってくる30㎡～35㎡の1DKタイプ、さらにゆったり使える1LDKタイプが登場し、
一気にマーケットが変わりました。

ですが、今ではそのような1DK・1LDKタイプのマンションも供給過多となっており、賃料の下落が続いております。
賃料の下落が続いてはありますが、転勤者・法人契約・法人一括借り上げなどのニーズは未だに多く、
中には入居者様全部が法人契約と言う物件もあります。

法人契約は、入居期間が短い等デメリットがある反面、入居者様の属性は良く、トラブル等が少ないとも
ヒアリングを受けております。

こうした中、上記法人を取り込む為、江坂駅周辺には新規物件の竣工が続いており、
お客様の取り合いが更に過激になって、各社苦戦しているのが、マーケットの現状となっております。



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。