



# 響・Market Report

～浪速区塩草エリア～



**響不動産リサーチ株式会社**

HIBIKI Real estate Research Co.,l td

作成者:中瀬 啓介

# ■ Market Report 概要

今回のレポートは浪速区塩草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

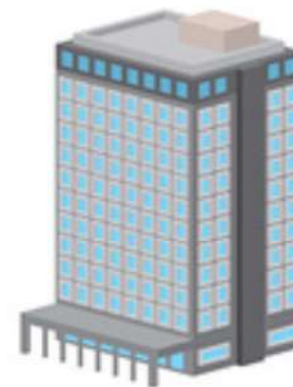
浪速区(なにわく)は、大阪市を構成する24区のうちのひとつ。

比較的地価が安いとため、アジア・ヨーロッパ・アメリカ・オセアニアなどからの出稼ぎ労働者やホステス、外国語教師など外国人の居住が多いほか、若い単身者向けのワンルームマンションも多いのが特徴。

長らく大阪市内で人口が最も少なかったが、都心回帰による流入増加で2014年5月に此花区と大正区の人口を上回った。

推計人口:71,027人(2016年8月1日時点)

※Wikipedia抜粋



# Market Report 賃料相場

## ・浪速区塩草エリアにおけるタイプ別賃料相場

下記表は浪速区塩草エリアのタイプ別平均㎡単価となります。

共益費・敷金・礼金は芦原橋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㎡ 1,800円の場合  $1,800円 \times 23㎡ = 41,400円$  (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㎡  | 1,900 円/㎡月(1,400 ~ 2,400 円/㎡月) | 300 円/㎡月 | 1 ヶ月 | 0 ヶ月 |
| 1K    | 23㎡  | 1,800 円/㎡月(1,400 ~ 2,200 円/㎡月) | 200 円/㎡月 | 0 ヶ月 | 0 ヶ月 |
| 1DK   | 29㎡  | 1,800 円/㎡月(1,400 ~ 2,200 円/㎡月) | 200 円/㎡月 | 1 ヶ月 | 2 ヶ月 |
| 1LDK  | 42㎡  | 1,700 円/㎡月(1,200 ~ 2,200 円/㎡月) | 200 円/㎡月 | 2 ヶ月 | 0 ヶ月 |
| 2K    | 31㎡  | 1,800 円/㎡月(1,300 ~ 2,200 円/㎡月) | 200 円/㎡月 | —    | 2 ヶ月 |
| 2DK   | 41㎡  | 1,600 円/㎡月(1,300 ~ 1,900 円/㎡月) | 200 円/㎡月 | 1 ヶ月 | 2 ヶ月 |
| 2LDK  | 55㎡  | 1,500 円/㎡月(1,100 ~ 1,900 円/㎡月) | 200 円/㎡月 | 0 ヶ月 | 2 ヶ月 |
| 3DK   | 53㎡  | 1,600 円/㎡月(1,200 ~ 1,900 円/㎡月) | 200 円/㎡月 | —    | 2 ヶ月 |
| 3LDK  | 67㎡  | 1,500 円/㎡月(1,000 ~ 1,900 円/㎡月) | 100 円/㎡月 | 0 ヶ月 | 1 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」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しています。

※「想定面積」は各部屋タイプの大阪府の平均を設定しています。一般に㎡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 ..... 大阪府大阪市浪速区塩草3丁目3-8

②最寄駅 ..... 南海電鉄汐見橋線芦原町

③総階数 ..... 9階

④構造 ..... RC(鉄筋コンクリート造)

⑤竣工年 ..... 西暦1989年3月

⑥最寄駅からの時間 ..... 徒歩2分 バス0分

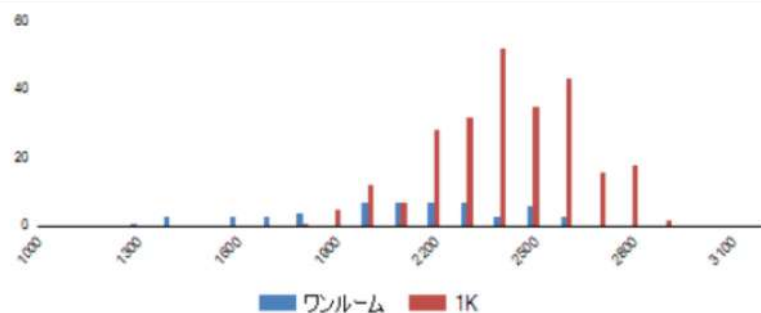
# ■Market Report タイプ別ニーズ

## ・浪速区塩草エリアにおけるタイプ別ニーズ

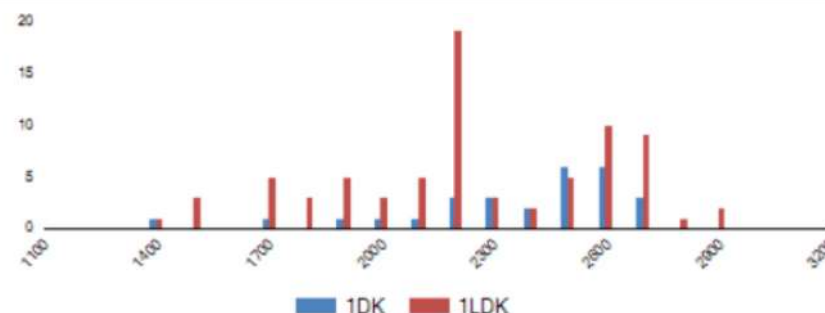
下記表は、芦原橋駅周辺の間取り別(㎡単価)の分布図となります。

ワンルーム・1Kの分布数が非常に多く、単身者のニーズが高いエリアである事が伺えます。

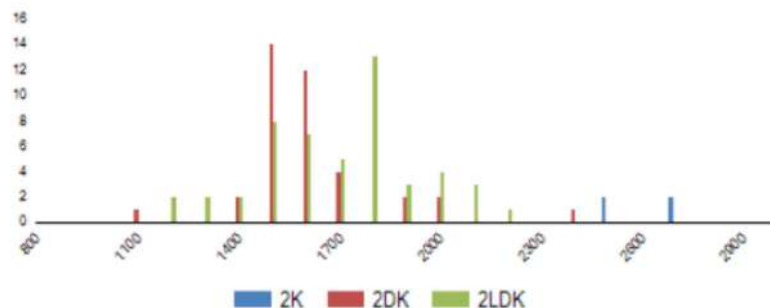
### ワンルーム、1K賃料(円/㎡月)分布



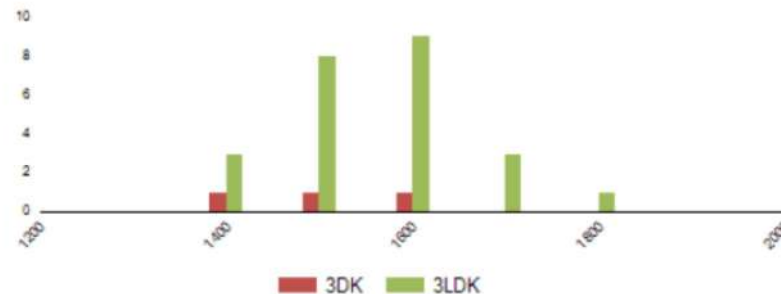
### 1DK、1LDK賃料(円/㎡月)分布



### 2K、2DK、2LDK賃料(円/㎡月)分布



### 3DK、3LDK賃料(円/㎡月)分布



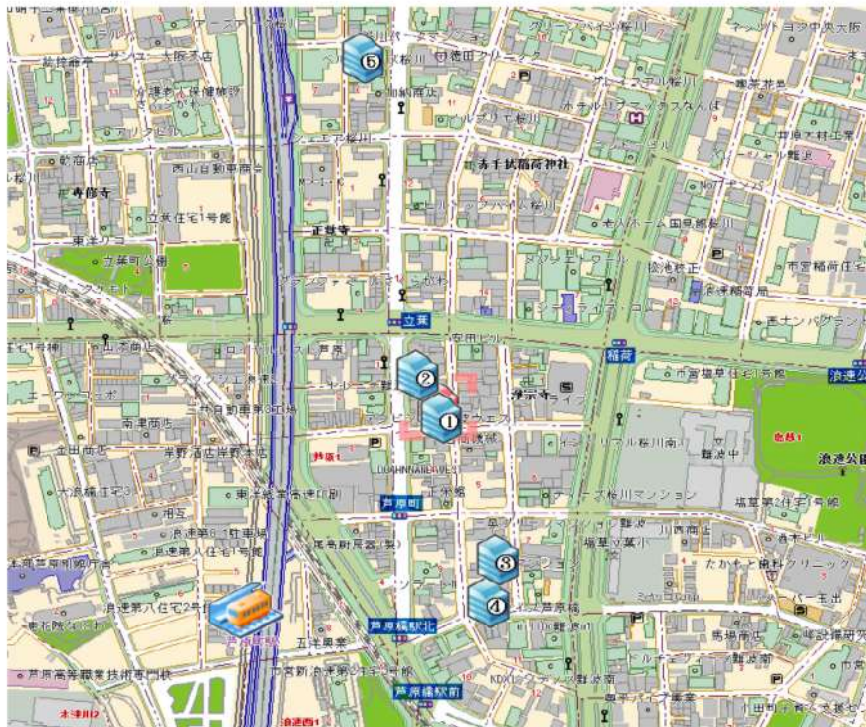
# ■Market Report 周辺物件MAP

## ・浪速区塩草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 <sup>2</sup> 単価 | 共益費    | 敷金 | 礼金 | 総階数 |
|----|---------|------|-------|--------|-------------------|--------|----|----|-----|
| 1  | 1989年6月 | 1K   | 19.00 | 49,000 | 2,600             | 6,000  | -  | 2  | 7   |
| 2  | 1991年1月 | 1R   | 22.00 | 40,000 | 1,800             | 2,000  | -  | 0  | 4   |
| 3  | 1989年1月 | 1LDK | 33.96 | 57,000 | 1,700             | 6,000  | -  | 0  | 7   |
| 4  | 1989年4月 | 2DK  | 40.00 | 60,000 | 1,500             | 5,000  | -  | 0  | 4   |
| 5  | 1989年4月 | 2LDK | 58.00 | 85,000 | 1,500             | 10,000 | -  | 2  | 8   |

※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

- ・当該エリアは大阪環状線「芦原橋」駅、地下鉄千日前線「桜川」駅が最寄駅となる、

单身、ファミリーを問わずニーズの高いエリアとなります。

最寄駅の「芦原橋」駅からは、乗り換え無しで「天王寺」駅や、「大阪」駅までアクセスする事が可能ですので、

都心で勤務されている方にとっては、通勤の便が良いといったメリットがあります。

また、地下鉄千日前線「桜川」駅からは、「なんば」駅まで一駅でアクセス出来ますので、

若年層からの人気も高いエリアであるといえます。

- ・マンションの需要と供給に関しましては、周辺分布数から見ても分かる通り、

单身者向けのワンルーム・1Kのマンションが非常に多く、供給過多な一面も見られます。

しかしながら、前述の通り、若年層からの人気も高く、大阪市の他の区に比べると賃料相場も比較的低い為、

近年増加している外国からの移住者や留学生、生活保護の方の取り込みが可能なエリアですので、

上記のような入居者層を受け入れていく事で、今後も充分な需要が見込めるのではないかと考えます。

- ・入居者募集に関しましては、周辺に競合物件が多く存在しており、競争が激しいエリアとなりますので、

賃料設定の際は、周辺の類似物件などの賃料を調査し、相場にあった賃料設定を行うことが重要となります。

また、ある程度の賃料交渉や敷金・礼金の交渉を可とし、柔軟な対応をしている物件も多い為、

早期の成約をお考えの際は、初期費用を低めに設定するなどのキャンペーンを実施するのも効果的かと思われます。



**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。