

# 東灘区住吉駅周辺の 収益マンション市場

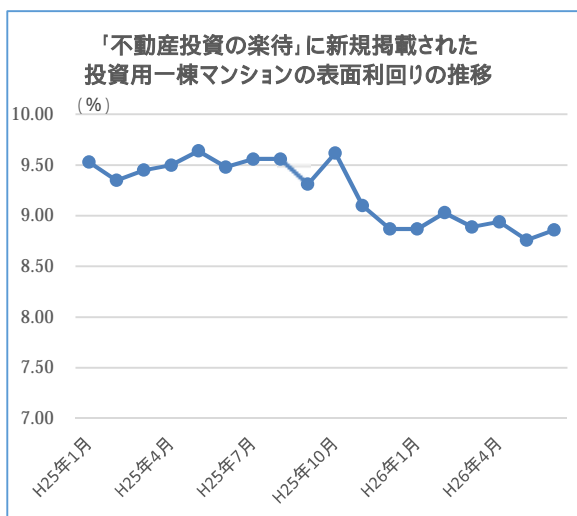
平成 26 年 9 月 18 日  
あいき不動産鑑定株式会社

## 1. 全国の収益マンション投資市場

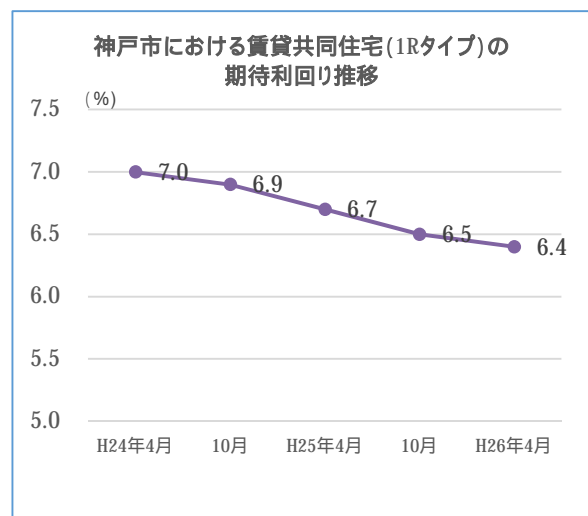
### 期待利回り

株式会社ファーストリゾックの不動産投資サイト「楽待」による「投資用不動産市場動向データ」によると、新規掲載された一棟マンションの表面利回りは、平成 25 年 1 月の約 9.5%から 9.0%を切るぐらいまで下がり続けている。

日本不動産研究所「不動産投資家調査」による 1R タイプ賃貸共同住宅の期待利回りも平成 24 年 4 月から平成 26 年 4 月にかけて、約 7.0%から 6.4%まで下がり続けている。



出典:「不動産投資の楽待(<http://www.rakumachi.jp>)」を運営する株式会社ファーストリゾック発表の「物件統計レポート」をもとにあいき不動産鑑定が作成

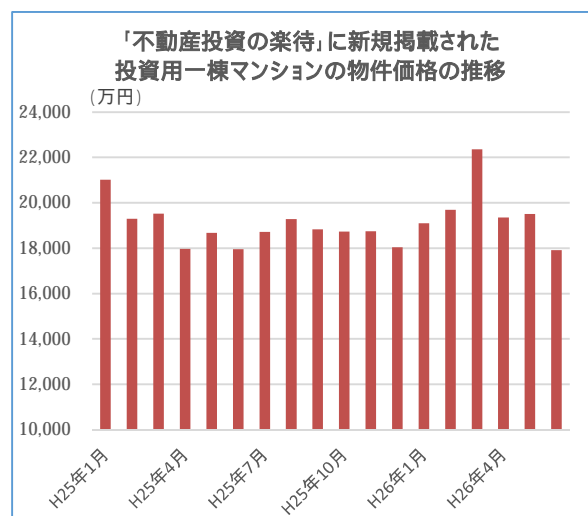


出典:日本不動産研究所「不動産投資家調査」をもとにあいき不動産鑑定が作成

期待利回り:初年度の純収益NOIの投資価値に対する割合

### 物件価格

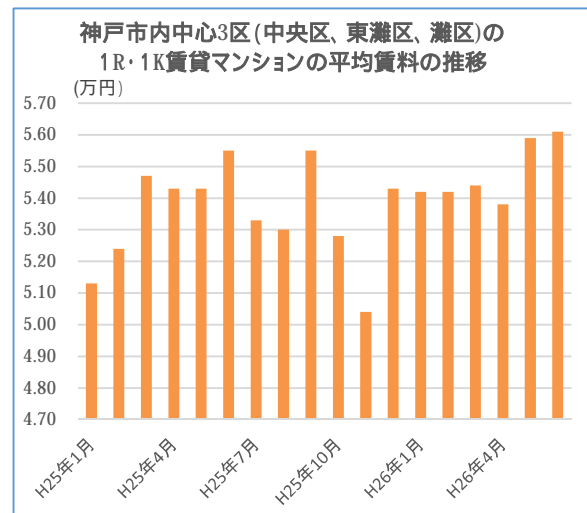
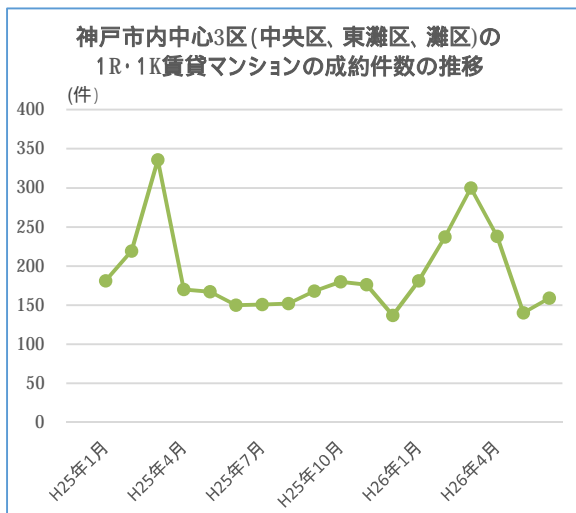
株式会社ファーストリゾックの上記データによると、平成 26 年 3 月には過去最高の 22,352 万円になったが、平成 26 年 4 月に増税の反動等から前月比で 2,993 万円下落している。全体としては高値からの調整局面にあると思われる。



## 2. 東灘区及び住吉駅周辺における賃貸住宅市場

### 神戸市内中心区(中央・東灘・灘)における 1R・1K 賃貸マンション

近畿圏不動産流通機構発表の「近畿圏不動産市場動向マンスリーレポート」によると、神戸市内中心区(中央区、東灘区、灘区)における 1R・1K 賃貸マンションの成約件数は、平成 25 年に比較し平成 26 年は概ね増加傾向にあるものとみられる。平均賃料についても、平成 25 年に比較し平成 26 年は概ね上昇傾向にあり 5.40 万円～5.60 万円程度で推移している。概ね良好に推移している模様である。



出典:近畿圏不動産流通機構発表の「近畿圏不動産市場動向マンスリーレポート」をもとにあいき不動産鑑定が作成

### JR「住吉」駅周辺の賃貸住宅市場

JR「住吉」駅は、快速電車停車駅であり、神戸・大阪への通勤利便性が高い。各種店舗、スーパー等が多く、公園、病院、役所等の公共公益施設の整備が進んでいることから、阪神間において住環境が優れた地域とされている。賃貸住宅については、法人(特に大手)が単身者用の社宅として契約することが多い。単身者向け需要の中心は1Lでも30㎡程度、賃料7～10万円のややグレードが高い物件となっている。1Rで賃料6万円台の物件については需要者が少なく、学生向けであれば4、5万円代が中心となる。

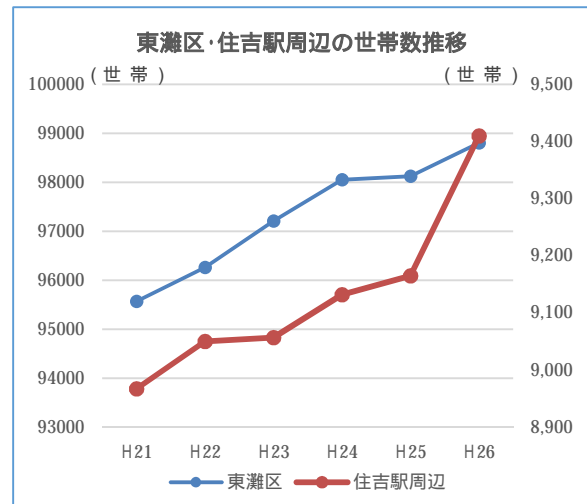
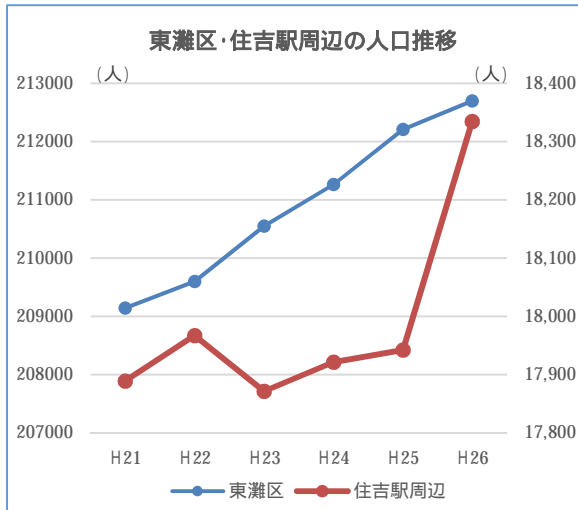
JR「住吉」駅北側地区については、山手幹線沿いまでが駅近の家賃帯、山手幹線より北側になると、駅徒歩時間が10分を超え急坂がある等、家賃帯が下がってくる模様である。

ファミリー向けについては、駐車場が必要であるが、築浅物件の供給が少なく、潜在的需要が常に存在する状況である。(ミニミニFC阪神御影店様、アパマンショップ住吉駅前店様、ヒアリングご協力頂きありがとうございました。)

### 3. 広報統計の概況

#### 人口世帯数

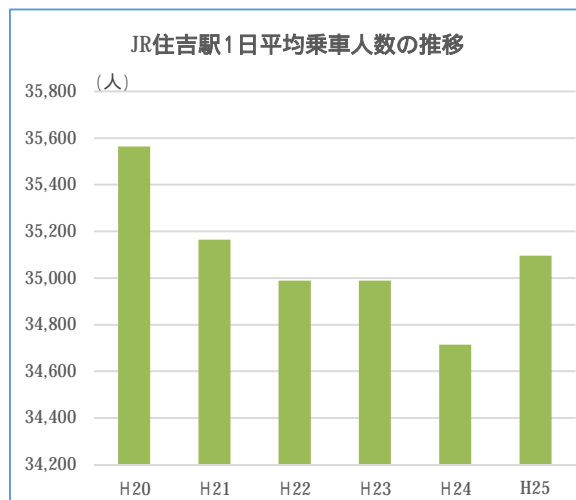
人口について、東灘区は増加が続いており、住吉駅周辺(住吉本町・住吉宮町・住吉東町)についても概ね増加傾向にある。世帯数について東灘区、住吉駅周辺(住吉本町・住吉宮町・住吉東町)ともに増加が続いている。



出典:神戸市発表の「神戸市統計書」をもとにあいき不動産鑑定が作成

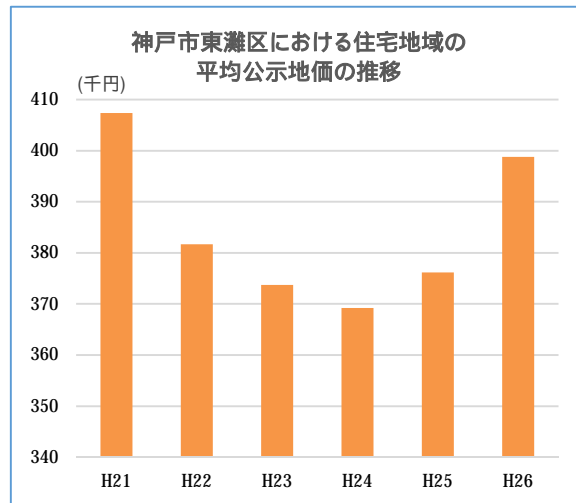
#### JR 住吉駅の乗降客数

JR「住吉」駅の1日平均乗降客数は35,000人程度で推移している。



出典:神戸市発表の「神戸市統計書」をもとにあいき不動産鑑定が作成

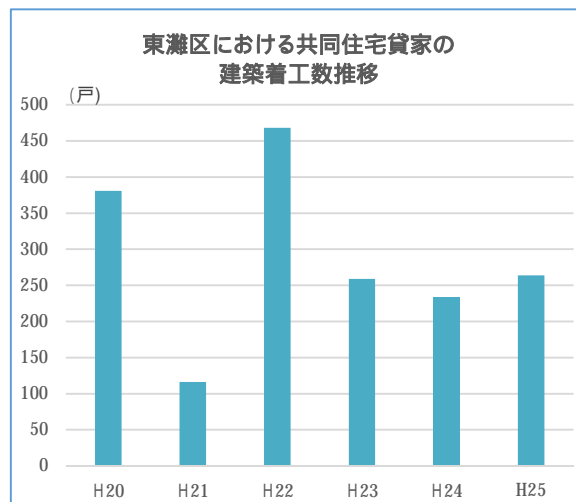
## 東灘区における住宅地域の平均公示価格



出典:国土交通省発表の「地価公示」をもとに  
あいき不動産鑑定が作成

## 共同住宅貸家建築着工数

「住宅着工統計」によると東灘区における共同住宅貸家建築着工数は、平成 23 年以降約 250 棟程度で横這い状況となっている。



出典:国土交通省「住宅着工統計調査」をもとに  
あいき不動産鑑定が作成

#### 4 . 東灘区及び住吉駅周辺の収益マンション市場動向

全国の収益マンション投資市場は概ね良好に推移している。東灘区においては世帯数の増加が続いているが、共同住宅貸家建築着工数について平成 23 年以降約 250 棟程度で横這い状況となっており、単身者向賃貸住宅市場についても近年良好に推移している模様である。以上を基に、東灘区の単身者向収益マンション市場は需給の引締まった若しくは逼迫した状態にあることが予測される。住吉駅周辺の世帯数推移を見ると東灘区全体と同程度以上に増加推移しており、単身者向収益マンション市場について、概ね東灘区と同様、**需給の引締まった若しくは逼迫した状態にあるものと予測される。**

(平成 26 年 9 月 18 日 あいき不動産鑑定株式会社作成)