

報道関係各位

第5回 近畿圏新築分譲マンション市況アンケート調査結果

**市況は低下・二極化が進行中で、大阪都心のみが好調を継続。
2018年は各地域とも価格上昇が予測されており、
これに伴う一層の市況の低下・二極化進行が懸念される。**

大阪不動産マーケティング協議会(事務局 大阪府中央区 URL:<http://www.osakafm.jp/> 14ページご参照)は会員企業を主な対象として「第5回近畿圏新築分譲マンション市況アンケート調査」を実施しました。この度、その結果がまとまりましたので発表致します。

当協議会は近畿圏の分譲住宅事業に携わる不動産会社・広告会社・調査会社で構成されており、分譲住宅のマーケティングに深くかかわっています。また、不動産会社の多くが分譲マンション供給ランキングの上位にある他、今回のアンケート回答企業の供給実績のみで近畿圏における供給戸数の5割近く(46.0%)を占めております。このアンケート結果は供給サイドより見た市況予測という面で参考になるものと考えています。

主な調査結果

■市況低下・二極化が進行している。

- ・2017年の市況を好調とする回答は6.3%にすぎない。2016年と同様、市況は厳しいと認識されている。
- ・しかし、大阪府都心のみは8割以上の企業が好調としている。市況は低下、或いは二極化が進行しているといえる。

■2018年市場は売り時だが、更なる二極化進行が予測される。

- ・金利の低さ、消費増税前を理由に、大きくはマンションは売り時と認識されている。
- ・しかし、2018年を好調な市場と予測する回答はない。やや不調、二極化・多極化と予測する回答が過半数。引き続き大阪都心とそれ以外の格差は大きい。

■2018年の供給戸数は16500戸。各地域とも単価が上昇し、面積が縮小する。

- ・回答企業の2017年市場シェアと本年の供給予定戸数より算出した予想供給戸数は約15200戸。また、回答企業の本年予測供給量の平均は18100戸である。これらから、2018年の供給量を16500戸と予測する。
- ・二極化の市況が予測されながら、本年の供給単価は上昇する見込み。この為、単身・DINKS向けはもとより、ファミリー向けもやや狭いものが増加する見込みである。

■調査の概要

- (1)調査方法 メール配信・郵送／メール・FAX回収
- (2)調査期間 2017年12月28日～2018年2月15日到着分
- (3)調査対象企業
 - ①近畿圏で分譲マンション事業を展開するデベロッパー
 - ②近畿圏で分譲マンションの販売事業に携わる不動産販売会社
 - ③近畿圏で分譲マンションの広告事業に携わる広告代理店
 - ④近畿圏で分譲マンションの調査事業に携わる調査会社
- (4)有効回答企業数 31サンプル(デベロッパー16社、不動産販売会社1社、広告代理店9社、調査会社5社)

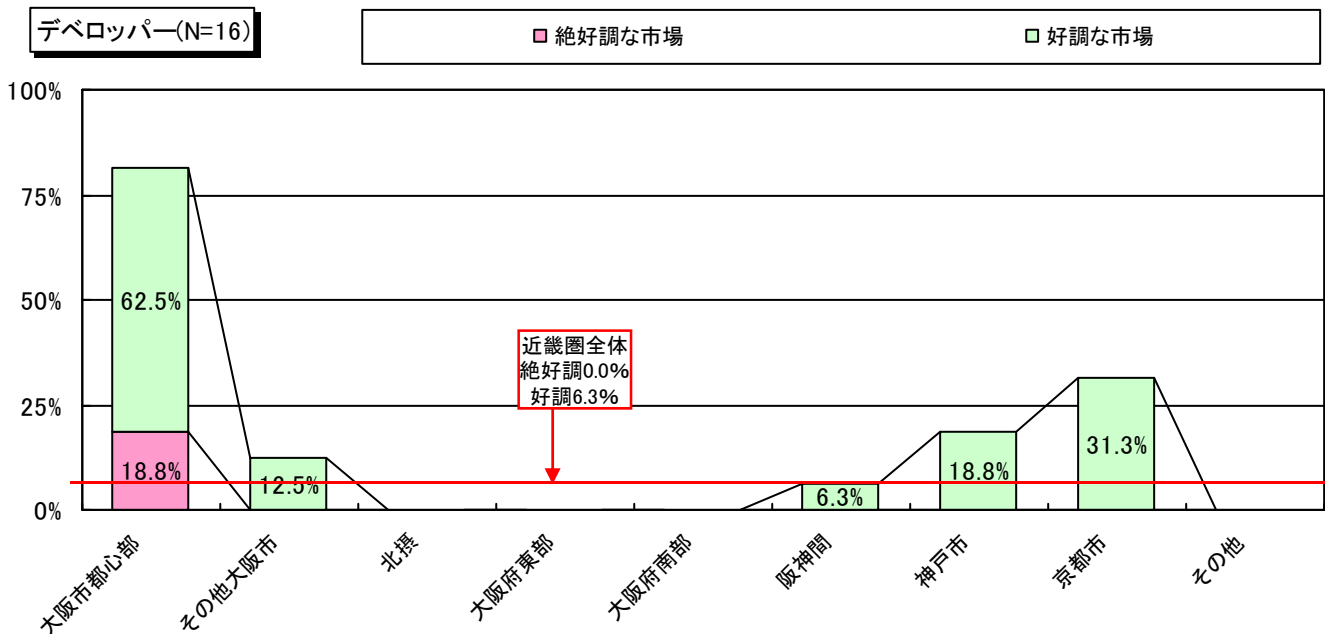
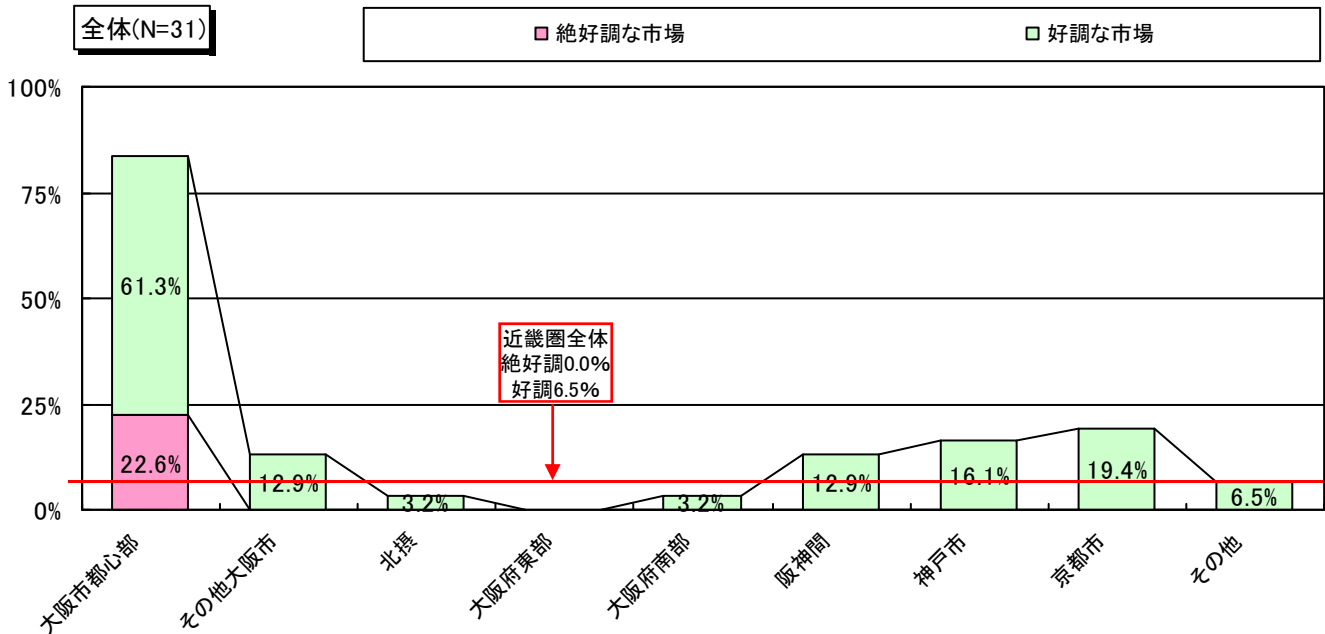
※デベロッパーの有効回答企業16社のうち、2017年の近畿圏事業主別供給ランキング(有限会社エム・アール・シー調べ)上位20位に9社が含まれています。

○調査結果の概要

(1)2017年のマンション市場

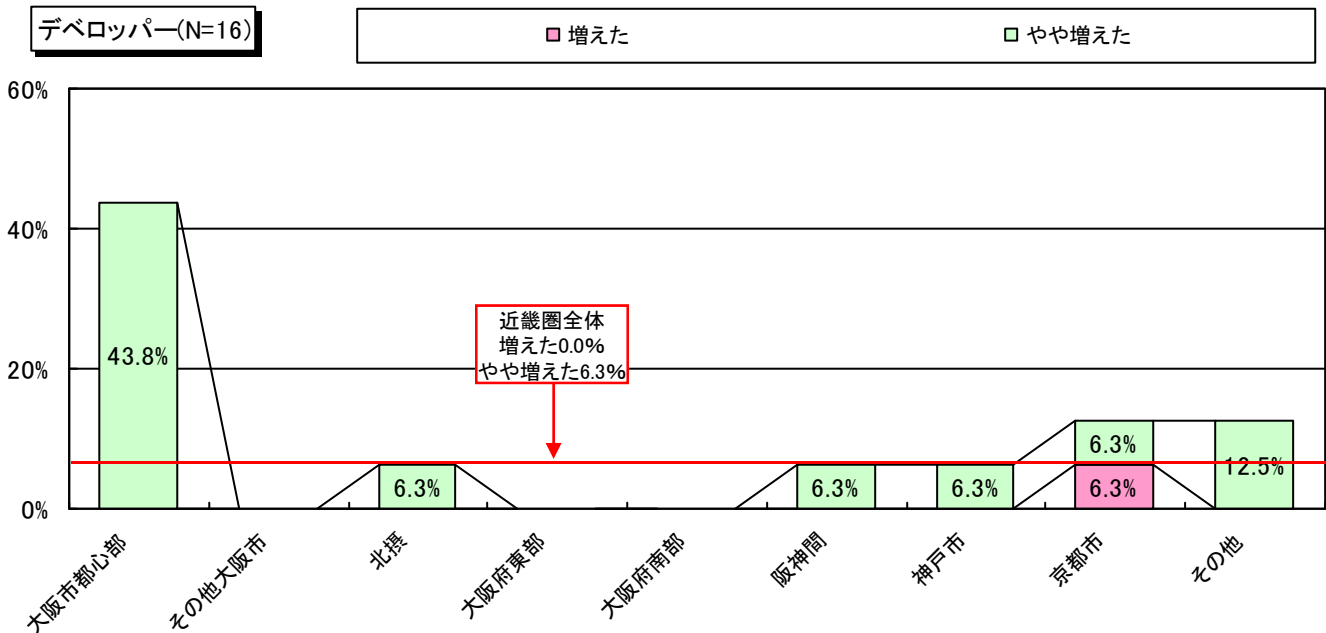
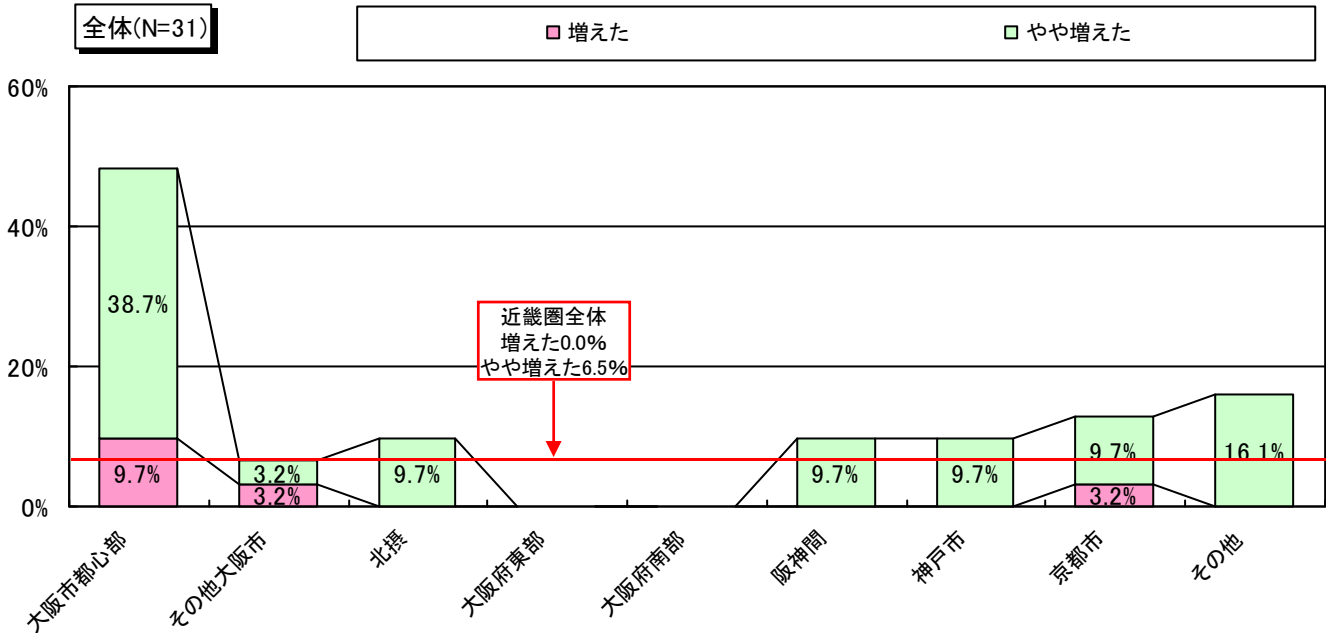
○2017年のマンション市場を好調とする企業は6.5%。モデルルーム来場が増えたとする企業も同じく6.5%に過ぎない。昨年に引き続き市況は厳しい。
 ○そんな中において大阪市都心のみは8割強の企業が好調と評している他、48%の企業がモデルルーム来場者も増えたとしている。

●2017年の新築分譲マンションマーケットを振り返ると、地域別でどのような市場であったとお考えですか？



- ・近畿圏の2017年市場を絶好調とする回答はなく、好調とする企業も全体で6.5%、デベロッパー6.3%にとどまる。
- ・そんな中において、大阪市都心のみは好調と評する割合(絶好調+好調)が全体で83.9%・デベロッパーで81.3%に達している。

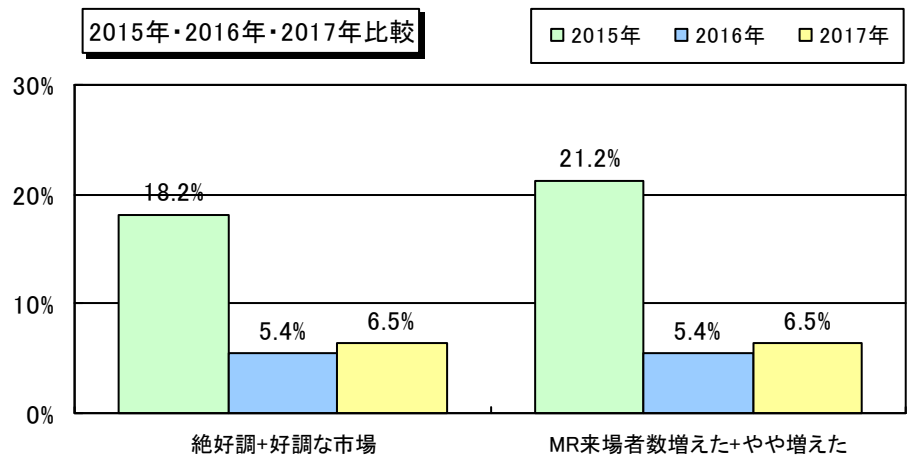
●2017年の新築分譲マンションマーケットにおけるモデルルーム来場者数は、2016年に比べいかがでしたか？



・2016年に比べ、増えた(増えた+やや増えた)とするのは全体で6.5%、デベロッパーでも6.3%。
しかし、大阪市都心に限定すれば全体で48.4%、デベロッパーで43.8%が増えたとしている。

●2015年、2016年と比較するとー。

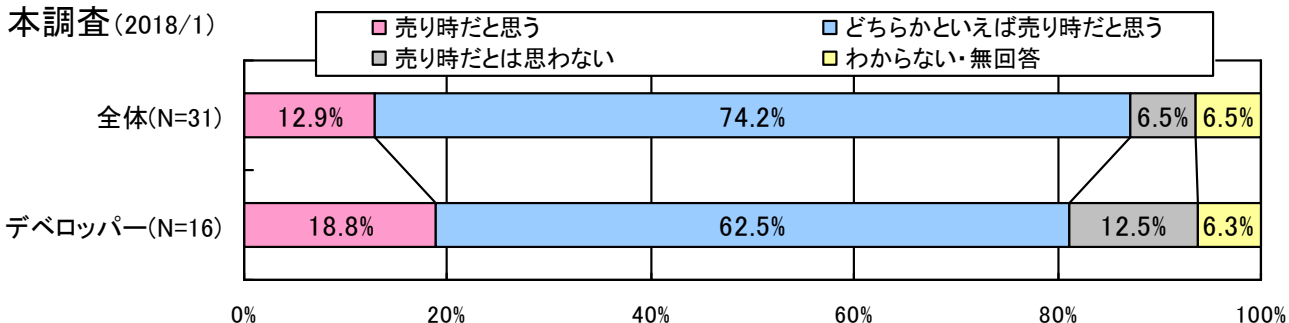
- ・2015年に比べ、2016年は好調市場・モデルルーム来場増という回答は大きく減少。
- ・2017年は前年よりごく僅かに改善しているが、引き続き低水準。



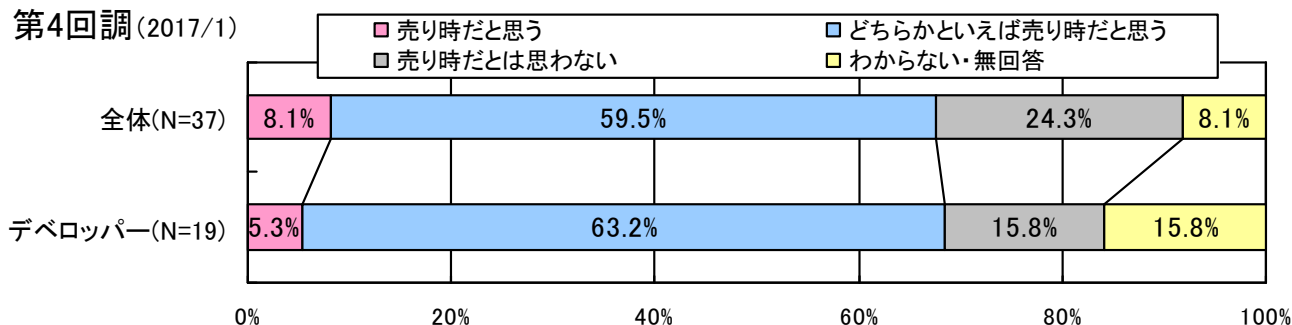
○低金利と消費増税前ということで、売り時とみる企業が多い。
 ○しかし、2018年の市況は全般に低下、或いは二極化し、好調なのは大阪都心のみと予測されている。

●「新築分譲マンション」は現状売り時(積極供給)だと思いますか？

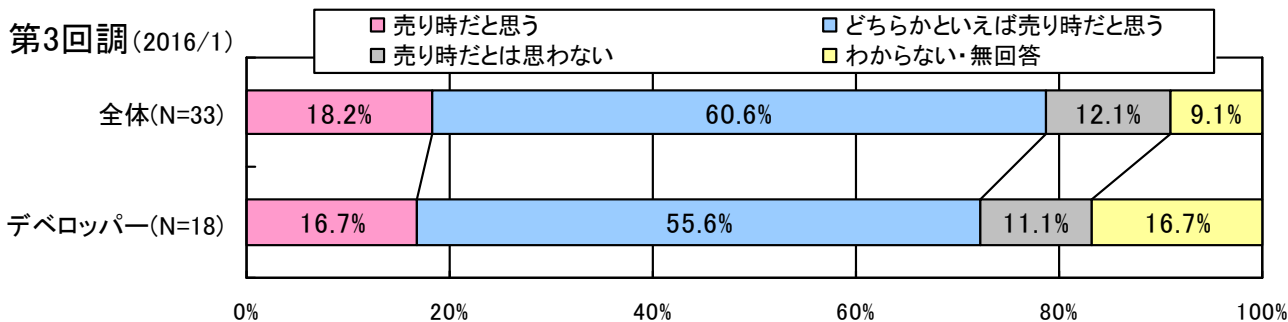
本調査(2018/1)



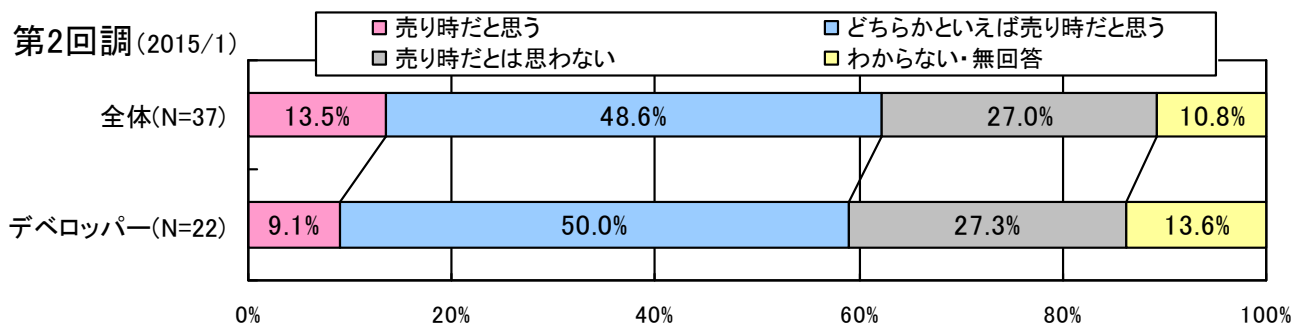
第4回調査(2017/1)



第3回調査(2016/1)

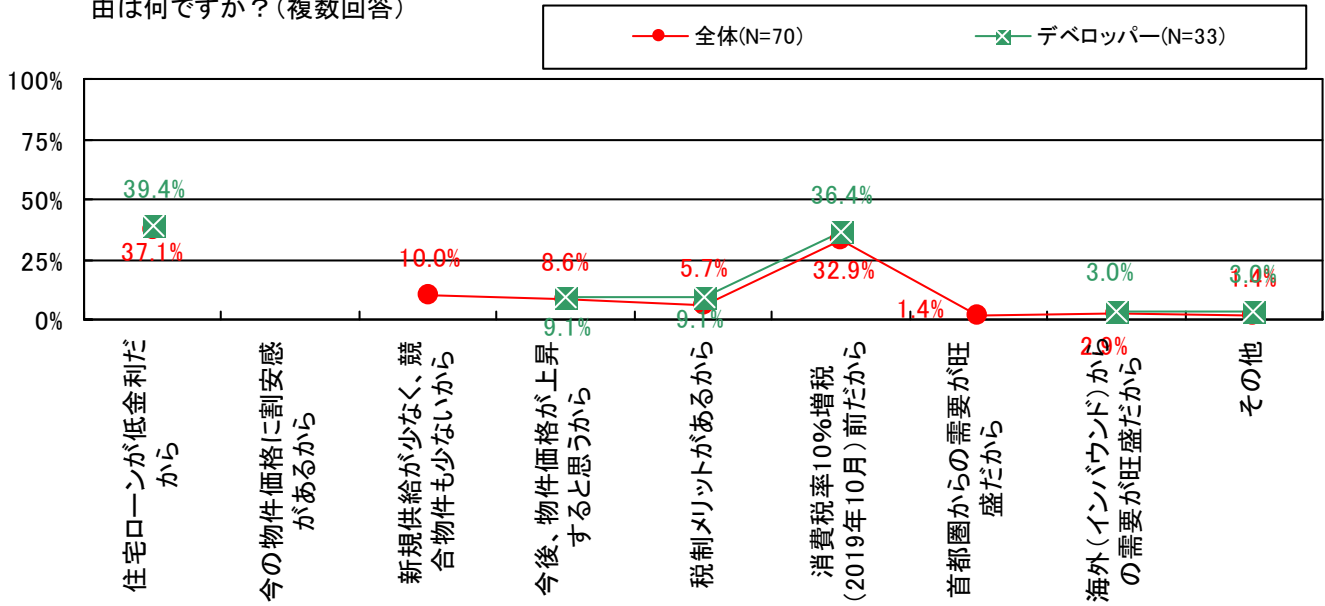


第2回調査(2015/1)



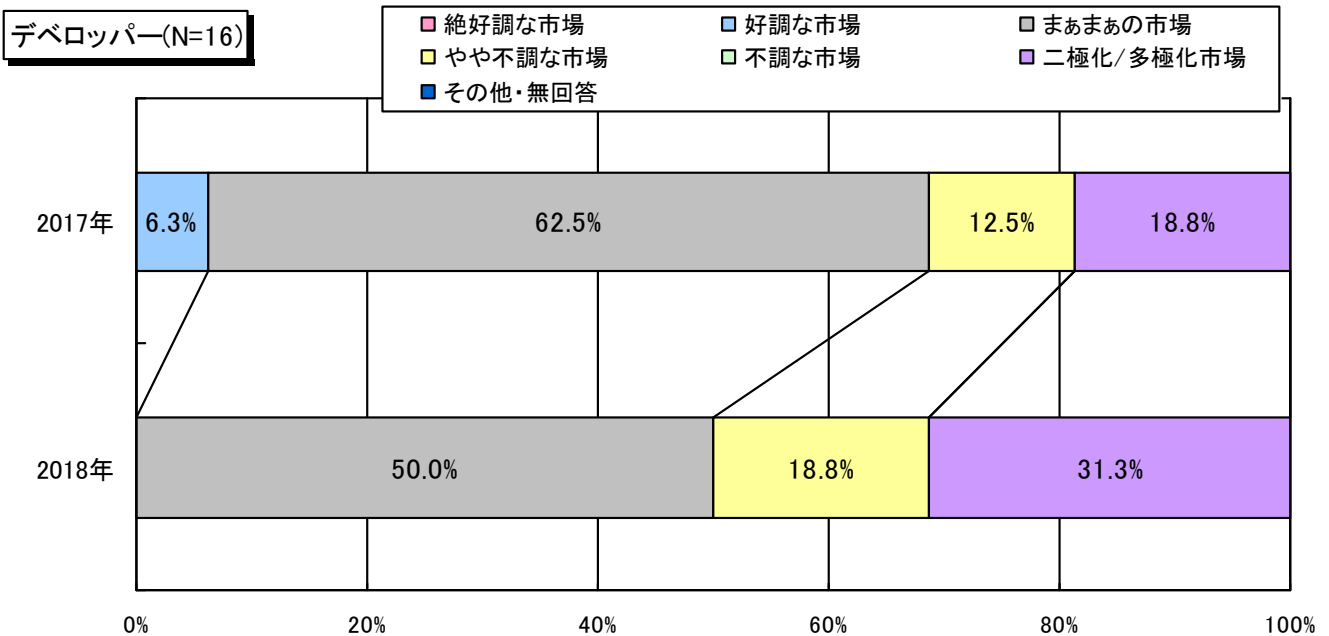
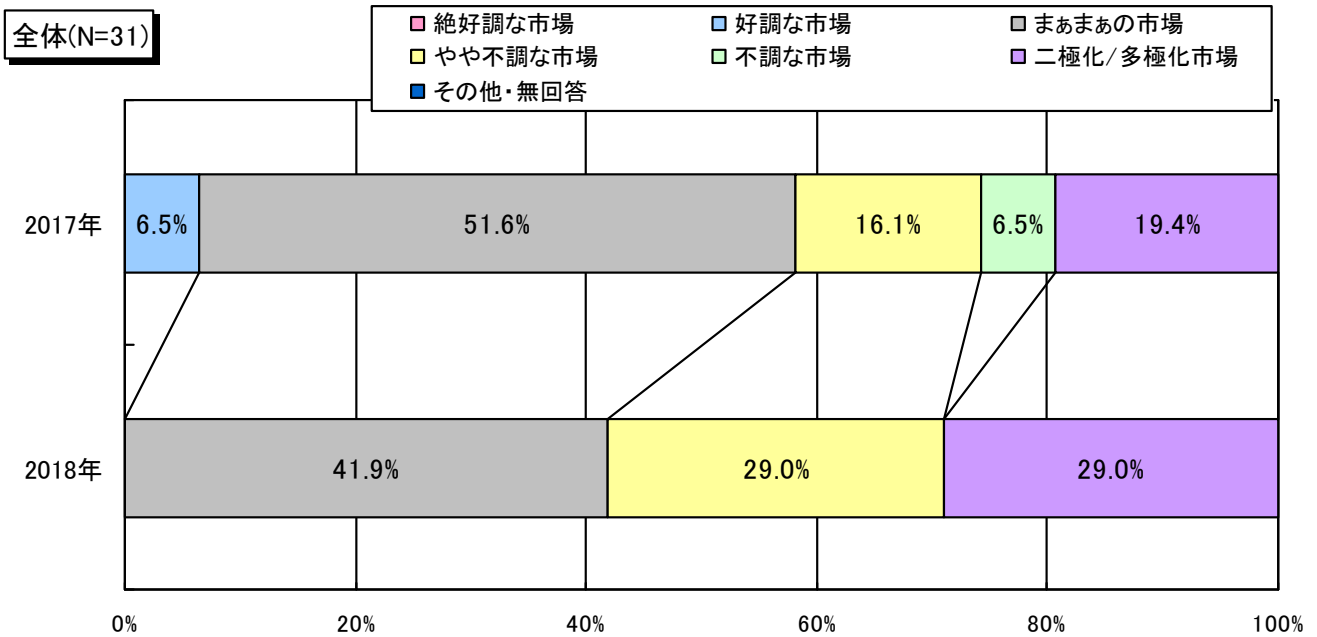
・「どちらかといえば売り時」を含め、売り時という回答が全体で87.1%にも達している。前年より2ポイント増加で、好況認識のあった2016年1月調査をも上回る。

●前問で「売り時だと思う」・「どちらかといえば売り時だと思う」と回答した方にお伺いします。「売り時」だと思う理由は何ですか？(複数回答)



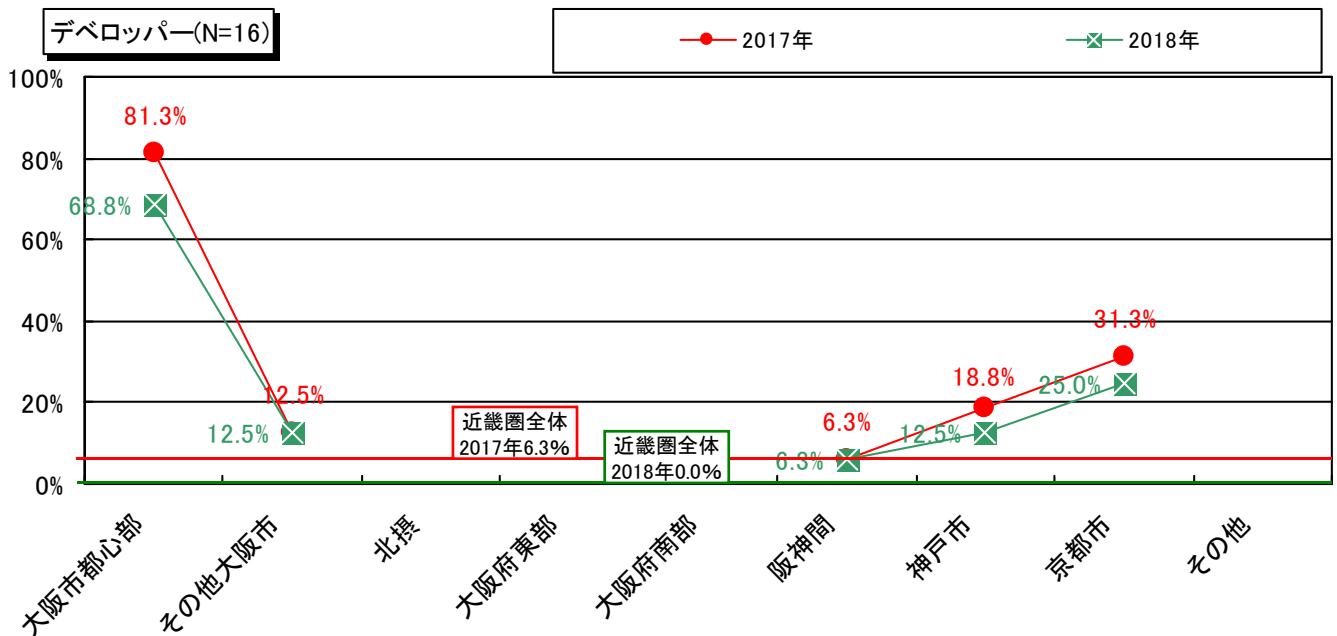
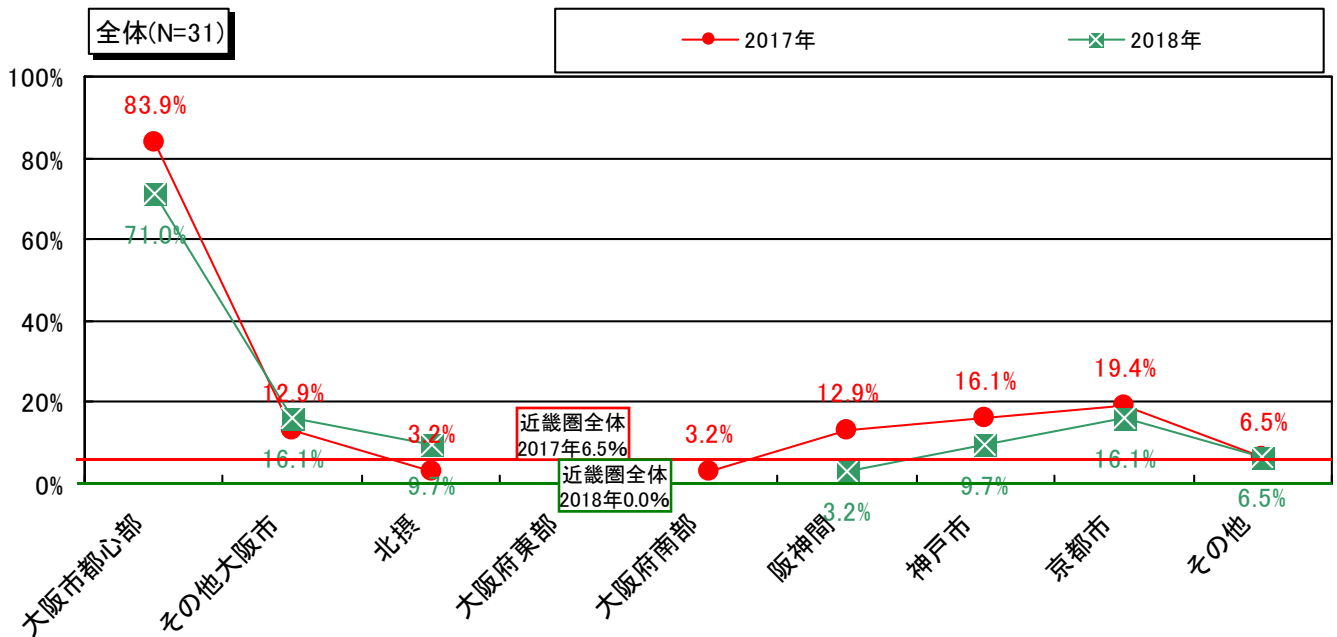
- ・「低金利」、「消費税率10%増税(2019年10月)前だから」を上げる企業が多い。
- ・但し、その比率は30%台であり、売り時とは思うものの、積極的理由付け、強い根拠付けにはやや乏しいと見られる。

●2017年の新築分譲マンションマーケットを振り返ると、どのような市場であったとお考えですか？
2018年の新築分譲マンションマーケットは、どのような市場になるとお考えですか？



- ・2018年を好調と見る企業は見られない。「まあまあの市場」と見る企業が最も多く、全体で41.9%、デベロッパーで50.0%。
- ・2017年に比べ、市況は厳しくなると見られており、やや不調と見る企業は全体で13ポイント。デベロッパーで6ポイント増加。
- ・また、二極化/多極化市場とみる企業の増加も目立っている。

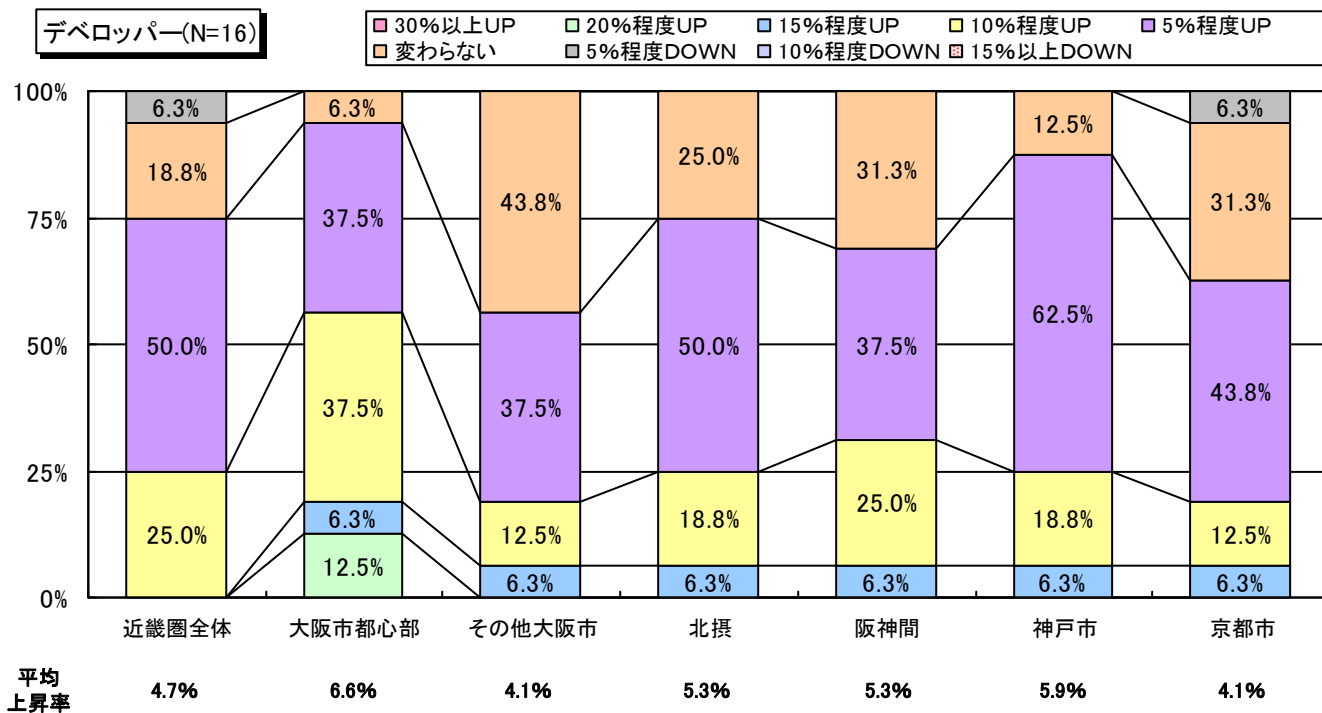
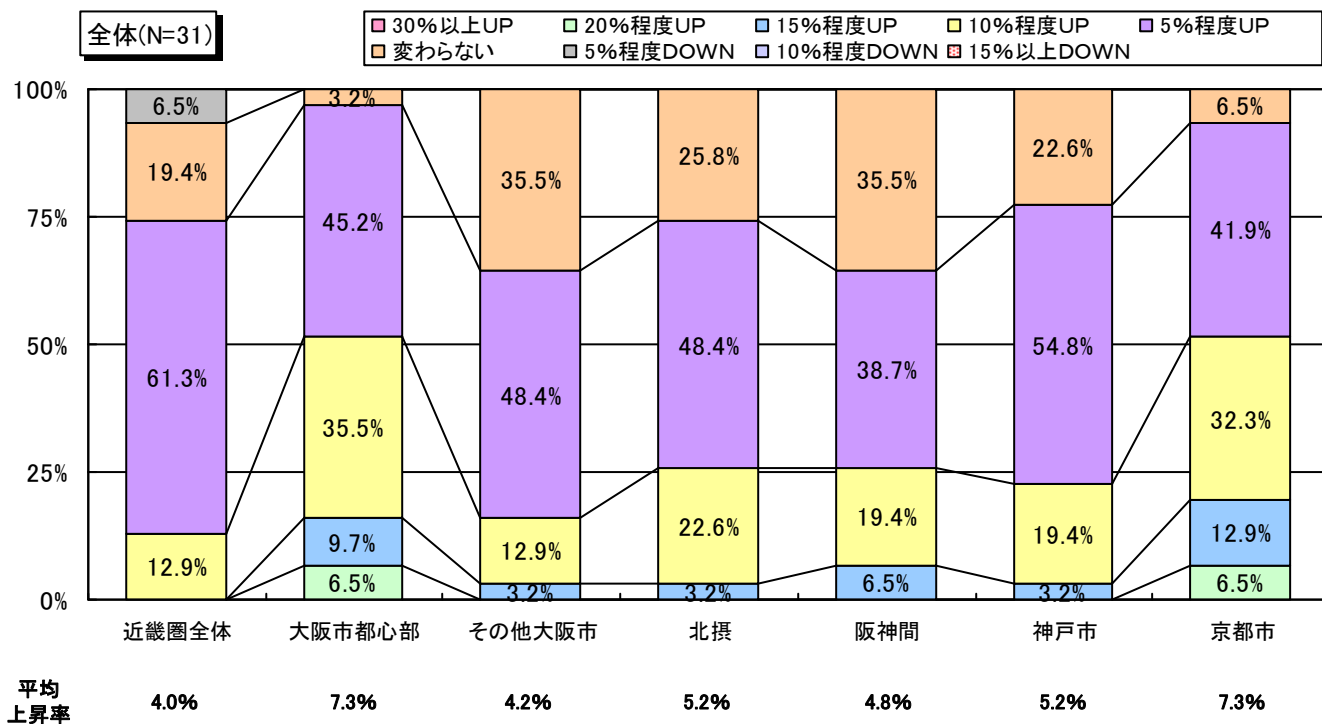
● 2017年の新築分譲マンションマーケットを振り返ると、地域別でどのような市場であったとお考えですか？
 2018年の新築分譲マンションマーケットは、地域別でどのような市場になるとお考えですか？
 →絶好調な市場+好調な市場



・2018年は2017年より殆どの地域で市況低下が予測されている。好調と見る割合も低水準。
 ・そんな中であって、大阪市都心のみは(2017年より低下するものの)約70%の人が好調な市場と見ている。

○供給価格は上昇し、全体平均で坪単価は4%上がると予測されている。
 ○また、上昇率4%未満と予測されている地域はない。各地域とも用地価格の上昇が認識されていると思われる。

●2018年の近畿圏における分譲マンションの「坪単価」は2017年に比べどのようになるとお考えですか？
 →販売坪単価

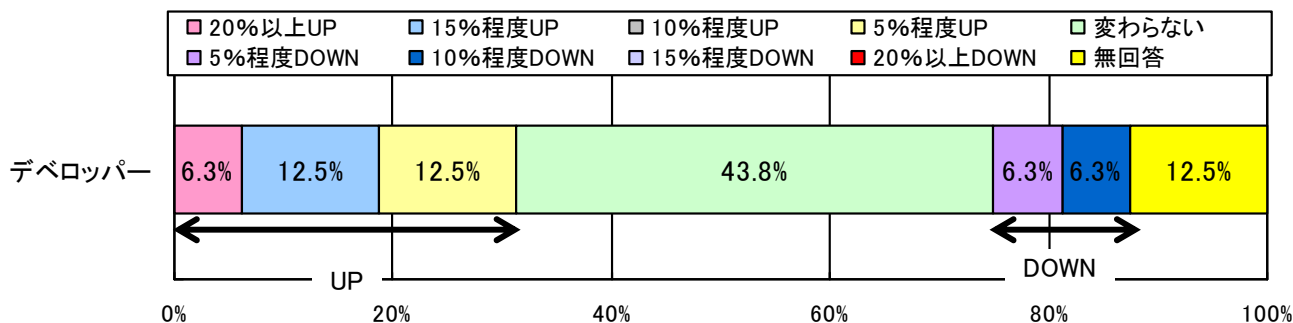


・約3/4の企業が坪単価が上ると見ている。全体平均で4.0%(デベロッパー平均4.7%)の上昇。大阪市都心部で上昇の回答が多いが、他地区も平均4%以上の上昇と見られている。

(2) 2018年のマンション市場予測 - ③供給量の予測

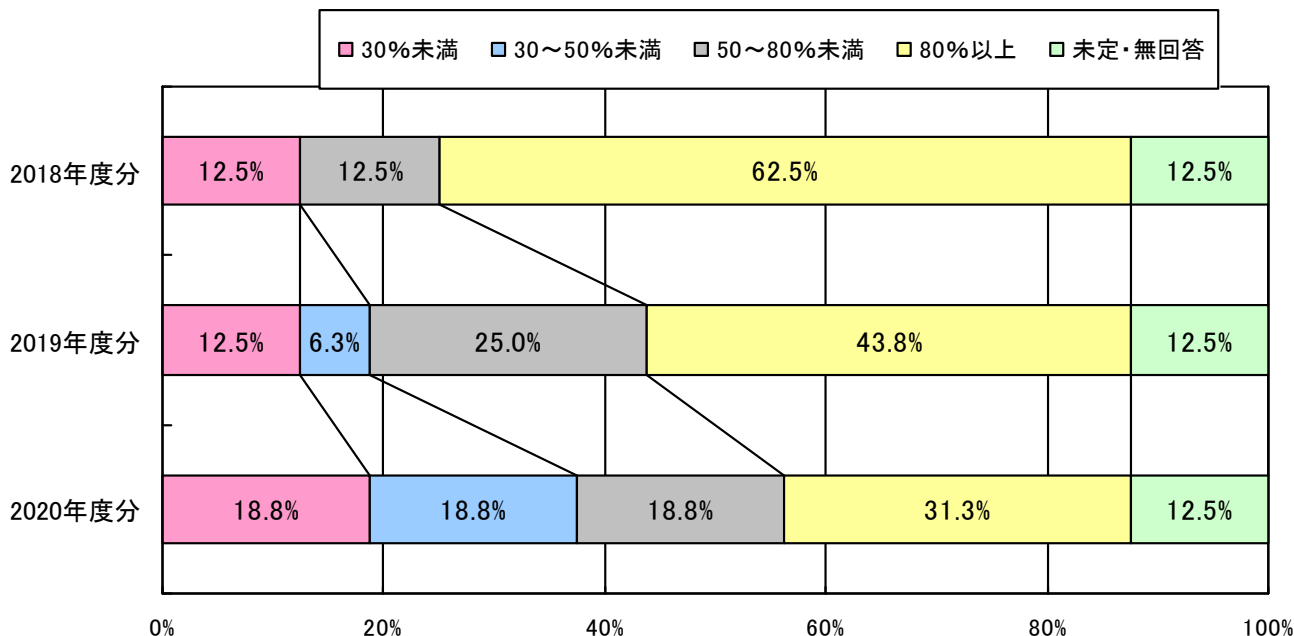
○本アンケート回答企業の予定供給戸数を前年実績(供給シェア)より算出した予測供給量は約1万5200戸。
 ○また、予想供給戸数の平均は約1万8100戸。
 ○2018年は約16500戸の供給量と見られる。

●貴社の2018年度の近畿圏における分譲マンションの供給目標戸数は2017年度実績に比べてどのようになりそうですか？※デベロッパーのみ(N=16)



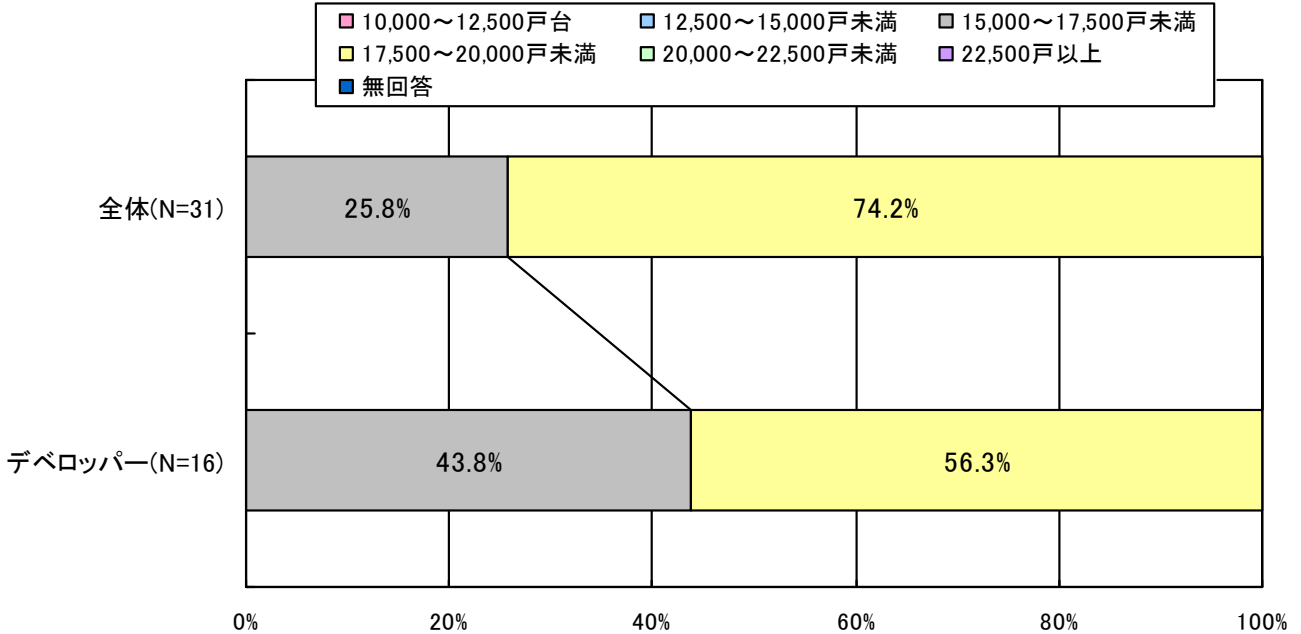
・アップが31.3%でダウン(12.6%)を上回る。若干の供給増が予測されている。

●貴社の近畿圏における用地取得状況は、各年度の供給予定(目標)戸数に対し、現時点でどの程度まで進んでおられますか？※デベロッパーのみ(N=14)



・2018年度の用地確保は概ねできている。しかし、2020年度は不十分と見られる。

●2018年の近畿圏全体の分譲マンション供給戸数はどの位になるとお考えですか？



- ・全体では17500～20000戸未満が多く74.2%。次いで15000～17500戸未満が多い。20000戸越えの回答は見られない。
- ・デベロッパーの方が低水準供給量を予測している。
- ・この平均値は全体で18105戸、デベロッパーで17674戸である。

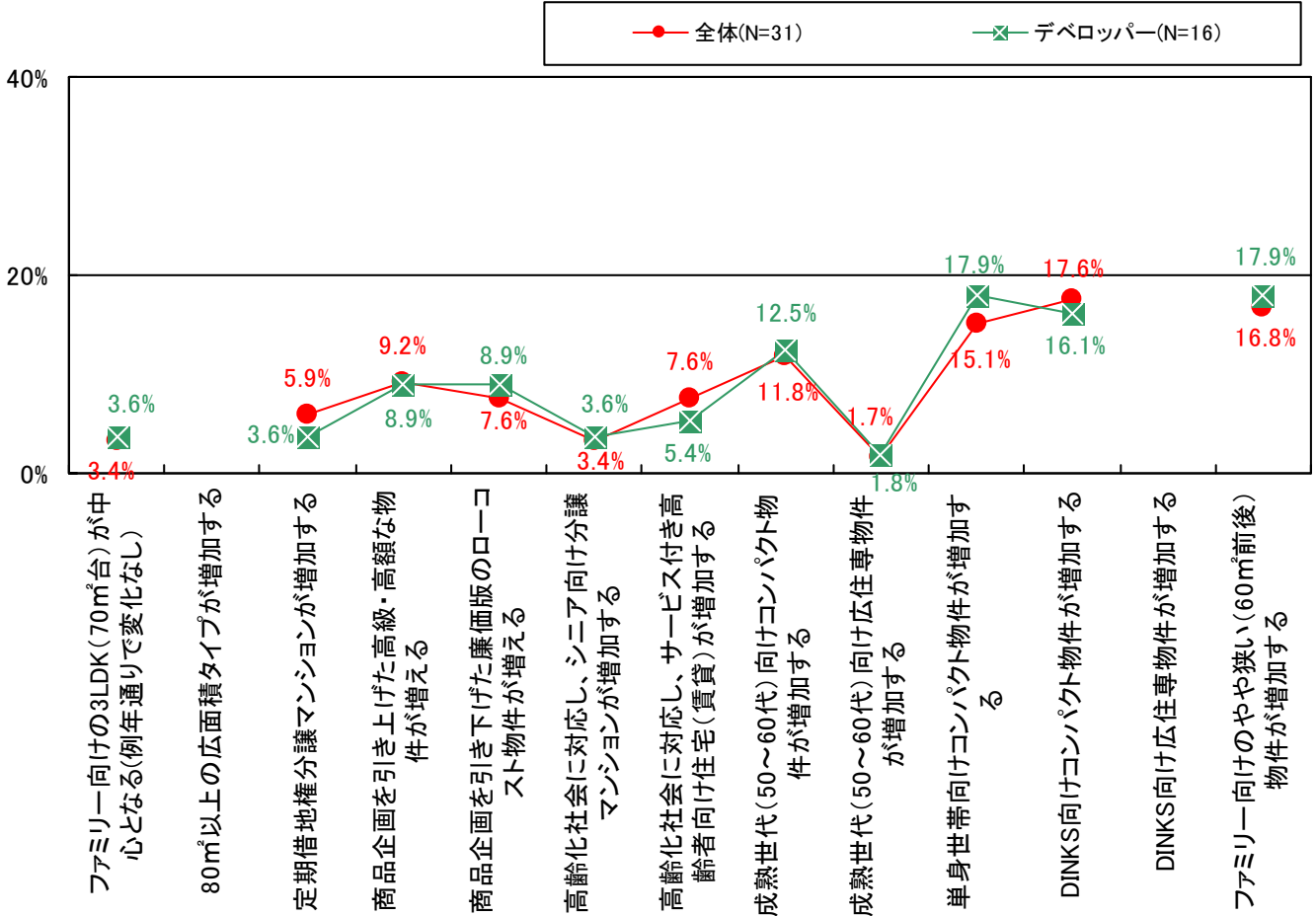
●2017年度の近畿圏における分譲マンションの供給予定戸数(目標戸数)をお教え下さい。

2017年の有効回答企業供給戸数合計	9,428
2017年の有効回答企業供給比率/対近畿圏	46.0%
2018年度供給予定戸数(2017年供給比率による)	15,239

- ・回答者の2017年の供給は9428戸。2017年の回答者の供給実績は近畿圏全体の46.0%である。一方、回答企業の2017年供給予定は7010戸であり、逆算すると、2018年は15239戸の供給が予想される。

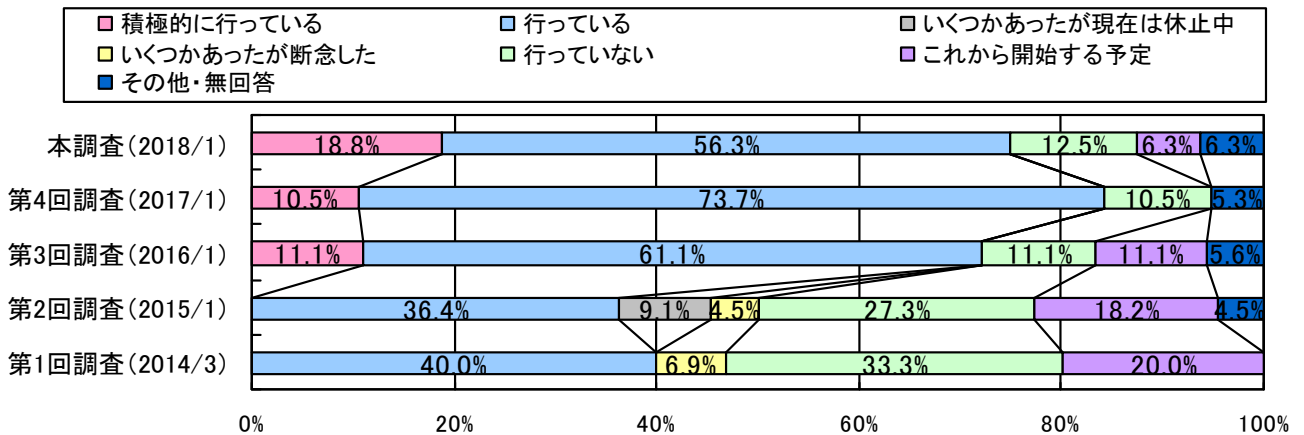
- 単価上昇の為、狭面積・コンパクトが商品トレンド。
- 新規事業としては戸建が定着。また、リフォーム・投資用1R・一般賃貸住宅も事業化済企業が5割前後を越える。

●2018年の近畿圏における供給商品のトレンドはどのようになるとお考えですか？(複数回答)



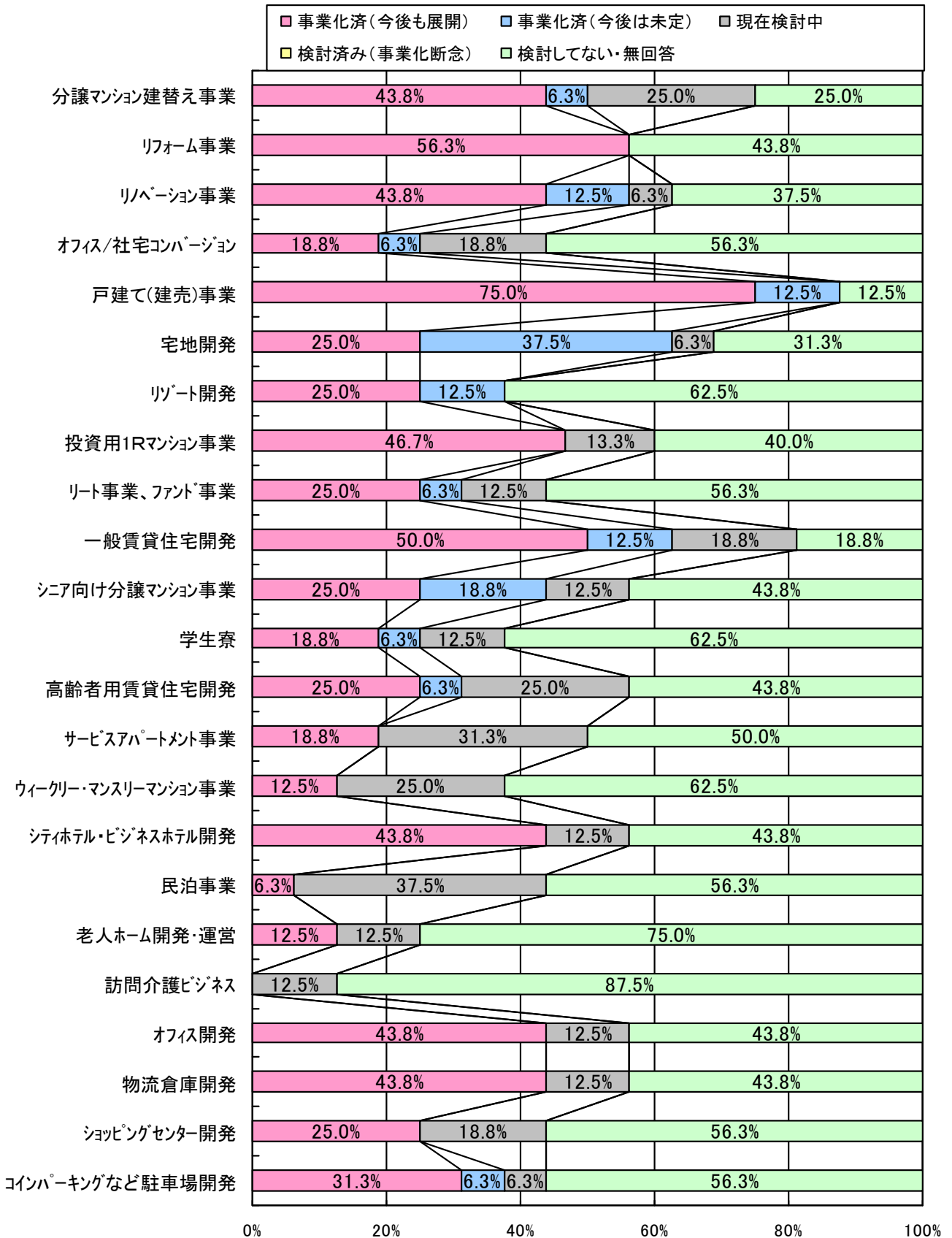
・DINKS向け、単身向けのコンパクトが増加するという回答が多い。ファミリー向けも60㎡前後が増加すると見られている。

●現在、貴社では「新規事業開発」を行っていますか？※デベロッパーのみ



・行っているは概ね増加しており、本調査では75.1%、これから開始する予定を含めると、81.4%に達している。

●貴社の「国内の新規事業」についてお尋ねします。以下の事業につき、現在における貴社の状況をお教えてください。※デベロッパーのみ(N=16)



- ・戸建事業を事業化済みが最も多く、75.0%。
- ・リフォーム・投資用1R・一般賃貸住宅を事業化済みが50%前後以上ある。

大阪不動産マーケティング協議会の概要

名 称 大阪不動産マーケティング協議会
住 所 大阪市北区西天満3-1-13清洲西天満ビル401号市場開発研究所内
電話 06-6361-1137 FAX 06-6361-5568
設 立 2011年9月30日
加盟会社

【不動産会社】

・エヌ・ティ・ティ都市開発 株式会社
・大阪ガス都市開発 株式会社
・大林新屋和不動産 株式会社
・関電不動産開発 株式会社
・近鉄不動産 株式会社
・京阪電鉄不動産 株式会社
・サンヨーホームズ 株式会社
・JR西日本不動産開発 株式会社
・住友商事 株式会社
・大和ハウス工業 株式会社
・東急不動産 株式会社 関西住宅事業本部
・東京建物 株式会社 関西支店
・東レ建設 株式会社
・阪急不動産 株式会社
・阪神電気鉄道 株式会社
・株式会社 プレサンスコーポレーション
・丸紅 株式会社
・三井不動産レジデンシャル 株式会社
・三菱地所レジデンス 株式会社
・ユニハイムエステート 株式会社
・株式会社 アイ・フラッツ
・アーバンライフ住宅販売 株式会社
・カンパニートラスト 株式会社
・株式会社 TCフォーラム
・株式会社 長谷工アーベスト
・株式会社 ライフステージ

【広告会社】

・株式会社 朝日広告社 関西支社
・株式会社 アド近鉄
・株式会社 アドマックス
・株式会社 アルファ・コミュニケーション
・株式会社 インターフィールド
・株式会社 産経アドス
・株式会社 JR西日本コミュニケーションズ
・株式会社 ジェイ・アンド・エフ
・株式会社 新東通信
・株式会社 伸和エージェンシー
・株式会社 大広
・株式会社 T n s
・株式会社 DGコミュニケーションズ
・株式会社 東急エージェンシー
・株式会社 日本経済広告社 関西支社
・株式会社 日本経済社 大阪支社
・株式会社 フェューチャースケッチ
・メディアエムジー 株式会社 大阪支店
・マルエトワ 株式会社
・株式会社 読売広告社
・株式会社 読売連合広告社

【調査会社】

・株式会社 アフェクト
・IDEAコンサルティングオフィス 株式会社
・株式会社 エグゼ・ネット
・有限会社 エム・アール・シー 大阪支社
・株式会社 工業市場研究所
・沢野総合研究所
・有限会社 市場開発研究所
・曾余田マーケティング事務所
・株式会社マーキュリー 関西支社

役 員 代表幹事 近鉄不動産 株式会社 常務取締役 総務本部長 若松 敬之
副代表幹事 株式会社 ジェイ・アンド・エフ 取締役 会長 甚内 利之
副代表幹事 株式会社 DGコミュニケーションズ 監査役 川越 俊一郎
副代表幹事 株式会社 東急エージェンシー 執行役員 ネットワーク本部長 廣瀬 哲也
副代表幹事 株式会社 工業市場研究所 取締役 第二事業本部長 美濃部 康之
会計監事 大和ハウス工業 株式会社 CSR部 人権啓発室 室長 大山 健吾
事務局長 有限会社 市場開発研究所 代表取締役 李 健三

事業内容 分譲住宅に携わる企業が集い、業務上のルールを策定・運用しています。
主な事業は次の通りです。

1. 人権意識を高めるための教育事業
2. マーケティング力を高める為の調査・研究

調査企画 今回のアンケートは次の2社が企画しました

(株)工業市場研究所 大阪事業所(担当 久田 電話06-6533-0633)

(有)市場開発研究所(担当 李 電話06-6361-5578)

本リリースに関する問い合わせ、当協議会に関する問い合わせとも下記にお願いします。

大阪不動産マーケティング協議会 事務局 李
電話06-6361-1137