

報道関係各位

第2回 近畿圏新築分譲マンション市況アンケート調査結果

2015年の供給戸数は前年を大きく上回る2万4000戸と予測される。

しかし、売り時認識は昨年より低い。また原価上昇に伴う供給価格上昇により、市況の悪化も懸念される為、2万戸を切る可能性もある。引き続き地域格差が大きい。

大阪不動産マーケティング協議会(事務局 大阪市中央区 URL:<http://www.osakafm.jp/> 16ページご参照)は会員企業を主な対象として「第2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約30%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

■2014年は地域格差が大きく、やや不調な市場。

- ・好調と認識する企業は2割に満たない。またモデルルーム来場数が増えたとする企業も2割切れ。
- ・2013年と比べても好調認識回答は32ポイント、モデルルーム来場者増加(回答)は27ポイント低下している。
- ・大阪市都心・京都市は好調だが、他は低調なところが多く、地域間格差は大きい。アベノミクスの恩恵も都心・高級住宅地に限定される。

■2015年は大きくは売り時。しかし「やや不調」・「二極化」の市場。

- ・売り時との認識は約6割に達する。低金利が最大の要因。
- ・しかし、デベロッパーの売り時認識は前年調査に比べ21ポイントも低下している。
- ・2015年は「やや不調な市場」が最も多く、次いで「二極化/多極化」と見られる。好調が予想される地域は限定的(阪神間・大阪都心)。

■2015年価格は10%位の上昇。供給戸数は2万4000戸。しかし2万戸切れの可能性もある。

- ・建築コストの上昇を反映したマンションは、昨年より増え、大半を占めることになる。昨年に比べ10%位の価格(坪単価)上昇が見込まれる。
- ・各社の予定より算出した2015年の供給戸数は2万4000戸が予測されるものの、半数のデベロッパーが2万戸切れを予測している他、価格上昇に伴う市況悪化で、2万戸を切る可能性もある。
- ・単価上昇の為、商品面では狭面積・コンパクト・ローコスト化が進展。リノベーション等への取り組みも進む。

■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 2014年12月26日～2015年1月23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広告事業に携わる広告代理店
- ③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 37サンプル(デベロッパー22社、広告代理店10社、調査会社5社)

※デベロッパーの有効回答企業22社のうち、2014年の近畿圏事業主別供給ランキング(株式会社不動産経済研究所調べ)上位20位に11社が含まれています。

○調査結果の概要

(1)2014年のマンション市場

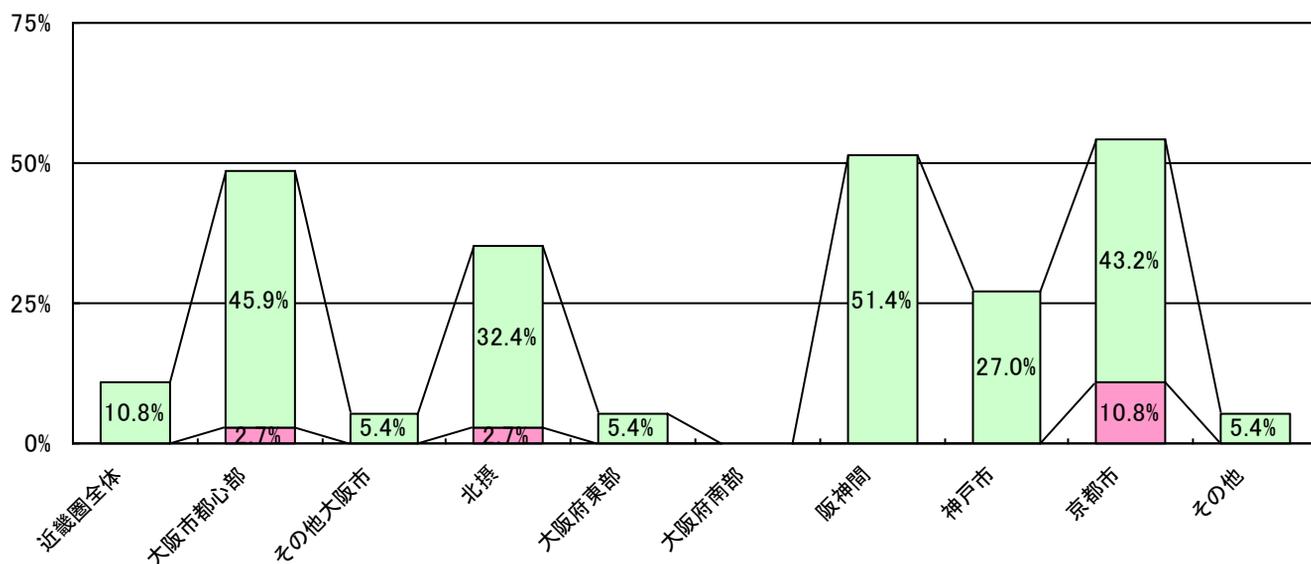
- 2014年のマンション市場を好調とする企業は、2013年と比べモデルルーム来場者が増えたという企業は20%に満たない。
- 2013年(前回調査)と比較すれば市場を好調と認識する回答は32ポイント、MR来場者増加の回答は27ポイント各々低下している。
- しかし、大阪市都心・阪神間・京都市では約半数以上が好調と回答しており、地域間の格差が大きい。
- アベノミクスの恩恵も都心・高級住宅地に限られる模様である。
- 消費増税前の駆け込み需要の反動による市況悪化も指摘されている(全体38%、デベロッパー27%)。また増税後は「様子見のユーザーが増えた」との声が多い(デベロッパー50%)。

●2014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？

全体(N=37)

□ 絶好調な市場

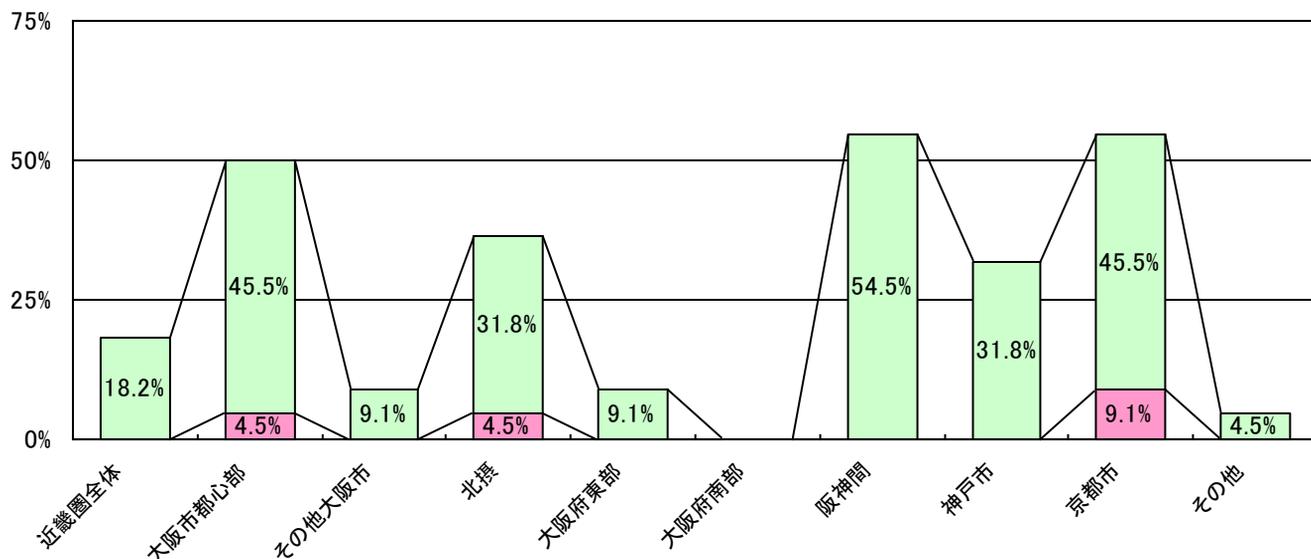
□ 好調な市場



デベロッパー(N=22)

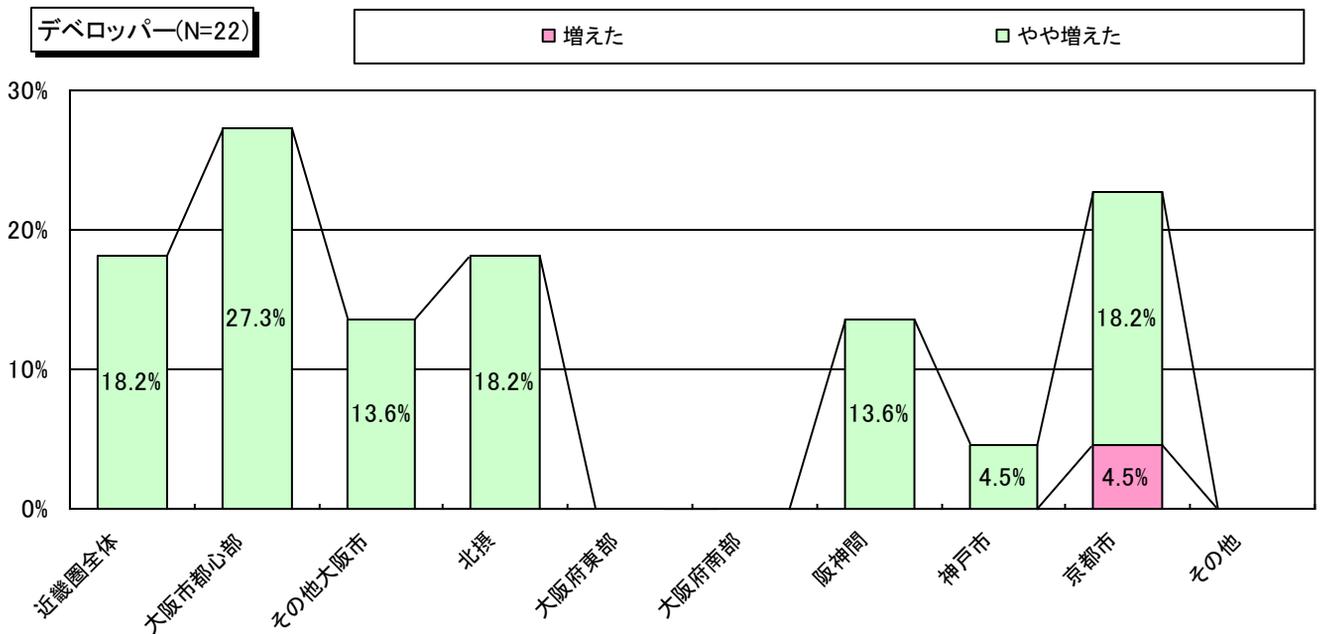
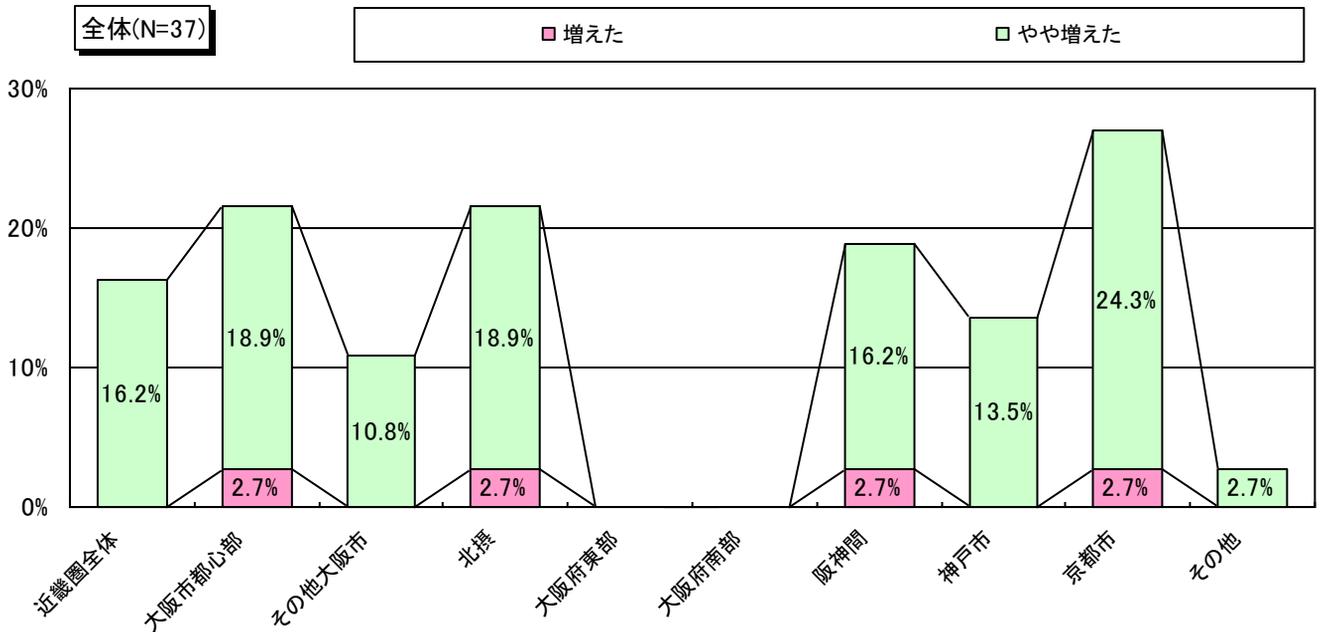
□ 絶好調な市場

□ 好調な市場



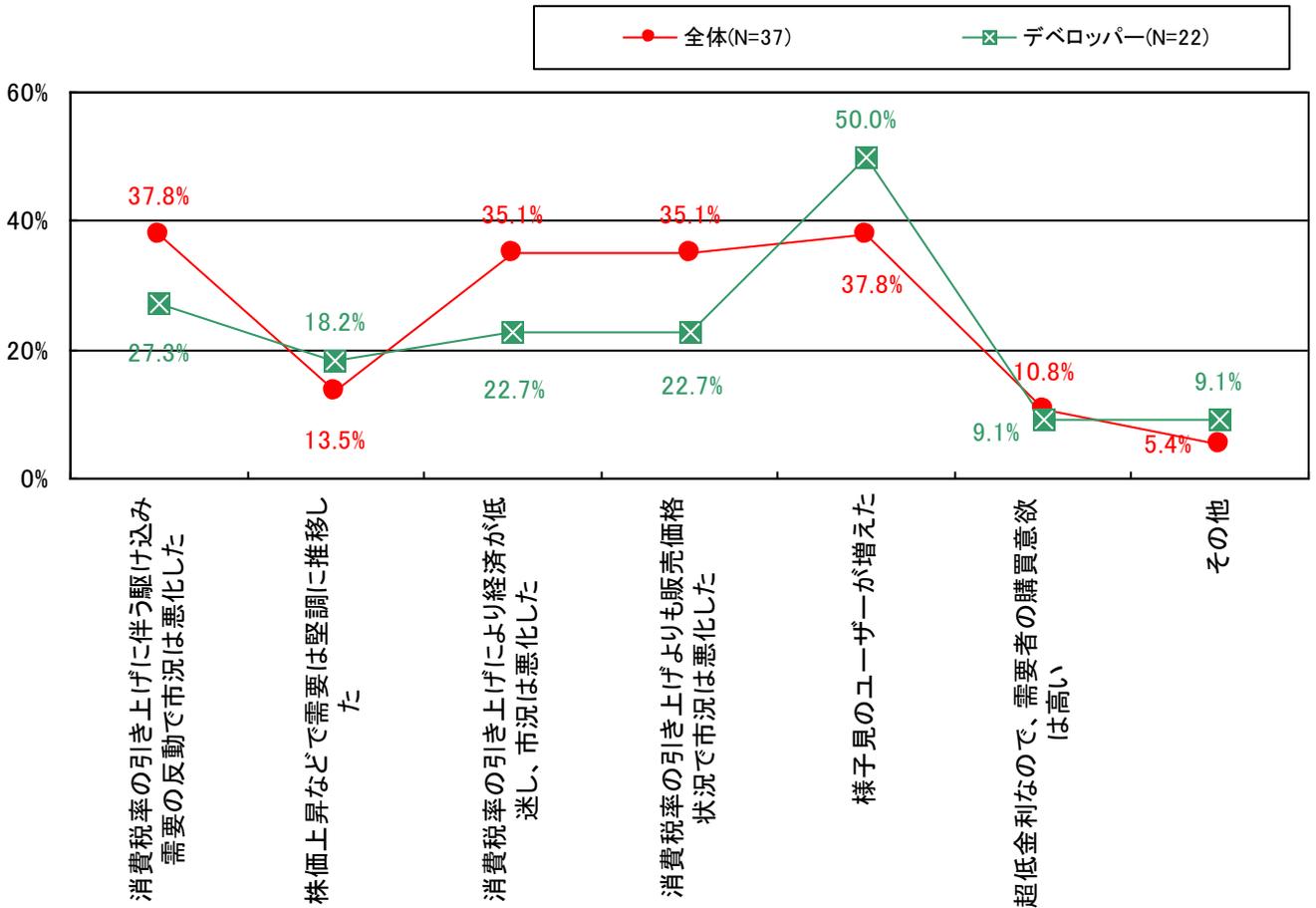
- ・全体では11%、デベロッパーの18%が好調としているにすぎない。
- ・しかし、大阪市都心・阪神間・京都市では好調とするデベロッパーが50%を超える。

●2014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、2013年に比べいかがでしたか？



・2013年に比べ、増えたとするのは全体で16%、デベロッパーで18%にとどまる。大阪市都心・京都市・北摂で増えたとする企業が多い。

●消費税率8%への引き上げ後の2014年4月以降の市況は全体としてはいかがでしたか？（複数回答）

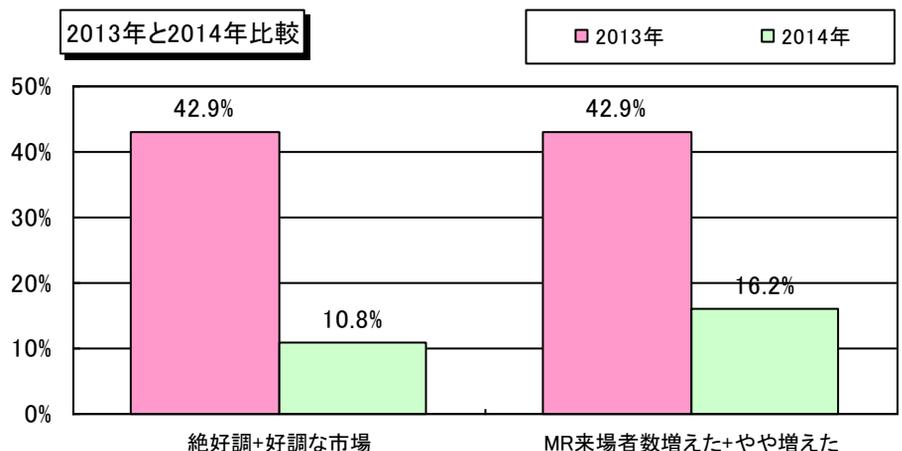


・堅調との回答は全体では14%と少ない。

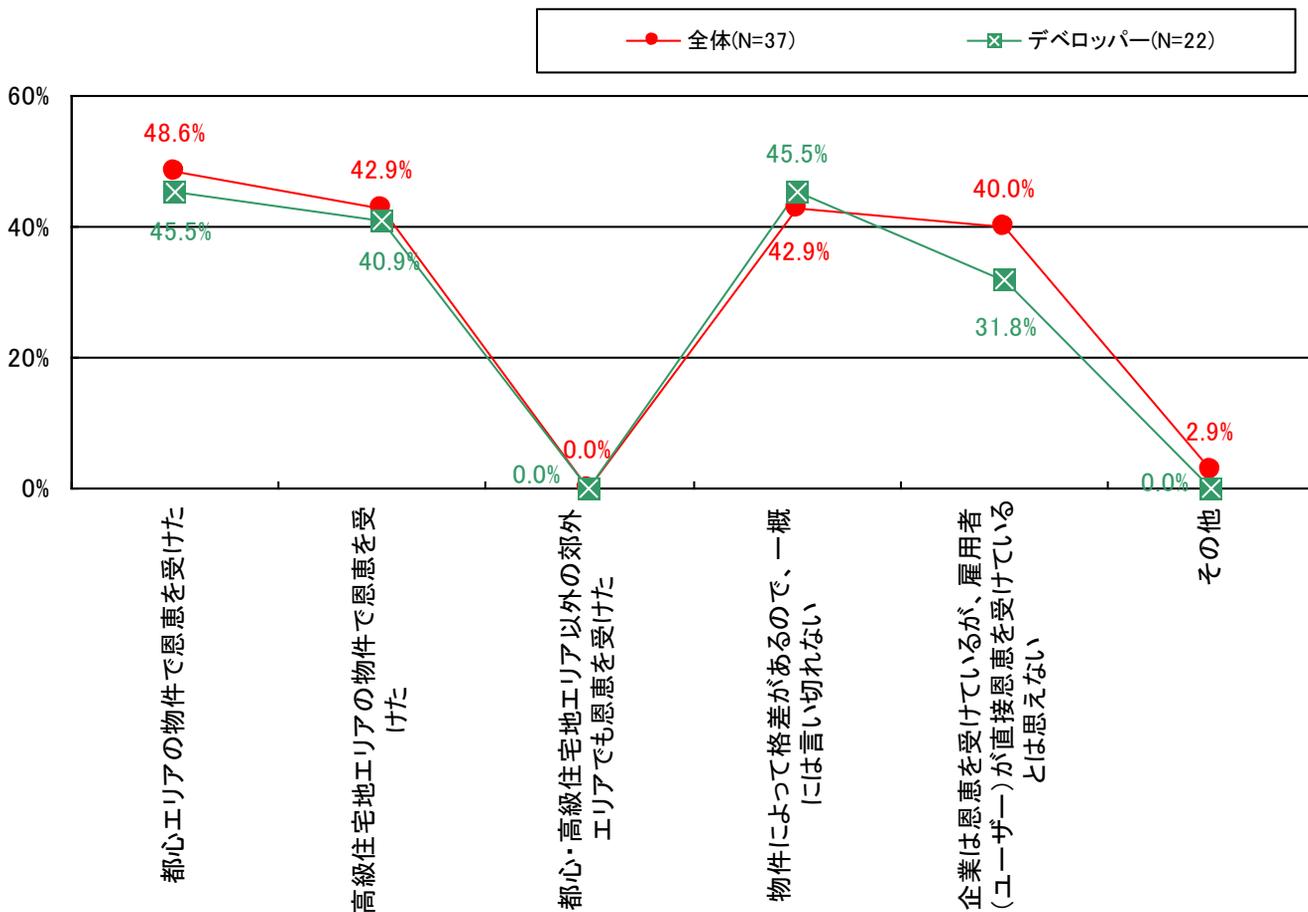
・デベロッパーの回答に注目すれば、堅調としたのは18%だが、悪化との回答も20%台であり、どちらともいえない市況と捉えられている。そんな中で、様子見のユーザーが増えたとの回答が50%にも達する。様子見が多い関係もあってか需要者の購買意欲は高いとの回答は9%と少ない。

●2013年と比較するとー。

・好調との認識は32ポイント、MR来場数増加と回答は27ポイント低下している。



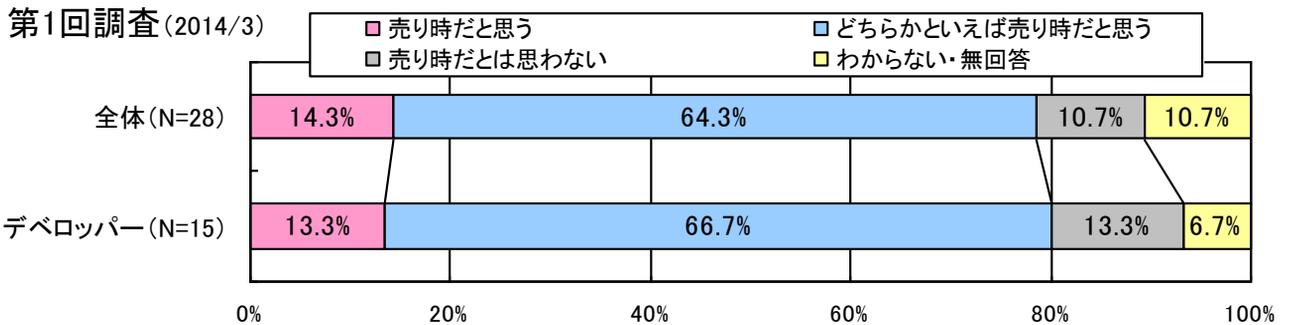
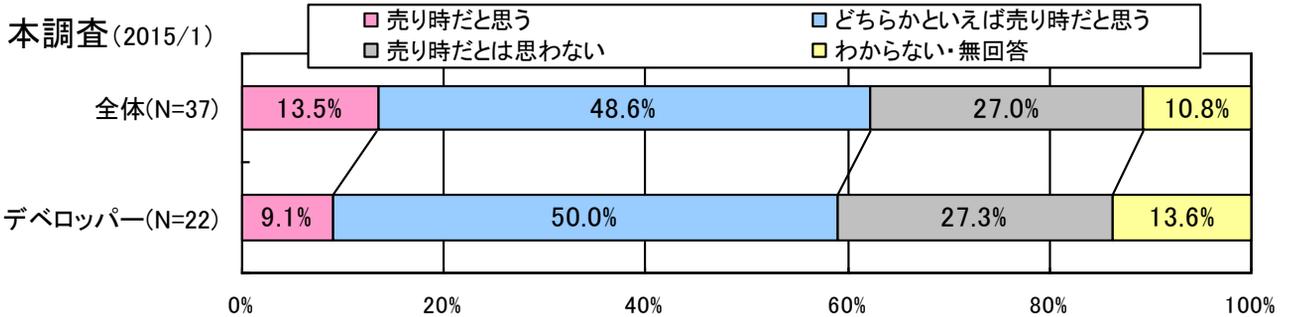
●政府の各種景気浮揚策(アベノミクス)による恩恵はありましたか？(複数回答)



- ・「物件により格差がある」が「都心エリア」・「高級住宅地エリア」の物件で恩恵を受ける一方、それ以外では恩恵は見られない。
- ・また「(ユーザー)が直接恩恵を受けているとは思えない」との回答も少なくない。

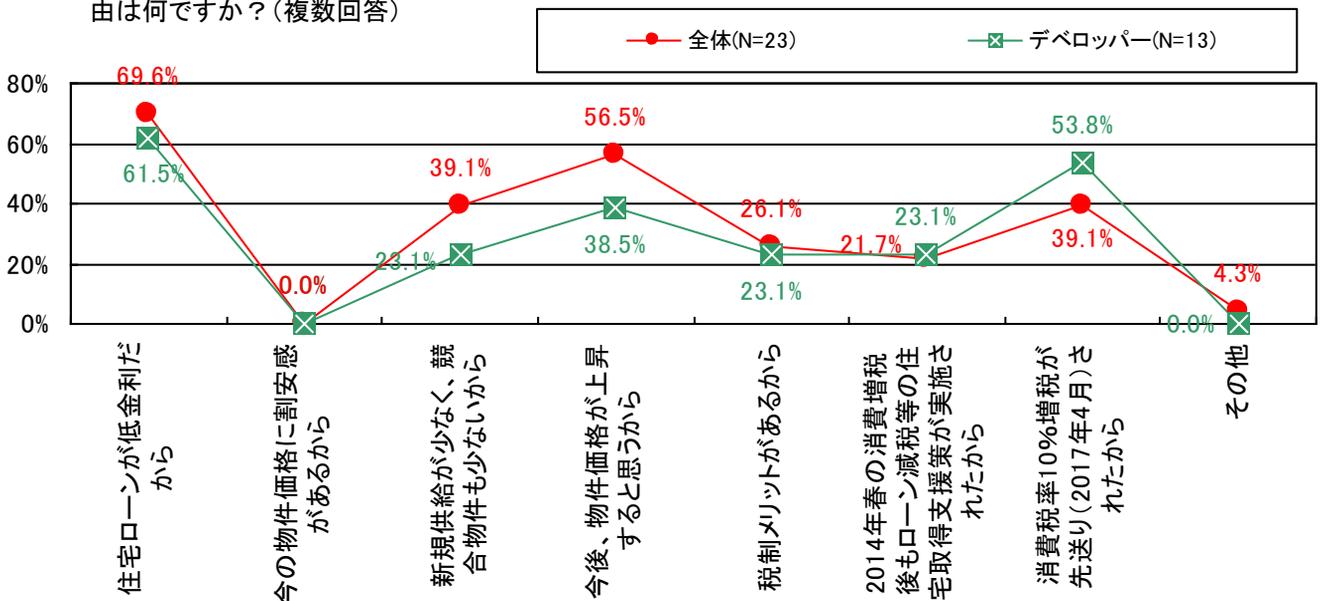
- 約6割が売り時と考えている。
「低金利」が最大の要因で、「今後の物件価格が上昇」「消費増税先送り」がそれに次ぐ。
- もともと※売り時認識は昨年調査に比べデベロッパーで21ポイントも低下している。
- 2015年のマンション市場好調と見る企業は殆どなく、「やや不調な市場」との回答が最も多く、「二極化/多極化市場」がそれに続く。
- 増税延期はプラス材料だが、来場の増加までは見込めない。また、引き続き地域格差も見られる。
- ※「売り時と思う」+「どちらかといえば売り時だと思う」

●「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？



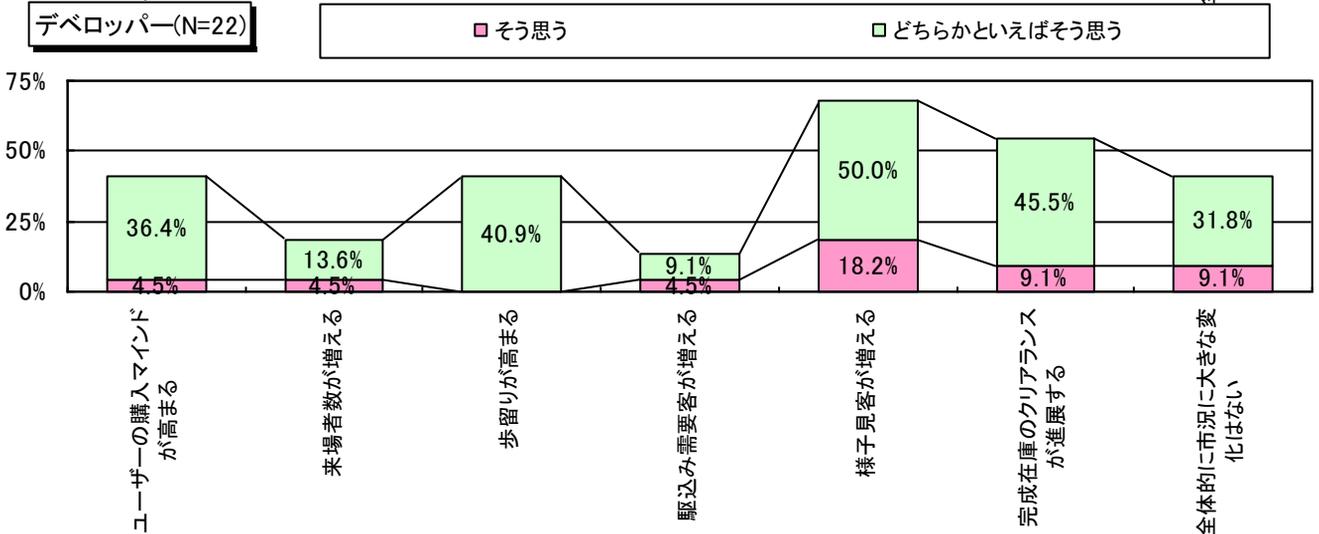
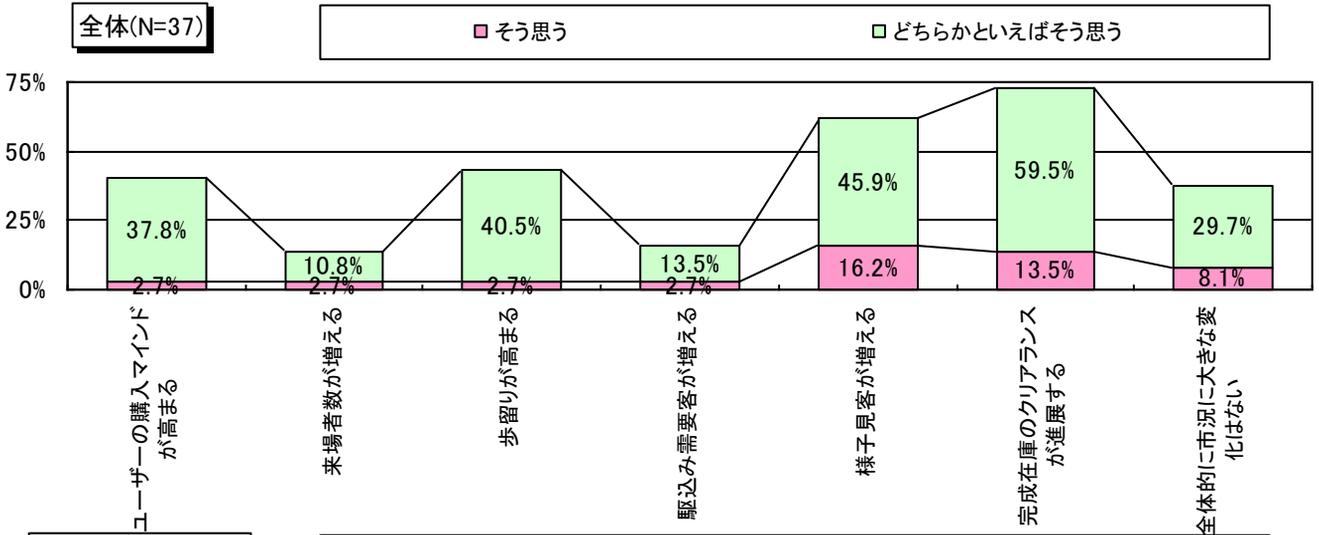
・「どちらかといえば売り時」を含め、売り時という回答が6割程度。しかし、昨年と比較すると、売り時とする回答は全体で17ポイント・デベロッパーで21ポイント低下してる。

●「売り時だと思う」「どちらかといえば売り時だと思う」前問で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)



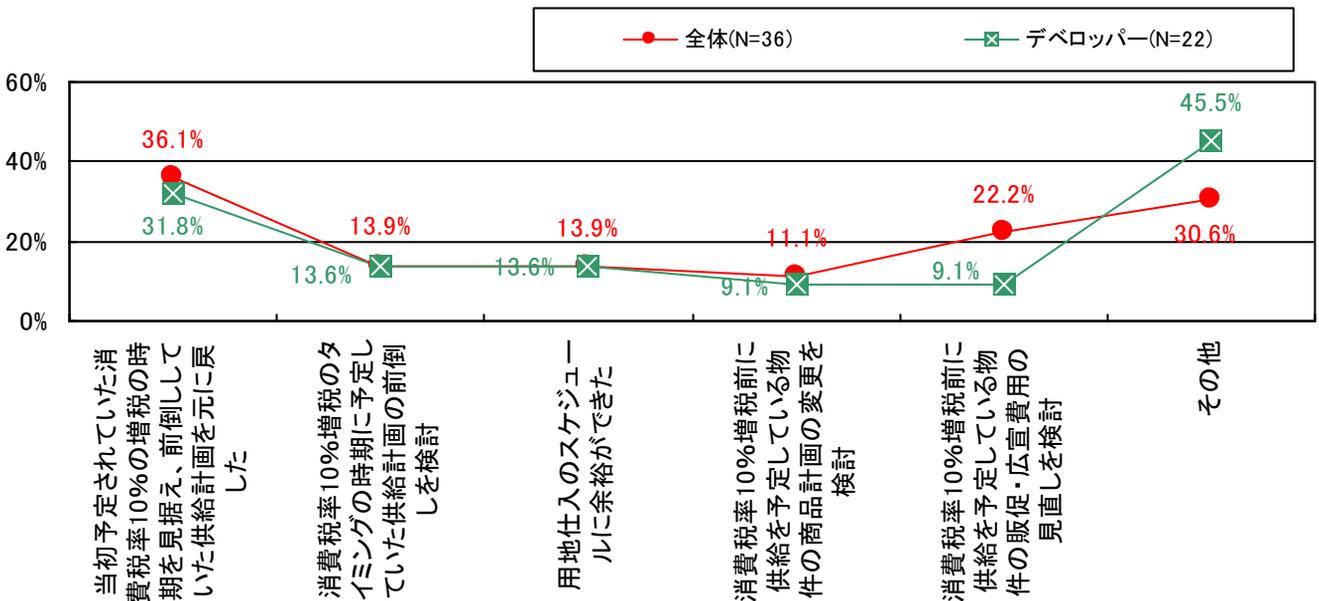
・「低金利」が最も多く、全体では7割を占める。次いで「今後の物件価格が上昇」「消費増税先送り」が続く。

●消費税率10%増税が先送りされましたが、増税先送りによる2015年の市場はどのように変化するとお考えですか？



・「来場数が増える」・「駆け込み需要が増える」との回答が少ない。しかし、「購入マインドが高まる」・「歩留りが高まる」・「完成在庫のクリアランスが進展する」といったプラスの意見が多い。

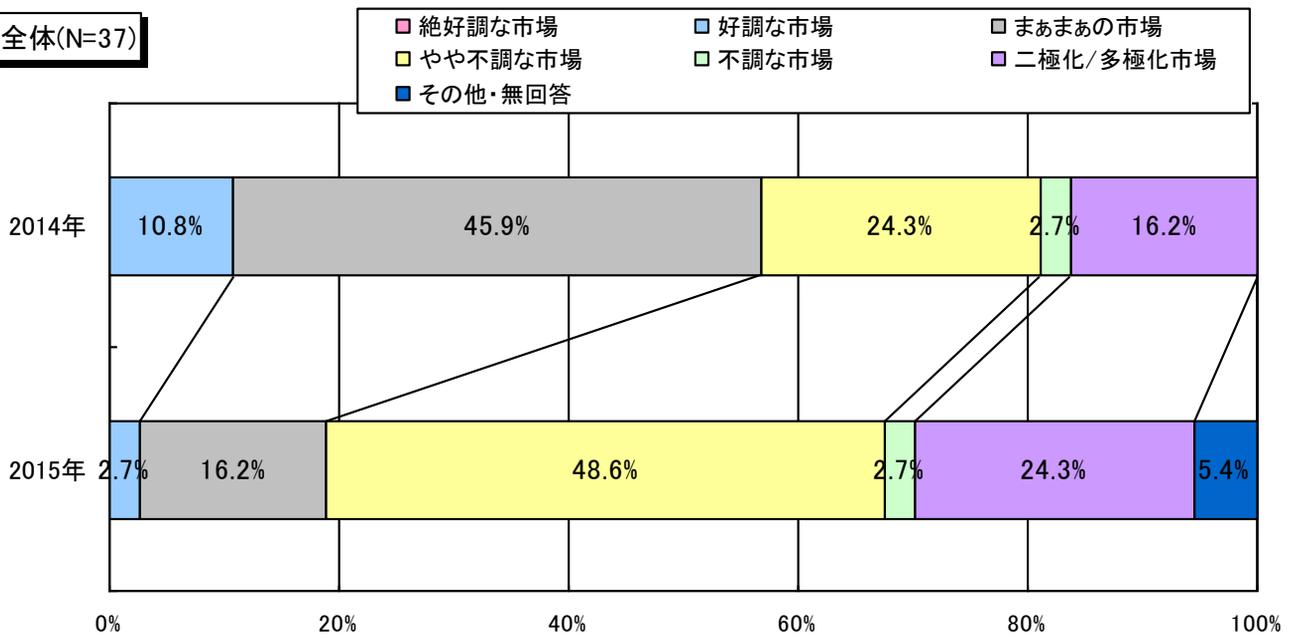
●消費税率10%増税が先送りされた事による、分譲計画にどのような変化がありましたか、または、どのような変化があると思われますか。(複数回答)



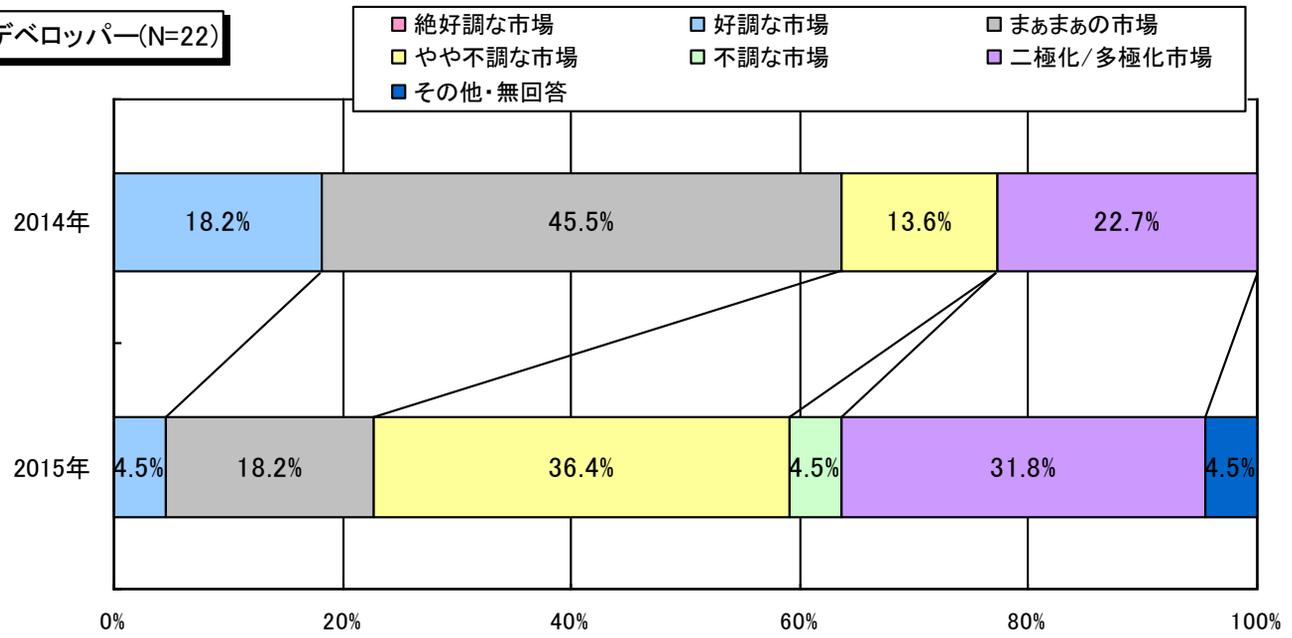
・増税前に「前倒していた供給計画を元に戻した」が最も多いが、デベロッパー32%の回答。

●2014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？
2015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？

全体(N=37)

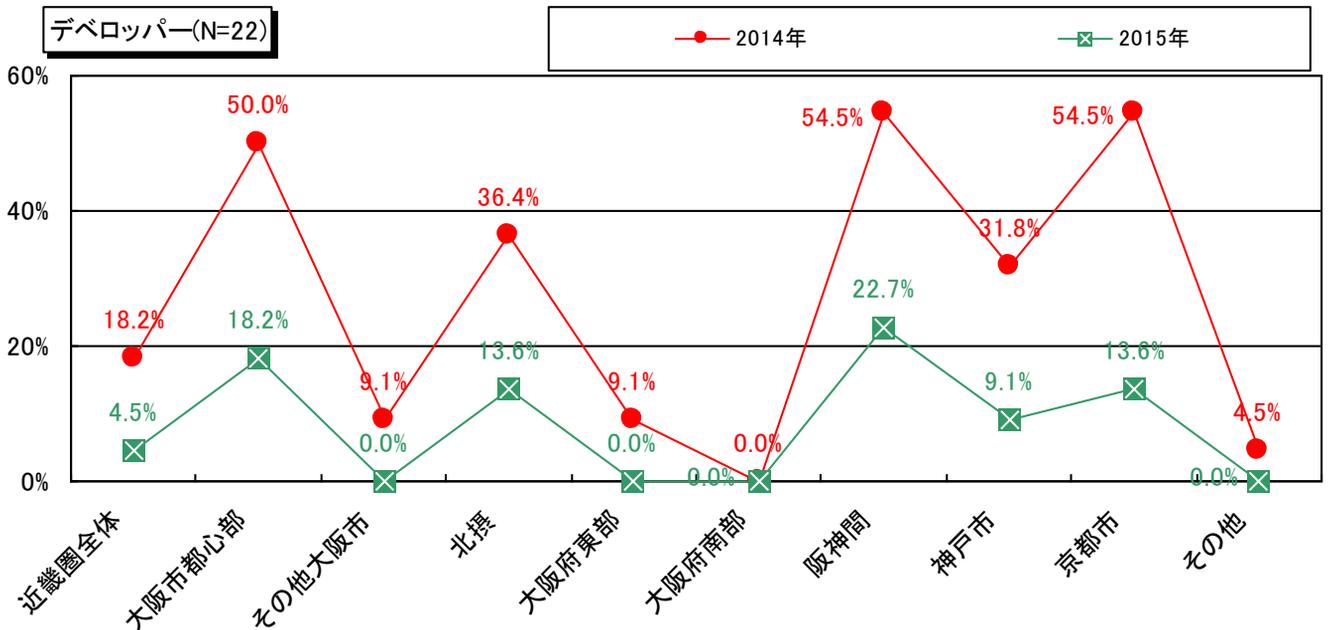
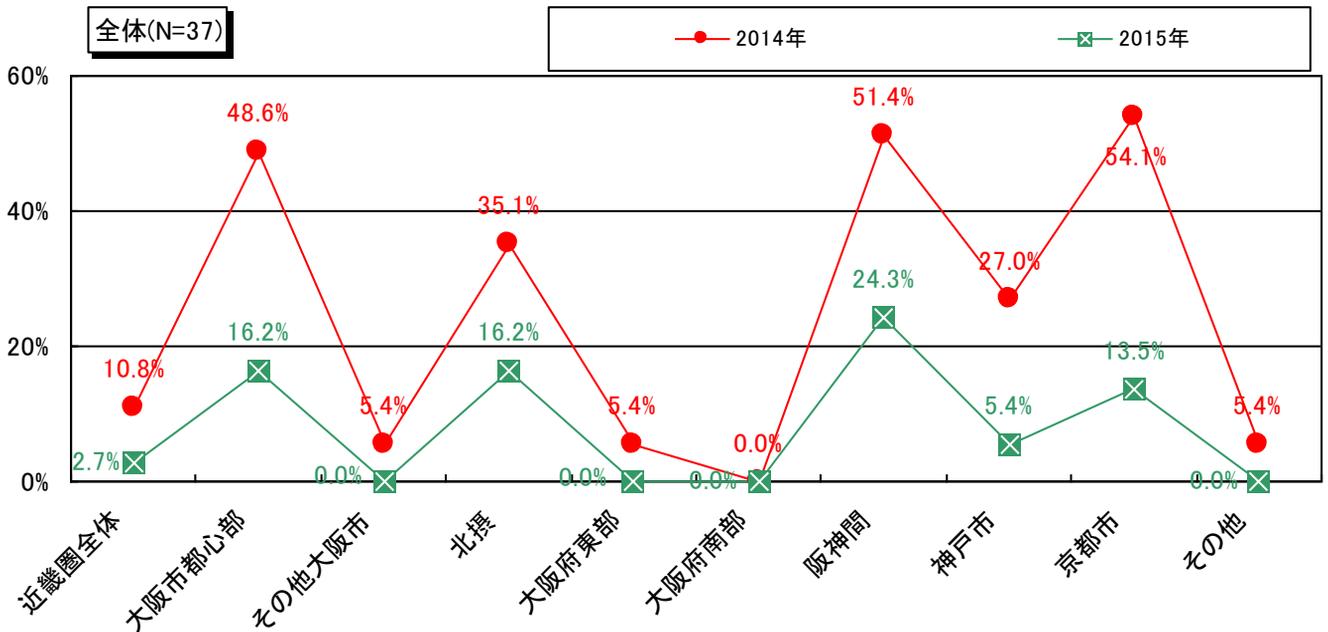


デベロッパー(N=22)



・2015年を好調と見る企業は殆んどない。「やや不調」と見る企業が最も多く、全体で49%、デベロッパーで36%。
次いで「二極化/多極化」が多く、デベロッパーでは32%に達する。

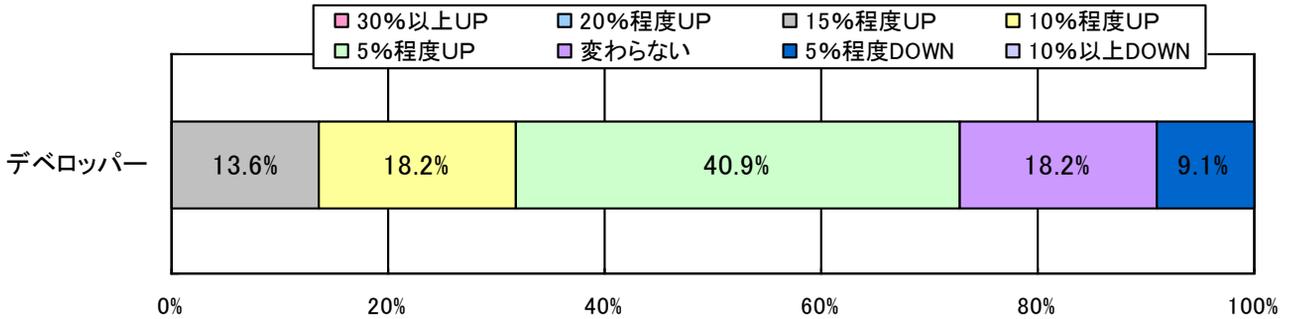
● 2014年の新築分譲マンションマーケットを振り返ると、地域別でどのような市場であったとお考えですか？Q3
 2015年の新築分譲マンションマーケットは、地域別でどのような市場になるとお考えですか？
 →絶好調な市場＋好調な市場



- ・各地域とも2014年より市況低下が予測されている。そんな中で、阪神間、次いで大阪都心で好調予測が多い。その他の大阪市・大阪府東部・大阪府南部では好調を予測する回答は見られない。
- ・2014年に比べ、地域間格差が縮まったとの予測にも見えるが、これは大阪市都心・京都市などは価格上昇による市場悪化が懸念されている為と見られる。

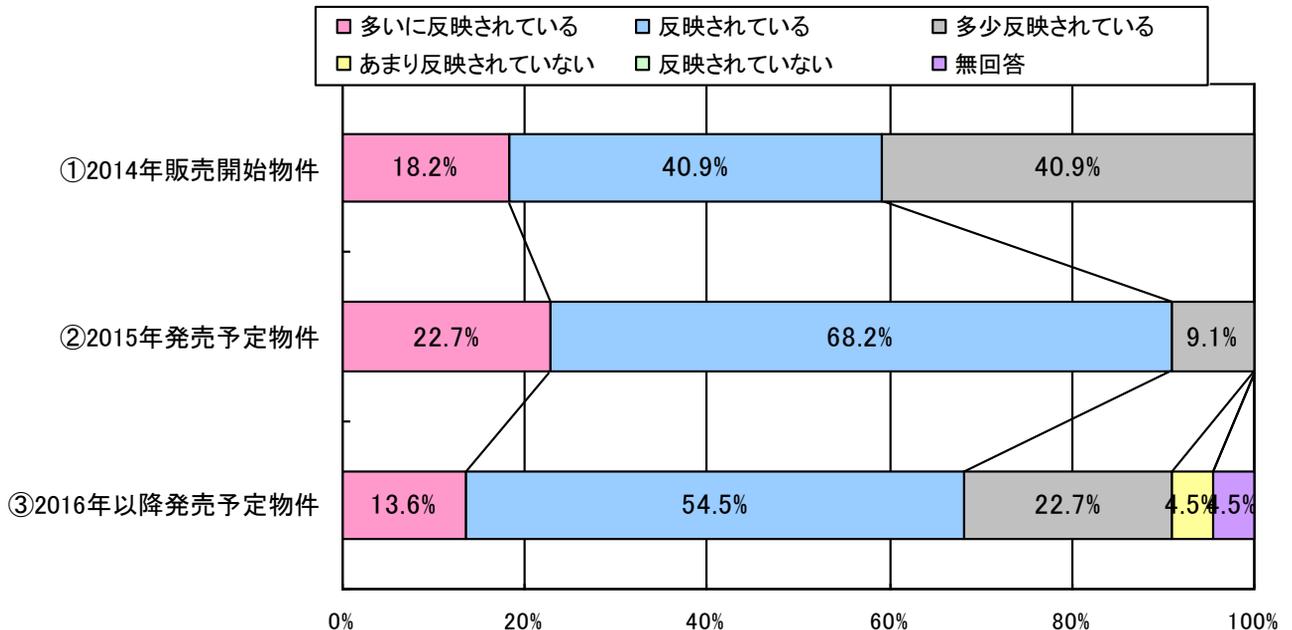
○建築コストが依然上昇している。
 ○コスト上昇を反映した商品は2015年により多く供給される。
 ○2015年の価格(坪単価)は前年より10%位上昇すると予測されている。大阪市都心や京都市では15%以上上昇との回答がデベロッパーで4割に達する。

●2015年の近畿圏における分譲マンションの建築単価は2014年に比べどの程度になるとお考えですか？
 ※デベロッパーのみ(N=22)



- ・回答の73%が建築単価が上るとしている。
- ・上昇率は5%がトップ(41%)で、次いで10%(18%)、15%(14%)と続く。
- ・しかし、昨年に見られなかったDOWNが9%、変わらないが18%(前回7%)ある。

●昨今の建築コストの上昇は、貴社のマンション販売の各々の商品においてどの程度反映されていますか？
 ※デベロッパーのみ(N=22)

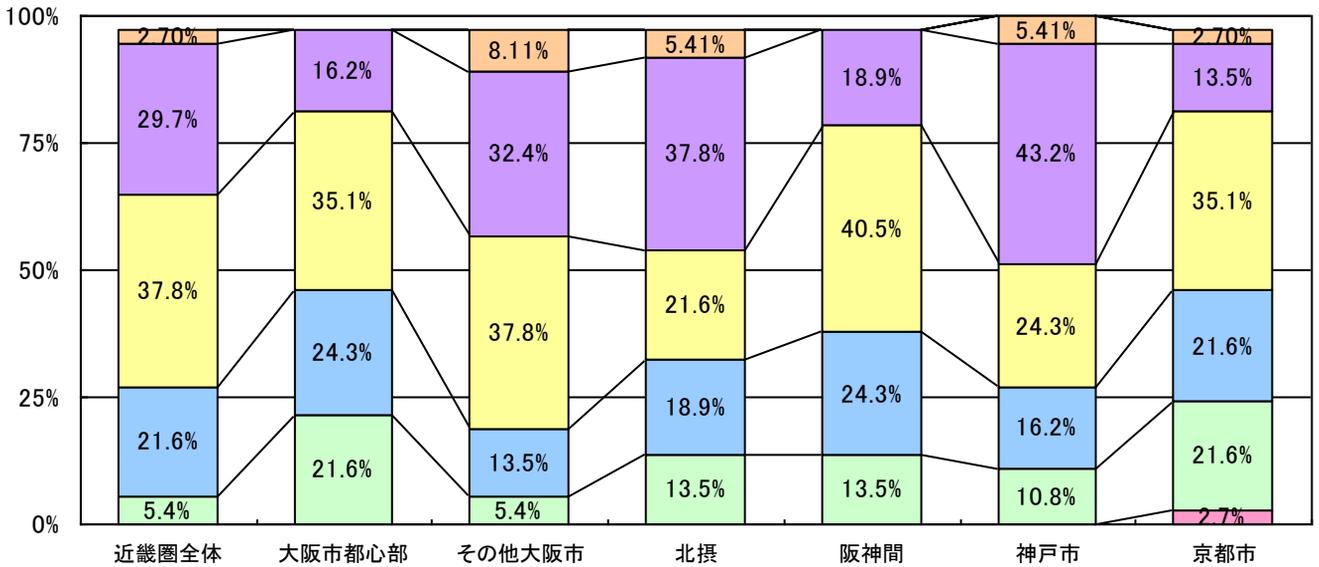


- ・建築費の上昇は2014年物件に反映されている。2015年は14年以上に反映されると見られ、供給価格は上昇すると見られる。

●2015年の近畿圏における分譲マンションの「坪単価」は2014年に比べてどのようになるとお考えですか？
→販売坪単価

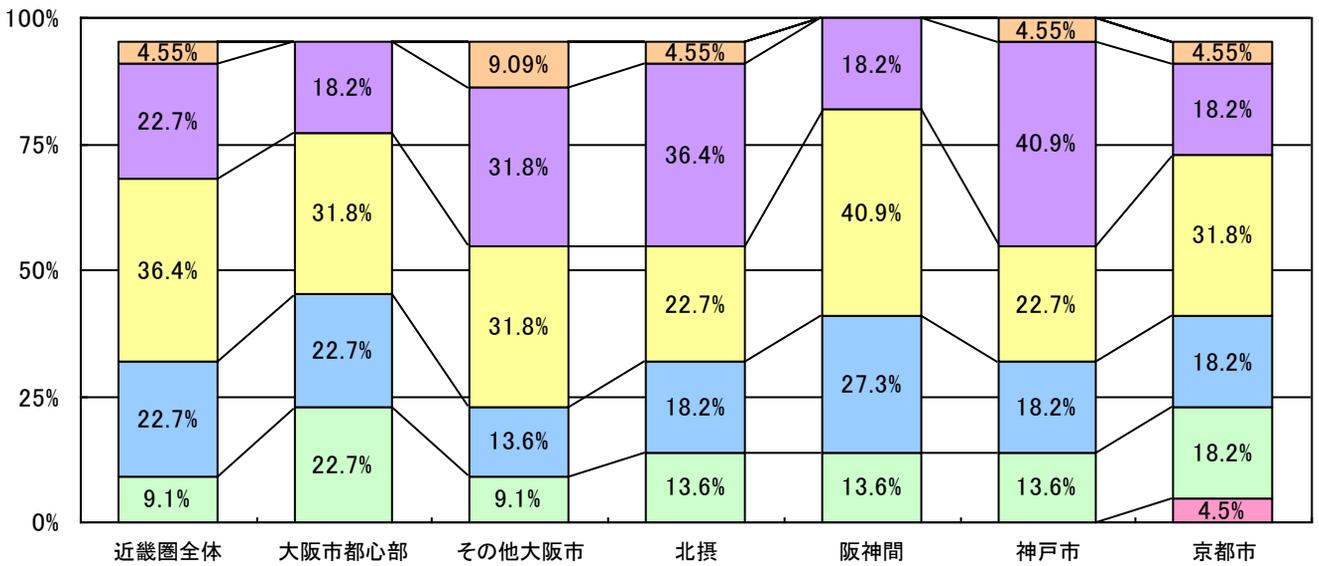
全体(N=37)

■ 30%以上UP ■ 20%程度UP ■ 15%程度UP ■ 10%程度UP ■ 5%程度UP
■ 変わらない ■ 5%程度DOWN ■ 10%程度DOWN ■ 15%以上DOWN



デベロッパー(N=22)

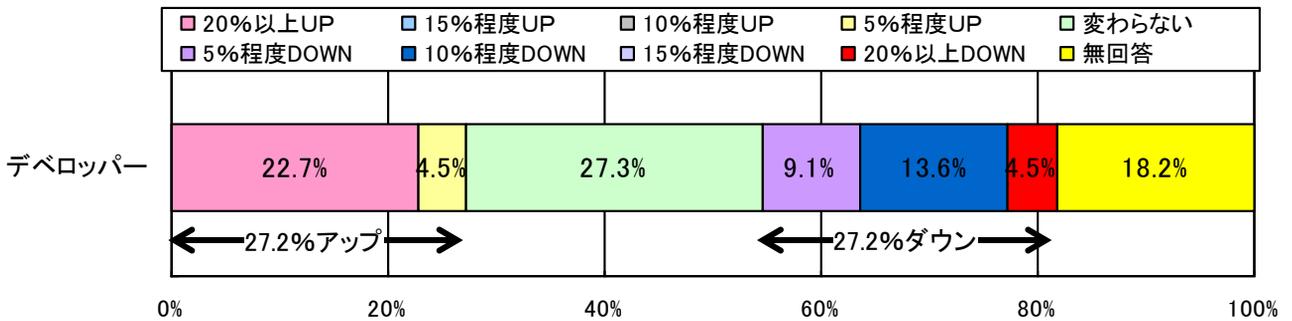
■ 30%以上UP ■ 20%程度UP ■ 15%程度UP ■ 10%程度UP ■ 5%程度UP
■ 変わらない ■ 5%程度DOWN ■ 10%程度DOWN ■ 15%以上DOWN



・回答のあった大半の企業が坪単価は上がるとしている。10%UPの回答が最も多く、次いで5%。
大阪都心と京都市では15%以上UPというデベロッパーが4割を越える。

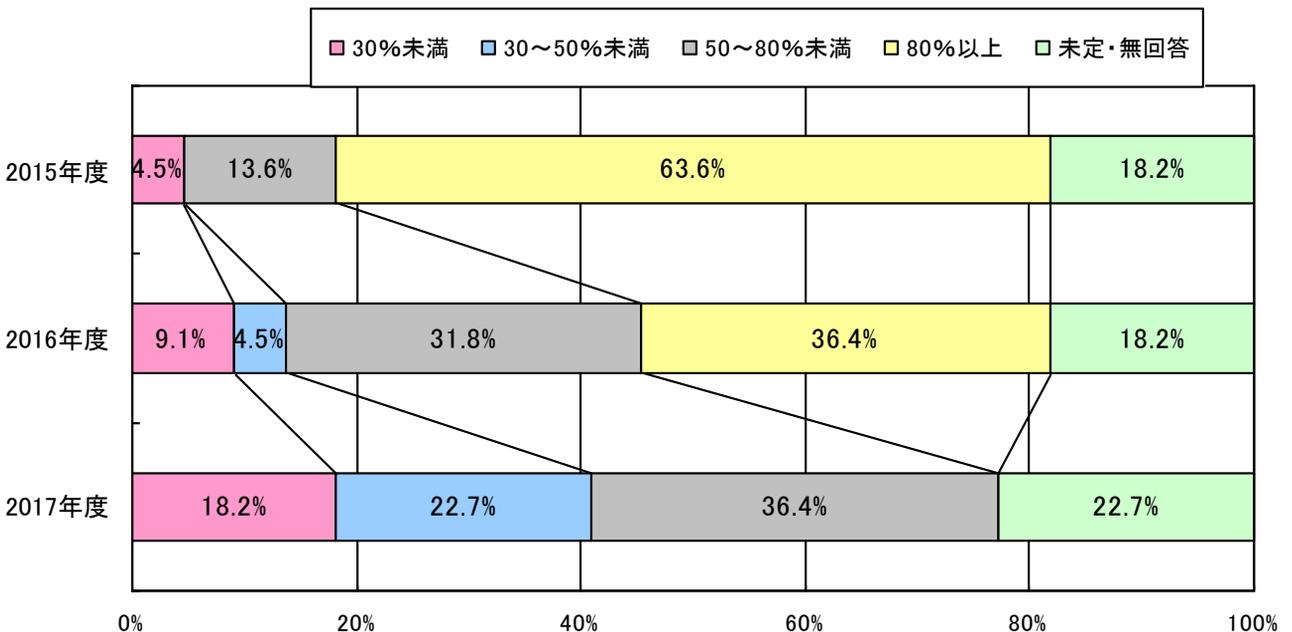
- 2015年の供給は2014年よりダウンという回答もあるが、20%以上UPとの回答が23%を占める。
- 本アンケート回答企業の前年実績より算出した供給量は約2万4000戸。
- 但し、供給価格上昇に伴う需要低下の懸念があり、2万戸切れの可能性もある。

●貴社の2015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2014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=22)



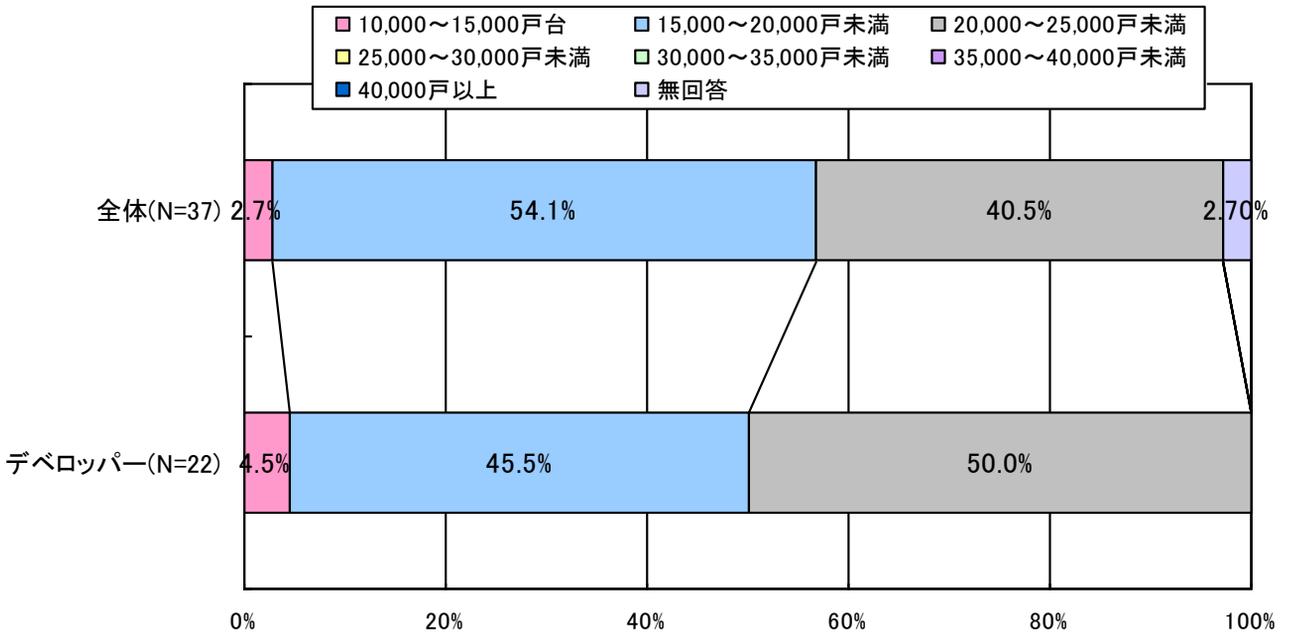
・変わらないが最も多く、UP27%、DOWN27%と拮抗しているものの20%以上UPの回答が23%を占めることから2014年より増加の見込みである。

●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=22)



・2015年度の用地確保は概ねできているが、16年度は進捗80%未満というデベロッパーが36%。17年度になると77%が進捗80%未満。

●2015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15000～20000戸未満が最も多く、20000～25000戸未満が続く。デベロッパーでは20000～25000戸未満が半数を占める一方で、15000戸切れの回答も見られる。

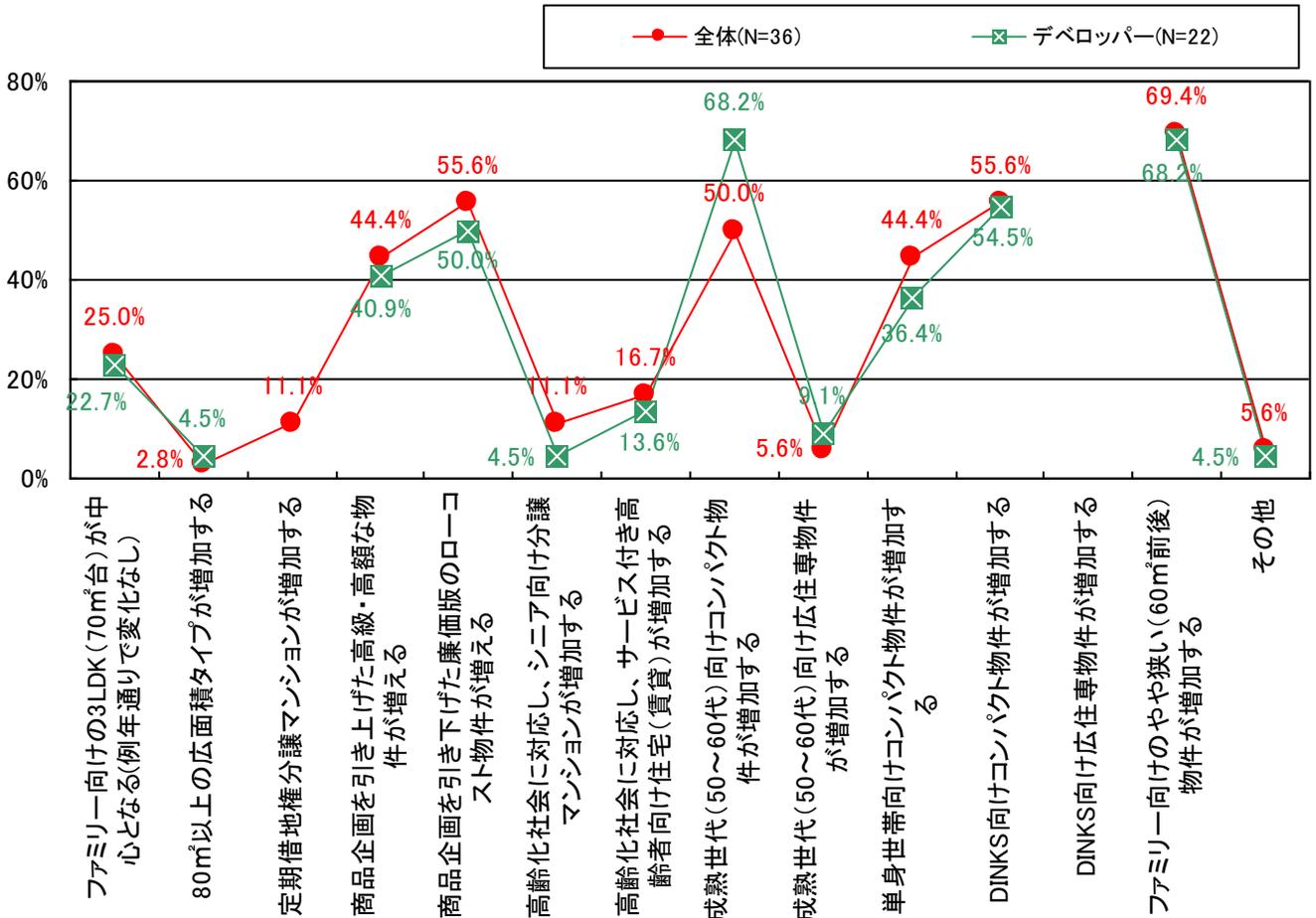
●2015年度の近畿圏における分譲マンションの供給予定戸数(目標戸数)をお教え下さい。

2014年の有効回答企業供給戸数合計	8,748
2014年の有効回答企業供給比率/対近畿圏(18814戸)	36.3%
2015年度供給予定戸数(2014年供給比率による)	24,099

- ・回答者の供給は8748戸。2014年の回答者の供給実績は近畿圏全体の36.3%であり、逆算すると、2015年は24099戸の供給が予想される。
- ・もっとも、一層の大手集中が進む市場にあって、2015年の回答者の市場シェアは更に上昇することが見込まれる他、デベロッパーの半数が2015年を2万戸切れとしていること、不振による供給抑制等も考えると、2万戸に届かないことも十分に考えられる。

○単価上昇の為、狭面積・コンパクト・ローコストといった商品傾向が見られる。
 ○新規事業としては戸建・宅地が定着。今後は原価上昇を意識してリノベーション・コンバージョンへの取り組みが増える。

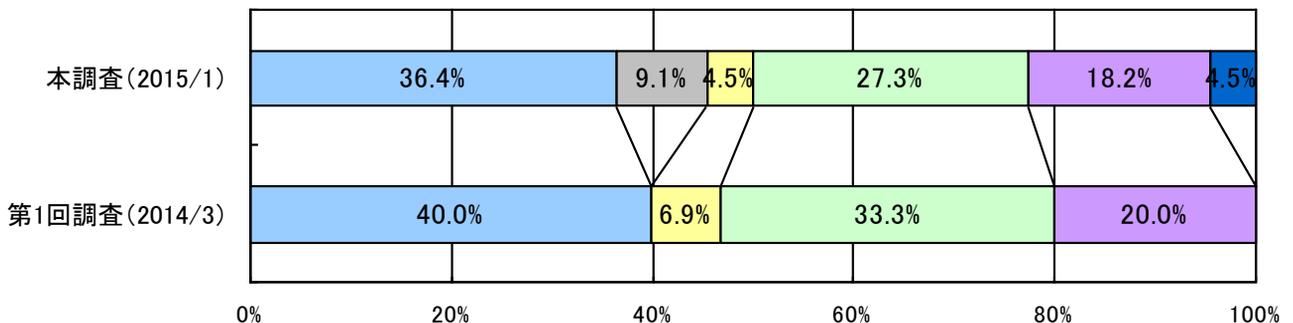
●2015年の近畿圏における供給商品のトレンドはどのようになるとお考えですか？(複数回答)



- ・全体では狭面積・コンパクト・ローコスト等の回答が多い。
- ・デベロッパーでは成熟世代向けコンパクトとファミリー向け60㎡が特に多い。

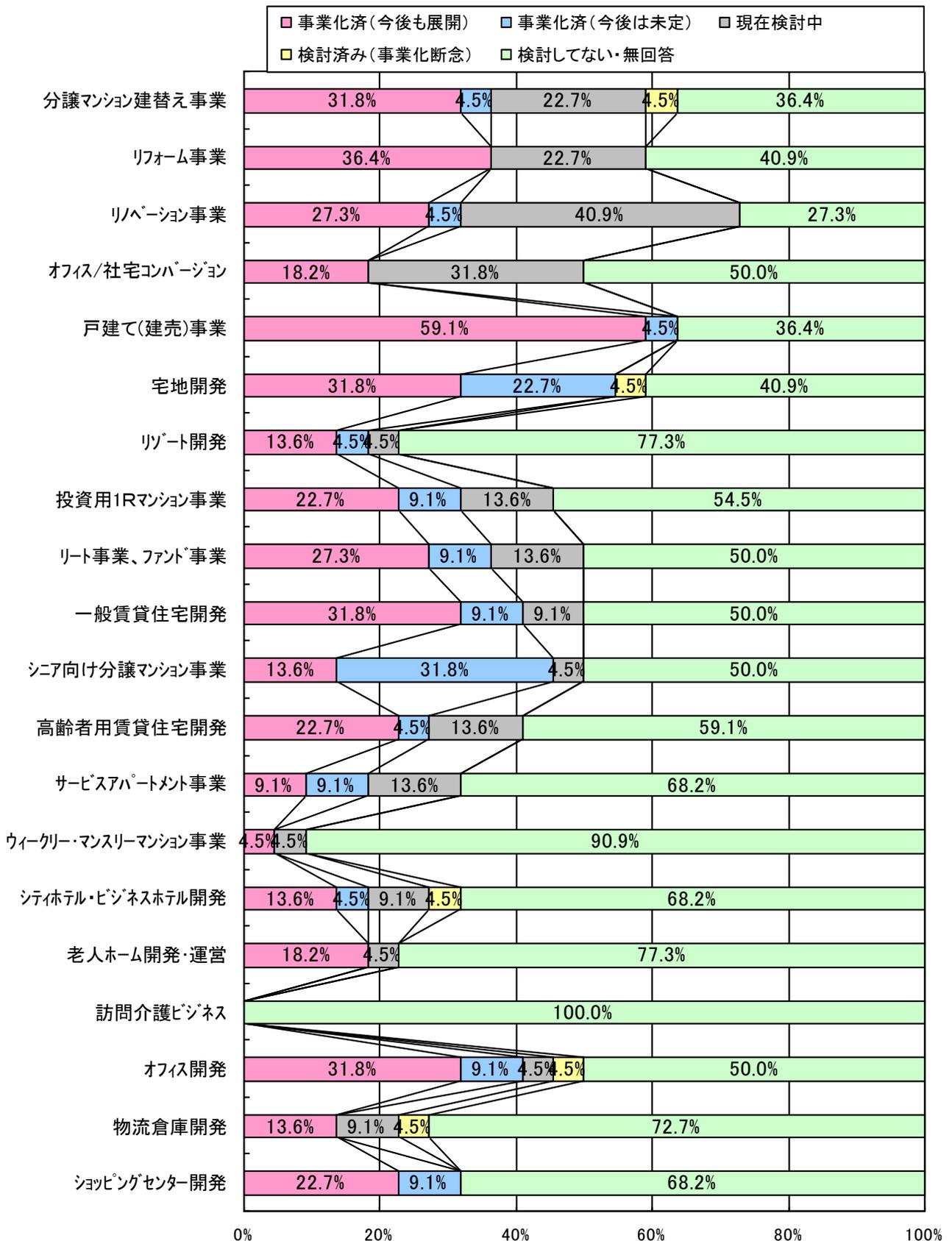
●現在、貴社では「新規事業開発」を行っていますか？※デベロッパーのみ

積極的に行っている 行っている いくつかあったが現在は休止中
 いくつかあったが断念した 行っていない これから開始する予定
 その他・無回答



- ・行っているは30%、これから開始(18%)を合わせると過半数を越える。
- ・昨年と比べると「休止中」との回答が増えている。

●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=22)



・戸建事業64%、宅地開発55%が既に事業化済。

・検討中の事業ではリノベーション・コンバージョンのスコアが高い。

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 大阪市中央区南本町2丁目5番9号 ユーマンビル3階(有)市場開発研究所内
電話 06-6253-8229 FAX 06-6244-6679

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
- ・MID都市開発 株式会社
- ・大阪ガス都市開発 株式会社
- ・大林新星和不動産 株式会社
- ・関電不動産 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
- ・ジェイアール西日本不動産開発 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 関西支店
- ・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
- ・株式会社 ユニチカエステート

【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 産経アドス
- ・株式会社 ジェイアール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 DGコミュニケーションズ
- ・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
- ・メディアエムジー 株式会社 大阪支店
- ・マルエトワフ 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】

- ・有限会社 アットマーク
- ・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 フューチャースケッチ
- ・平城リサーチ研究所
- ・株式会社 マーキュリー 関西支社

役 員	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	東急不動産 株式会社 執行役員 関西住宅事業本部長 細井 俊宏
	副代表幹事	株式会社 ジェイ・アンド・エフ 代表取締役 会長兼社長 甚内 利之
	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	ジェイアール西日本不動産開発 株式会社 取締役 総務部長 辻山 洋之
	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06-6244-6678)

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06-6253-8229