

報道関係各位

#### 第4回 近畿圏新築分譲マンション市況アンケート調査結果

2017年の供給戸数は今世紀最低の約17000戸と予測される。

マイナス金利という後押しはあるものの価格上昇等により、市況は低下する。

市場をリードして来た大阪市都心の2017年価格は他地域よりも上昇する。

これによる市況低下が懸念される。

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/> 15ページご参照)は会員企業を主な対象として「第4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(47.6%)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

##### ■市況は明確に低下。大阪市都心のみが好調。

- ・2016年を好調とする回答も、モデルルーム来場者が増えたとする回答も5%程度。反対に2016年は不況とする回答は約30%に達する。
- ・そんな中であって大阪市都心のみは好調とする回答が約8割に達する。超高層をはじめとした都心のマンションが需要を牽引している。

##### ■2017年はマイナス金利を背景に大きくは売り時。しかし、市況は更に低下する懸念がある。

- ・しかし、2017年は「売り時」とする回答は7割近くある。「低金利」がその主な理由。マイナス金利が現在の需要を支えていると見られる。
- ・とはいえ、2017年は不調と見る回答が約4割ある。大阪市都心以外は好況と予想する回答も少ない。市況は更に低下すると見られている。

##### ■2017年の供給戸数は17000戸と予想される。

##### 引き続き単価上昇が見込まれる。商品トレンドは「コンパクト」。

- ・回答企業の本年予定戸数より算出した2017年の予測供給量は約16500戸。また、予想供給戸数の回答の平均は約17500戸。これらから2017年は約17000戸の供給と予想される。
- ・価格は引き続き上昇し、近畿圏全体では2016年より平均4%上ると想定される。大阪市都心では10%以上の上昇との回答も4割強ある。価格上昇が需要を阻害することが懸念される。

#### ■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1月10日～2017年2月10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 36サンプル(デベロッパー19社、不動産販売会社2社、広告代理店8社、調査会社7社。  
同一企業から2サンプルの回収がある為、サンプル総数は37件)

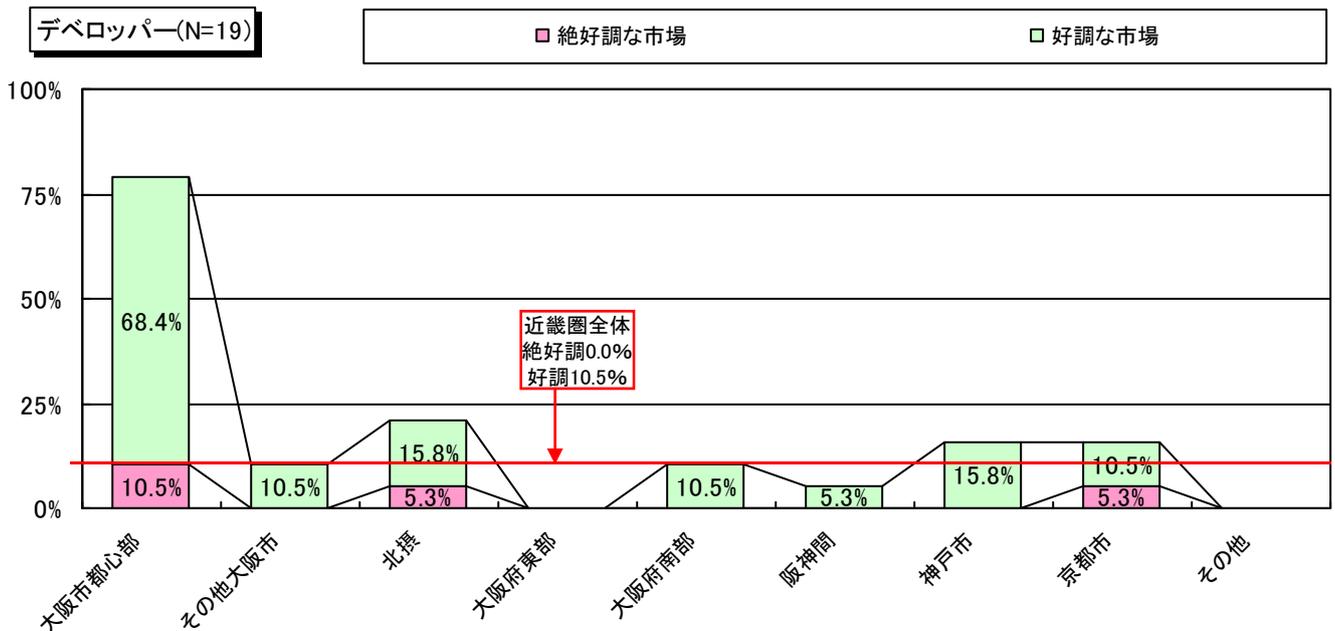
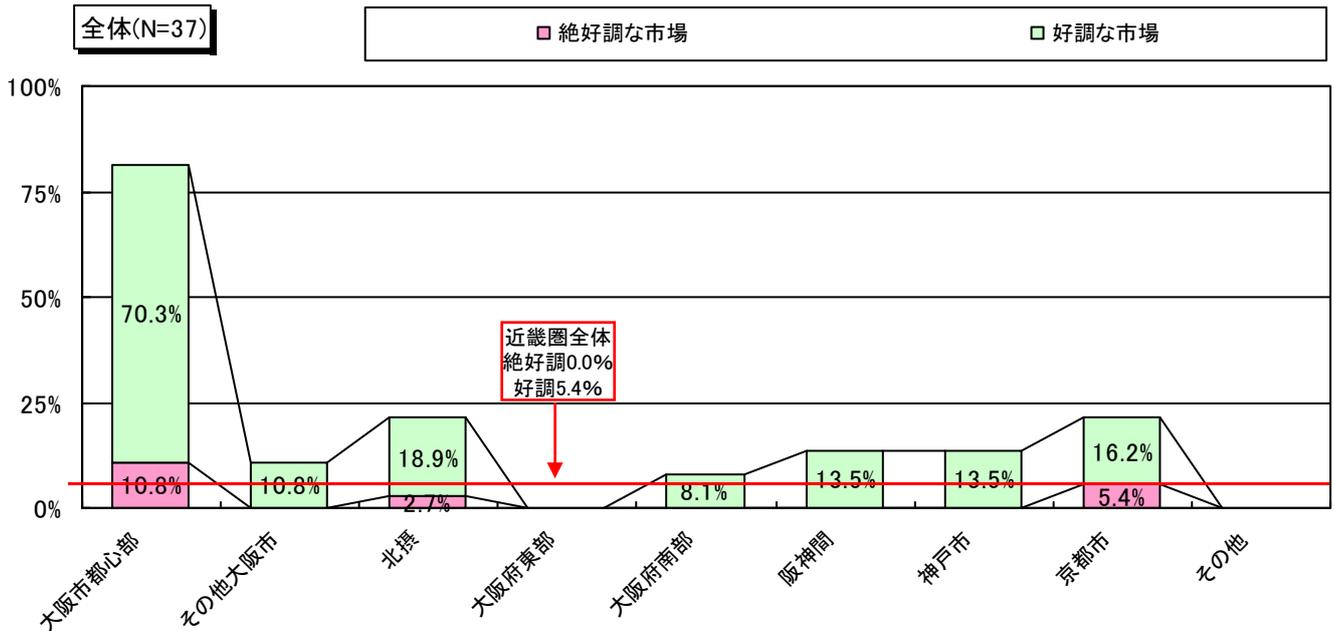
※デベロッパーの有効回答企業19社のうち、2016年の近畿圏事業主別供給ランキング(有限会社エム・アール・シー調べ)上位20位に13社が含まれています。

○調査結果の概要

(1)2016年のマンション市場

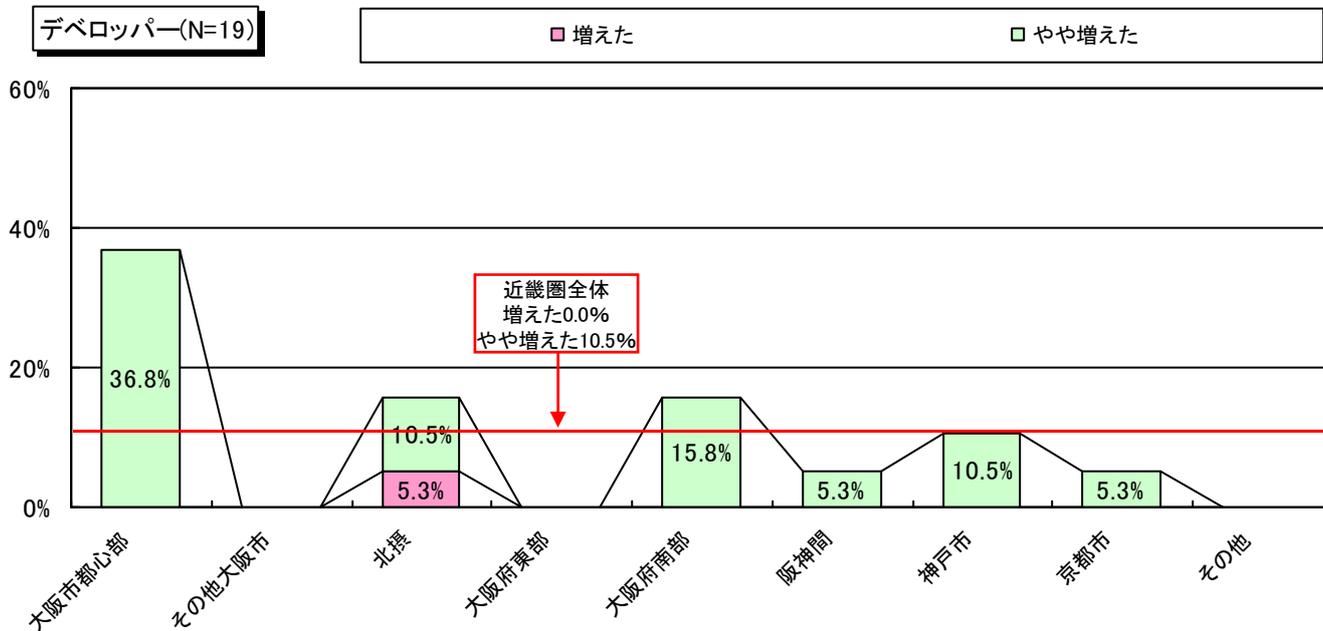
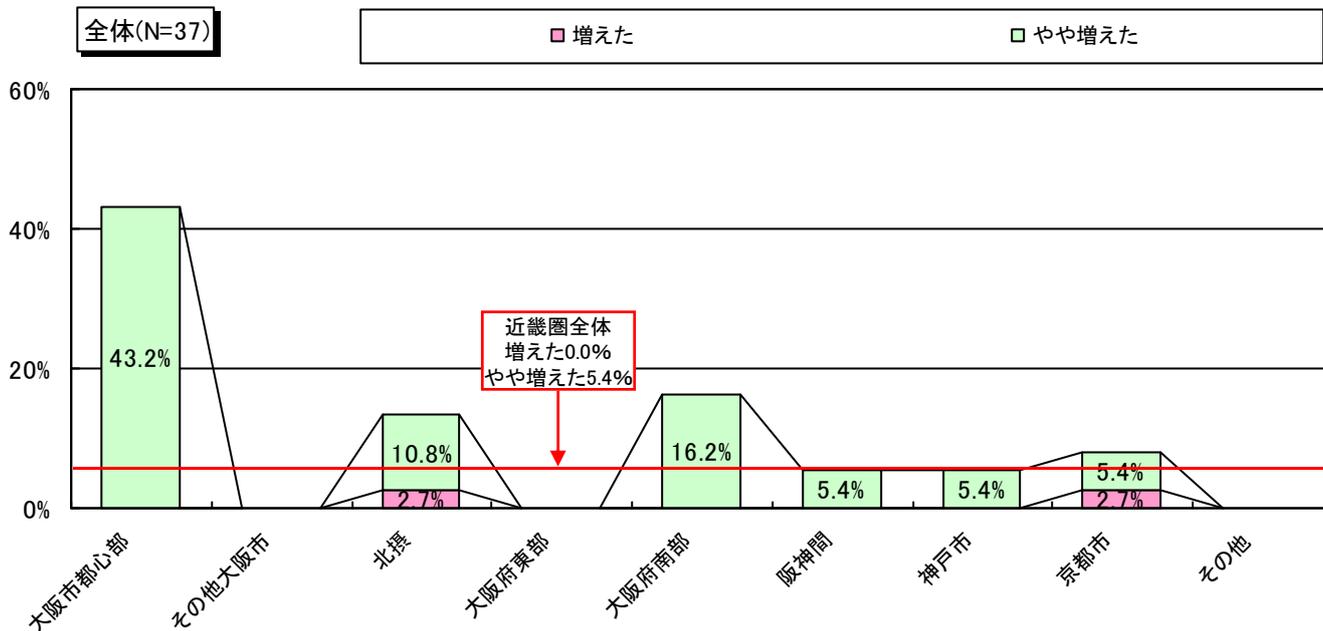
○2016年のマンション市場を好調とする企業は5.4%。MR来場が増えたとする企業も5.4%に過ぎずここ3年で最も厳しい市況と認識されている。  
 ○そんな中において大阪市都心のみは約8割の企業が好調と評している他、43%の企業がモデルルーム来場者も増えたとしている。

●2016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2016年市場を絶対好調とする回答はなく、好調とする企業も全体で5.4%、デベロッパーで10.5%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(絶対好調+好調)が全体で81.1%・デベロッパーで78.9%に達している。

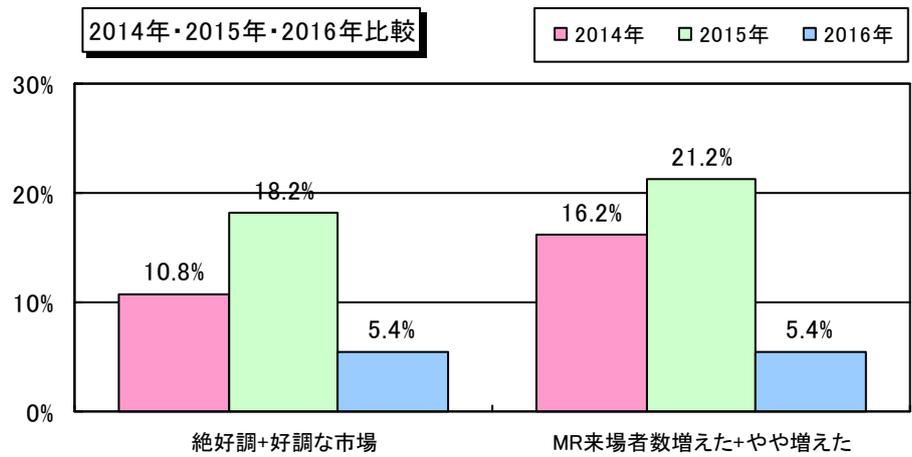
●2016年の新築分譲マンションマーケットにおけるモデルルーム来場者数は、2015年に比べいかがでしたか？



・2015年に比べ、増えた(増えた+やや増えた)とするのは全体で5.4%、デベロッパーで10.5%。  
 しかし、大阪市都心に限定すれば全体で43.2%、デベロッパーで36.8%が増えたとしている。

●2014年、2015年と比較するとー。

- ・2015年に比べ好調との認識は13ポイント、MR来場数増加と回答は16ポイントも低下している。
- ・2016年市場はここ3年でもっとも厳しいと認識されている。

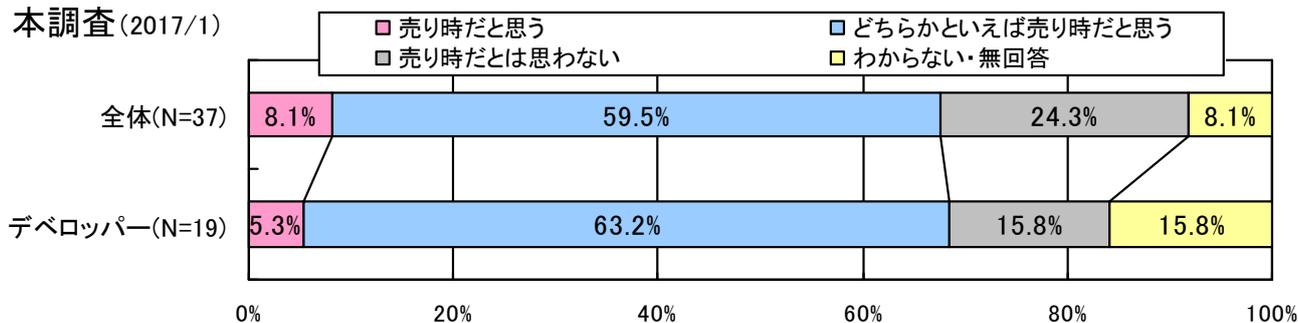


(2) 2017年のマンション市場予測 —①売れ行きなど市況感

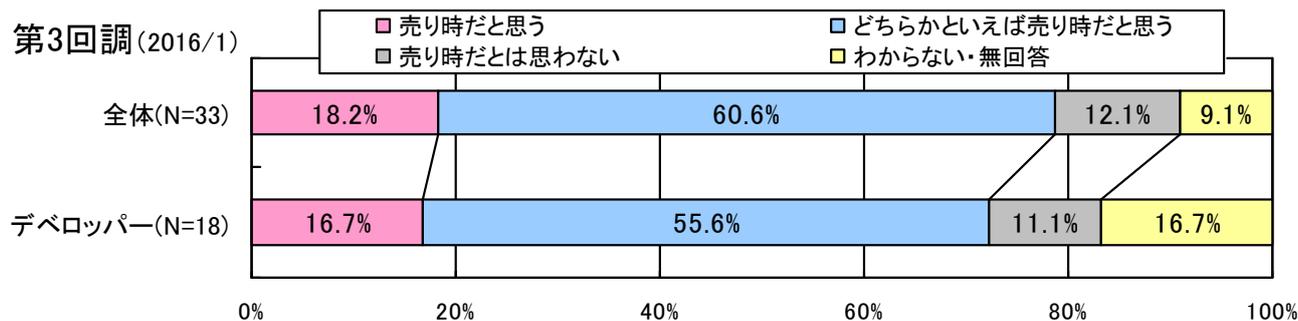
○市況が低下してきているものの売り時と考える企業が7割近くある。  
 ○低金利と消費増税前であることがその主な要因。特に金利を要因とする企業は約9割。マイナス金利の影響は大きい。  
 ○しかし、2017年市場を好調と見る企業はない。そんな中で大阪市都心のみは好調と予測されている。

●「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？

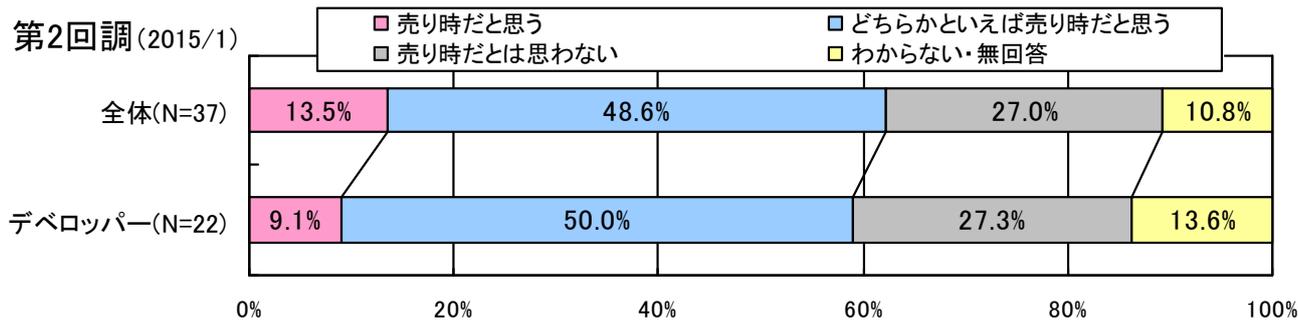
本調査(2017/1)



第3回調(2016/1)

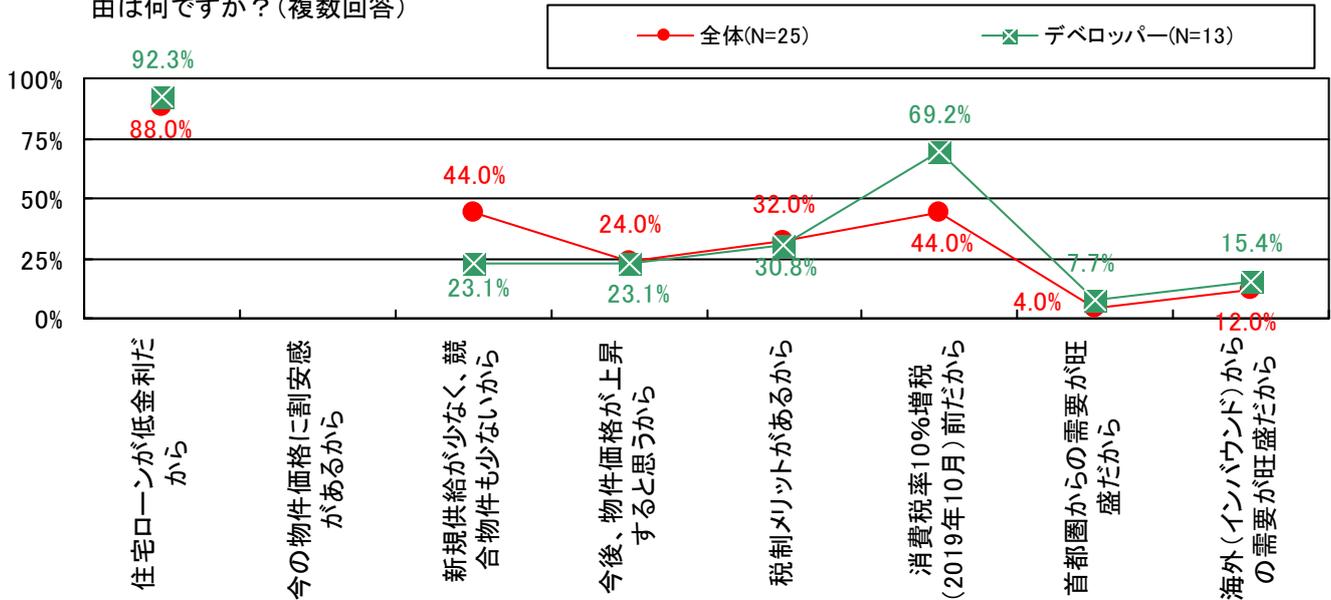


第2回調(2015/1)



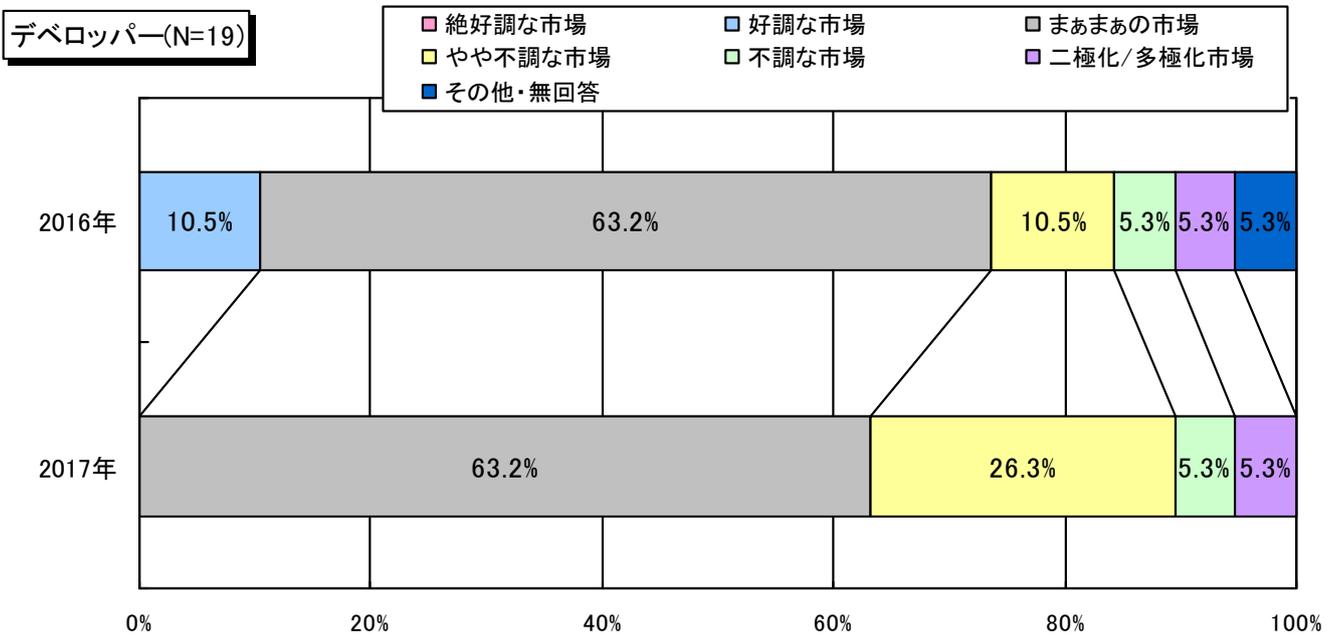
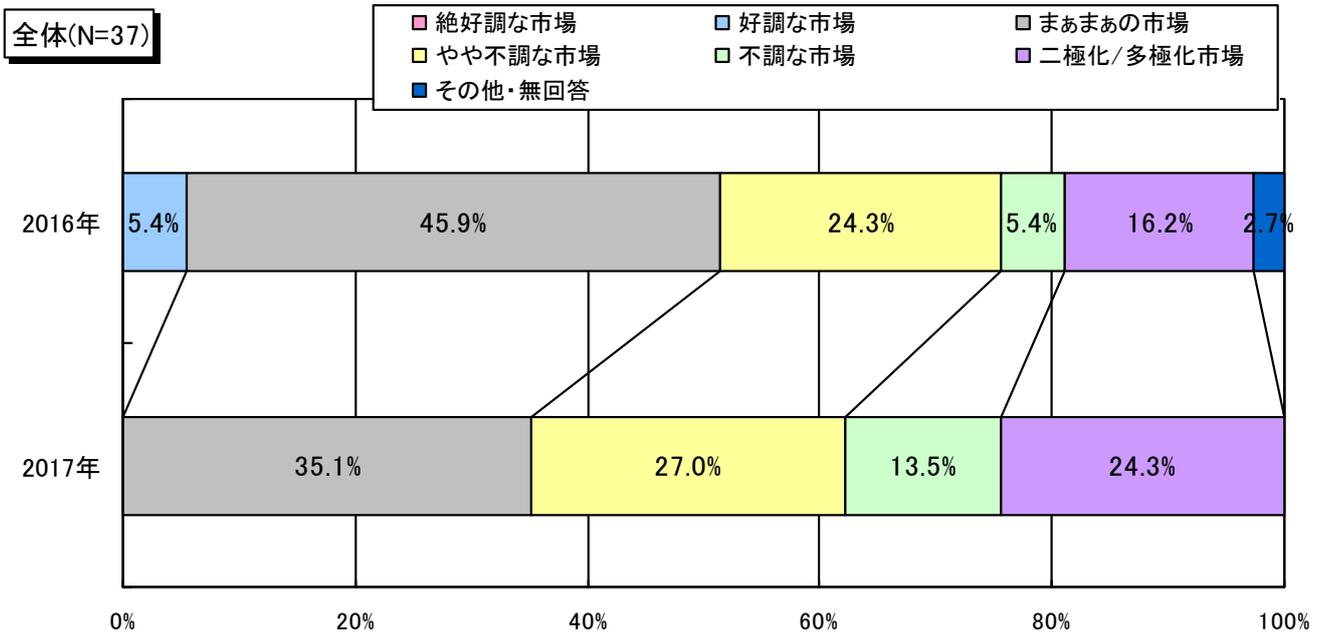
・「どちらかといえば売り時」を含め、売り時という回答が全体で67.6%である。前年より11ポイント低下しているものの、市況が低下する中で、依然2/3を超える企業が売り時と認識している。

●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）



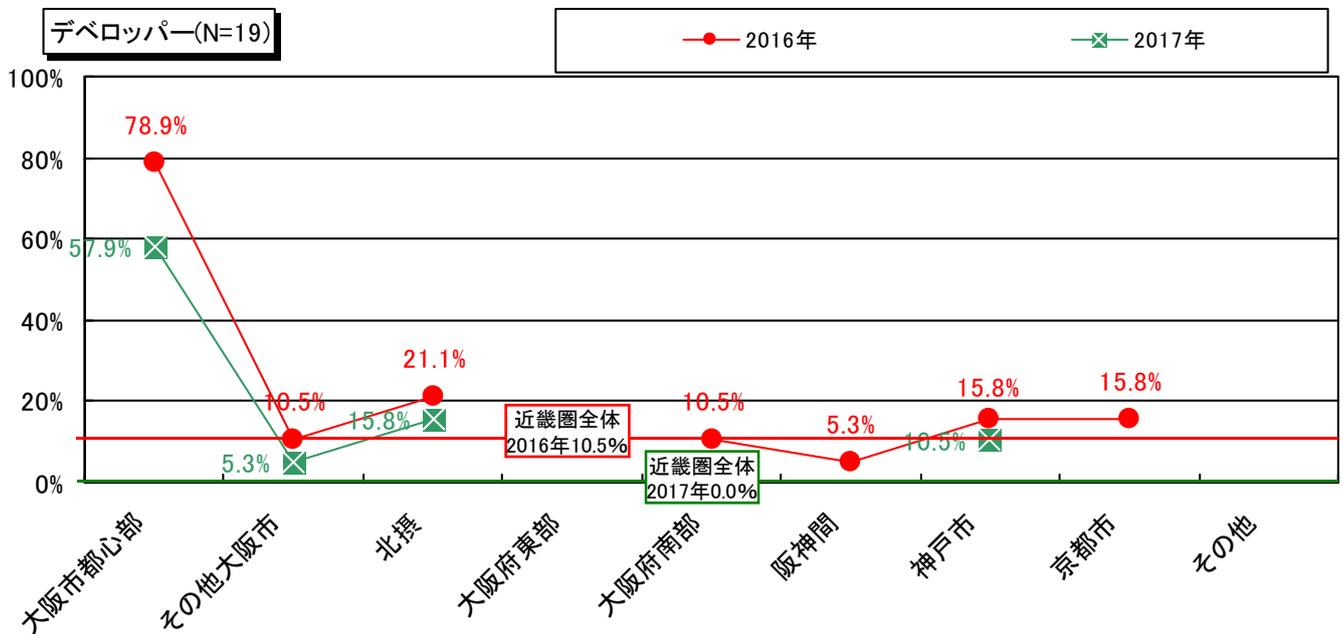
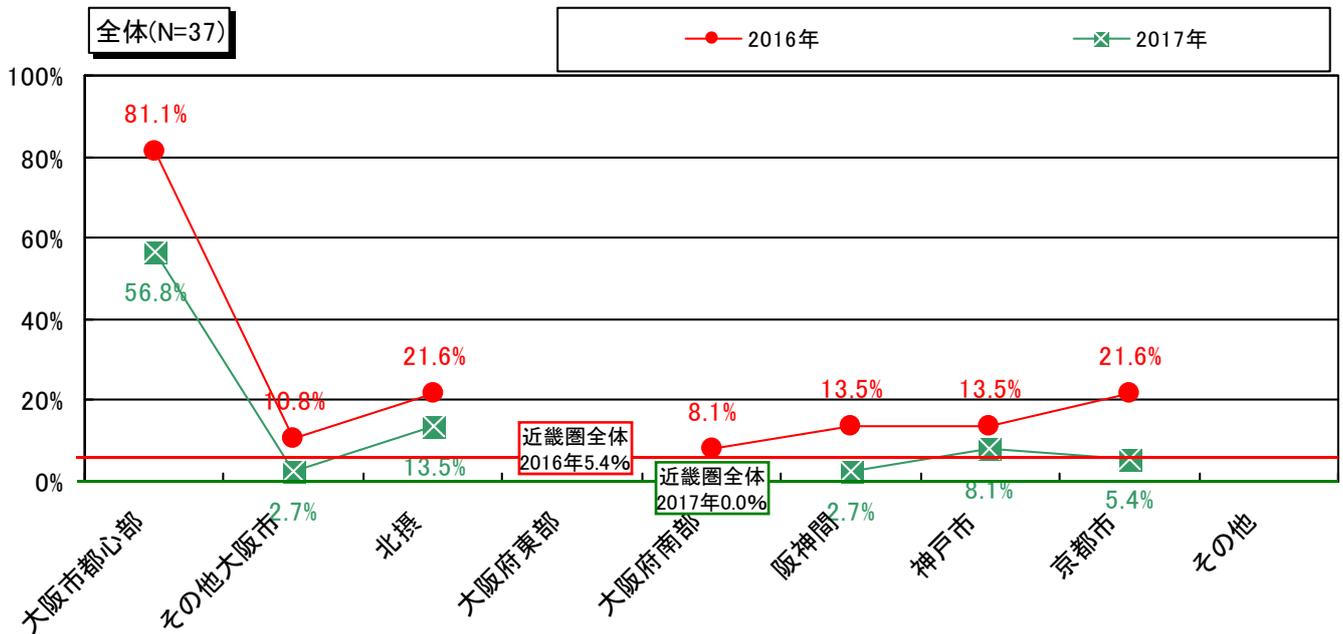
・「低金利」と「増税前だから」が売り時の主な要因。特に「低金利」をあげる人は全体で88.0%、デベロッパーでは92.3%にも達している。マイナス金利が現在の需要を支える最大の要因と認識されているようである。

●2016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？  
2017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？



- ・2017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35.1%、デベロッパーで63.2%。
- ・2016年に比べ、市況は厳しくなると見られており、不調(やや不調+不調)と見る割合は全体で40.5%(16年より11ポイント増)、デベロッパーで31.3%(同16ポイント増)を数える。

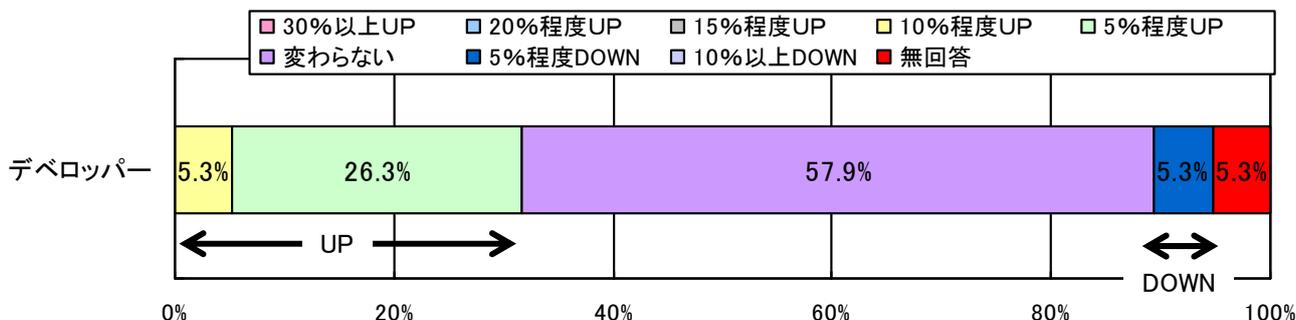
● 2016年の新築分譲マンションマーケットを振り返ると、地域別でどのような市場であったとお考えですか？  
 2017年の新築分譲マンションマーケットは、地域別でどのような市場になるとお考えですか？  
 →絶好調な市場+好調な市場



・各地域とも2016年より市況低下が予測されている。大阪市都心も例外でなく、2016年に比べ市況低下が予測されている。とはいえ、好調と予測する企業が6割近くあり、唯一引き続き売れる地域と認識されている。

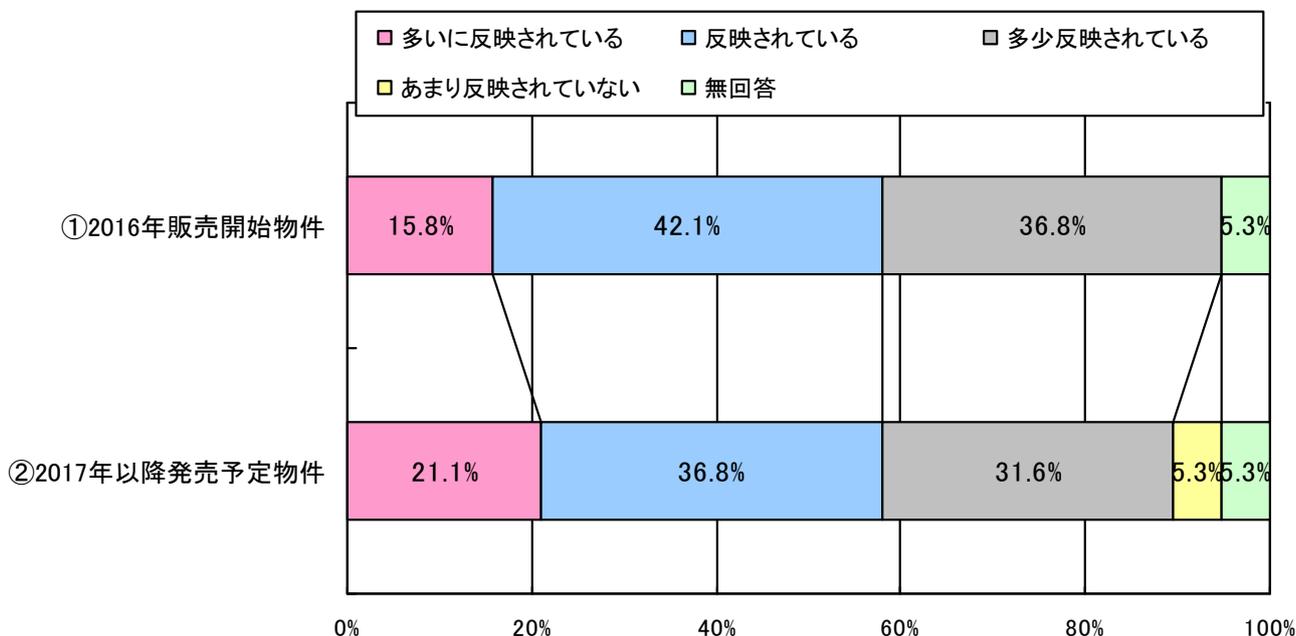
○建築単価は6割近くが変わらないと回答しているが、3割強がUPと回答。  
 ○2017年の坪単価は2016年より5%位上昇との回答が多い。  
 ○大阪市都心は10%以上との回答が4割位を占める。

●2017年の近畿圏における分譲マンションの建築単価は2016年に比どの程度になるとお考えですか？  
 ※デベロッパーのみ(N=19)



- ・回答の31.6%が建築単価が上るとしている一方で、57.9%は変わらないとしている。
- ・上昇率は5%。若干(5.3%)だが5%程度DOWNとの回答も見られる。

●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=19)

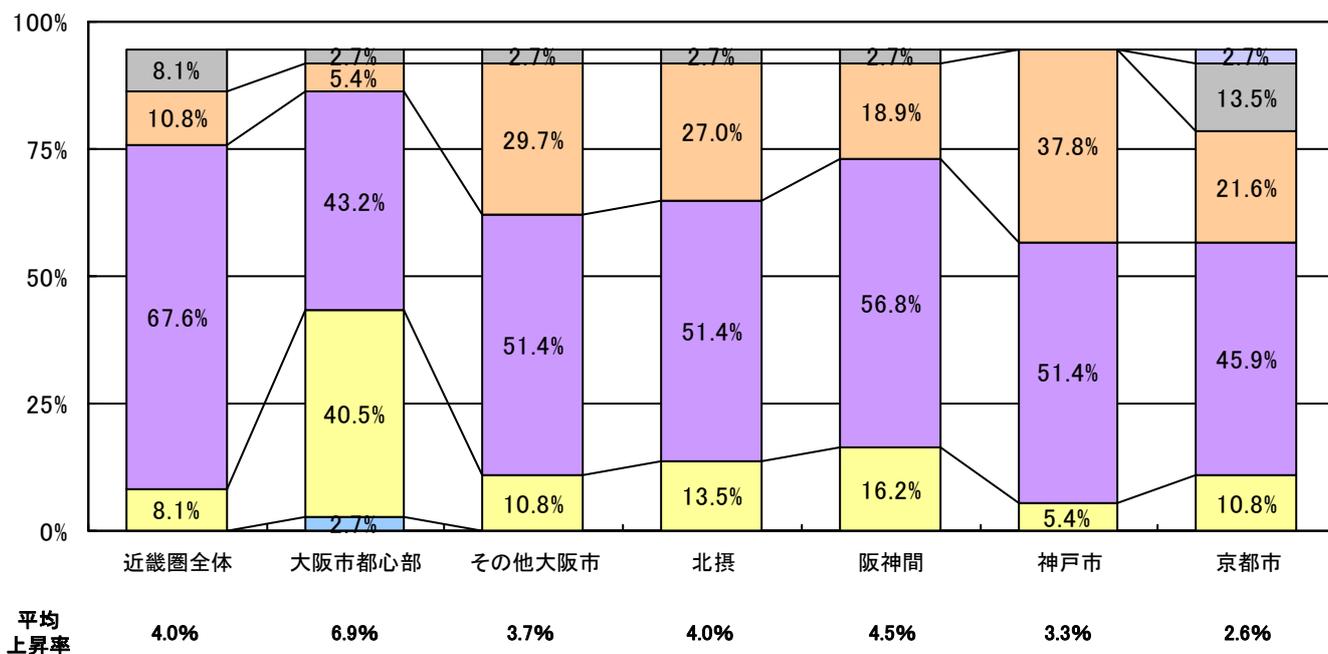


- ・建築費の上昇は2016年物件の全てに反映されている。
- ・2017年は「多いに反映されている」が5ポイント増える一方、2016年にはなかった「あまり反映されていない」も5.3%ある。

●2017年の近畿圏における分譲マンションの「坪単価」は2016年に比べどのようになるとお考えですか？  
→販売坪単価

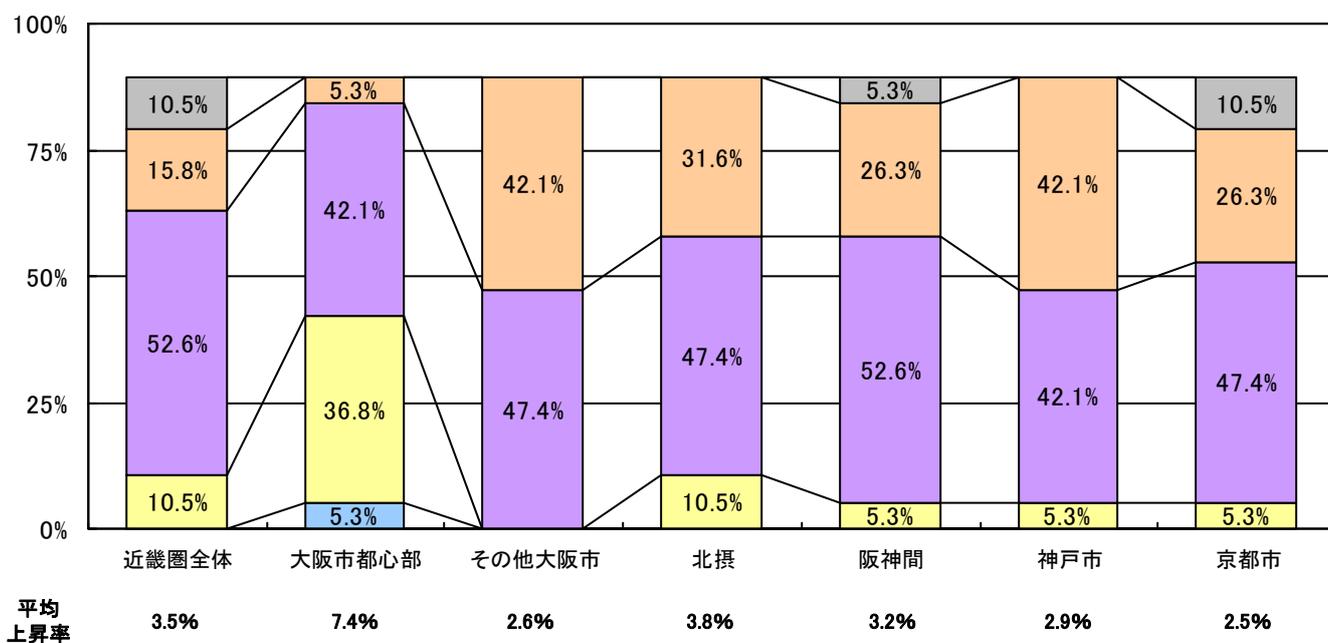
全体(N=37)

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=19)

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

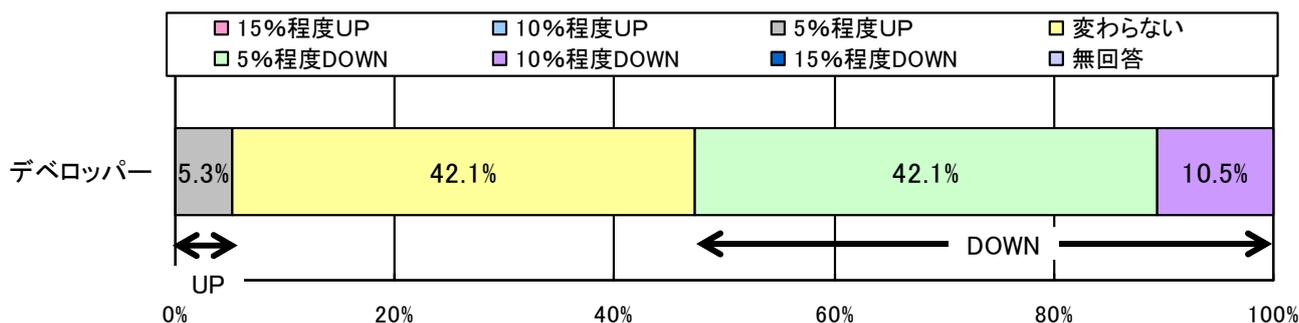


- ・回答のあった大半の企業が坪単価は上がるとしている。5%UPの回答が最も多い。平均では4%上昇。
- ・地域別では、大阪市都心で坪単価が上がるという回答が多く、10%以上上がるという企業が4割を越える。
- ・一方で、デベロッパーの回答ではその他の大阪市と神戸市で4割強が「変わらない」としている。

(2) 2017年のマンション市場予測 - ③供給量の予測

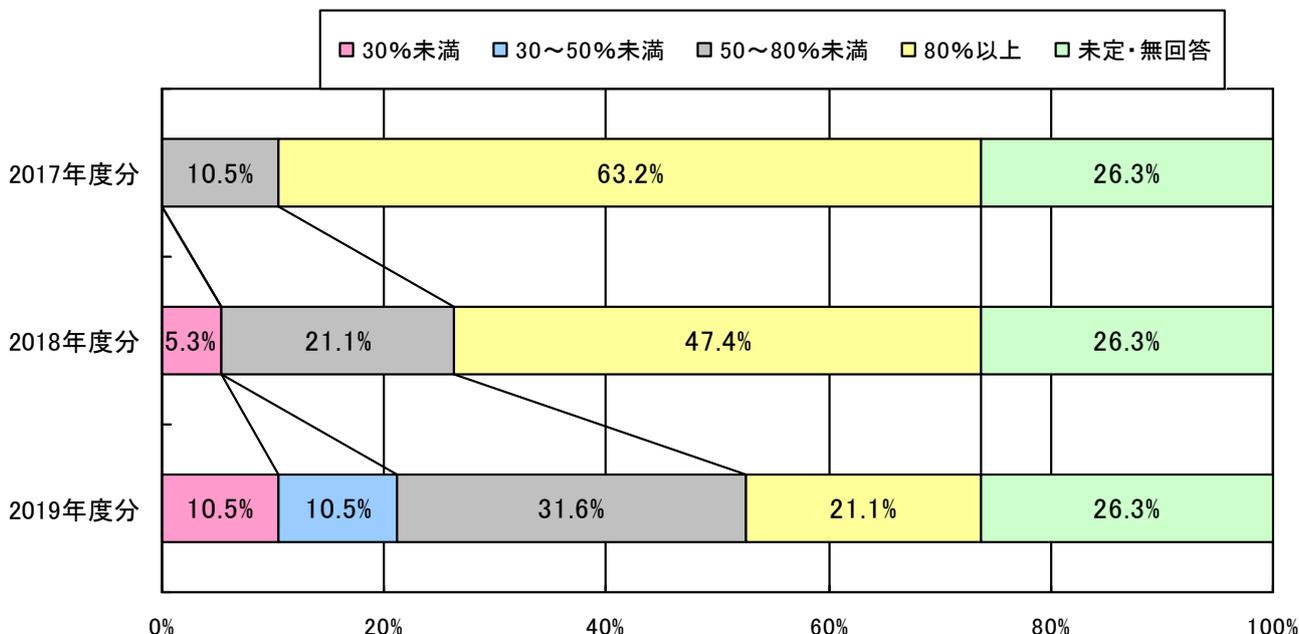
- 本アンケート回答企業の予定供給戸数を前年実績(供給シェア)より算出した供給量は約1万6500戸。  
 ○また、予想供給戸数の平均は約1万7500戸。  
 ○2017年は約17000戸の供給量と見られる。

●貴社の2017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2016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=19)



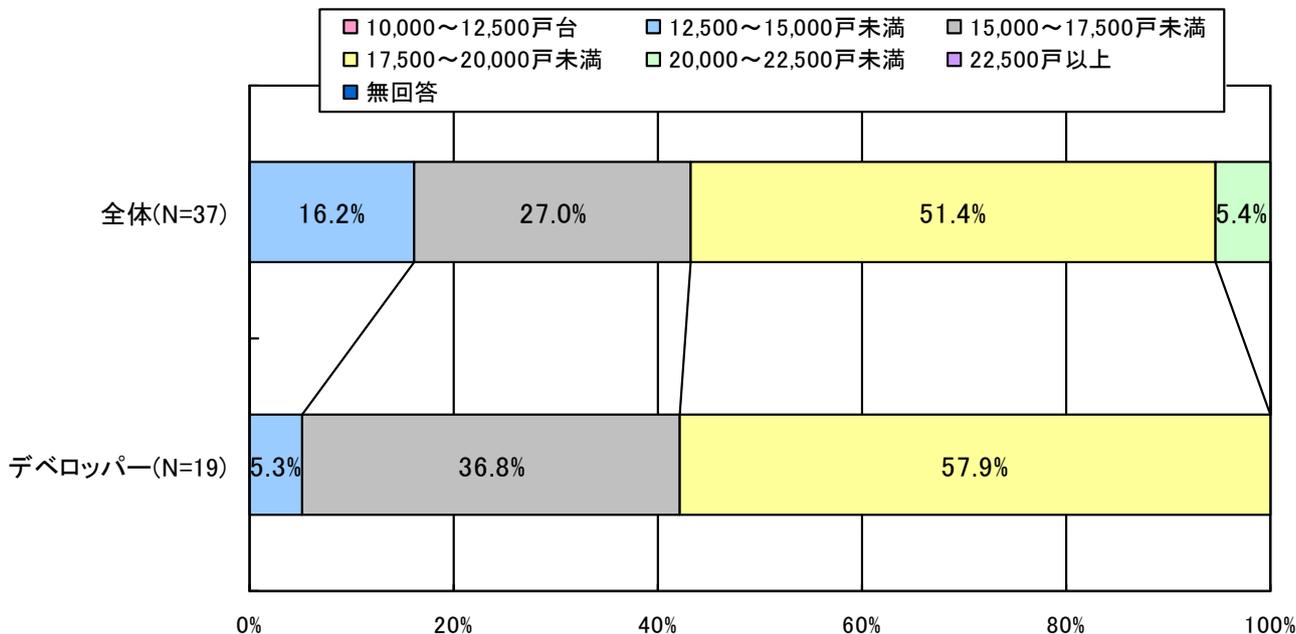
・ダウンが52.6%と半数を越える。平均では▽2.89。2017年は2016年より若干減少が予測されている。

●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=18)



・2017年度の用地確保は概ねできている。しかし、2019年度は不十分と見られる。

●2017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51.4%。次いで15000～17500戸未満が多い。20000戸越えは僅か5.4%。逆に15000戸未満が16.2%ある。
- ・デベロッパーでは、17500～20000戸が57.9%だが、17500戸未満も42.1%。
- ・この平均値は全体で17566戸、デベロッパーで17399戸である。

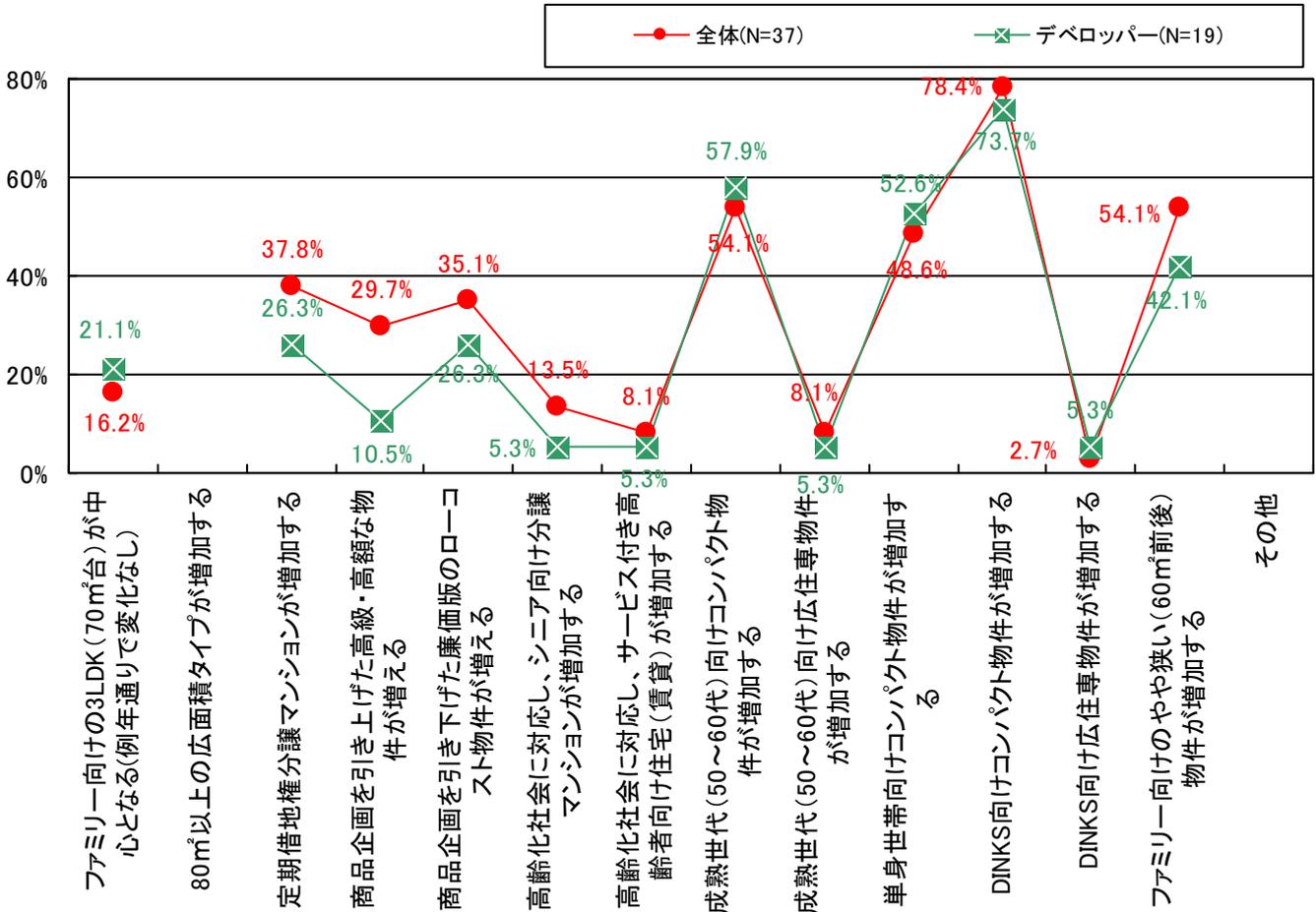
●2016年度の近畿圏における分譲マンションの供給予定戸数(目標戸数)をお教え下さい。

2016年の有効回答企業供給戸数合計	8,924
2016年の有効回答企業供給比率/対近畿圏(18737戸)	47.6%
2017年度供給予定戸数(2016年供給比率による)	16,409

- ・回答者の2016年の供給は8924戸。2016年の回答者の供給実績は近畿圏全体の47.6%である。一方、回答企業の2017年供給予定は7815戸であり、逆算すると、2017年は16409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、リノベーション・一般賃貸住宅・オフィス開発も事業化済企業が5割を越える。

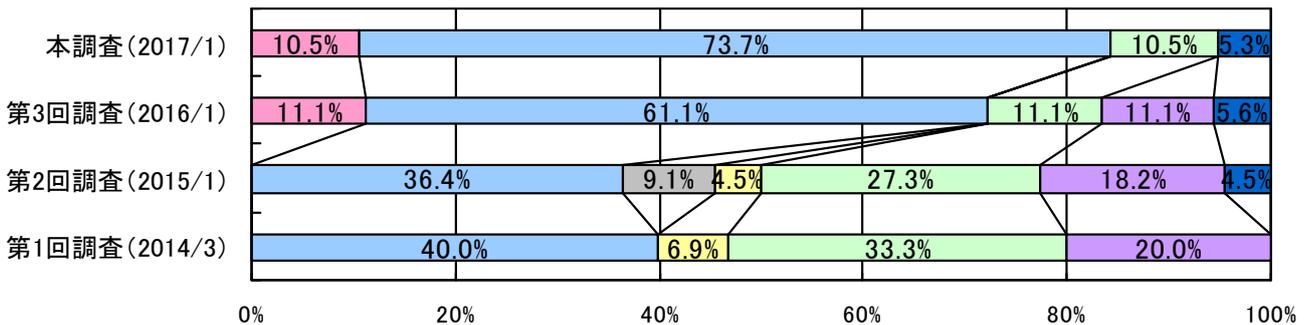
●2017年の近畿圏における供給商品のトレンドはどのようになるとお考えですか？（複数回答）



・DINKS向け、成熟世帯向け・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。

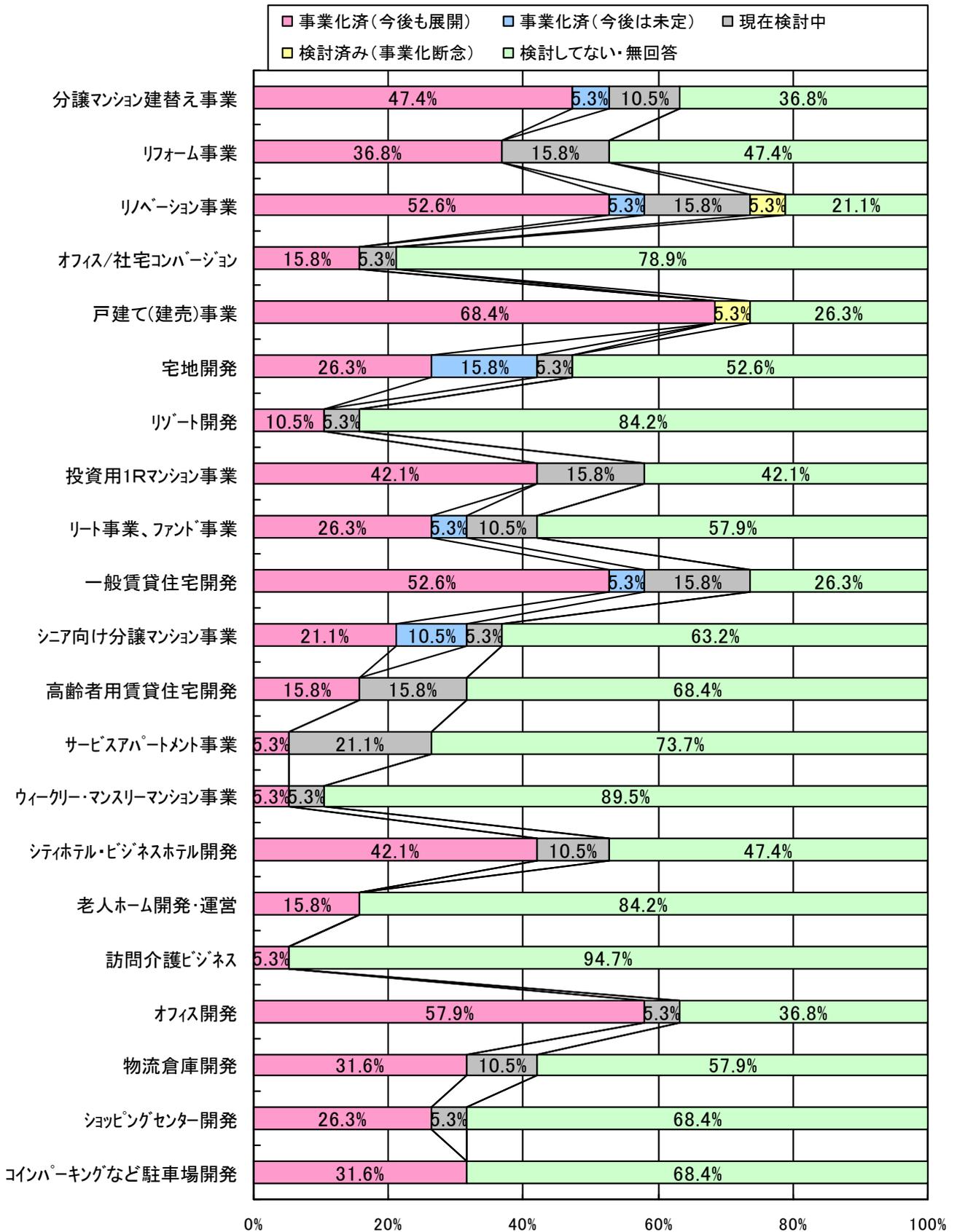
●現在、貴社では「新規事業開発」を行っていますか？※デベロッパーのみ

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



・行っているは年々増加し、本調査では84.2%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=19)



- ・戸建事業が68.4%と最も高いが、宅地開発は少ない。
- ・リノベーション・一般賃貸住宅・オフィス開発を事業化済が50%を超える。

## 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  
・大林新星和不動産 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 株式会社 JR西日本コミュニケーションズ 常務取締役 山田 潤一  
副代表幹事 大和ハウス工業 株式会社 CSR部 人権啓発室 室長 大山 健吾  
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 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 関電不動産開発 株式会社 上席執行役員 総務部長 兼 人事部長 吉井 一彦  
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