

報道関係各位

第7回 近畿圏新築分譲マンション市況アンケート調査結果

**市況は厳しいが低下・二極化が進行中で、大阪都心のみは好調を持続。
2019年は各地域とも価格上昇が予測されている。万博開催決定も価格上昇要因。
これに伴う一層の市況の低下が懸念される。**

大阪不動産マーケティング協議会(事務局 大阪市北区 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7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、その結果がまとめ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4割近く(38.6%)を占めています。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。但し、今般の「新型コロナウイルス」問題深刻化以前の回答が多い為、同問題の影響は充分には反映されていません。

主な調査結果

■市況は明確に低下。

- ・2019年の市況を好調とする回答は13.3%にとどまる他、MR来場者が増加したとの回答は0.0%であり、市況は低下し、厳しいと認識されている。
- ・しかし、大阪市都心のみは約7割の企業が好調としている。地域差が拡大している。

■2020年市場はやや不調な市場と見る企業が40%台前半で最も多い。

- ・低金利を理由に、マンションは大きくは売り時と認識されている。
- ・しかし、2020年を好調な市場と予測する回答はなく、「やや不調な市場」との回答が40%台前半で最も多い。「新型コロナウイルス」問題の深刻化を加味すれば更に市場は厳しいと見られる。

■2020年の供給戸数は17000戸。各地域とも単価が上昇し、面積が縮小する。

- ・回答企業の2019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18600戸。また、回答企業の本年予測供給量の平均は16000戸である。これらから、2020年の供給量を17000戸と予測する。但し、「新型コロナウイルス」問題があり、これより低下する可能性は大きい。
- ・本年の供給単価は上昇が予想される。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。

■万博開催決定で更にマンション価格が上る。

- ・万博開催決定で「建築費が上昇してマンション価格が上る」という回答が約7割。
- ・しかし、周辺地域・沿線の需要が伸びるとの意見は少なく、「マンション市場への影響は少ない」も20%。

■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 2020年1月20日～2020年3月17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 30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7社、調査会社6社)

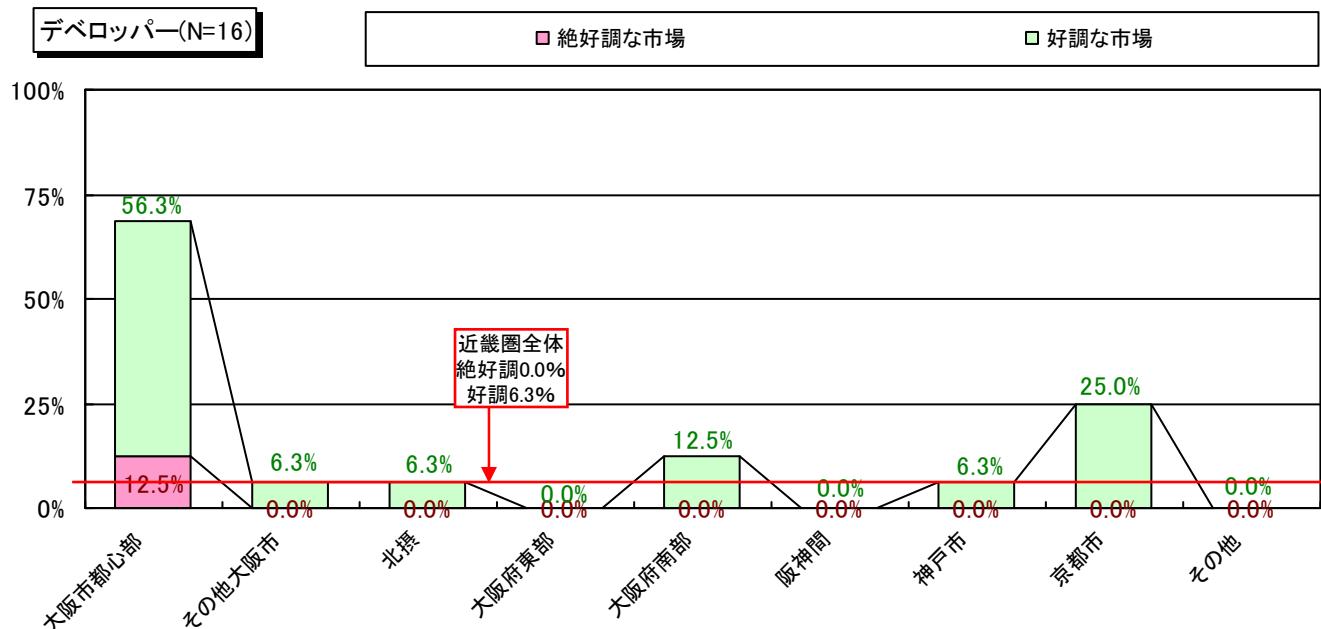
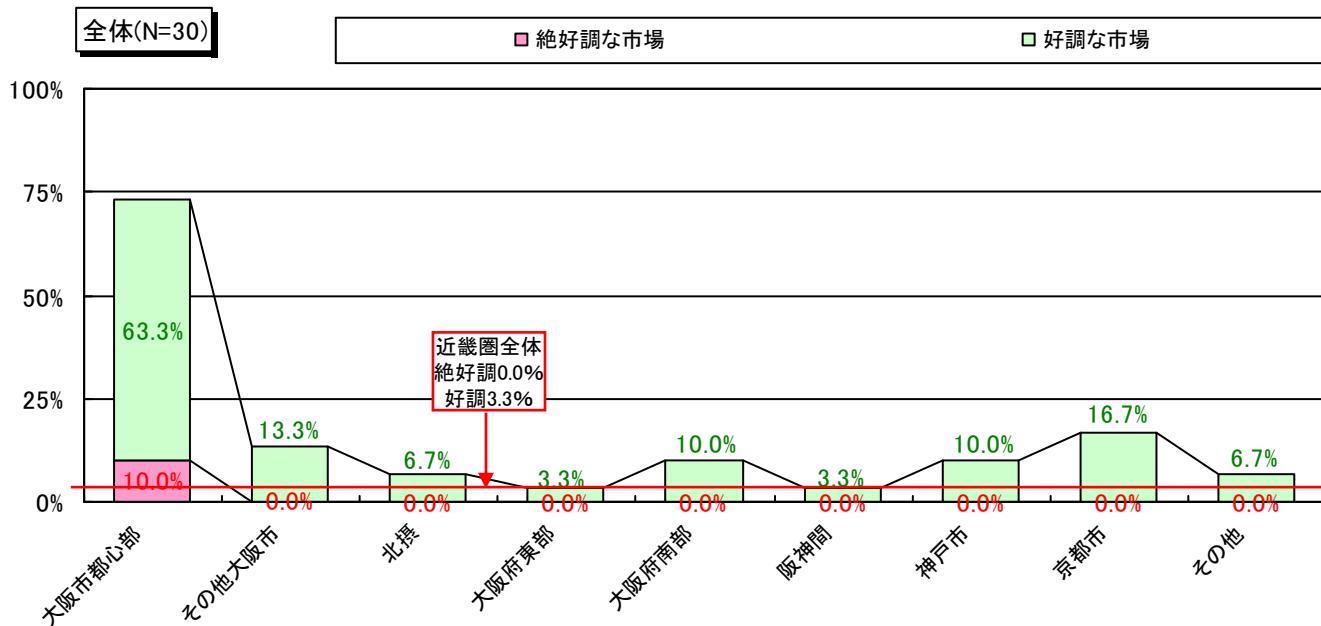
※デベロッパーの有効回答企業16社のうち、2019年の近畿圏事業主別供給ランキング
(株式会社 不動産経済研究所調べ)上位20位に8社が含まれています。

○調査結果の概要

(1) 2019年のマンション市場

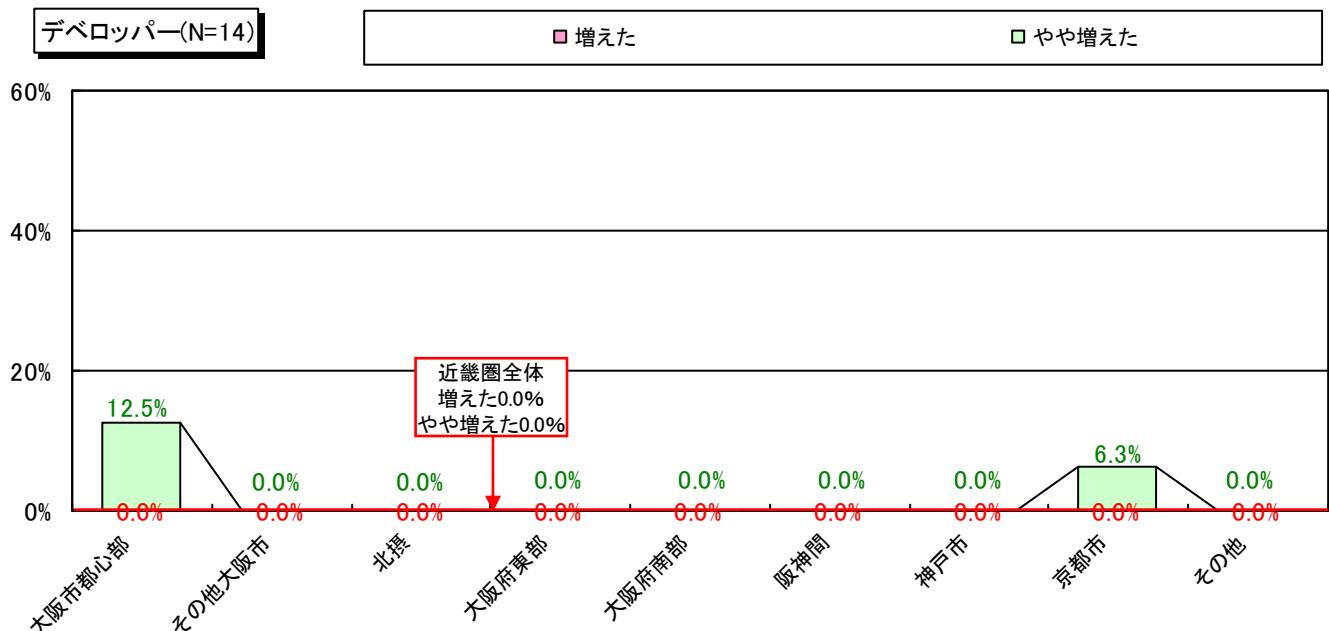
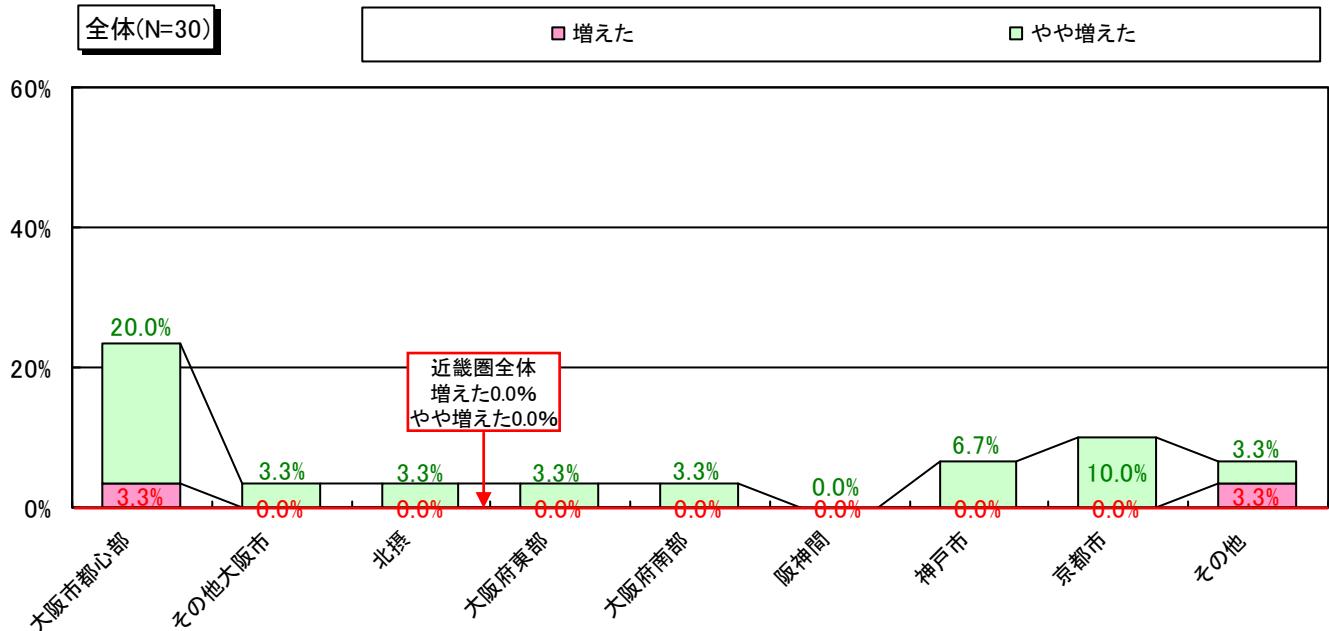
- 2018年のマンション市場を好調とする企業は3.3%に過ぎず、モデルルーム来場が増えたとする企業はなくなっている。明らかに市況が低下している。
- そんな中にあって大阪市都心のみは約7割の企業が好調と評している他、23%の企業がモデルルーム来場者も増えたとしている。

●2019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2019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3.3%、デベロッパー6.3%にとどまる。
- ・そんな中にあって、大阪市都心のみは好調とする割合(絶好調+好調)が全体で73.3%・デベロッパーで68.8%に達している。

●2019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、2018年に比べいかがでしたか？



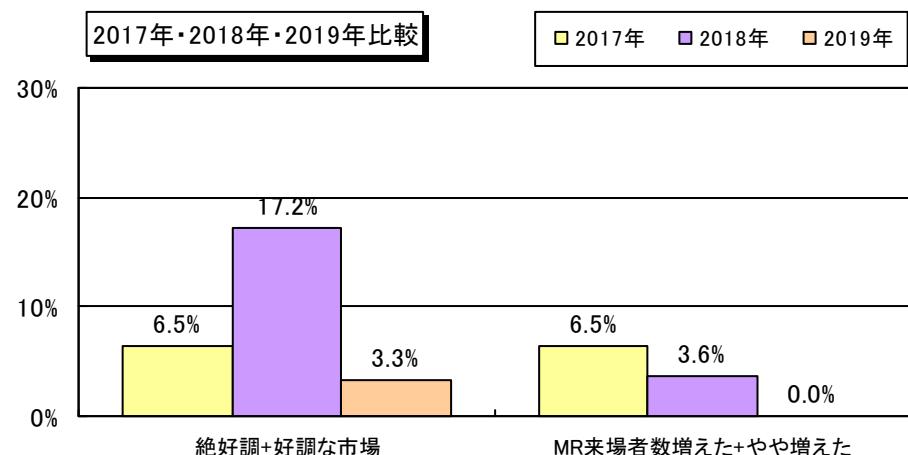
・2018年に比べ、増えた(増えた+やや増えた)とする回答は見られない。

しかし、大阪市都心に限定すれば全体で23.3%、デベロッパーで12.5%が増えたとしている。

●2017年、2018年と比較するとー。

・2017年、2018年と比べ好調との回答は減少している。

・また、MR来場者が増えたという企業は減少を続け、19年は0%となっている。

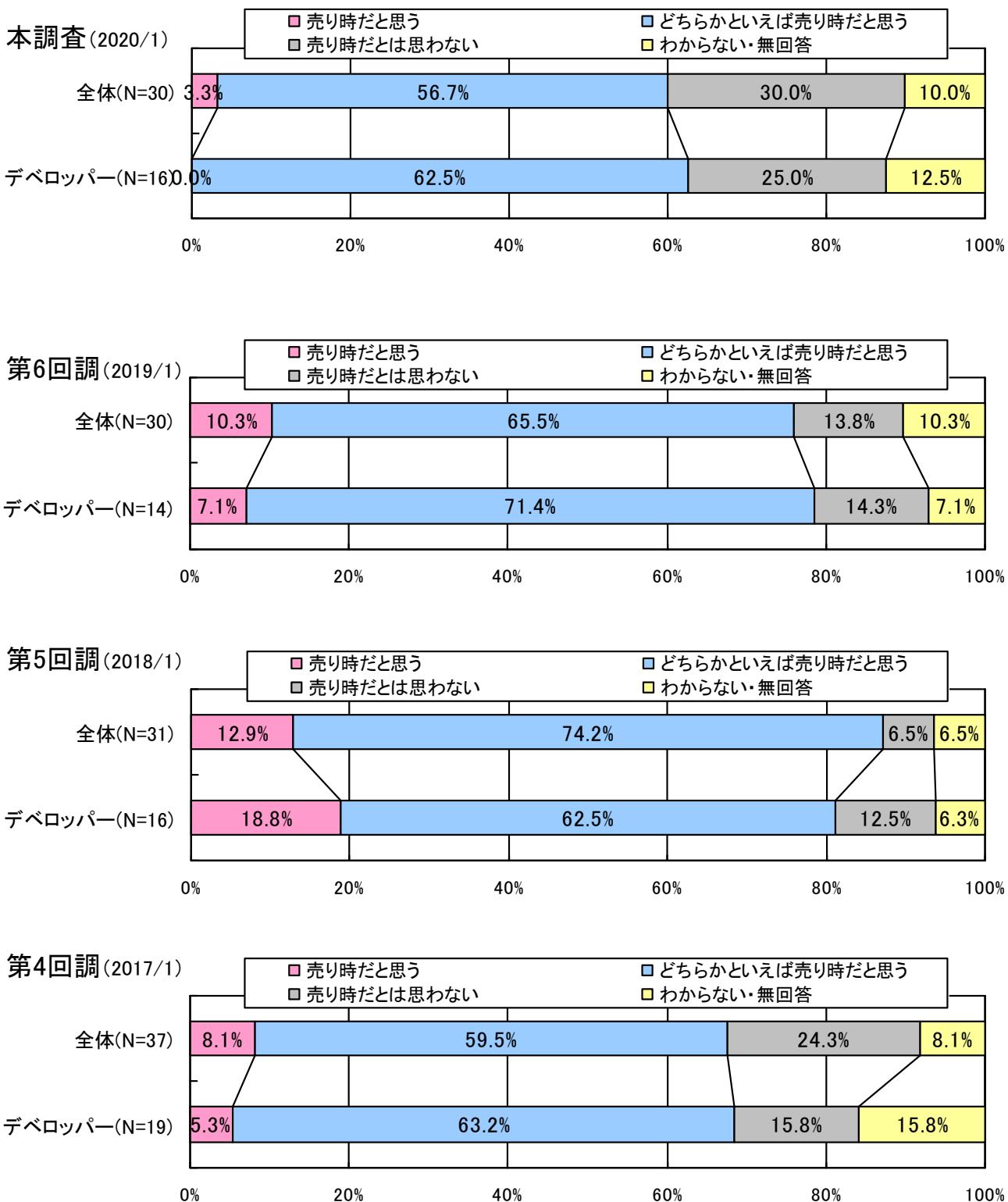


(2) 2020年のマンション市場予測 ① 売れ行きなど市況感

○低金利を背景に売り時とみる企業が多い。

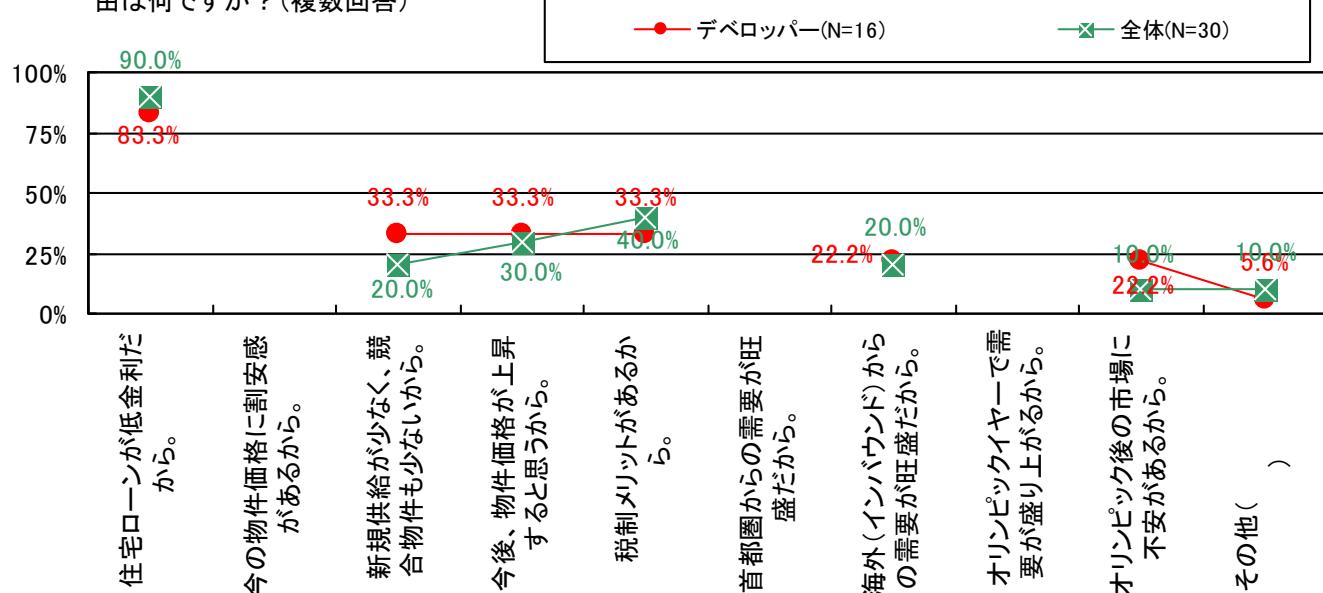
○しかし、2020年の市況はこれまでより厳しく、「やや不調な市場」と見る企業が40%台前半。

●「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?



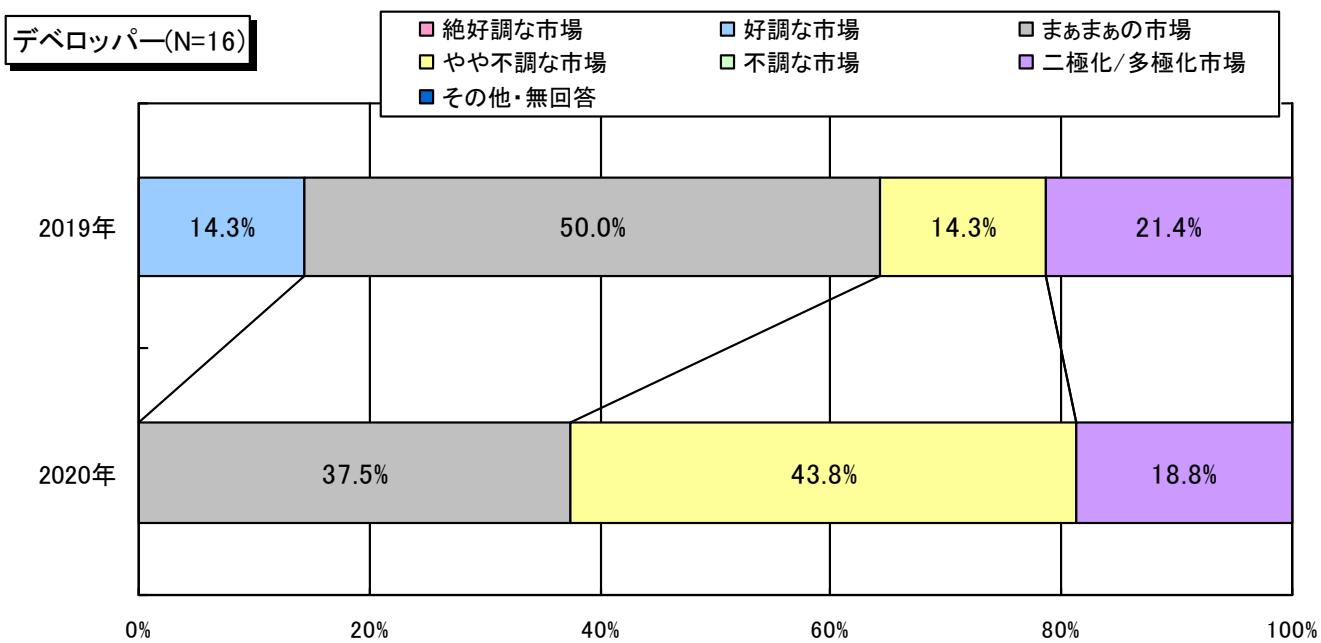
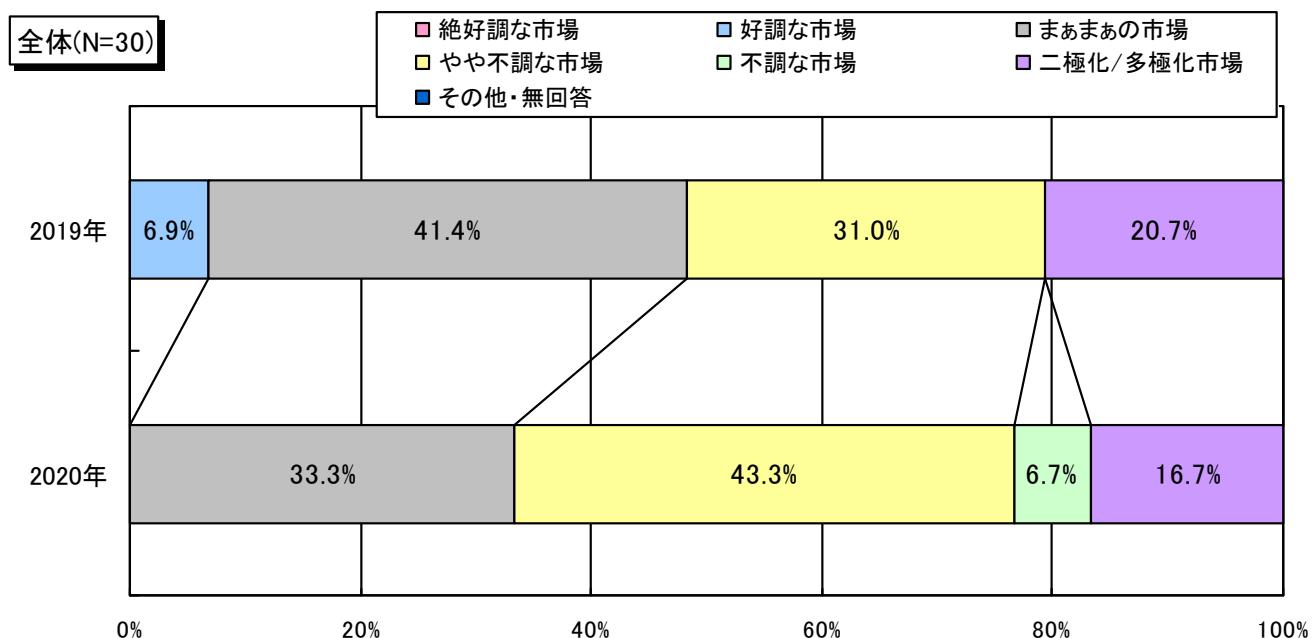
・「どちらかといえば売り時」を含め、売り時という回答が全体で60.0%にも達している。但し、前年より16ポイント低下し、最近4ヶ年で最も低い数値である。

- 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)



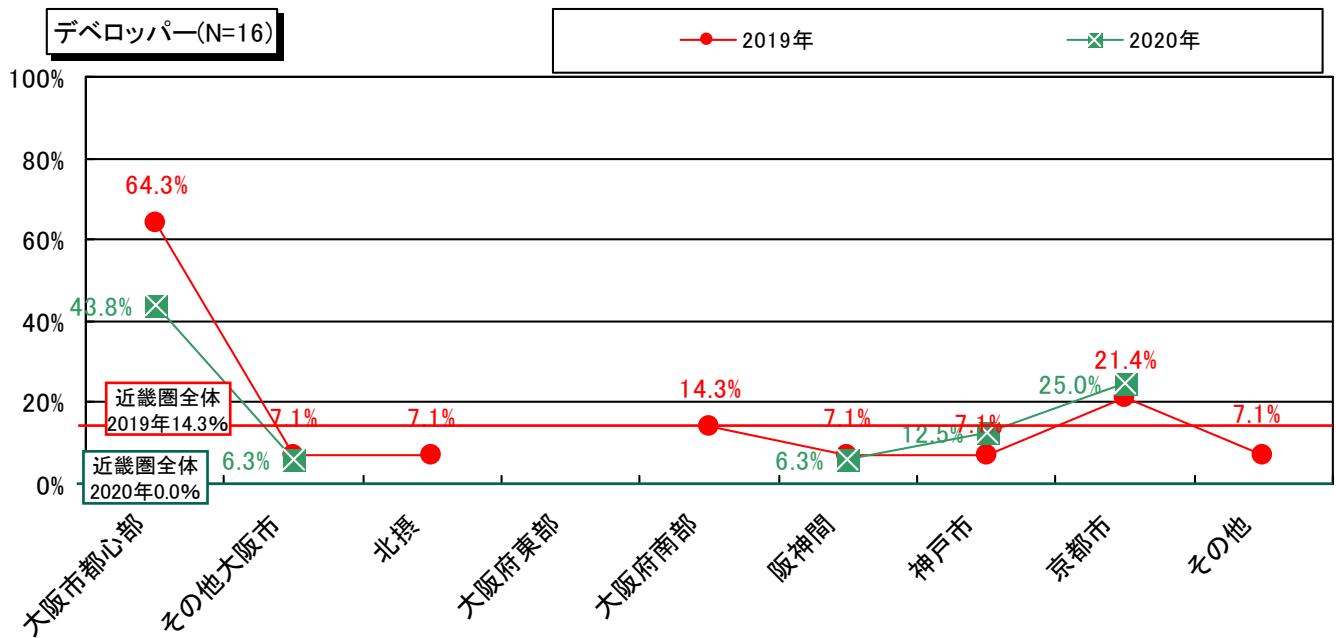
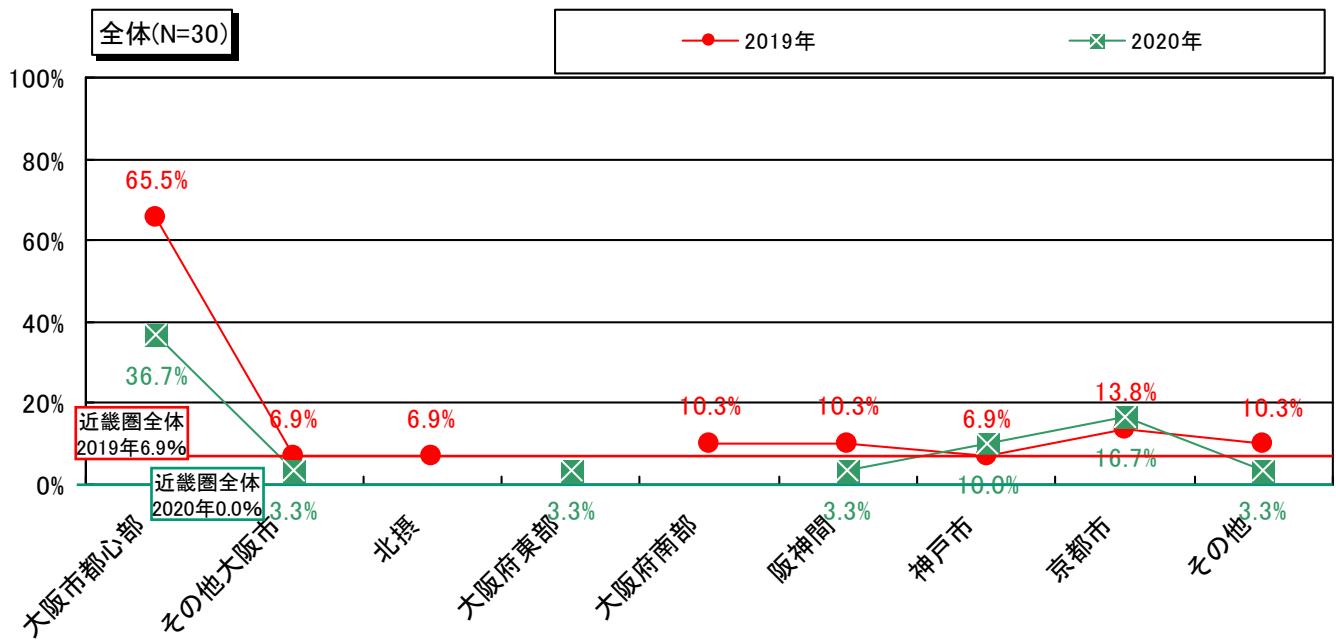
- 「低金利」をあげる企業が多く約9割、ディベロッパーでも80%を超える。次いで「税制メリット」・「今後、物件価格が上昇」をあげる企業が多くなっているが、金利に比べスコアは低い。

●2020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？



- ・2020年を好調と見る企業は見られない。
- ・「やや不調な市場」と見る企業が最も多く40%台前半。2020年市場は厳しいとの見方をしている。

- 2020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

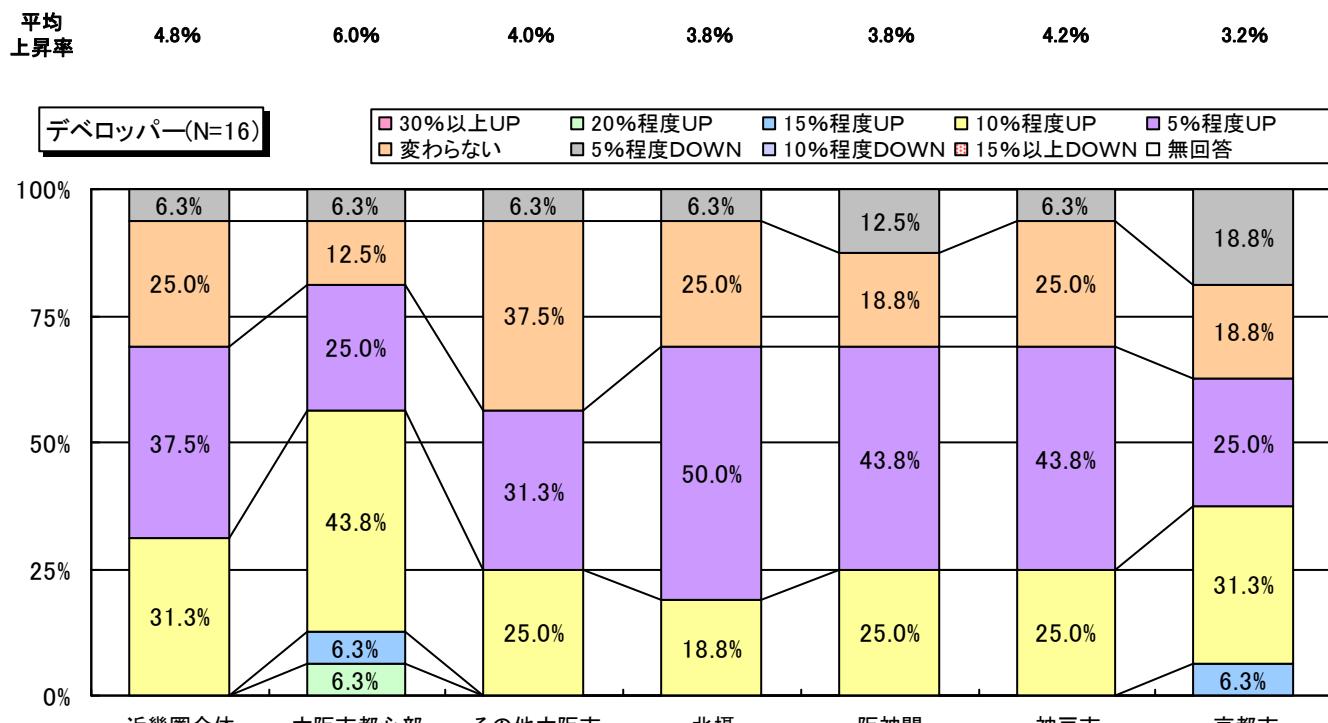
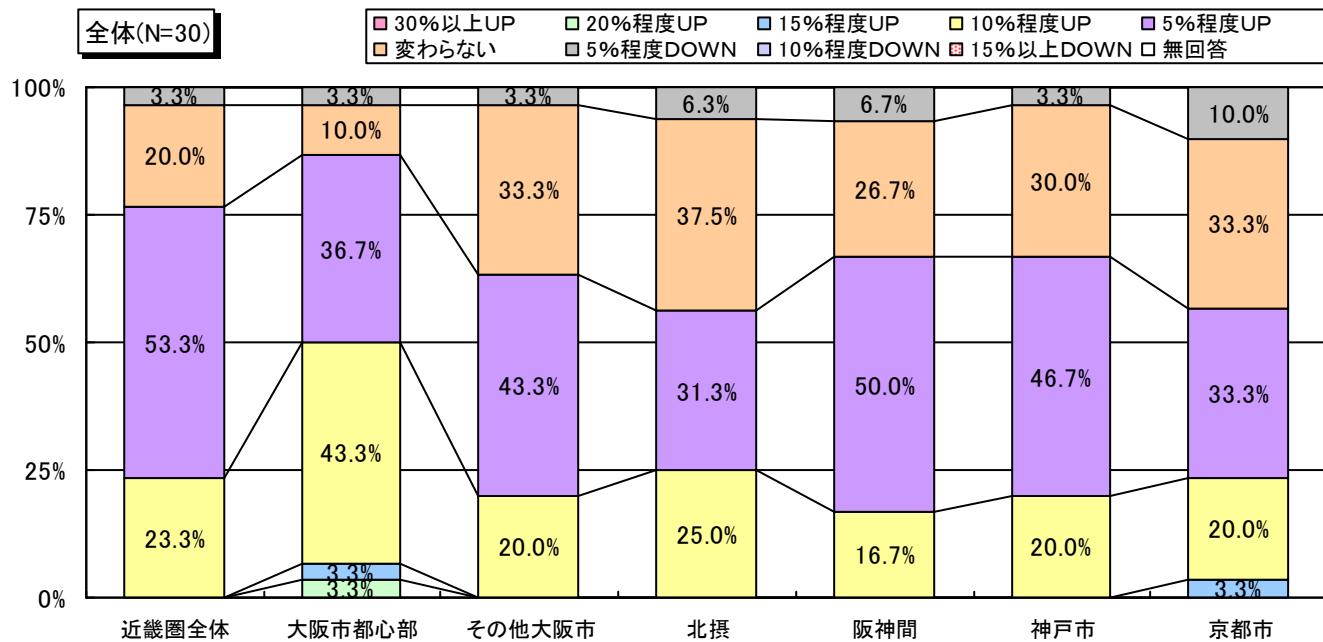


- ・2020年は2019年より殆どの地域で市況低下が予測されている。好調と見る割合も全体に低水準。
- ・大阪市都心のみは約4割の企業が好調な市場と見ている。とはいえ、その大阪市都心も19年に比べれば全体で28.8%、デベロッパーで20.5%低下している。

(2) 2020年のマンション市場予測 ②供給価格

- 供給価格は上昇し、全体平均で坪単価は4.8%上ると予測されている。
- 地域別でも各地域とも概ね4%以上の上昇が見込まれている。

●2020年の近畿圏における分譲マンションの「坪単価」は2019年に比べどのようになるとお考えですか?
→販売坪単価

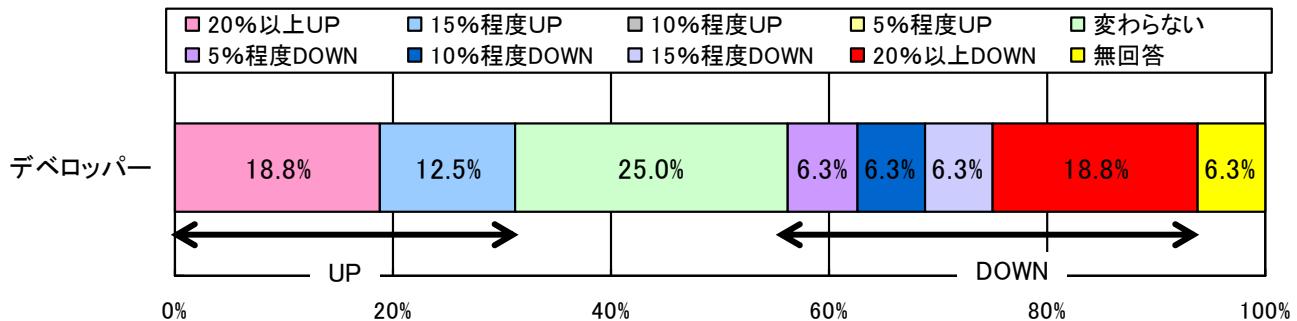


・約7割以上の企業が坪単価が上ると見ている。全体平均で4.8%(デベロッパー平均4.7%)の上昇。大阪市都心部で上昇の回答が多いが、他地区も平均4%程度の上昇と見られている。

(2) 2020年のマンション市場予測 一③供給量の予測

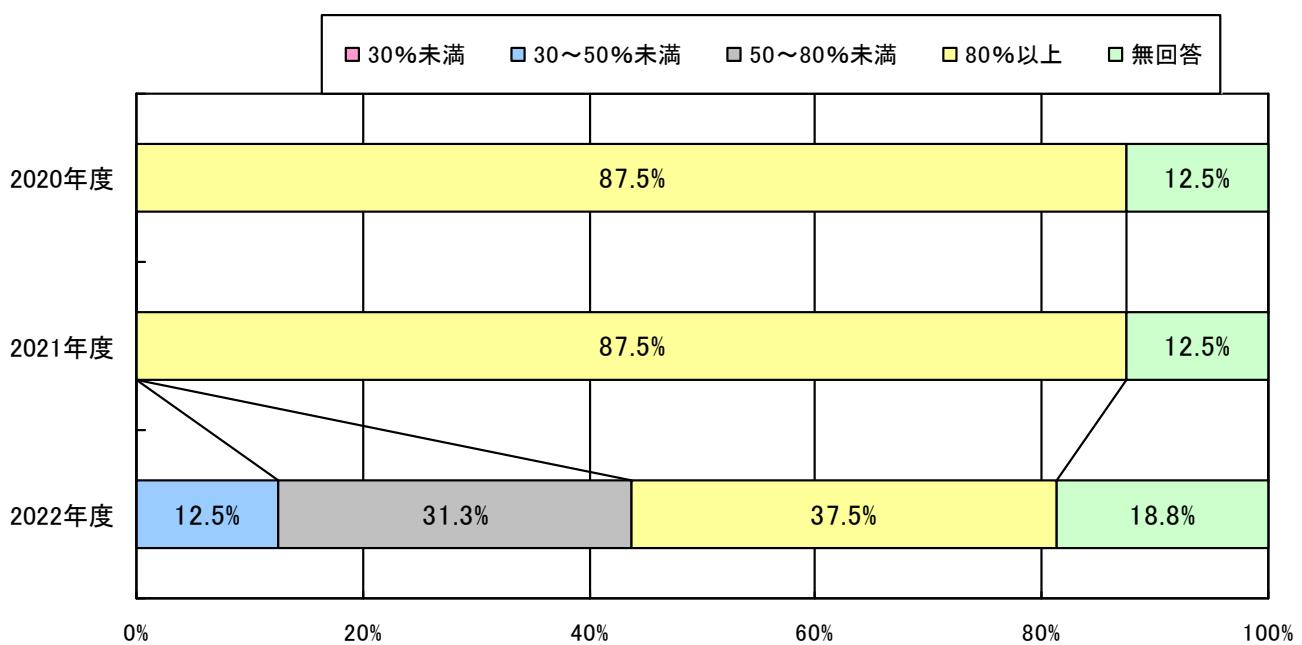
○本アンケート回答企業の予定供給戸数を前年実績(供給シェア)より算出した予測供給量は約1万8600戸。
 ○しかし、予想供給戸数の平均は約1万6000戸。
 ○2020年は約17000戸位の供給量と見られる。

- 貴社の2020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2019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)



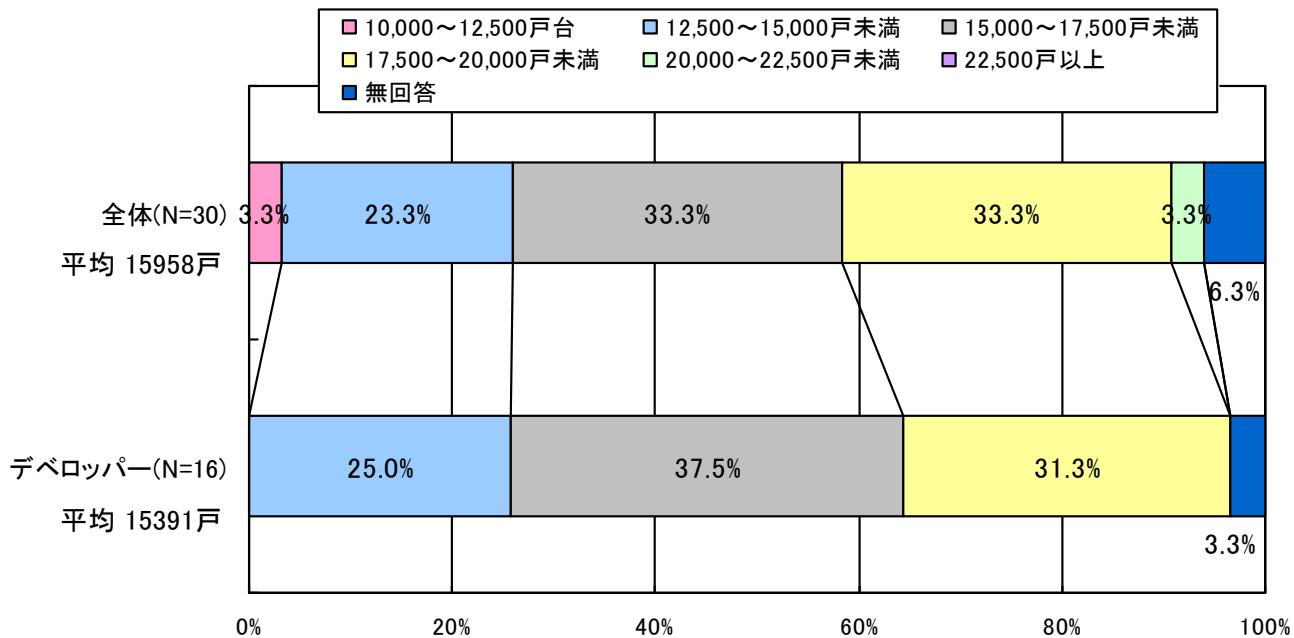
- ・アップが31.3%でダウンが37.7%。供給は減少する見込み。

- 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=16)



- ・2021年度までの用地確保は概ねできている。しかし、2022年度は不充分と見られる。

●2020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13000~17500戸未満が多く、ともに33.3%。合わせて2/3の企業が1万戸台後半を予想している。
- ・この平均値は全体で15958戸、デベロッパーで15931戸である。

●2019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。

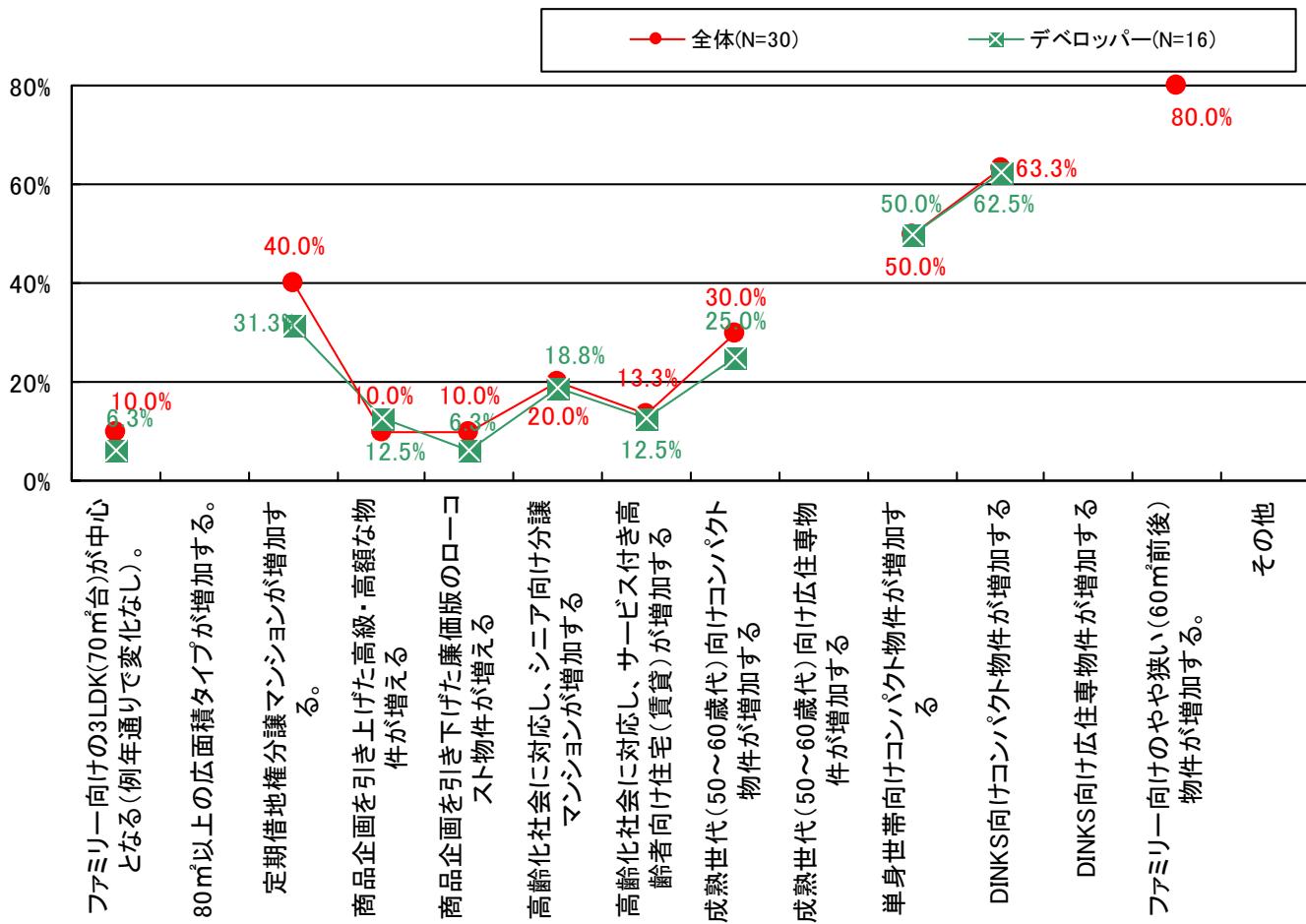
2019年の有効回答企業供給戸数合計	6,968
2019年の有効回答企業供給比率/対近畿圏	38.6%
2020年の有効回答企業供給予定(目標戸数)合計	7190
2020年度供給予定戸数(2019年供給比率による)	18,617

- ・回答企業の2019年の供給は6968戸。2019年の回答企業の供給実績は近畿圏全体の38.6%である。一方、回答企業の2020年供給予定は7190戸であり、逆算すると、2020年は18617戸の供給が予想される。

(2) 2020年のマンション市場予測 一④商品トレンド・新規事業開発

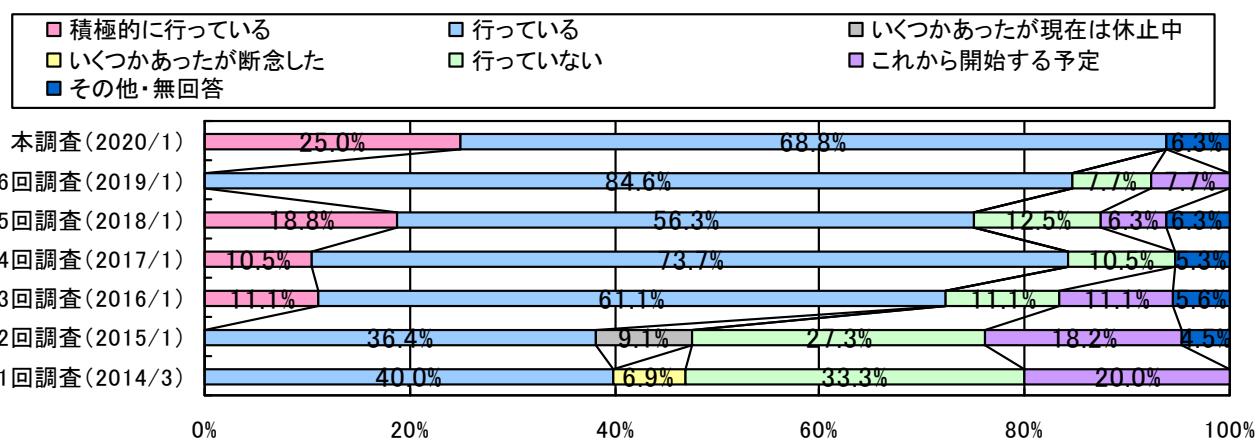
- 単価上昇の為、狭面積・コンパクトが商品トレンド。
- 新規事業としては戸建と賃貸住宅が増加。

●2019年の近畿圏における供給商品のトレンドはどうなるとお考えですか？(複数回答)



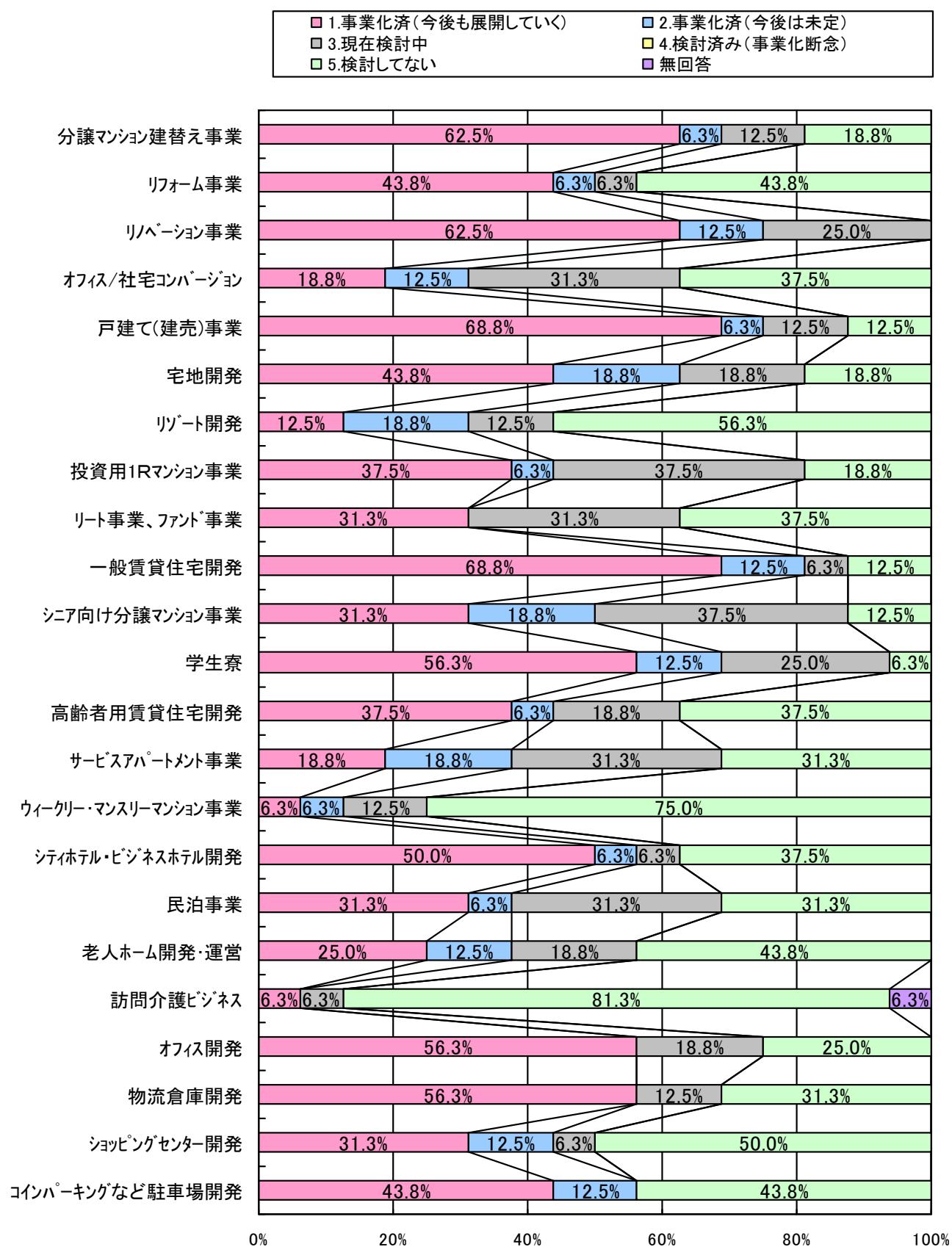
・ファミリー向け60m²前後、DINKS向け、単身向けのコンパクトが増加するという回答が多い。特にファミリー向け60m²前後は全体で80%が増加としている。

●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2016年以降増加しており、本調査では93.8%。積極的に行っているも25%とこれまでより大きく増加。

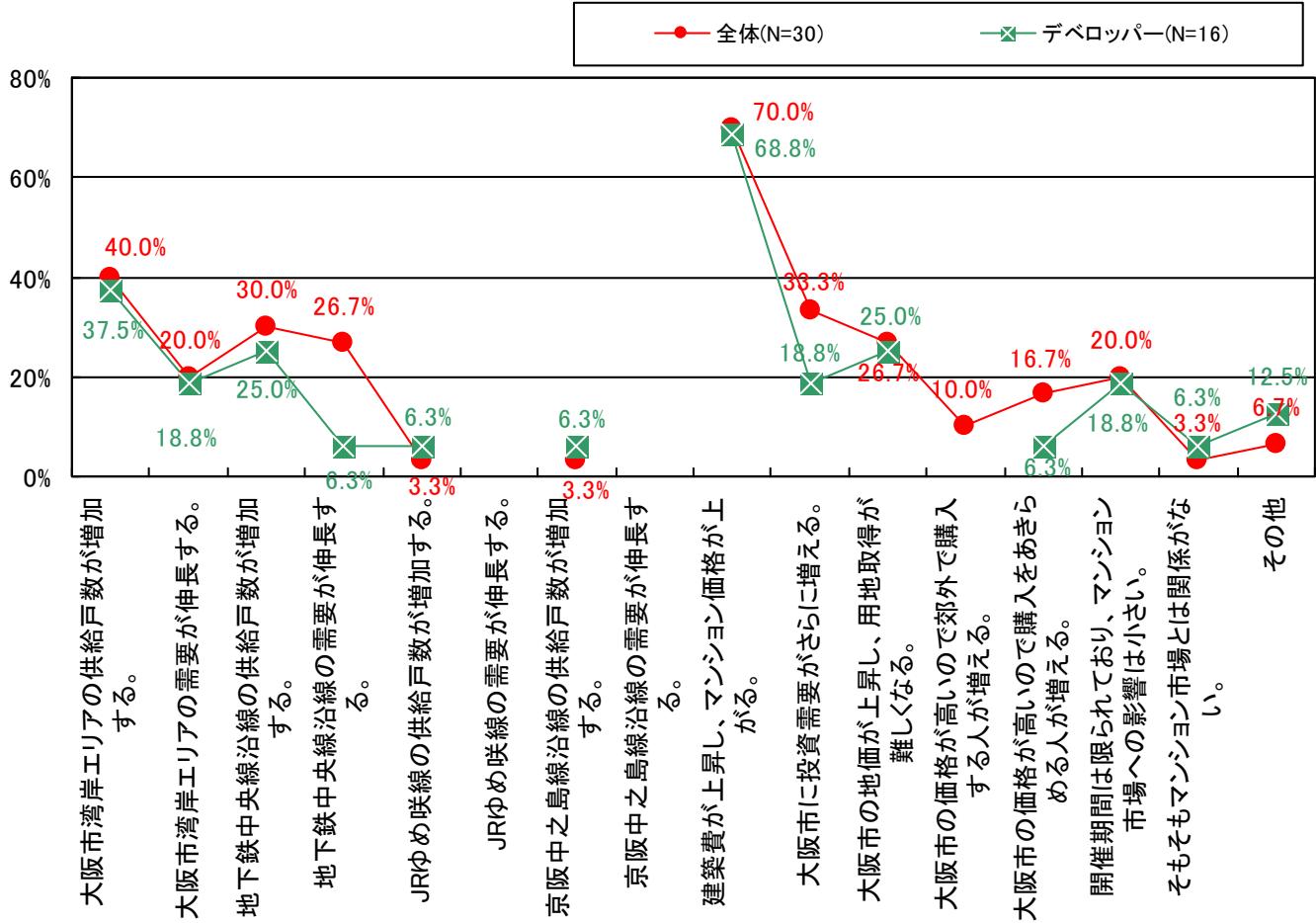
●貴社の「国内の新規事業」についてお尋ねします。以下の事業につき、現在における貴社の状況をお教えください。※デベロッパーのみ(N=14)



・戸建事業と一般賃貸住宅を事業化済みが最多く、ともに68.8%。次いでリノベーション(62.5%)が多い。

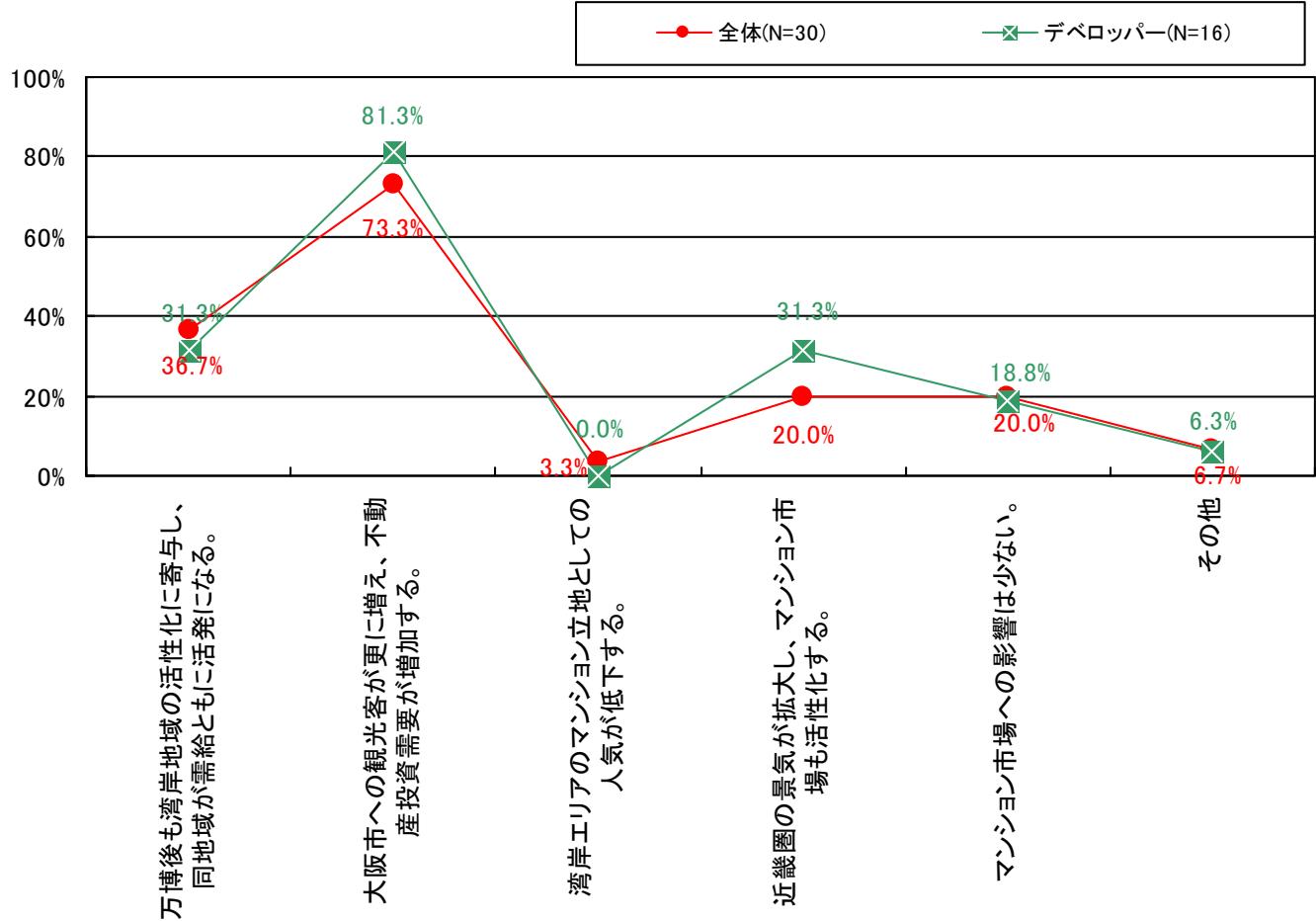
○万博開催決定で建築費が上り、マンション価格が上昇すると見られている。
 ○マンション需要伸長という回答は少なく、「市場への影響は少ない」も2割程度。

●2025年の大阪万博開催決定が近畿圏の新築分譲マンション市場にどのような影響があるとお考えですか？
 (複数回答)



- ・建築費の上昇を指摘する声が最も多い、約7割を占める。
- ・次いで「湾岸エリアの供給増」が多い。
- ・「市場への影響は小さい」も2割程度ある。

- また、万博が予定される夢洲にはIRの計画もありますが、近畿圏新築分譲マンション市場への影響についてはどう考えられますか。(複数回答)



・IRの影響については「不動産投資需要の増加」が全体で73.3%を数え多い。

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】	【広告会社】	【調査会社】
・エヌ・ティ・ティ都市開発 株式会社	・株式会社 朝日広告社 関西支社	・株式会社 アフェクト
・大阪ガス都市開発 株式会社	・株式会社 アド近鉄	・IDEAコンサルティングオフィス 株式会社
・大林新星和不動産 株式会社	・株式会社 アドマックス	・株式会社 エグゼ・ネット
・関電不動産開発 株式会社	・株式会社 インターフィールド	・有限会社 エム・アール・シー 大阪支社
・近鉄不動産 株式会社	・株式会社 JR西日本コミュニケーションズ	・株式会社 工業市場研究所
・京阪電鉄不動産 株式会社	・株式会社 ジェイ・アンド・エフ	・沢野総合研究所
・サンヨーホームズ 株式会社	・株式会社 新東通信	・有限会社 市場開発研究所
・JR西日本不動産開発 株式会社	・株式会社 伸和エージェンシー	・曾余田マーケティング事務所
・住友商事 株式会社	・株式会社 大広	・株式会社 マーキュリー 関西支社
・大和ハウス工業 株式会社	・株式会社 T n s	
・東急不動産 株式会社 関西住宅事業本部	・株式会社 DGコミュニケーションズ	
・東京建物 株式会社 関西支店	・株式会社 東急エージェンシー	
・東レ建設 株式会社	・株式会社 日本経済広告社 関西支社	
・阪急阪神不動産 株式会社	・株式会社 日本経済社 大阪支社	
・株式会社 ブレザンスコープレーション	・株式会社 フューチャースケープ	
・丸紅 株式会社	・メディアエムジー 株式会社 大阪支店	
・三井不動産レジデンシャル 株式会社	・マルエトワ 株式会社	
・三菱地所レジデンス 株式会社	・株式会社 講壳広告社	
・ユニハイムエステート 株式会社	・株式会社 講壳連合広告社	
・株式会社 アイ・フルツ		
・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		

役 員 代表幹事 三井不動産レジデンシャル株式会社 常務執行役員 関西支店長 徳川 浩一
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 本部長 美濃部 康之
会計幹事 東レ建設 株式会社 理事 総務部長 正子 総一郎
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