

報道関係各位

第3回 近畿圏新築分譲マンション市況アンケート調査結果

2016年の供給戸数は17000戸台と予測される。

“異次元”的低金利・消費増税前等、売り時気運であるが引き続き価格が上昇することもあり、新規需要の伸長は期待できない。

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/> 15ページご参照)は会員企業を主な対象として「第3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40%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

■活発な圏外需要の発生が市場を牽引か。

- ・2015年を好調とする回答は18%と2割に満たないが、前年に比べれば、好況認識率もMR来場数も若干増加している。
- ・しかし、地域別に見れば大阪市都心部・京都市で好況認識が高い反面、低調な地域も多く格差が激しい。
- ・活発な圏外需要(関東・海外等)が市況を支えている面がある様に思われる。

■2016年は売り時だが、新規需要の伸びは期待できない。

- ・売り時認識は70%台に達する。前年よりも17ポイント高い。
- ・低金利・消費増税前等がその要因で、完成在庫のクリアランス進展が予想されている。
- ・来場増を予測する声は小さく、新規に検討するユーザーは増えないと見られる。

■2016年の供給戸数は17000戸台か？都心では引き続き価格上昇。

- ・各社の予定より算出した供給戸数は2万1000戸。供給余力としてこれだけの量がある一方、供給予想戸数は17500～20000戸が最多で、デベロッパーの回答の平均は17363戸。
- ・価格は5～10%UPという回答が多いが、大阪都心部では15%UP、京都市では20%UPという回答が少なくない。
- ・狭面積、コンパクト化が進展するも、ローコストではなく、むしろ高級化志向か。

■調査の概要

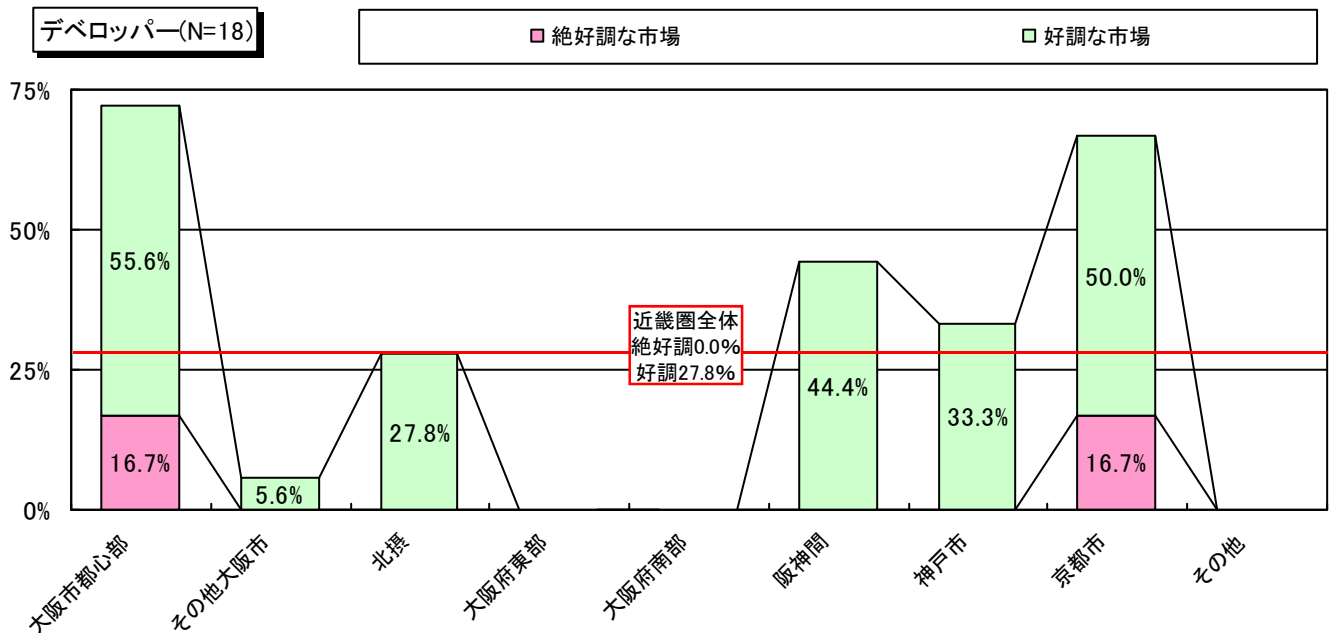
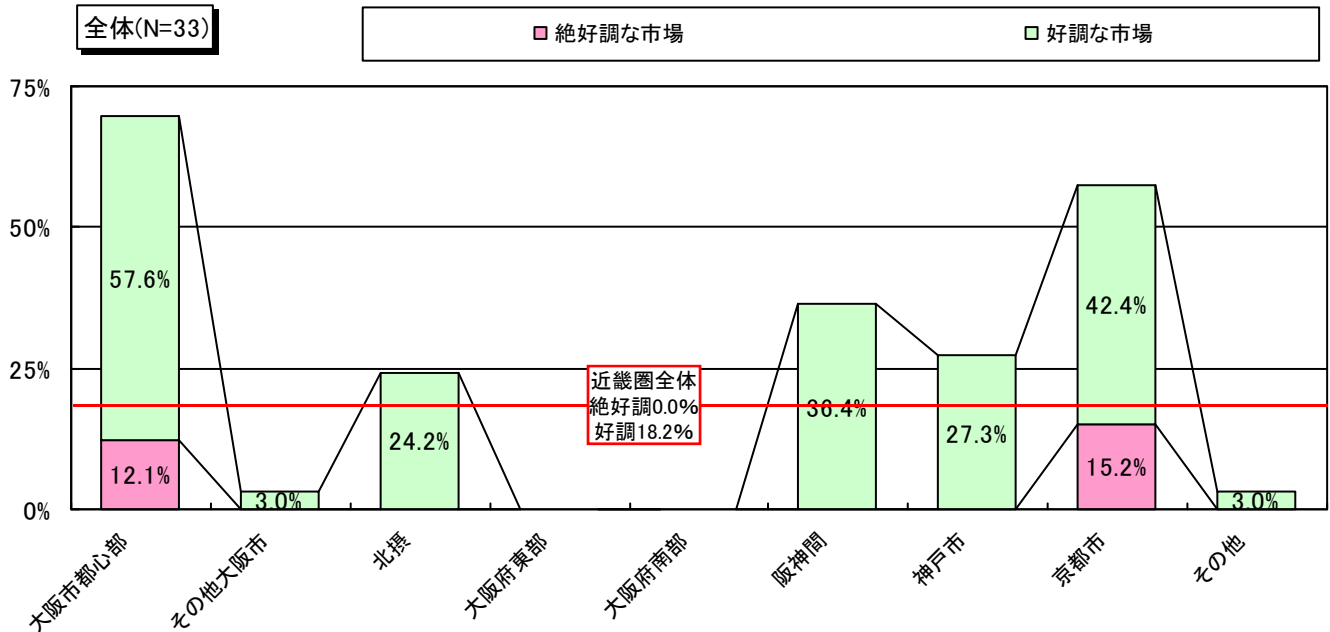
- (1)調査方法 メール配信・郵送／メール・FAX回収
- (2)調査期間 2015年12月25日～2016年2月5日到着分
- (3)調査対象企業
 - ①近畿圏で分譲マンション事業を展開するデベロッパー
 - ②近畿圏で分譲マンションの販売事業に携わる不動産販売会社
 - ③近畿圏で分譲マンションの広告事業に携わる広告代理店
 - ④近畿圏で分譲マンションの調査事業に携わる調査会社
- (4)有効回答企業数 33サンプル(デベロッパー18社、不動産販売会社1社、広告代理店8社、調査会社6社)
※デベロッパーの有効回答企業18社のうち、2015年の近畿圏事業主別供給ランキング(有限会社エム・アール・シー調べ)上位20位に11社が含まれています。

○調査結果の概要

(1)2015年のマンション市場

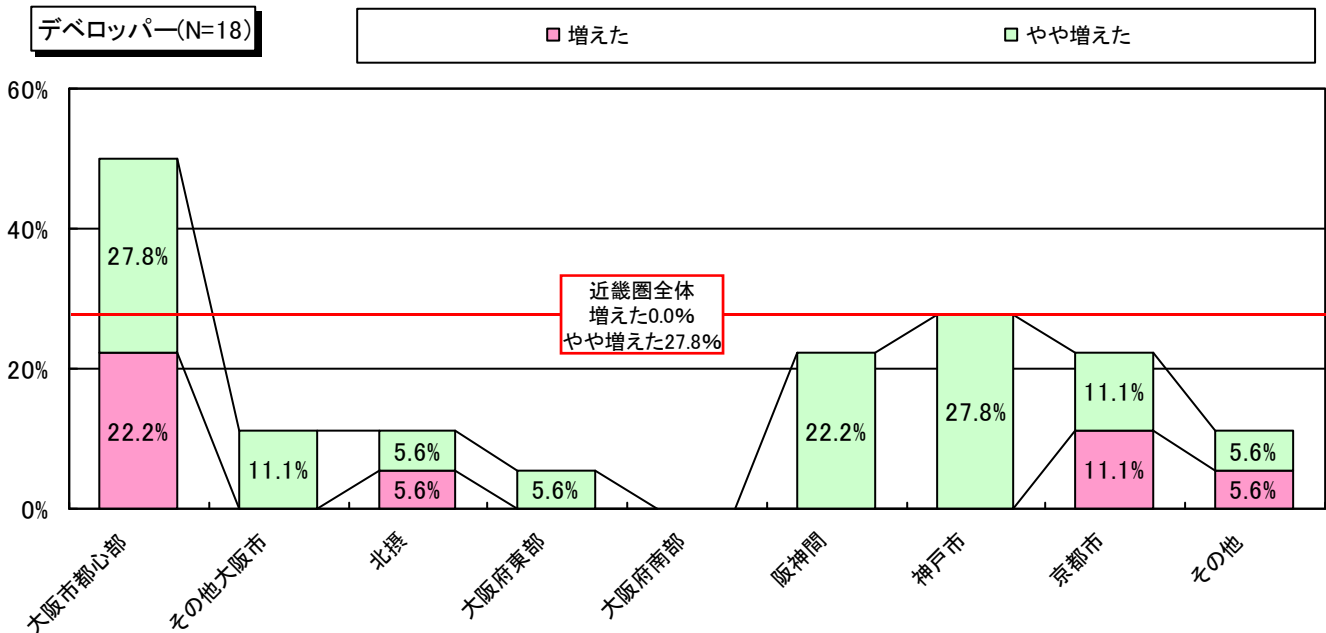
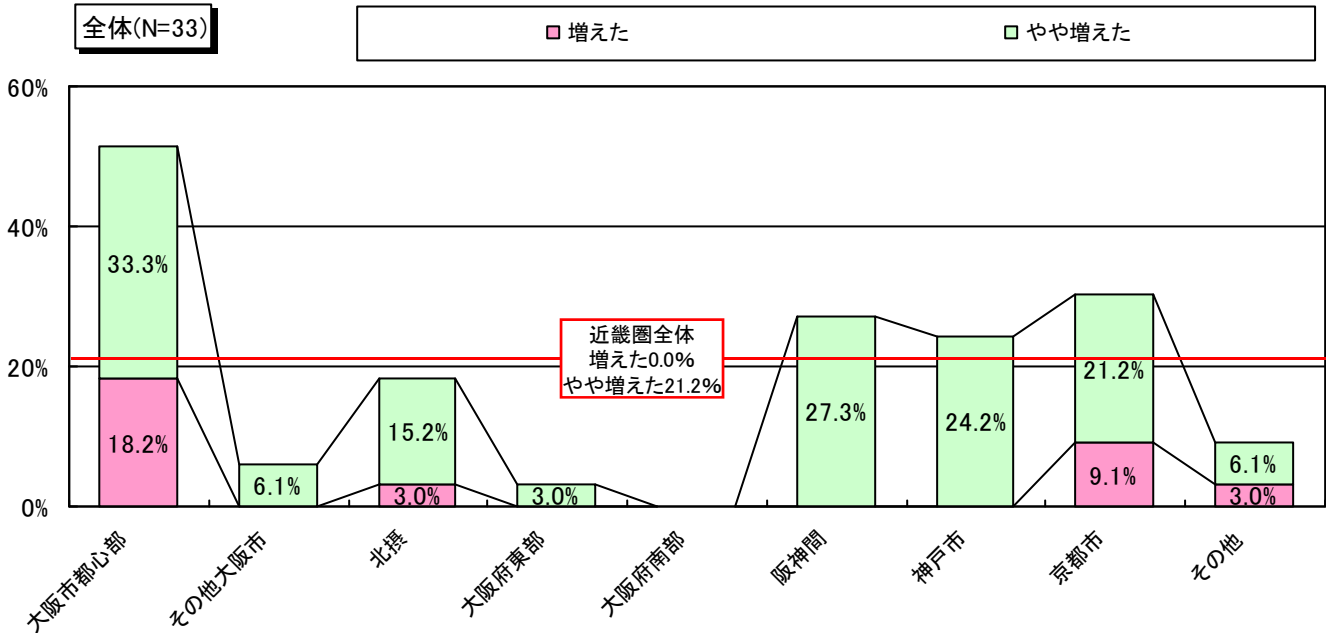
○2015年のマンション市場を好調とする企業は18%。MR来場が増えたとする企業も21%で、前年調査を各々7ポイント・5ポイント上回る。
 ○しかし、地域格差が目立って大きく、大阪市都心部・京都市の市場を好調とする企業が6割弱～7割弱に達する一方、大阪府東部・南部は全く低調と見られている。
 ○活発な圏外需要(関東・海外等)が市況を支えている面があるといえる。

●2015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？



- ・全体では18%、デベロッパーは28%が好調としている。
- ・地域毎の差は大きく、大阪府東部・南部に好調認識はない一方で、大阪市都心部・京都市は絶対好調と認識する企業が少なくない。

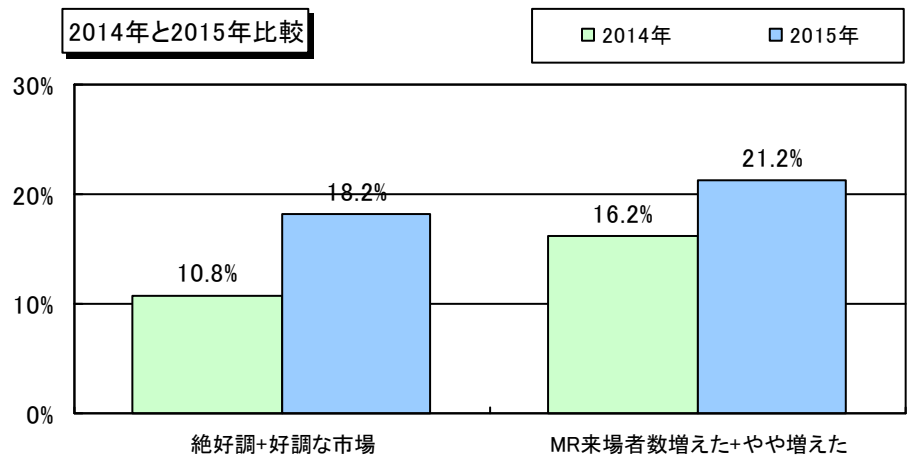
●2015年の新築分譲マンションマーケットにおけるモデルルーム来場者数は、2014年に比べいかがでしたか？



・2013年に比べ、増えたとするのは全体で21%、デベロッパーで28%。大阪市都心で増えたという企業が目立っている。反面、その他の大阪市や北摂、大阪東部・南部などはスコアが低く、地域格差が大きい。

●2014年と比較するとー。

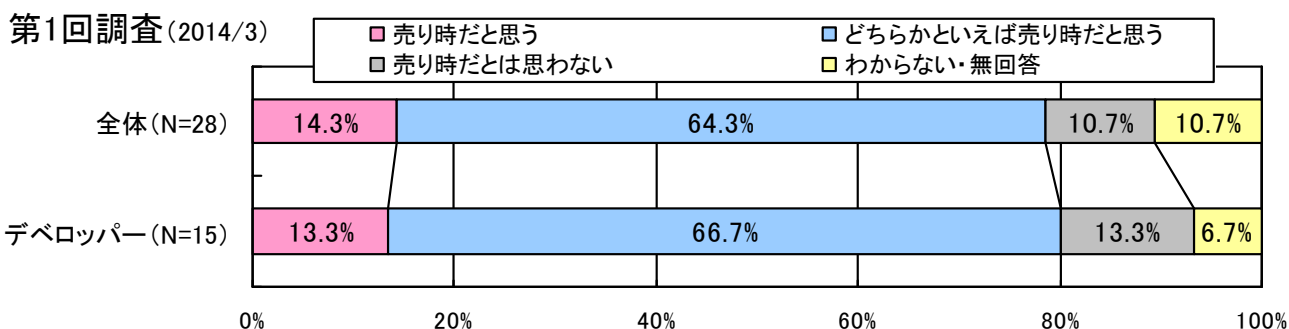
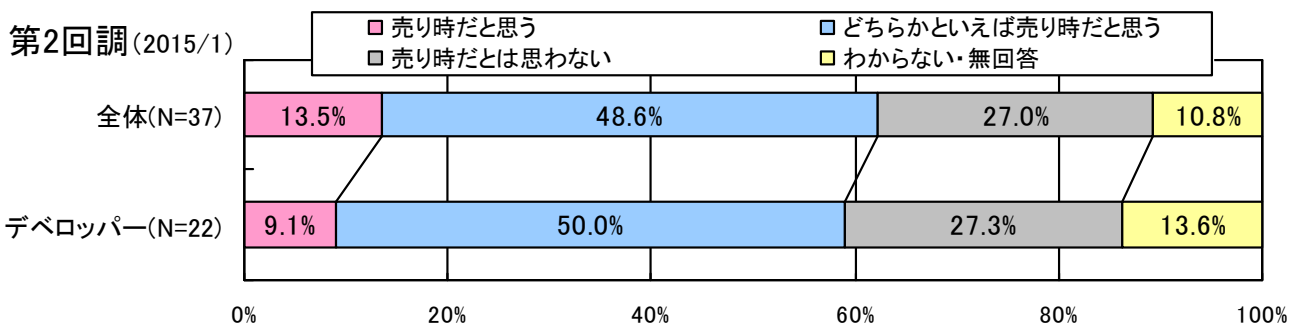
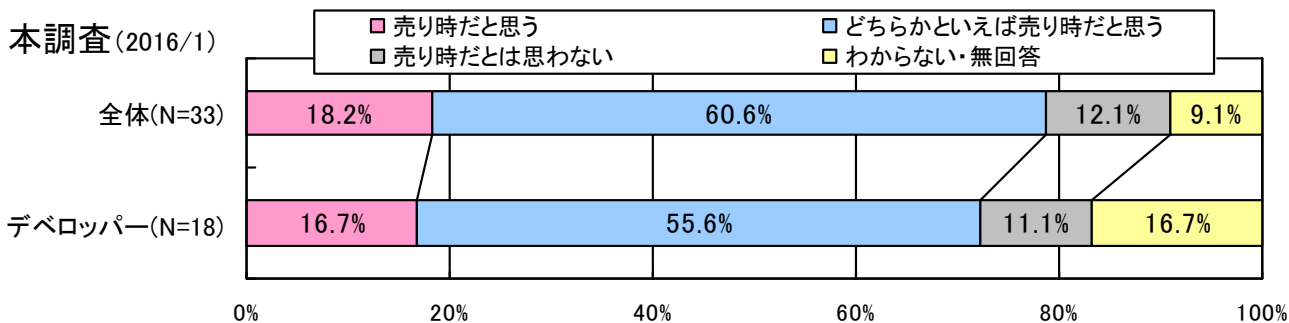
・好調との認識は7ポイント、
MR来場数増加と回答は5ポ
イント上昇している。



(2) 2016年のマンション市場予測 —①売れ行きなど市況感

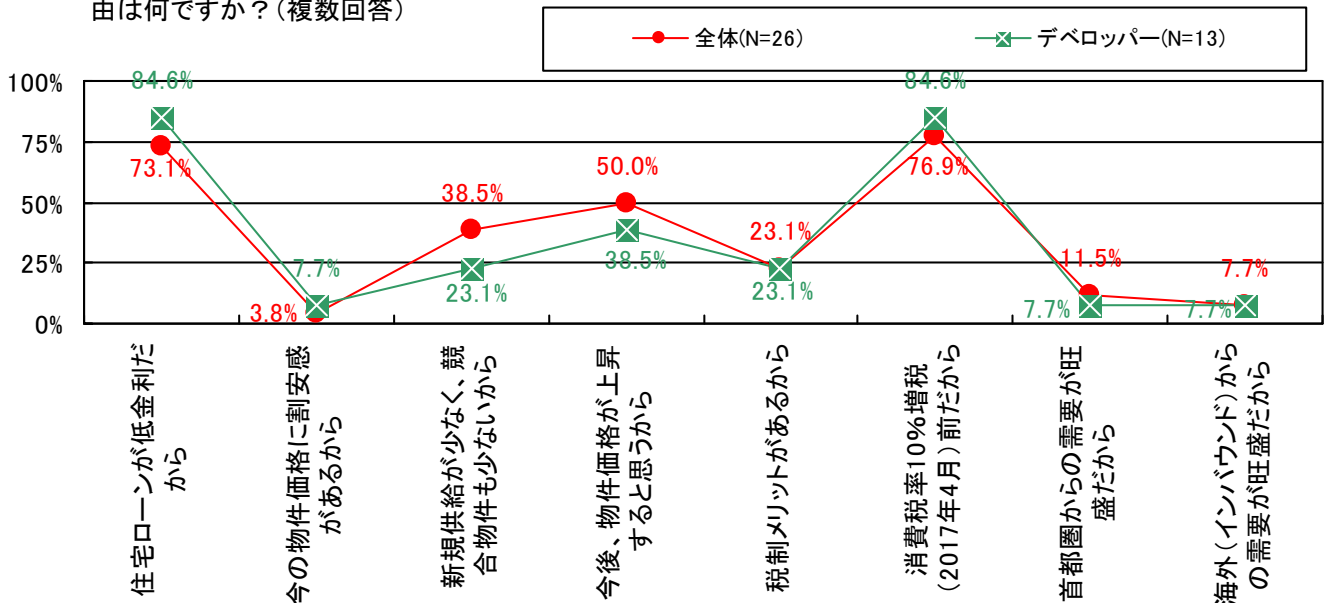
○ 売り時と考える企業が7割台で、昨年より明らかに多い。
 ○ 低金利と消費増税前であることがその要因。
 ○ しかし、来場が増えるという指摘は少なく、新規ユーザーの増加は見込みにくい模様。2016年は「まあまあ」或いは「やや不調」な市況と見られている。

● 「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？



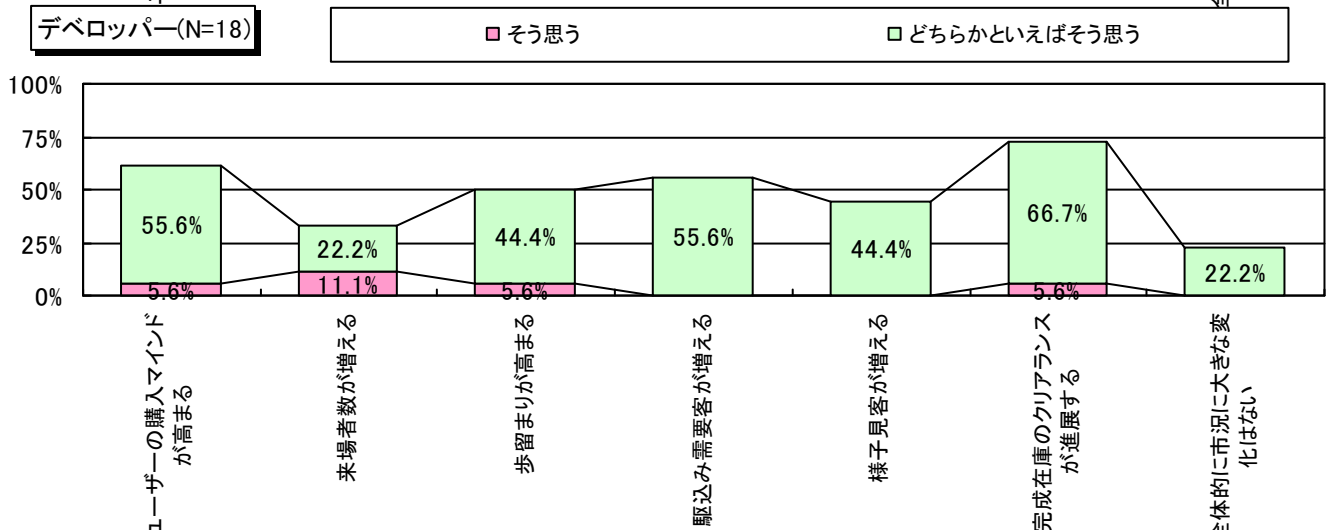
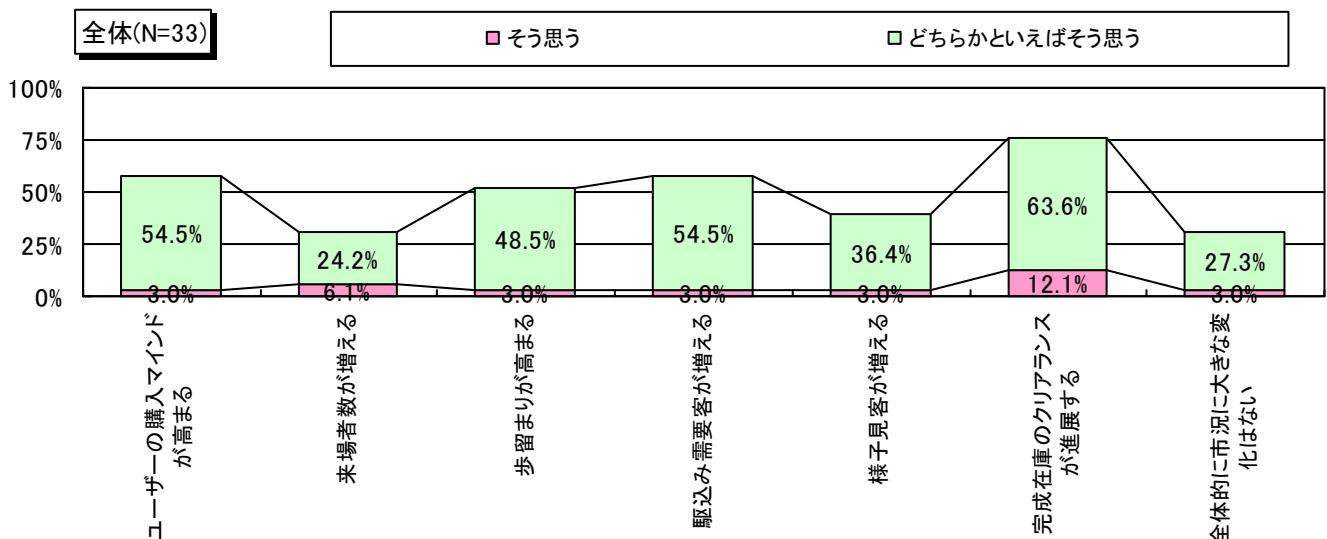
・「どちらかといえば売り時」を含め、売り時という回答が7割台。昨年との比較でも17ポイント増加している。

●「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）



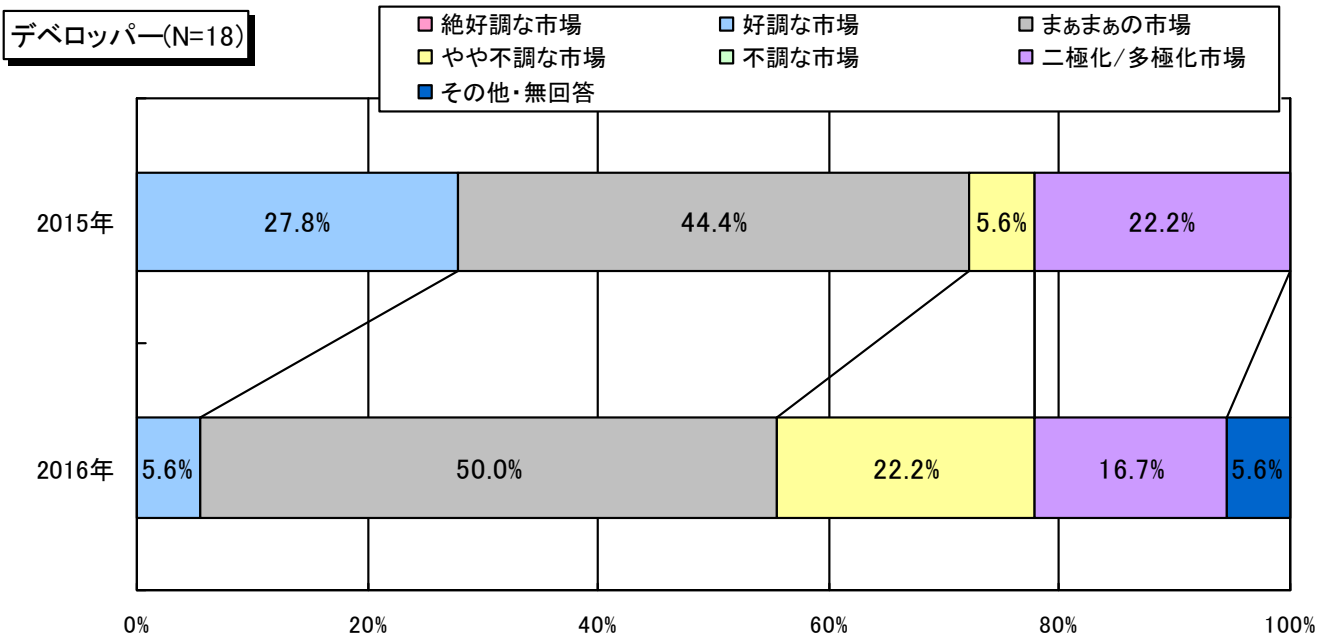
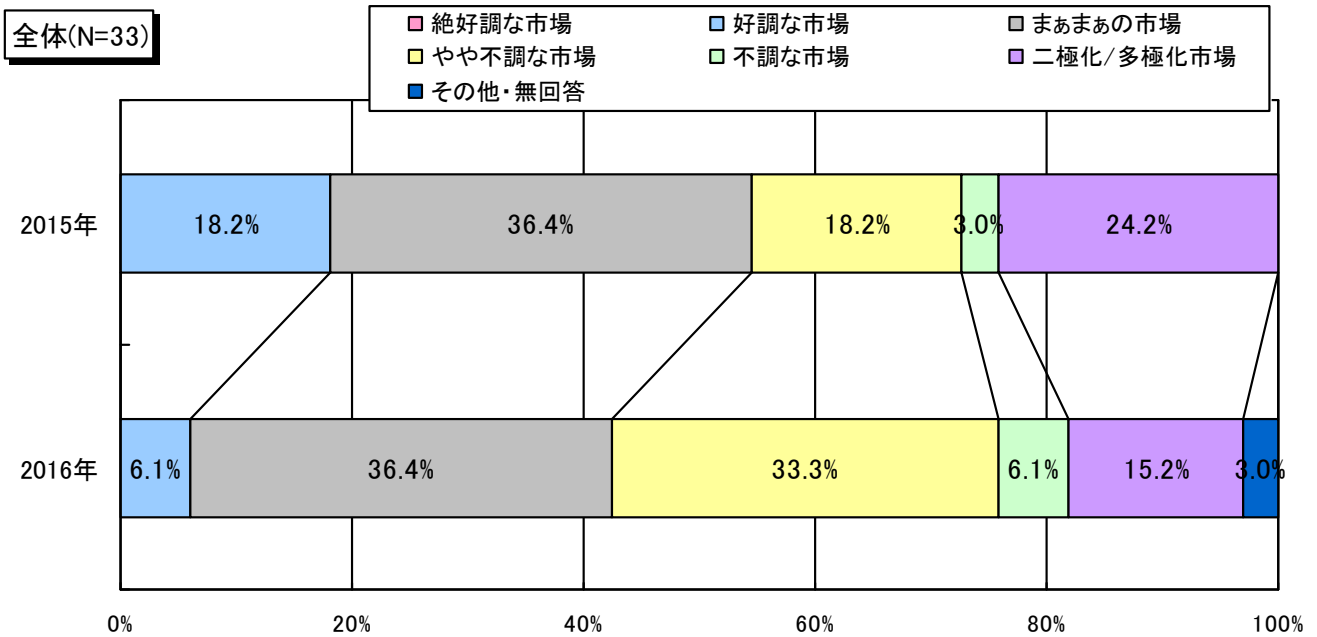
・「低金利」と「増税前だから」が売り時の要因。また価格の上昇する今後はより売りにくいとの見方がある様に見える。

●消費税率10%増税が2017年4月に確定しましたが、10%増税を控える中で、2016年の市場はどのように変化するとお考えですか？



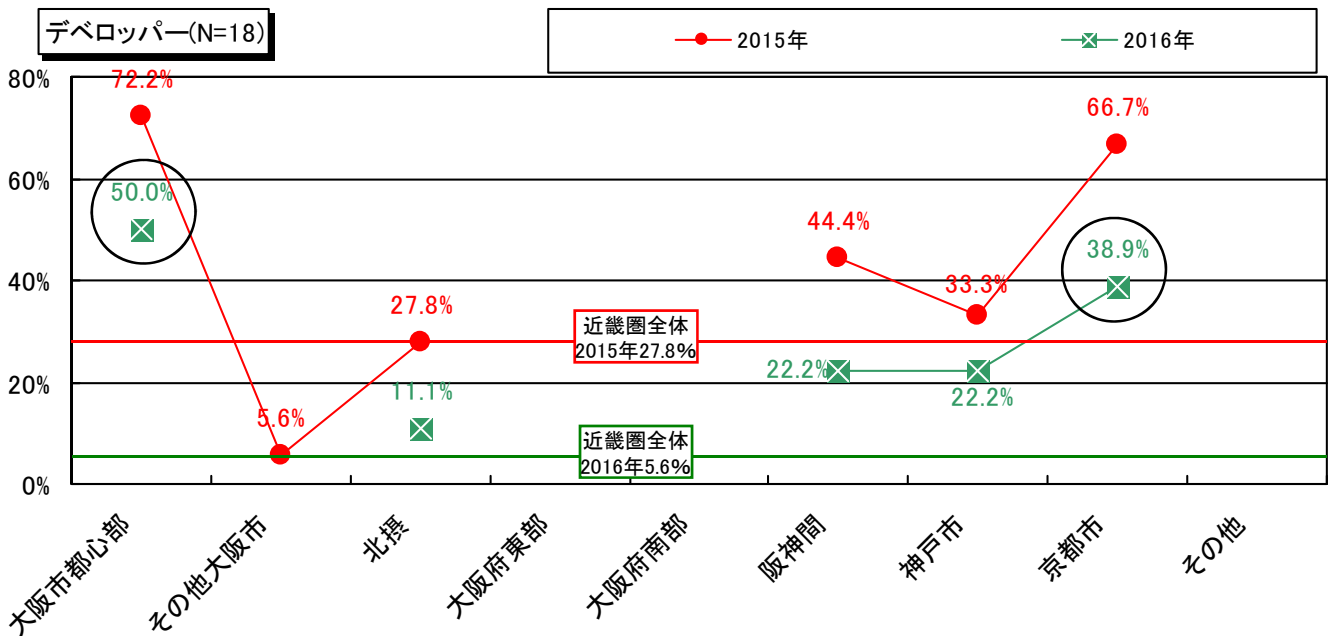
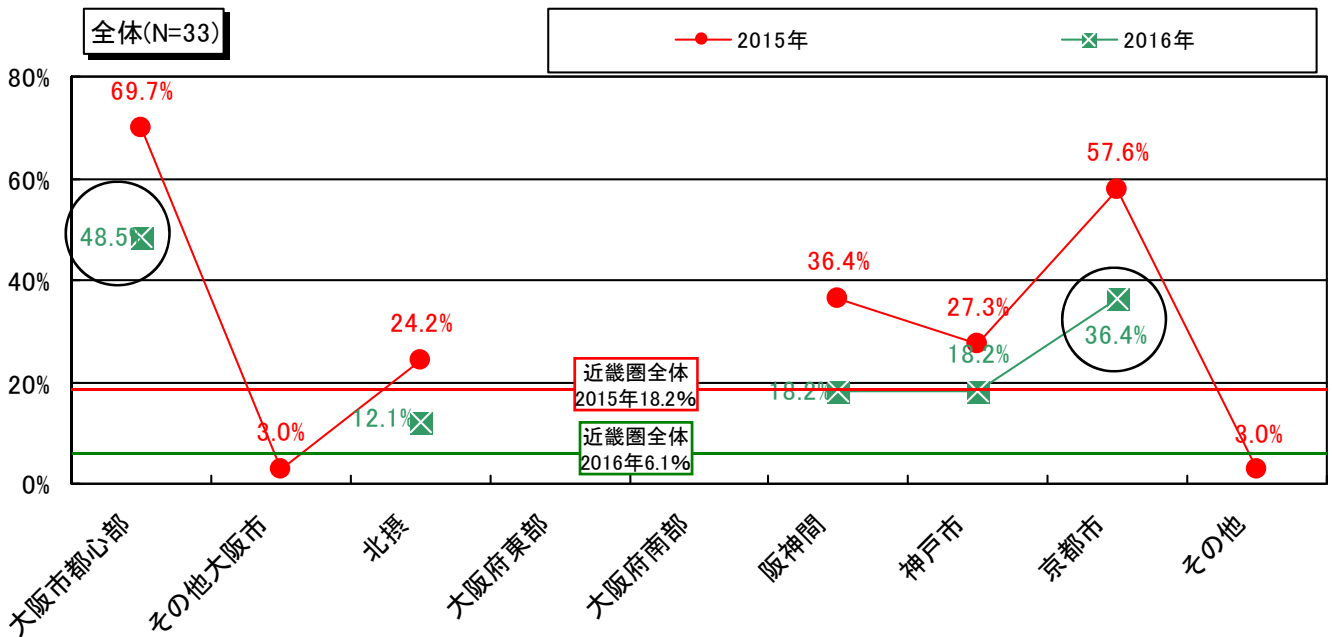
・「来場数が増える」との回答が少ない。しかし、「完成在庫のクリアランスが進展する」といったプラスの意見も少なくない。既に検討中ユーザーの購入意欲は高い一方、新規検討ユーザーは減るとの見方と考えられる。

●2015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？
2016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？



・2016年を好調と見る企業は殆んどない。「まあまあの市場」と見る企業が最も多く、全体で36%、デベロッパーで50%。次いで「やや不調」が多く、全体では33%にである。

● 2015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
 2016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

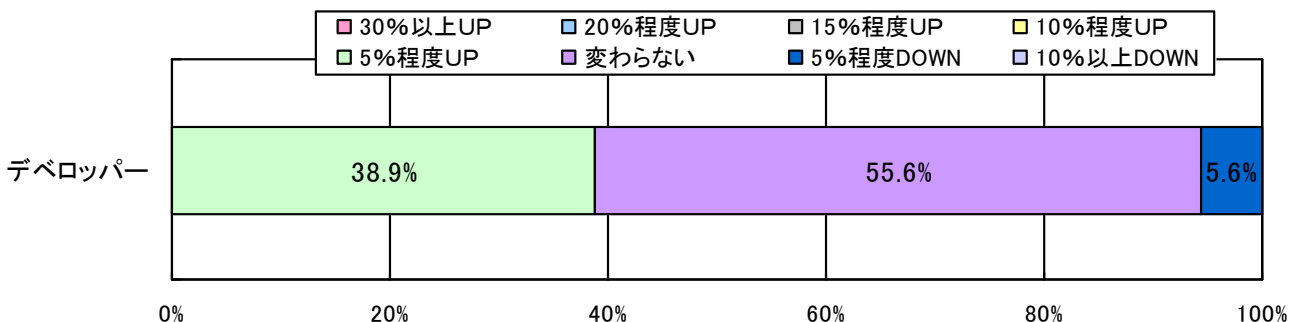


- ・各地域とも2015年より市況低下が予測されている。そんな中で、大阪市都心、京都市を好調と見る向きが継続している。一方で、その他の大阪市・大阪府東部・大阪府南部では好調を予測する回答は見られない。
- ・引き続き地域格差が顕著であるといえる。

(2) 2016年のマンション市場予測 ②供給価格

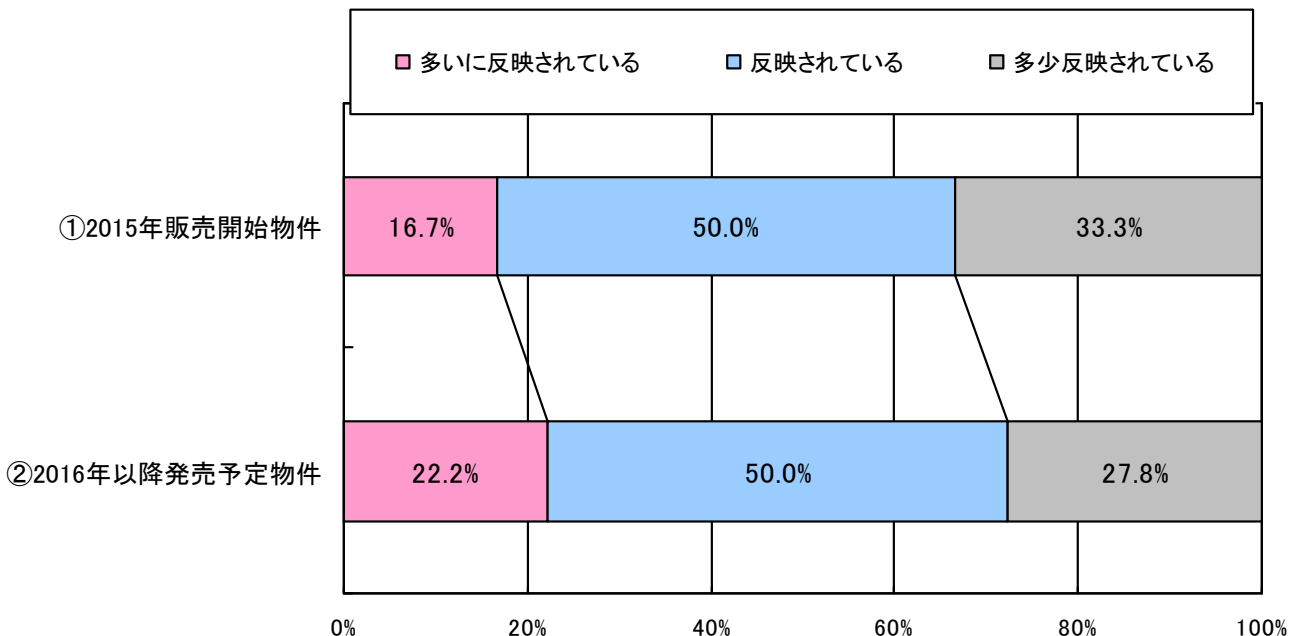
○建築単価は56%変わらないと回答しているが、4割近くは5%UPと回答。
 ○2016年の価格は近畿圏全体では5%位上昇するものが増える。
 ○京都市では20%上昇との回答がデベロッパーで2割を超える。

●2016年の近畿圏における分譲マンションの建築単価は2015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=18)



- ・回答の39%が建築単価が上るとしている一方で、56%は変わらないとしている。
- ・上昇率は5%。若干だが5%程度DOWNも6%。

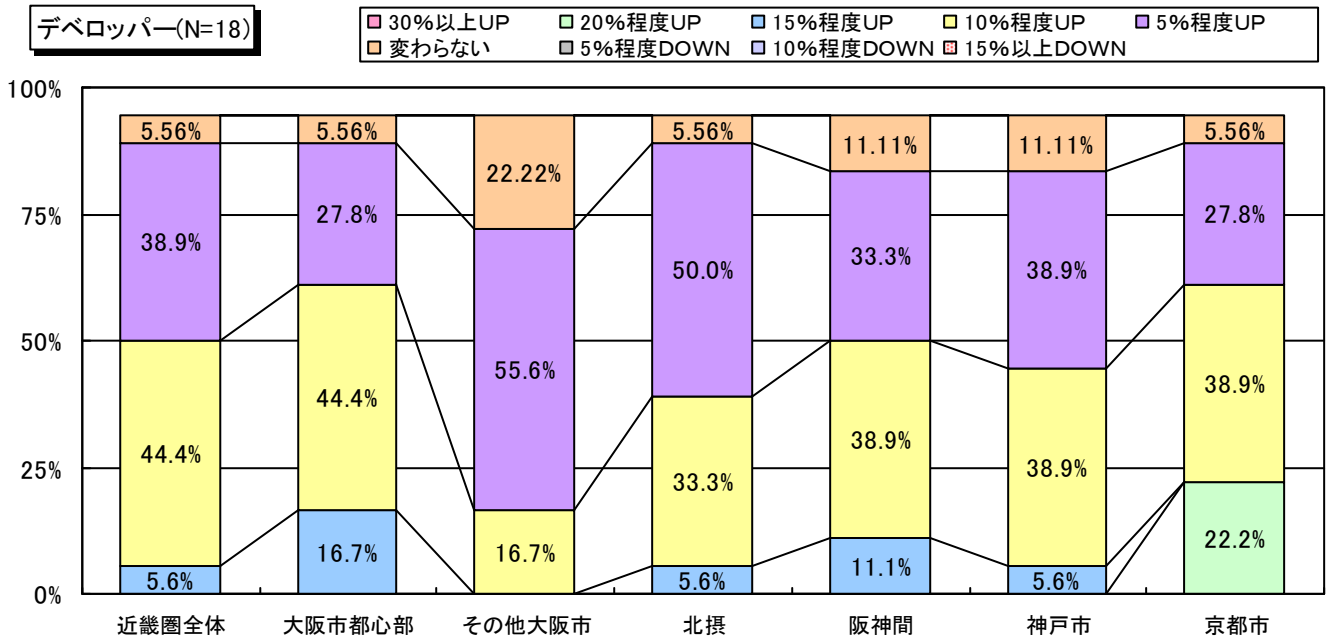
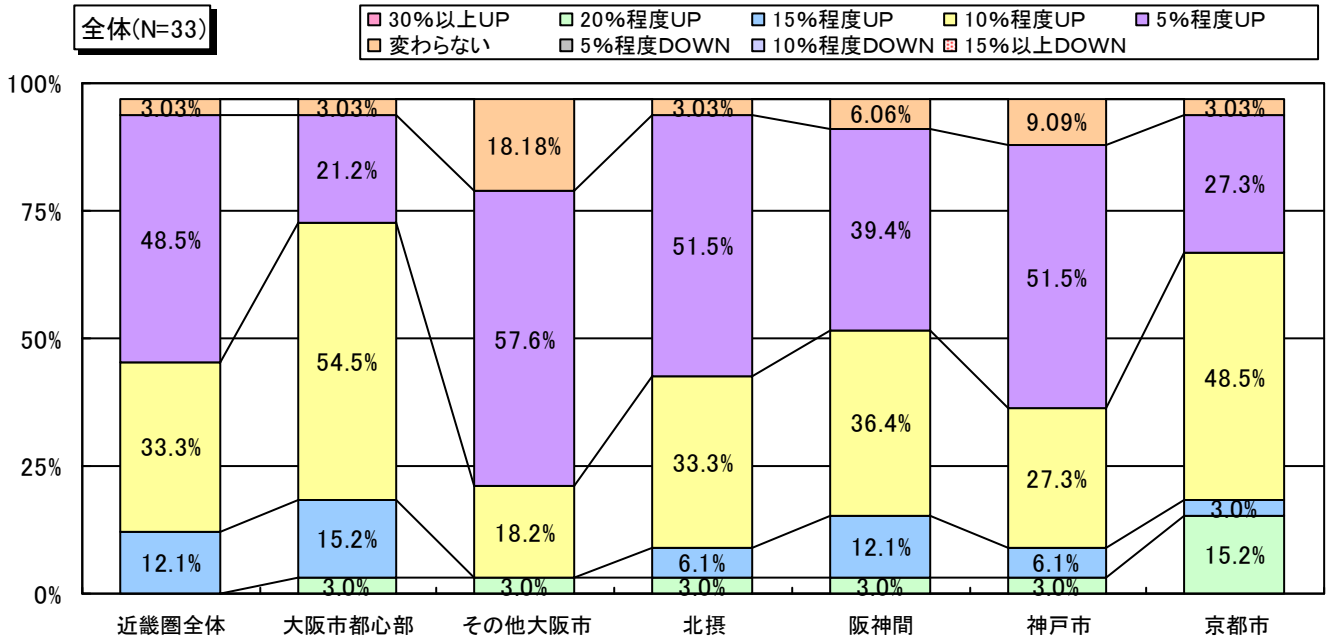
●昨今の建築コストの上昇は、貴社のマンション販売の各々の商品においてどの程度反映されていますか？
 ※デベロッパーのみ(N=18)



- ・建築費の上昇は2015年物件の2/3に反映されている。2016年は15年より6ポイント高く反映されると見られ、供給価格は若干上昇すると見られる。

●2016年の近畿圏における分譲マンションの「坪単価」は2015年に比べてどのようになるとお考えですか？

→販売坪単価

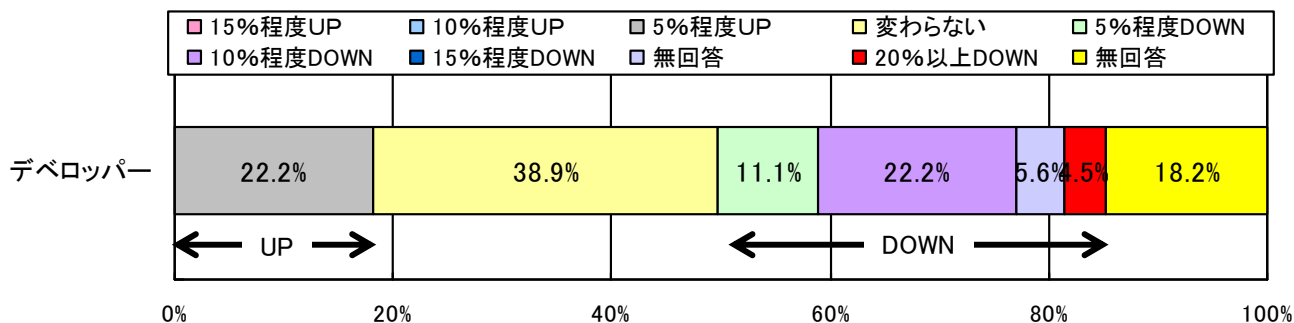


- ・回答のあった大半の企業が坪単価は上がるとしている。5%UPの回答が最も多く、次いで10%UP。大阪都心と京都市では20%UPというデベロッパーが2割を越える。

(2) 2016年のマンション市場予測 - ③供給量の予測

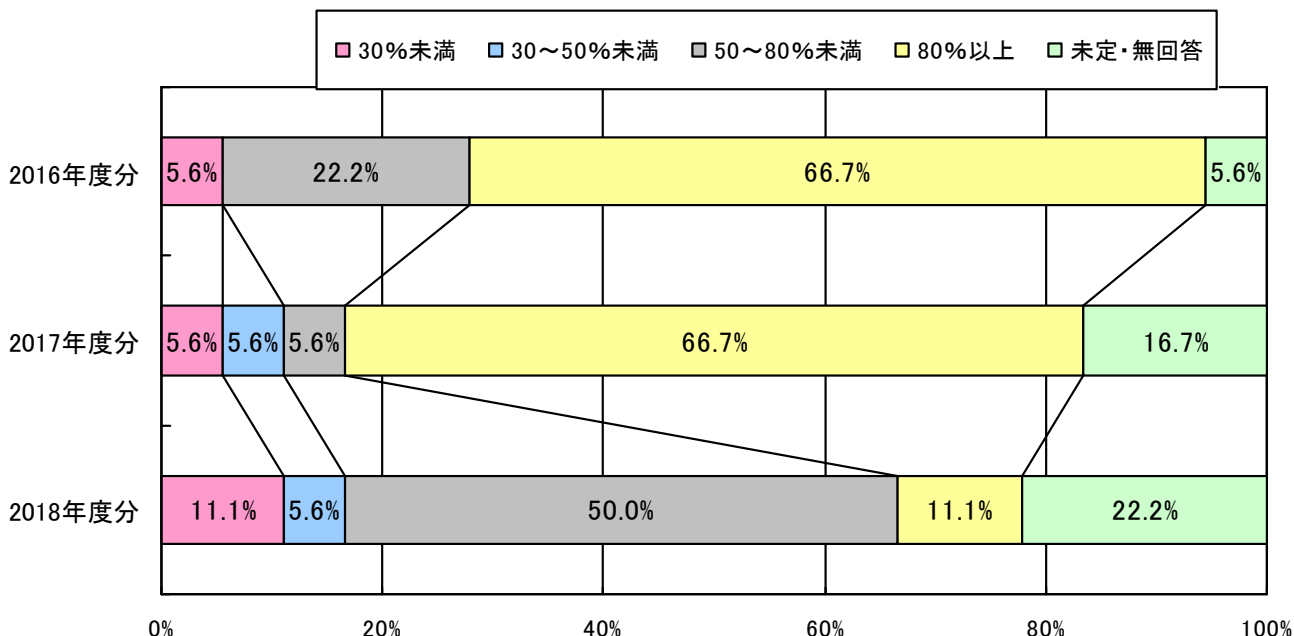
○本アンケート回答企業の前年実績より算出した供給量は約2万1000戸。
 ○但し、供給予想戸数は17500～20000戸が最も多く、15000戸切れを予想するデベロッパーも存在。
 ○供給余力21000戸に対し、供給量18000戸程度か。

●貴社の2016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2015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=18)



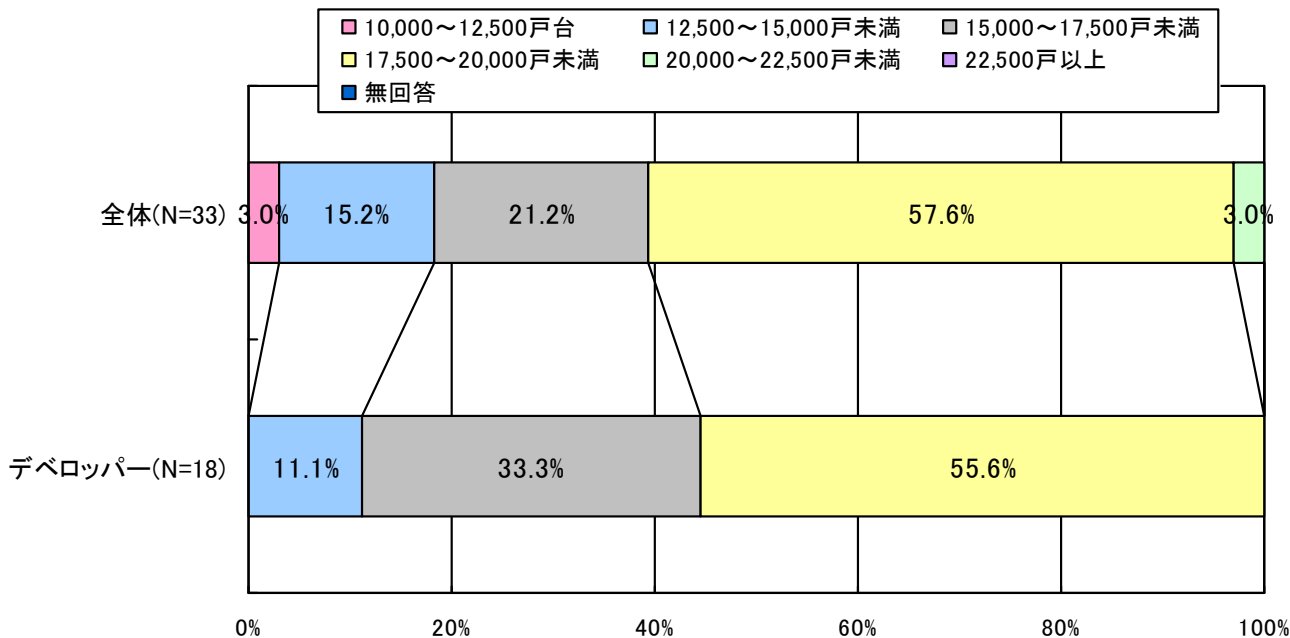
・変わらないが最も多く、UP22%、DOWN43%とDOWNが多い為、2016年は前年より減少の見込み。

●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=18)



・2016年度・2017年度の用地確保は概ねできている。

●2016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58%。次いで15000～17500戸未満が多い。20000戸越えは僅か3%。逆に15000戸未満が2割近くある。
- ・デベロッパーでは、17500～20000戸が56%だが、17500戸未満も44%。
- ・この平均値は全体で16433戸、デベロッパーで17363戸である。

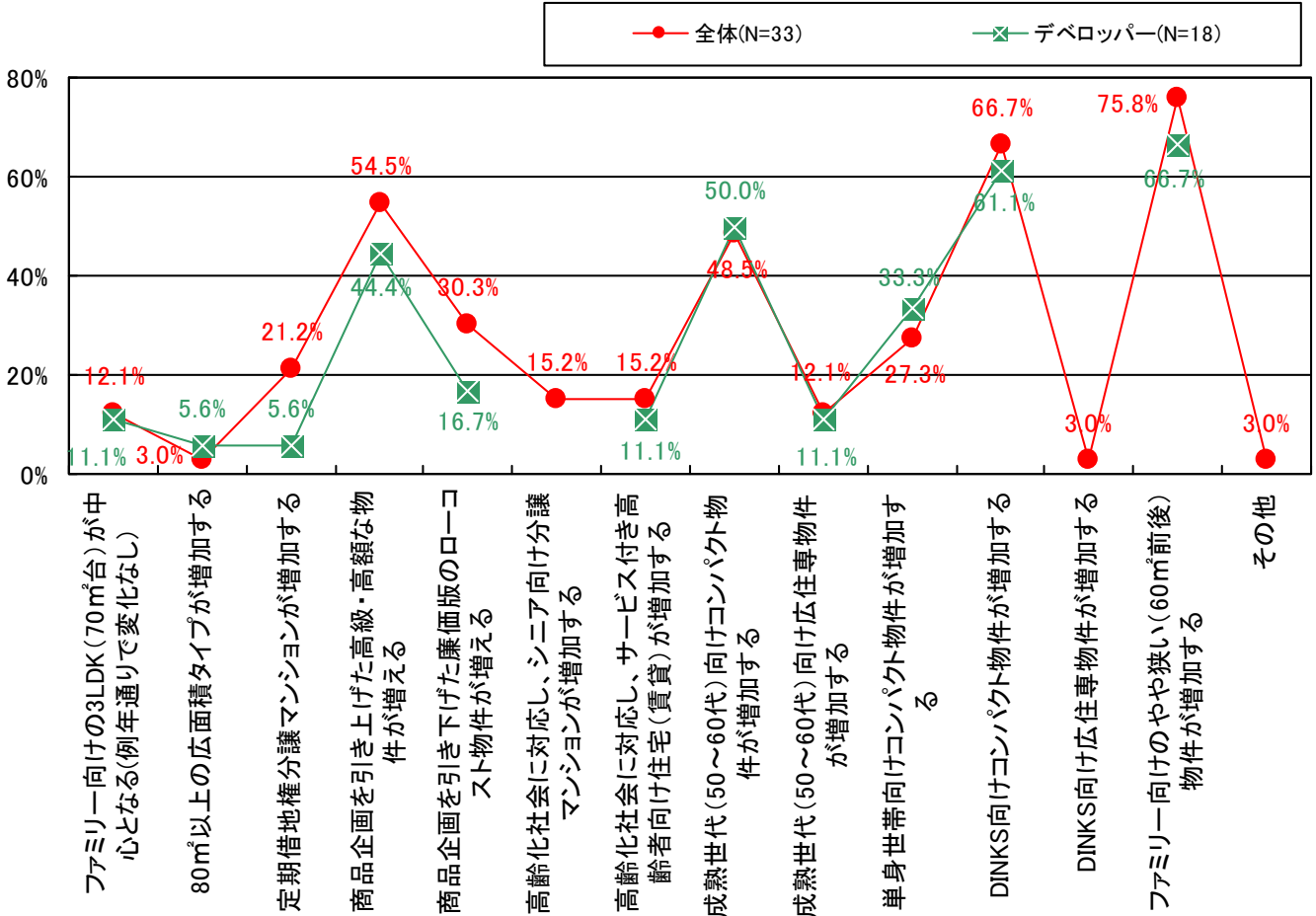
●2016年度の近畿圏における分譲マンションの供給予定戸数(目標戸数)をお教え下さい。

2015年の有効回答企業供給戸数合計	7,652
2015年の有効回答企業供給比率/対近畿圏(18364戸)	41.7%
2016年度供給予定戸数(2014年供給比率による)	21,149

- ・回答者の供給は7652戸。2015年の回答者の供給実績は近畿圏全体の41.7%であり、逆算すると、2016年は21149戸の供給が予想される。
- ・もっとも、前回調査でもこの設問を下にした予測は24099戸であるのに対し、供給実績は18000戸台である。2万1000戸台は供給余力と解釈するのが妥当と見られる。

- 単価上昇の為、狭面積・コンパク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。今調査では検討中事業として高齢者向け賃貸住宅が多い。

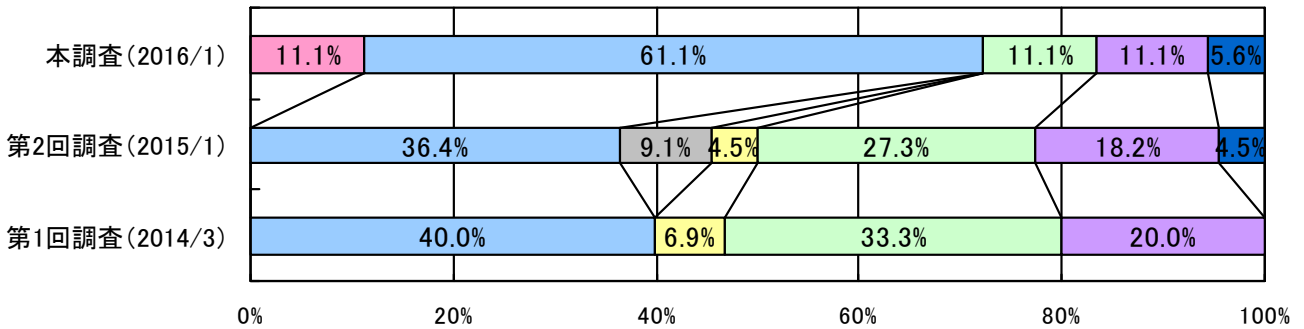
●2016年の近畿圏における供給商品のトレンドはどのようになるとお考えですか？（複数回答）



- ・全体では狭面積・コンパクト等の回答が多い。70㎡台や80㎡以上の回答は少ない。
- ・一方で、ローコストは少なく、むしろ高級高価が増えるとの回答の方が多い。

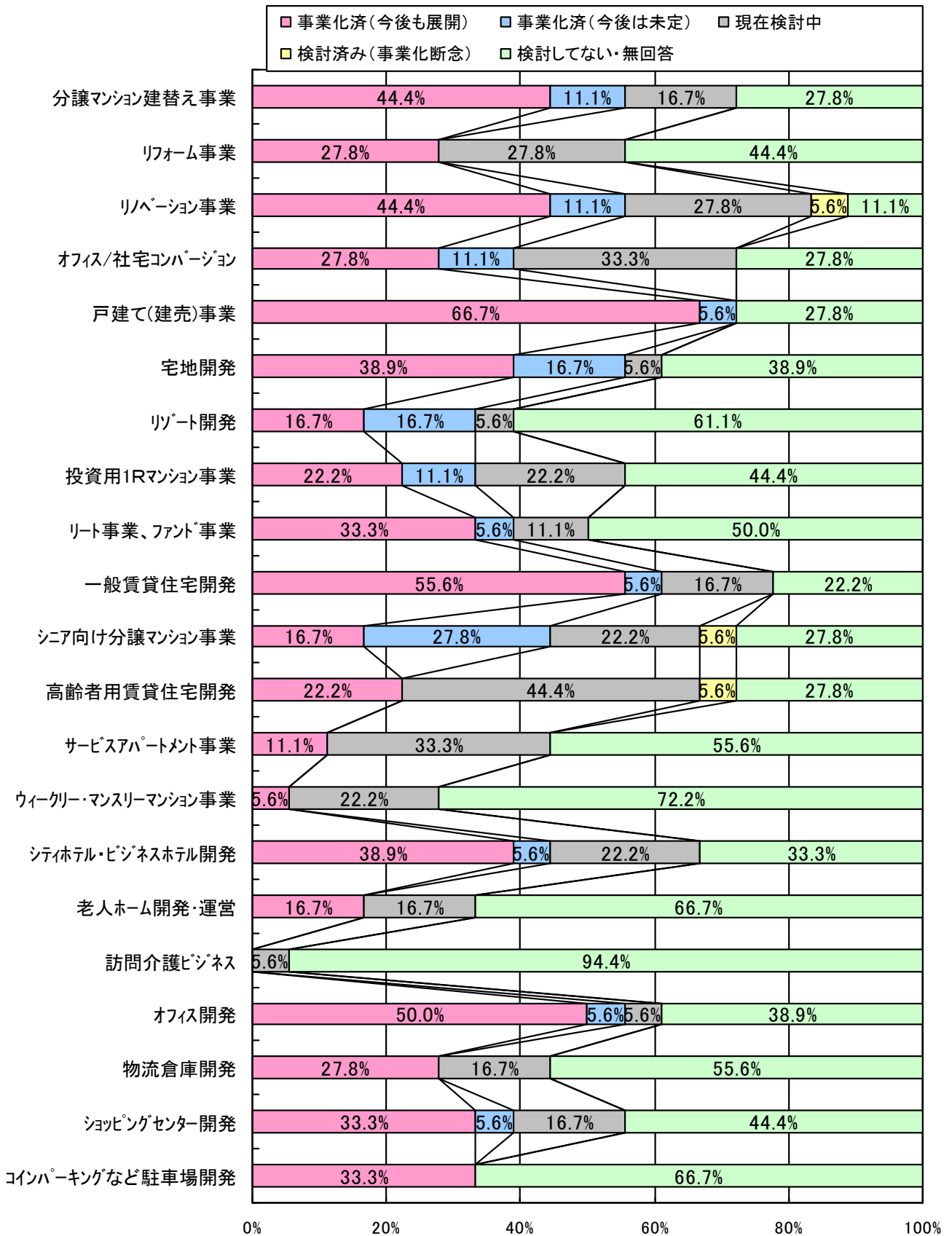
●現在、貴社では「新規事業開発」を行っていますか？※デベロッパーのみ

- 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7割を越え、前回・前々回調査に比べても急増。

●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=18)



- ・戸建事業72%、宅地開発55%が既に事業化済。
- ・検討中の事業では高齢者用賃貸のスコアが高い。

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
- ・大林新屋和不動産 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
- ・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 プレザ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
- ・株式会社 アイ・フラッツ
- ・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】

- ・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
- ・株式会社マーキュリー 関西支社

役 員 代表幹事 関電不動産 株式会社 取締役総務部長 吉井 一彦
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 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 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
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