

報道関係各位

第8回 近畿圏新築分譲マンション市況アンケート調査結果

2020年は市況低下が見られたが、コロナ感染拡大の影響は限定的であったとみる企業が多く、2021年は供給増加に加え、テレワーク対応商品等による需要拡大が期待されている。一方で価格上昇は継続する予想で、価格上昇による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8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36%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

■2020年市場を好調とする回答はゼロ。

- ・2020年市場を好調との回答は見られなかった。これは8回を数える本調査で初めてのことであり、モデルルームの来場者増加という回答も殆どない。市況は低下していることが確認できる。市況低下は2020年に始まったことではなく、2019年以降見られる傾向である。
- ・そんな中であって京都市ではモデルルーム来場増の回答が若干あり、また大阪市都心も好調な市場との回答が32%ある。地域ごとの差が大きい。

■新型コロナウイルス感染拡大の市況への影響は小さい。

- ・新型コロナウイルス感染拡大により、モデルルーム来場者数の減少が見られたとの回答は74%見られた。
- ・しかし、昨年の緊急事態宣言解除後・6月以降は殆ど影響はなかったとの回答がディベロッパーの75%より得られた。新型コロナウイルス感染拡大の影響は意外にも小さい。市況が好調とはいえないのは一昨年続く、供給価格の上昇等に起因すると推測される。

■2021年の供給戸数は1万6000戸。引き続き価格は上昇。テレワーク等対応商品の増加とそれによる需要拡大が期待されている。

- ・回答企業の2020年市場シェアと本年の予定供給戸数より算出した予想供給戸数は1万6470戸。また、回答企業の本年予測供給戸数の平均は1万5846戸である。これらから本年の供給戸数は約1万6000戸と予測される。発表されているいくつかの予測よりやや少ない数値。
- ・供給価格は上がり、坪単価で4.2%の上昇が予測される。この為、面積を抑制した供給増加が見込まれる。
- ・また、81%のディベロッパーがテレワークに対応するアフターコロナを見据えた商品が増加するとしている。これら新商品で需要が拡大するというディベロッパーが40%を数える。

■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 2020年12月23日～2021年1月26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2社、広告代理店7社、調査会社6社)

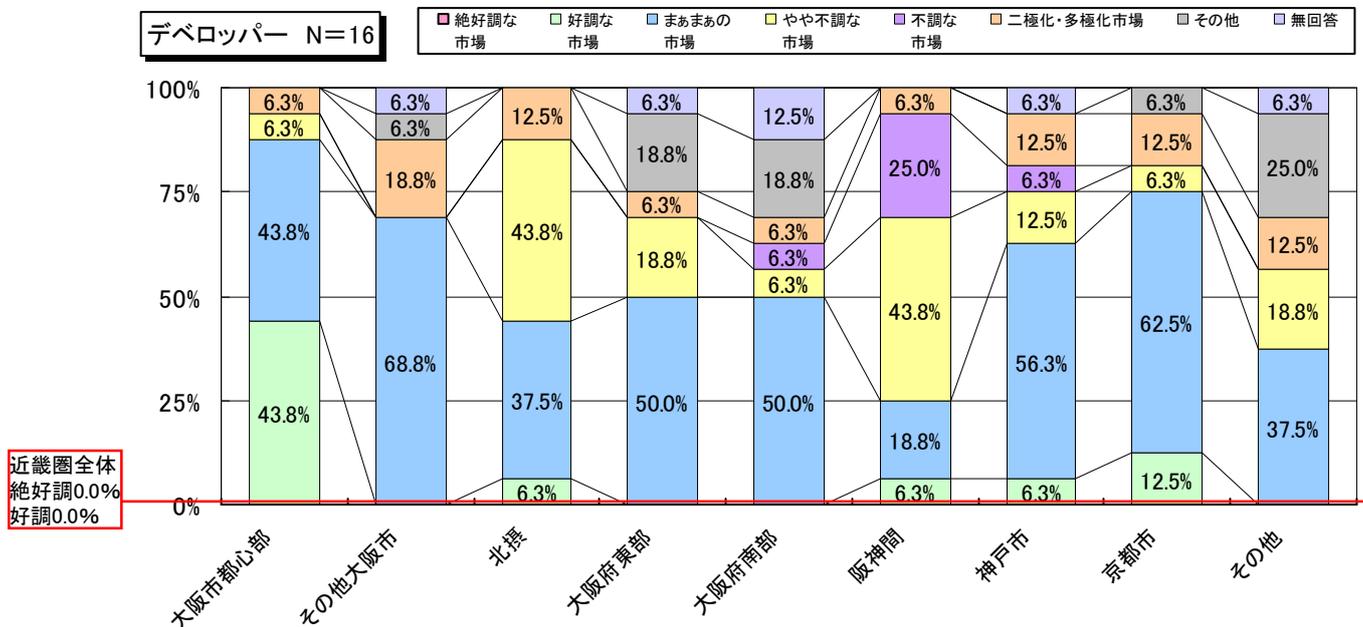
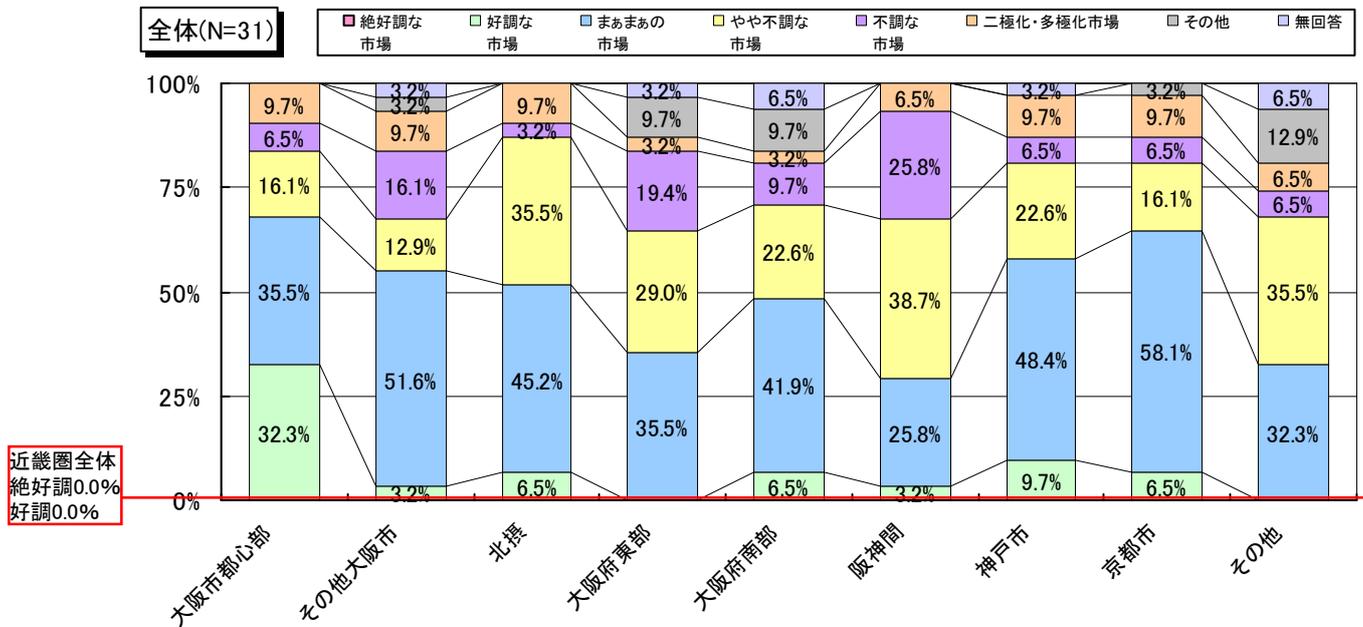
※デベロッパーの有効回答企業16社のうち、2019年の近畿圏事業主別供給ランキング(株式会社 不動産経済研究所調べ)上位20位に7社が含まれています。

○調査結果の概要

(1) 2020年のマンション市場

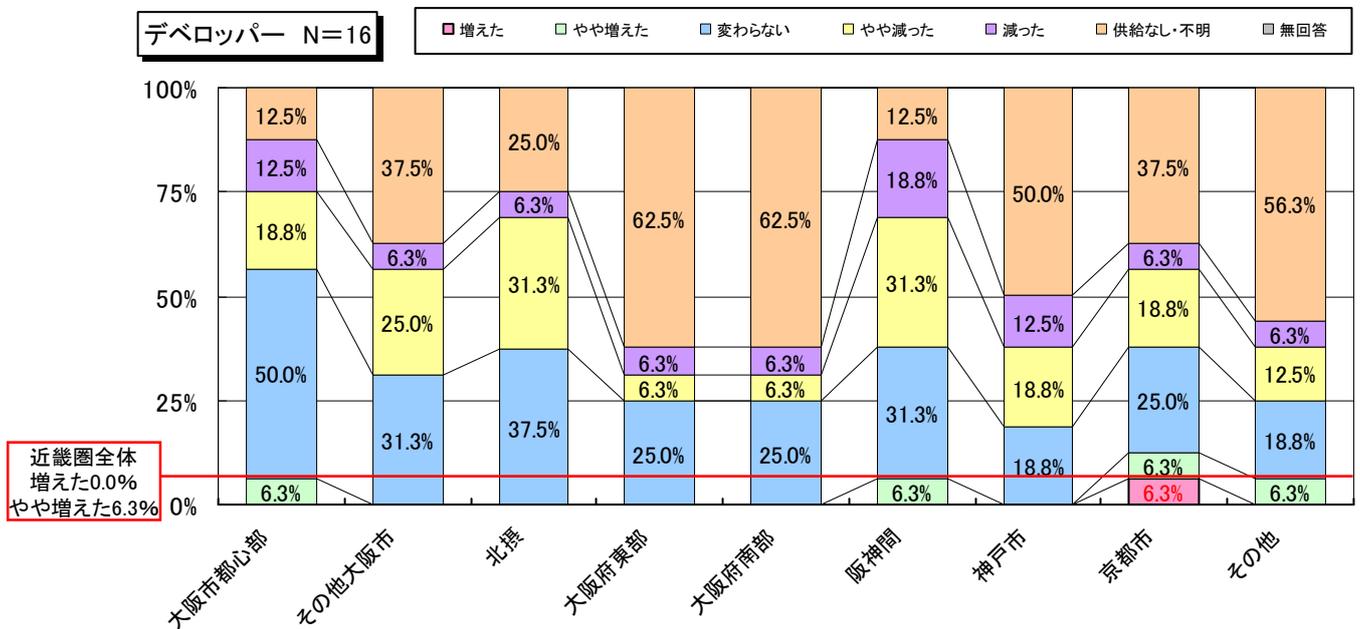
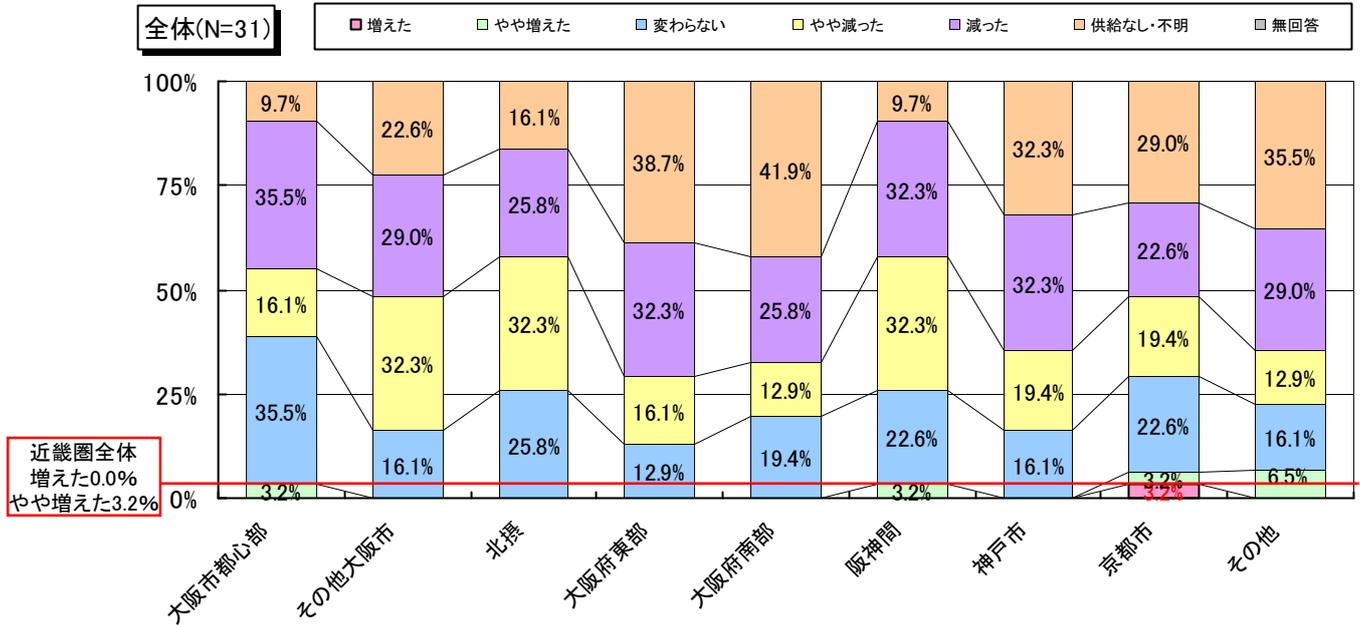
○2020年のマンション市場を好調とする企業は見られない。モデルルーム来場が増えたという回答も殆どない。
 ○そんな中において京都市ではモデルルーム来場数増加の回答が若干見られる。また、大阪市都心は好調とする回答が32%ある。

●2020年(1～12月)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？地域別でお答えください。(回答はそれぞれ一つ)



- ・近畿圏の2020年市場を絶好調とする回答はなく、好調とする企業も見られない。
- ・そんな中において、大阪市都心のみは(絶好調はないものの)好調とする割合(絶好調+好調)が全体で32%・デベロッパーで44%ある。

●2020年(1~12月)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、2019年(1~12月)に比べいかがでしたか？地域別でお答え下さい。(回答はそれぞれ一つ)



- ・モデルルーム来場数も、増えた(増えた+やや増えた)とする回答は殆ど見られない。
- ・京都市では増えたという回答が全体で6%・デベロッパーで13%見られる。また、大阪市都心部では変わらないが全体で36%・デベロッパーでは50%ある。

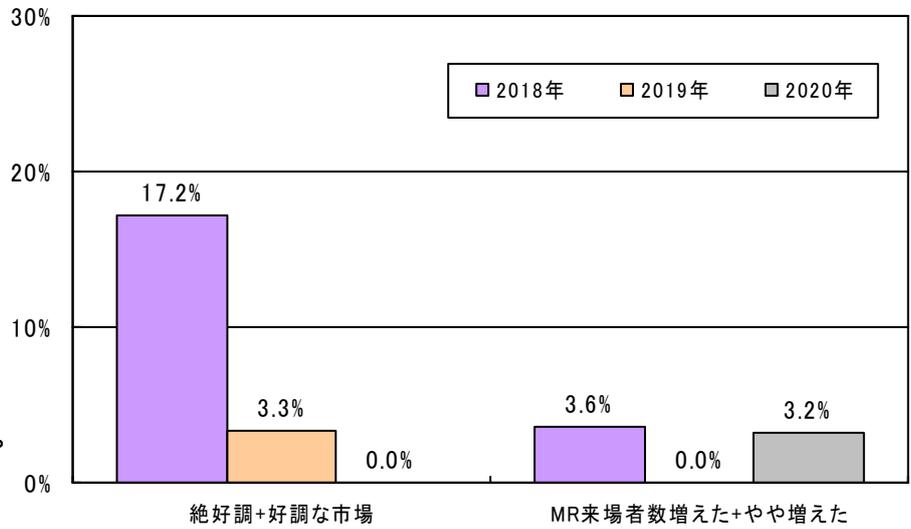
●2019年、2020年と比較するとー。

・2018年、好調とする回答は17%あった。

・それが19年には3.3%と急減し、本年はなくなっている。

・モデルルーム来場者が増えたという回答は18年時点で3.6%と非常に少ない。マンション市況は18年にやや低調となり、19年に悪化、20年は更に悪化したと見て取れる。

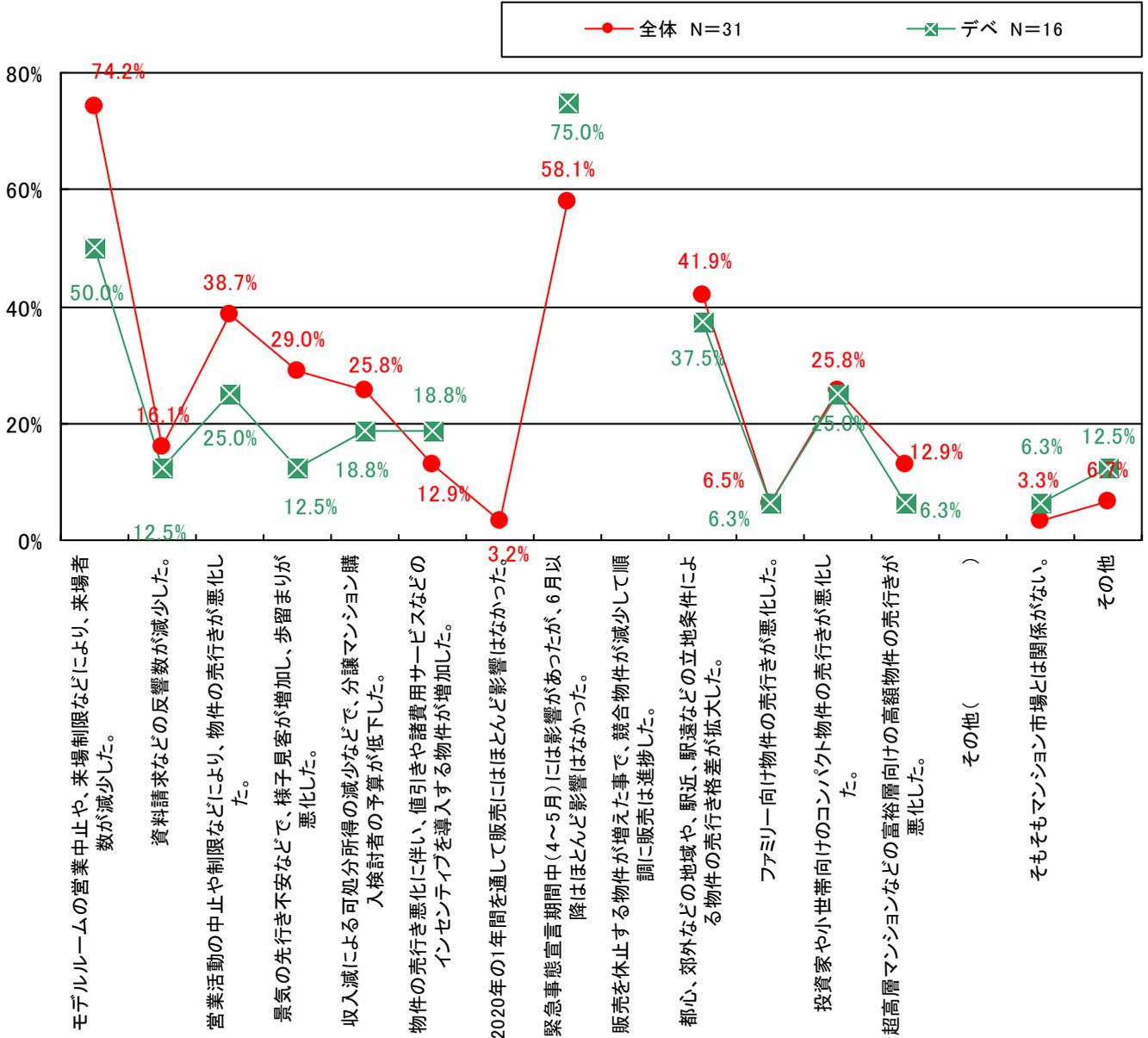
近畿圏全体 2018年・2019年・2020年比較



(2) 新型コロナウイルス感染拡大の2020年市場への影響

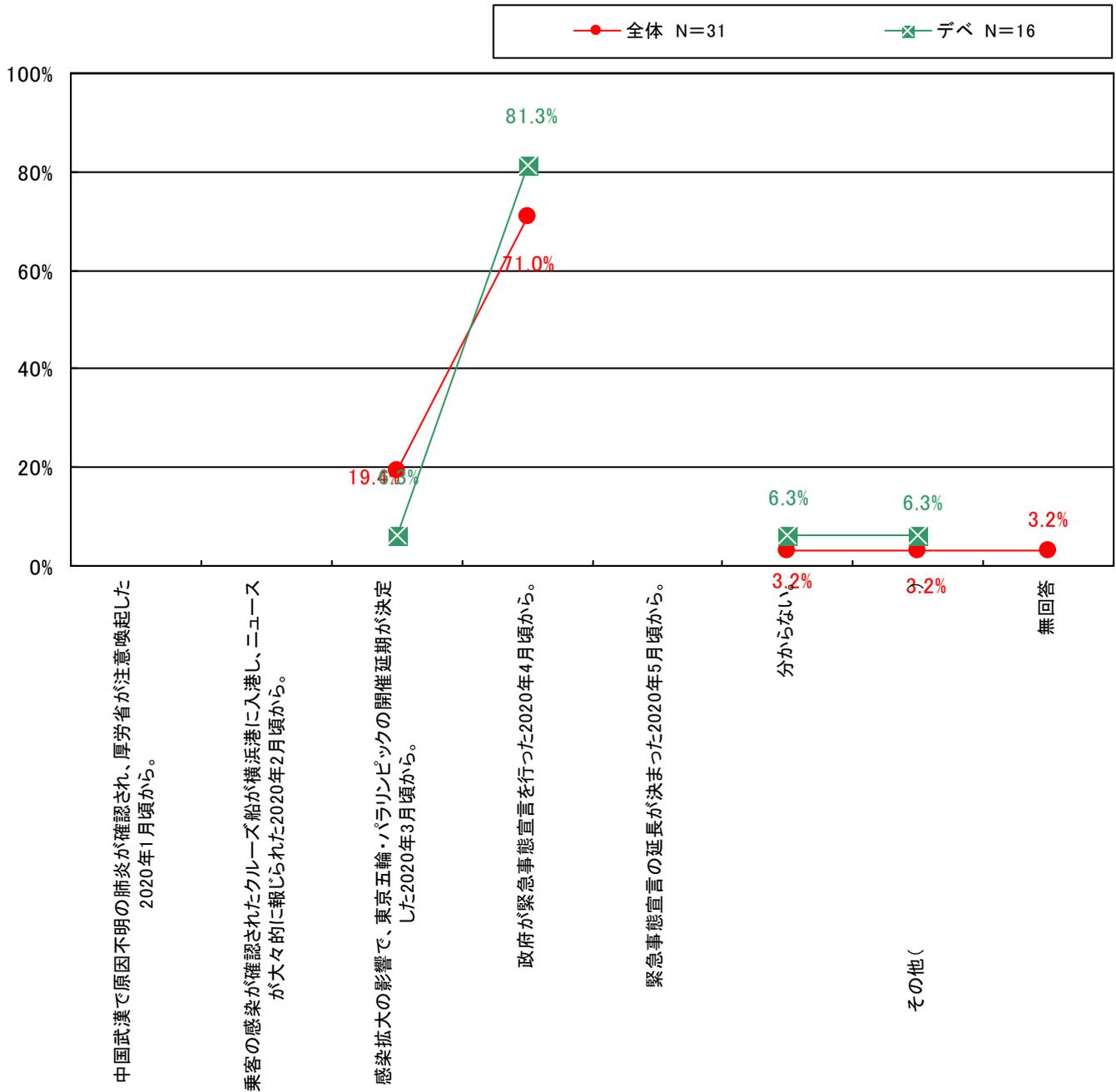
○新型コロナウイルス感染拡大の影響は2020年4月頃、緊急事態宣言時より、モデルルーム来場減等の形で現れる。
 ○しかし、2020年6月以降は殆ど影響がなかったと回答するディベロッパーが75%に達する。

● 今回の新型コロナウイルス感染拡大が、近畿圏の新築分譲マンションの売行きなどに、どのような影響を及ぼしたと思われますか？
 (回答はいくつでも)



- ・営業中止、来場制限による来場数の減少を挙げる回答が全体で74%、ディベロッパーで50%に達する。
- ・しかし、緊急事態宣言解除後、2020年6月以降は殆ど影響はなかったとの回答は全体58%・ディベロッパー75%にも達している。

●近畿圏の分譲マンションの売行きなどに対し、今回の新型コロナ感染拡大の影響は、何時頃から見られはじめたと思われますか？(回答はひとつ)

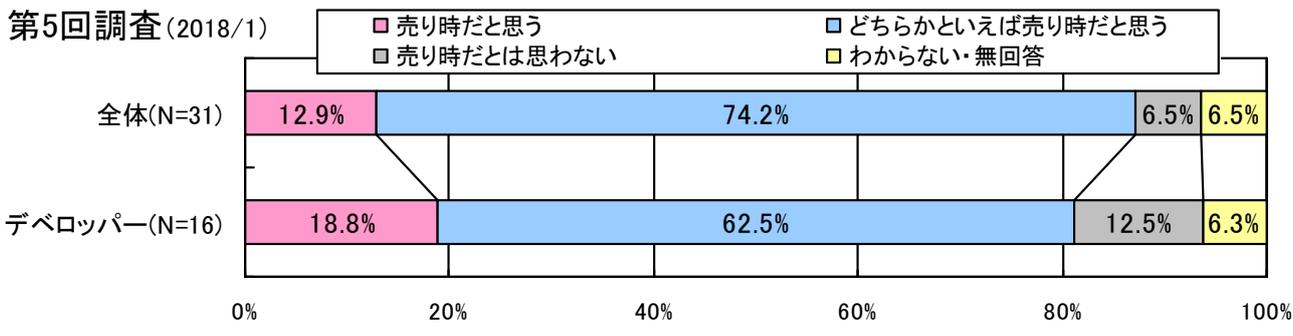
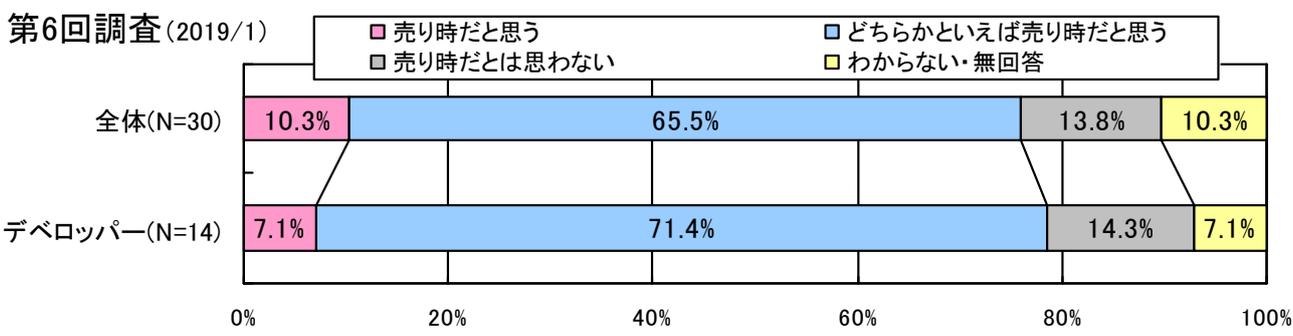
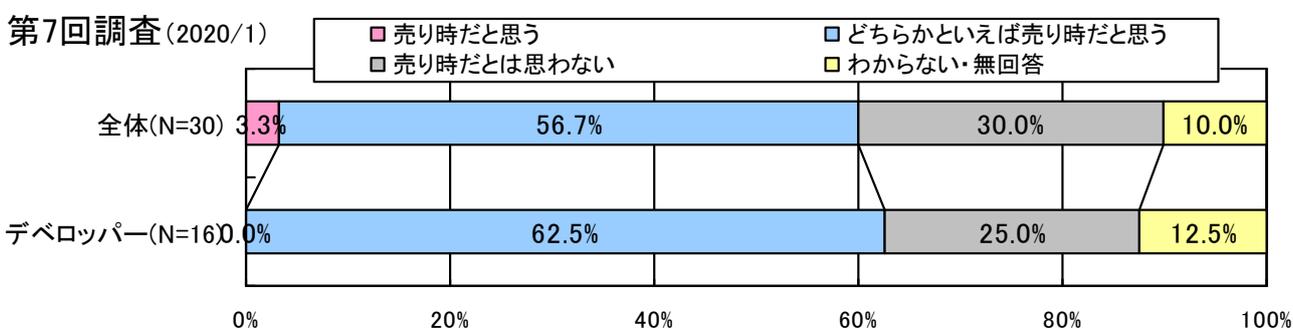
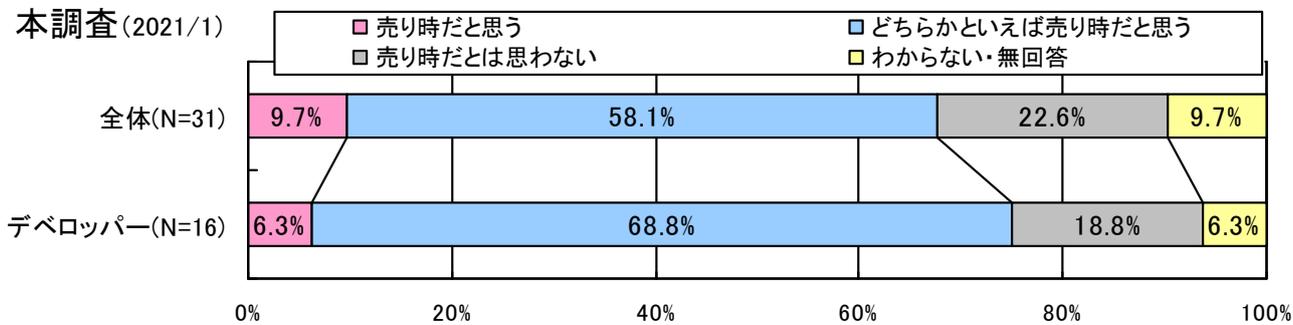


・感染拡大の影響は緊急事態宣言を行った4月頃からの回答が全体71%・ディベロッパー81%と多い。

(3)2021年のマンション市場予測 ー①売れ行きなど市況感

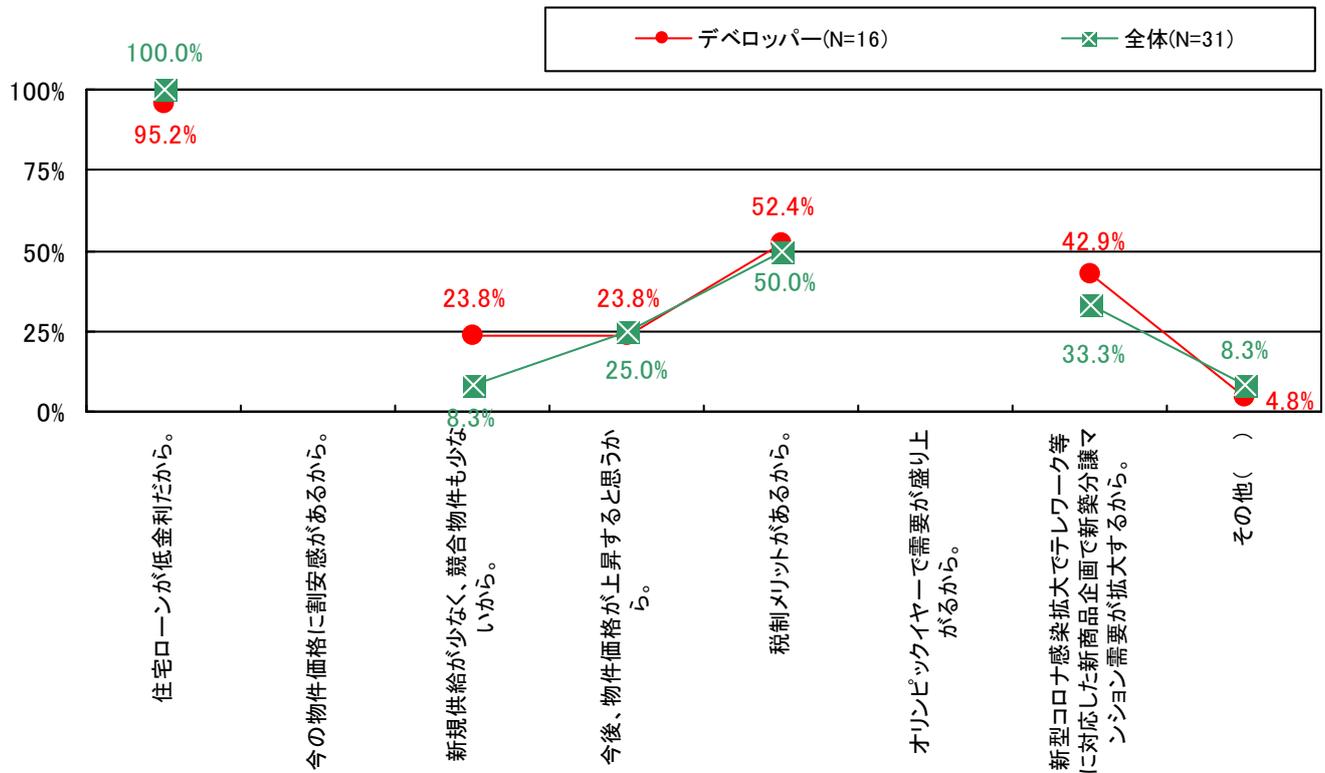
○低金利を背景に売り時とみる企業が多い。
 ○また売り時とする理由に「テレワーク等」に対応した新商品企画による需要拡大をあげる企業が1/3見られる。

●「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？(回答は一つ)



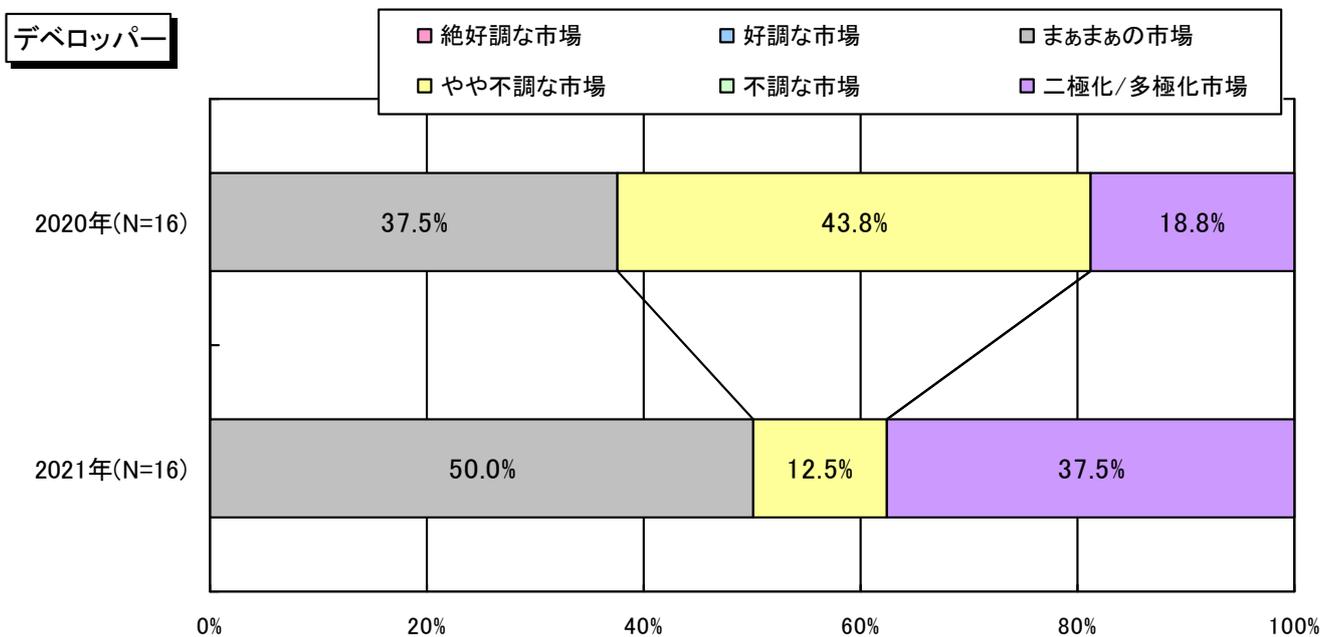
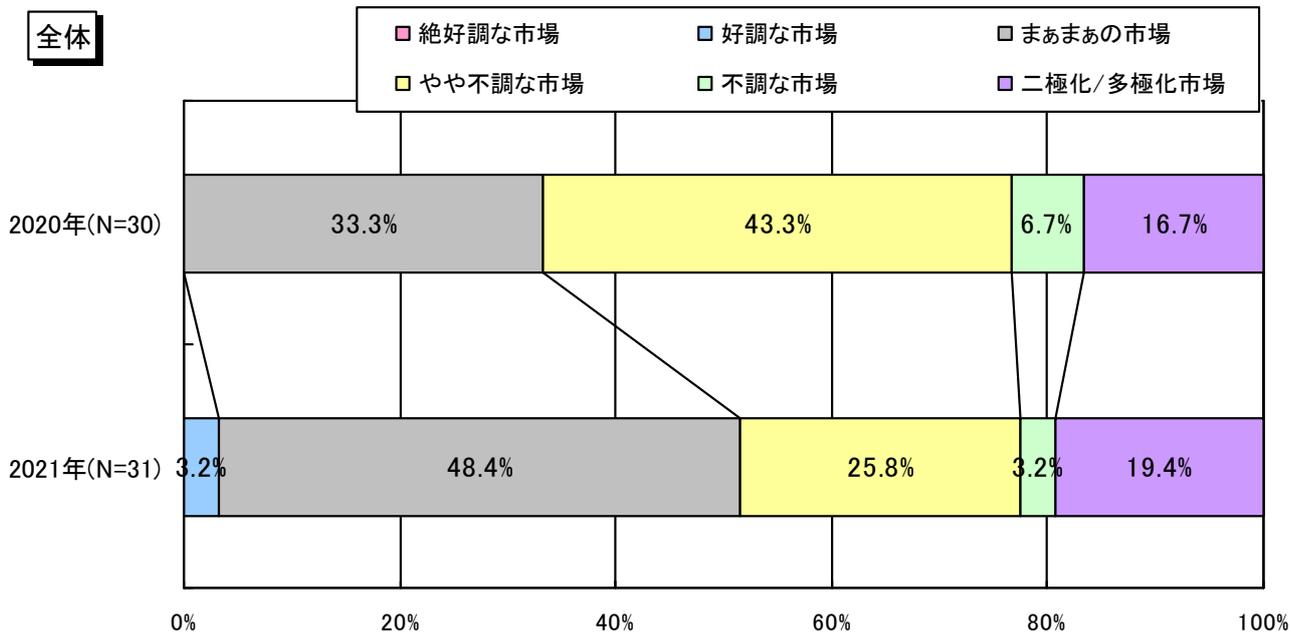
・「どちらかといえば売り時」を含め、売り時という回答が全体で68%にも達している。前年より8ポイントも上昇。但し、19年・18年と比べれば低い数値。

●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、デベロッパーでも80%を超える。次いで「税制メリット」・「テレワーク等に対応した新商品企画」での需要拡大があげられている。

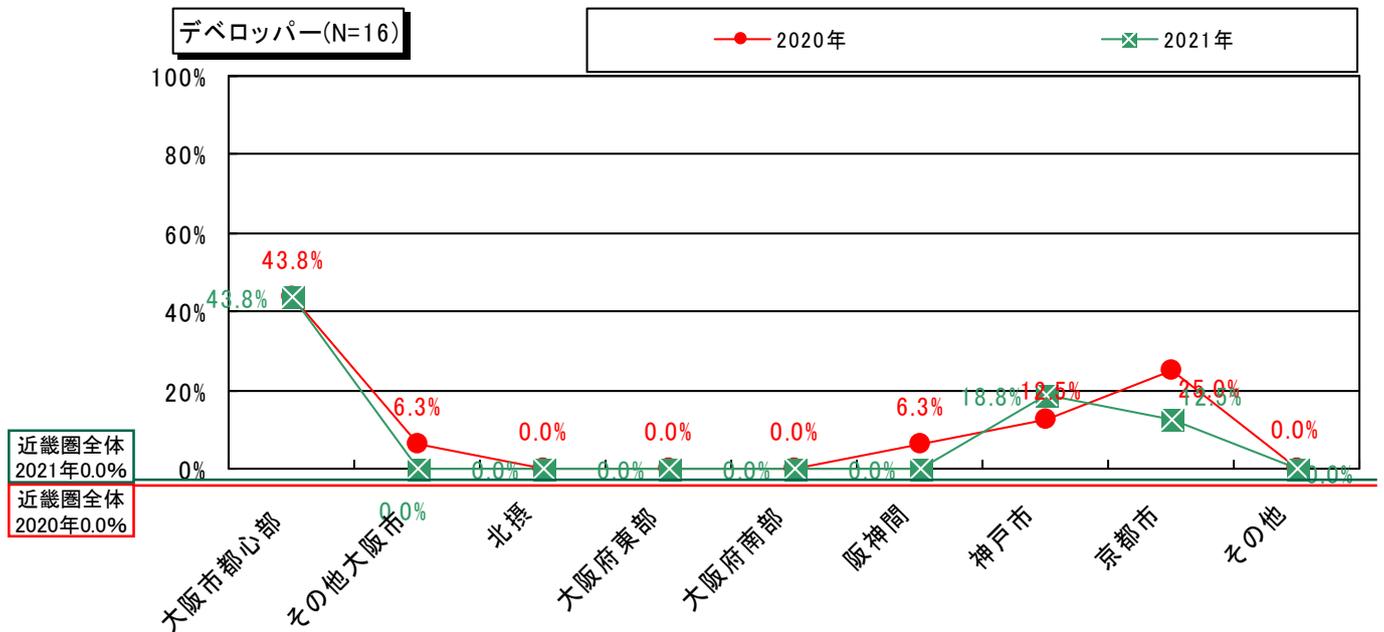
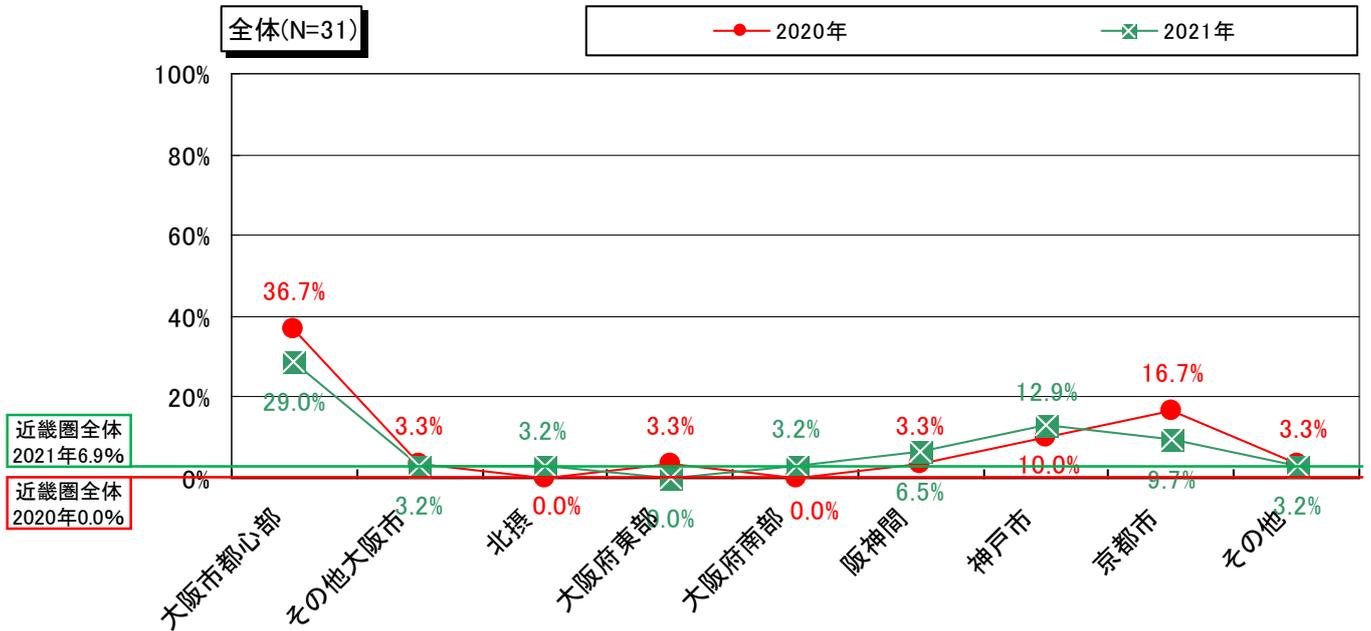
●2021年(1～12月)の新築分譲マンションマーケットは、地域別でどのような市場になるとお考えですか？(回答はそれぞれ一つ)



- ・2020年を好調と見る企業は殆ど見られない。
- ・しかし、やや不調・不調と見る企業も29%と多くはない。
- ・「二極化・多極化」と見る企業は昨年より3ポイント増の19%。特にディベロッパーでは38%も見られる。

● 2021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

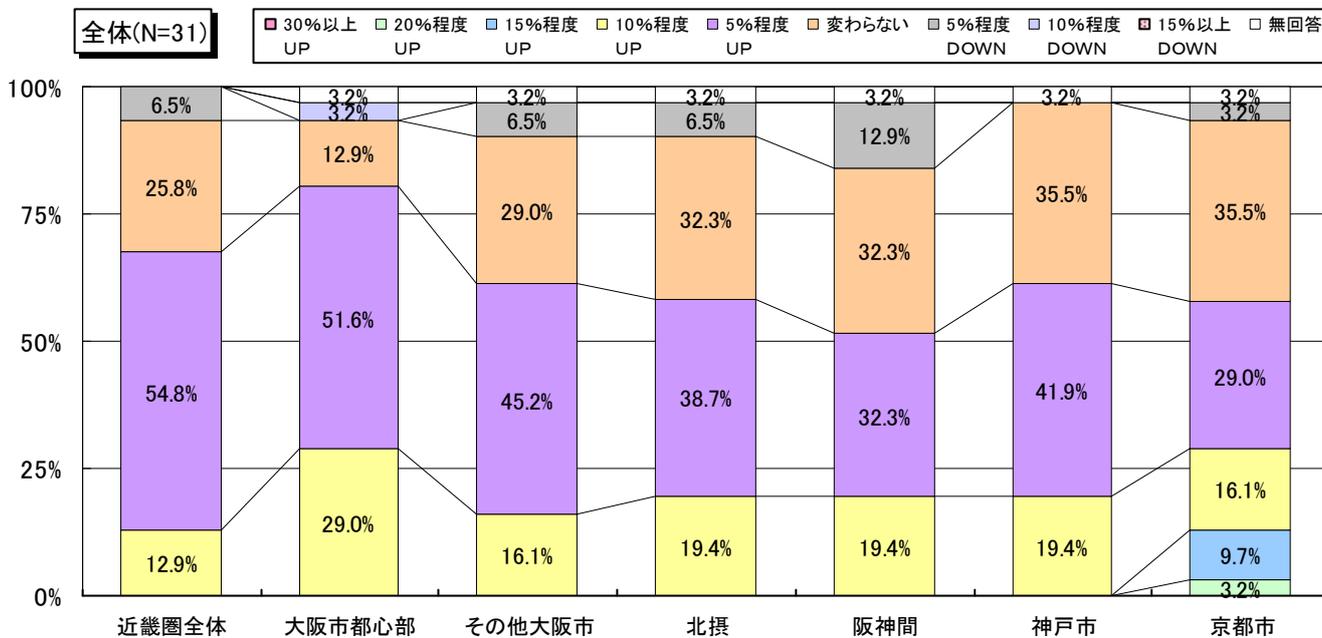


- ・2021年は2020年より殆どの地域で市況低下が予測されている。好調と見る割合も全体に低水準。
- ・そんな中で大阪市都心は約3割の企業が好調な市場と見ている。また、神戸市・京都市も10%前後が好調としている。

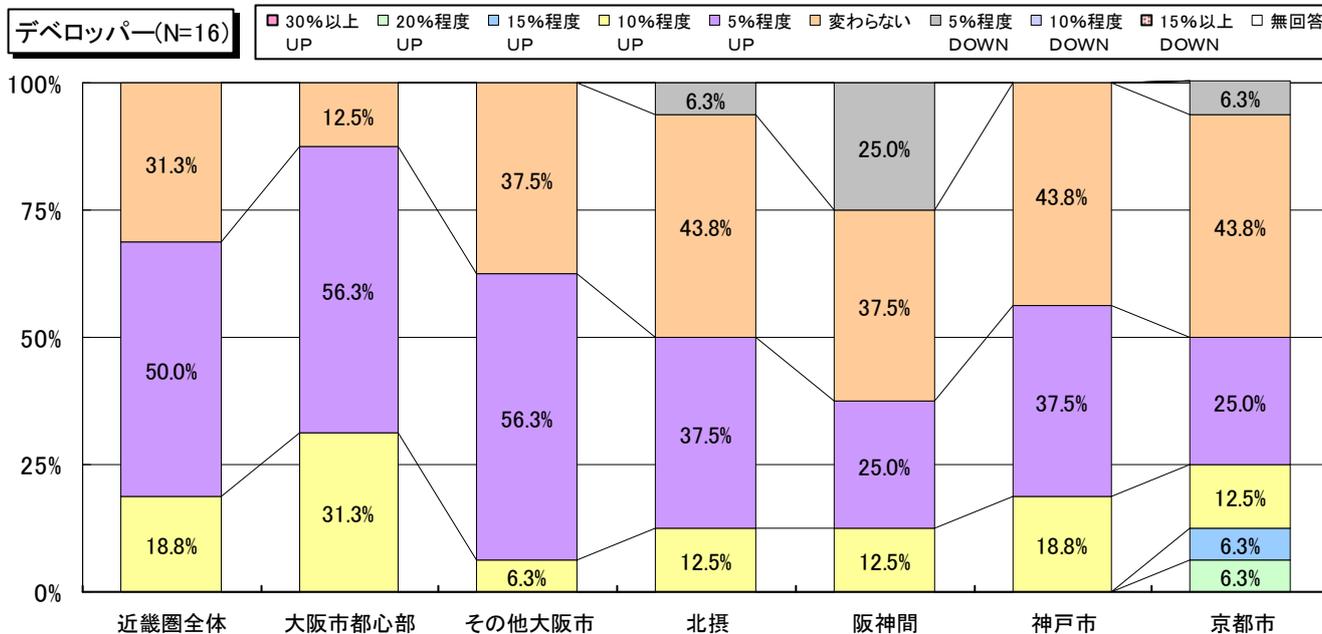
(3)2021年のマンション市場予測 -②供給価格

○供給価格は上昇し、全体平均で坪単価は4.2%上がると予測されている。
 ○地域別でも各地域とも概ね3%以上の上昇が見込まれている。

●2021年の近畿圏における分譲マンションの「坪単価」は2020年に比べどのようになるとお考えですか？
 →販売坪単価



平均 上昇率	4.2%	5.7%	3.7%	3.7%	3.0%	4.2%	4.0%
-----------	------	------	------	------	------	------	------



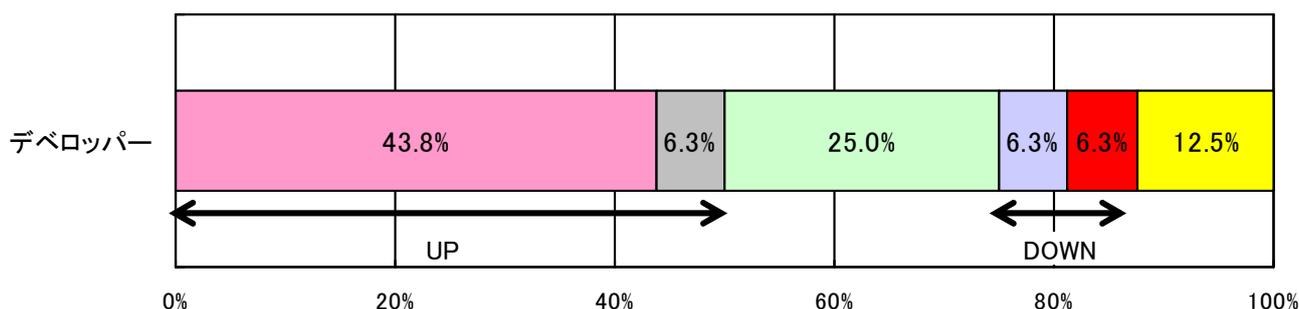
平均 上昇率	4.4%	5.9%	3.4%	2.8%	1.3%	3.8%	4.4%
-----------	------	------	------	------	------	------	------

・約2/3以上の企業が坪単価が上ると見ている。全体平均で4.2%（デベロッパー平均4.4%）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3~4%程度の上昇と見られている。京都市では15%以上上昇との回答も1割を超える。

(3)2021年のマンション市場予測 -③供給量の予測

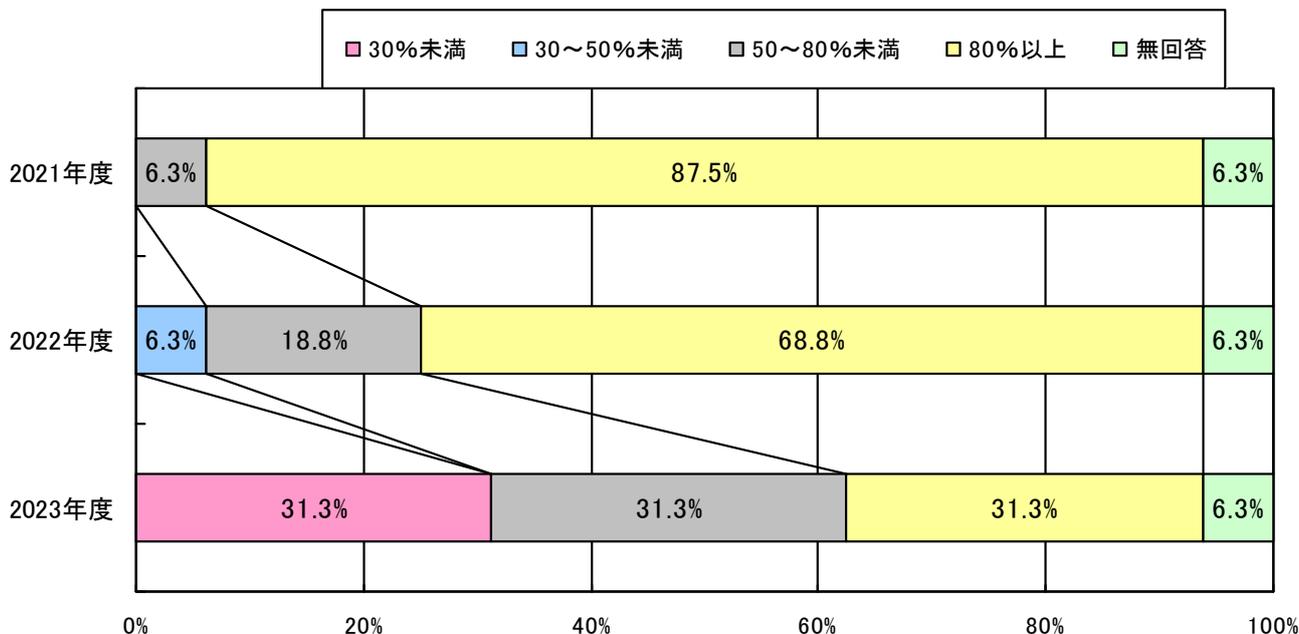
○本アンケート回答企業の予定供給戸数を前年実績(供給シェア)より算出した予測供給量は約1万6470戸。
 ○また、予想供給戸数の平均は約1万5846戸。
 ○2021年は1万6000戸位の供給量と見られる。

●貴社の2021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)



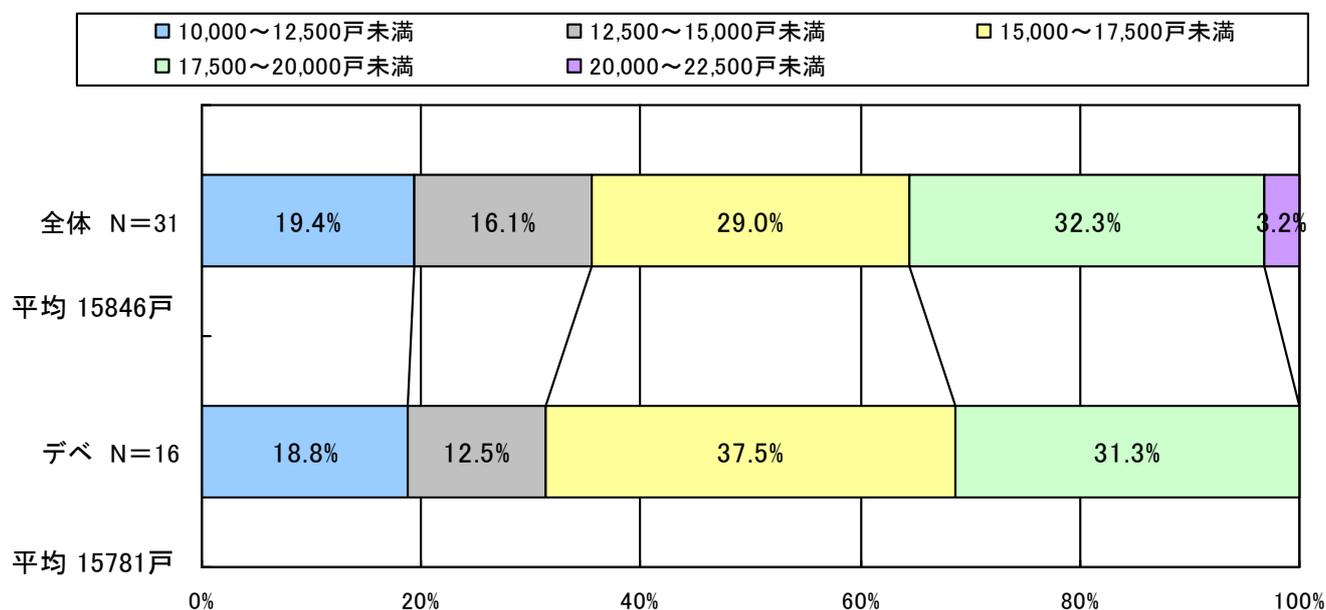
・アップが50%でダウンが13%。供給は増加する見込み。

●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)



・2022年度までの用地確保は概ねできている。

●2021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12500～15000戸・15000戸～17500戸未満が多く、合わせて61%の企業が1万戸台半ばを予想している。
- ・この平均値は全体で15846戸、デベロッパーで15481戸である。

●2021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。

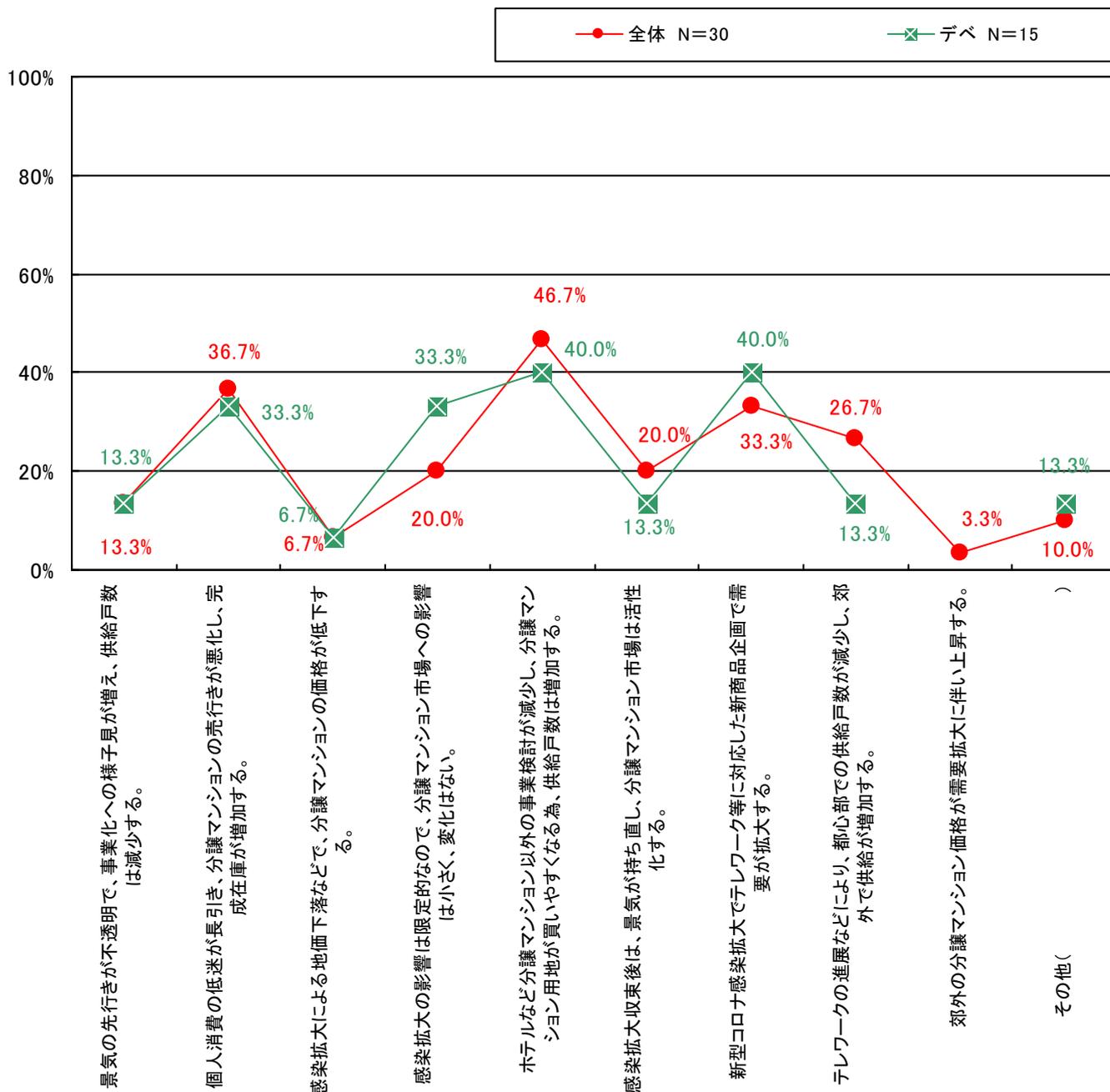
2020年の有効回答企業供給戸数合計	5,480
2020年の有効回答企業供給比率/対近畿圏	36.1%
2021年の有効回答企業供給予定(目標戸数)合計	5940
2021年度供給予定戸数(2019年供給比率による)	16,470

- ・回答企業の2020年の供給は5480戸。2020年の回答企業の供給実績は近畿圏全体の36%である。一方、回答企業の2021年供給予定は5940戸であり、逆算すると、2021年は16470戸の供給が予想される。

(3)2021年のマンション市場予測 ー④新型コロナウイルス感染拡大の影響

○売れ行き悪化懸念もあるが、ホテル等の事業検討が減少し、マンション用地が買い易くなるとの回答が全体47%・ディベロッパー40%ある。
 ○テレワーク等に対応する新商品企画による需要拡大を指摘するディベロッパーも40%。

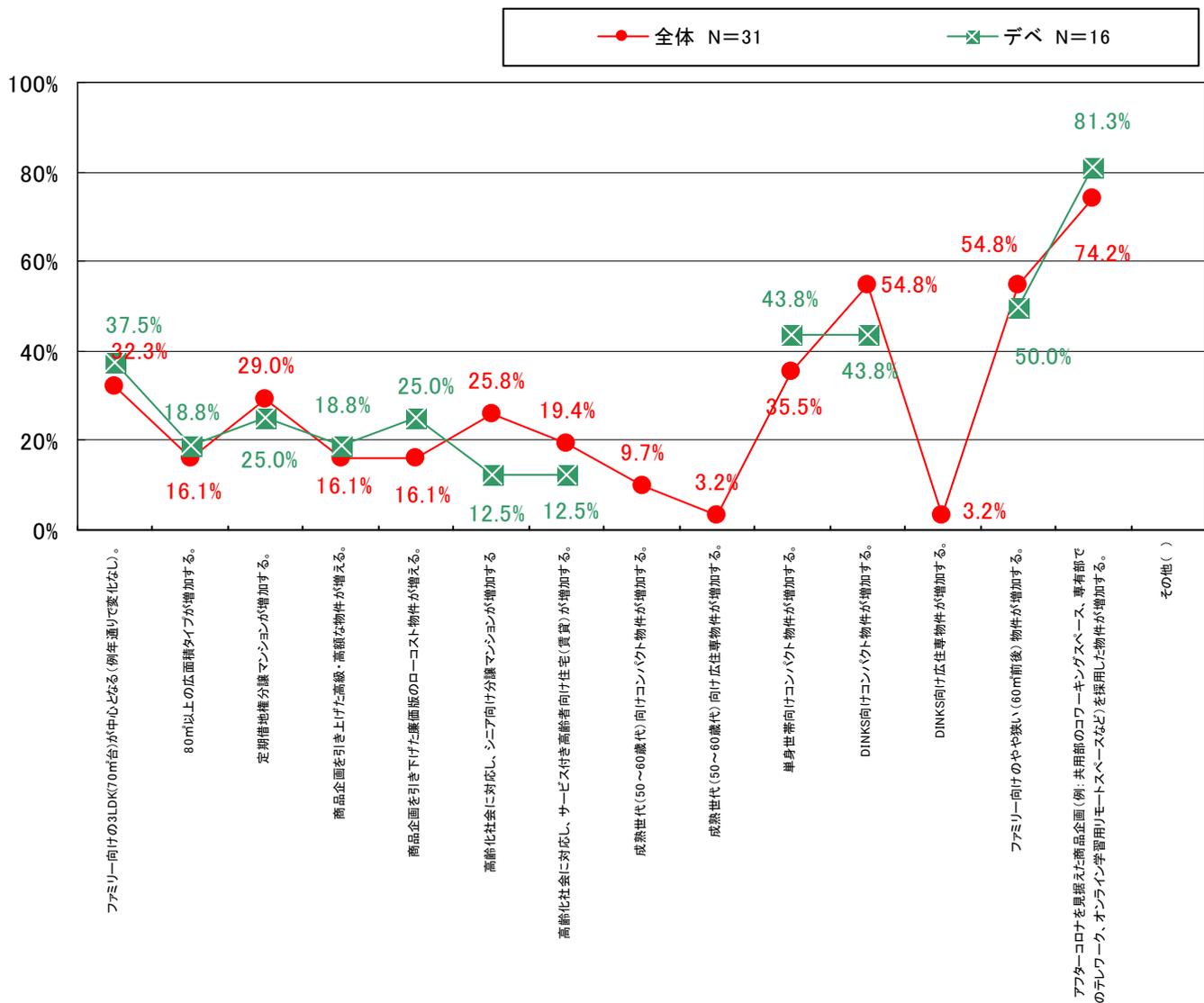
●今回の新型コロナ感染拡大により、近畿圏の新築分譲マンション市場に今後どのような影響があると考えられますか。(回答はいくつでも)



- ・個人消費低迷による市況悪化を挙げる回答は全体37%・ディベロッパー33%と少なくない。
- ・しかし、それ以上にホテルなどの事業検討が減少し、分譲マンション用地が買い易くなり供給戸数が増加との回答が多い(全体47%・ディベロッパー40%)。
- ・また、テレワーク等に対応した商品企画による需要拡大をあげるディベロッパーも40%を数える。

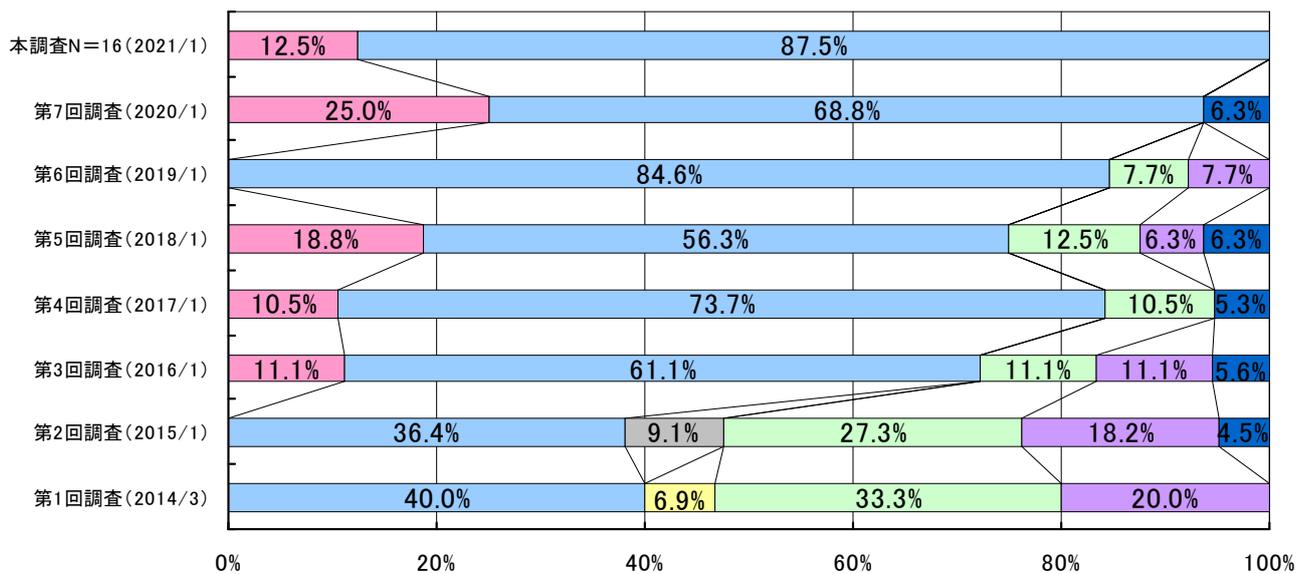
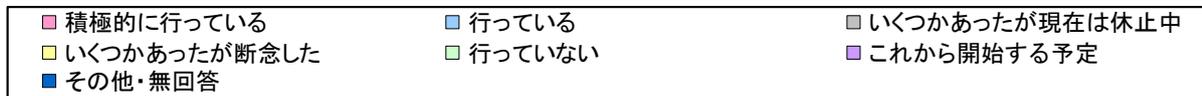
○単価上昇の為、狭面積・コンパクトが商品トレンド。
 ○新規事業としては戸建と賃貸住宅が増加。

●2021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)



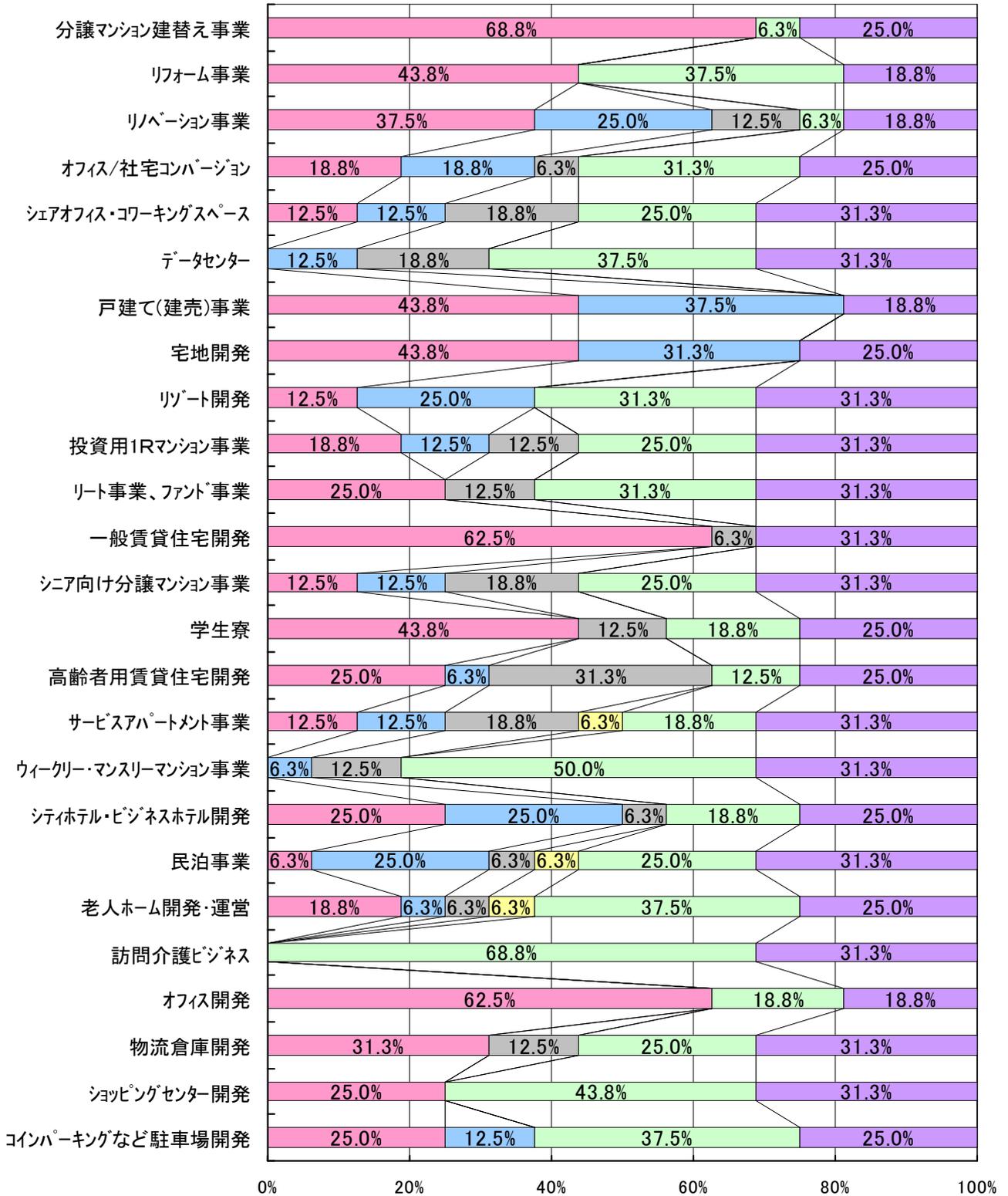
- ・新型コロナウイルス感染拡大という事態を受けて、(コワーキングスペース等の)アフターコロナを見据えた商品をあげる回答が全体で74%・デベロッパーで81%に達する。
- ・この他、ファミリー向け60㎡前後、DINKS向け、単身向けのコンパクトが増加するという回答が多い。

●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100%。積極的に行っているも13%とこれまでより大きく増加している。

●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=14)



・分譲マンション建替え事業と一般賃貸住宅・オフィス開発を事業化済み(今後も展開)が多く、ともに60%台。
 ・戸建事業・宅地開発も事業化済が多いが、「今後も展開」は共に44%。

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

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
- ・大林新築和不動産 株式会社
- ・関西不動産開発 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
- ・阪急阪神不動産 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
- ・ユニハイムエステート 株式会社
- ・株式会社 アイ・フラッグ
- ・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 インターフィールド
- ・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
- ・マルエトーワ 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 アフエクト
- ・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 株式会社ジェイ・アンド・エフ ストラテジー局メディア統合部長 金庫 利行
副代表幹事 阪急阪神不動産株式会社 取締役 人事部長 東口 和哉
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 専務取締役 第二事業本部長 美濃部 康之
会計監事 三井不動産レジデンシャル株式会社 関西支店 営業室長 池田大介

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