

第9回 近畿圏新築分譲マンション市況 アンケート調査結果

2022年3月

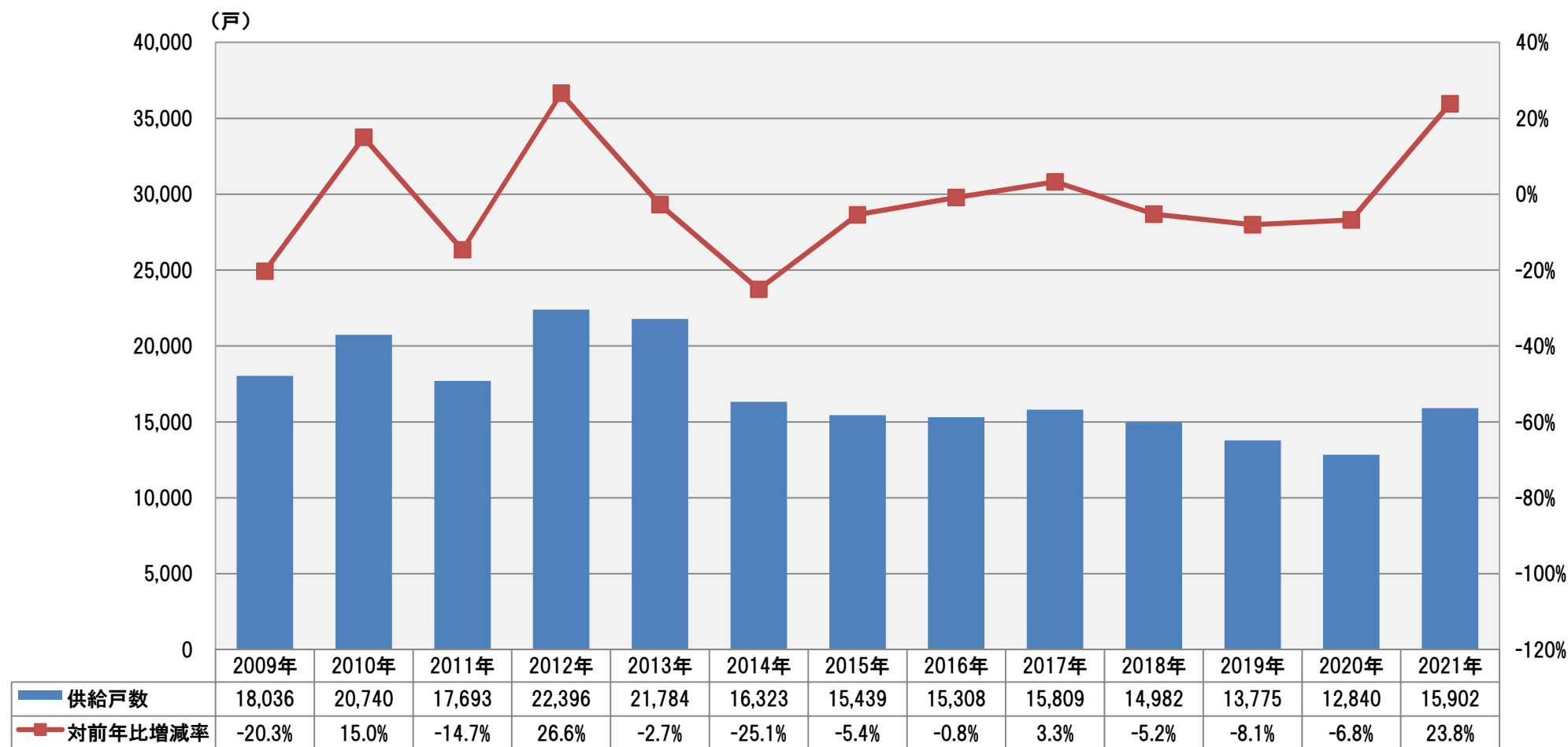
大阪不動産マーケティング協議会

2021年の近畿圏新築分譲マンション市場の振り返り

(1)新規供給戸数

- 近畿圏の新築分譲マンションの供給戸数は、2012年をピークに、近年減少傾向にあり、新型コロナ感染拡大の影響で2020年は、2009年以降では、最少の12,840戸に減少した。
- 2021年は、緊急事態宣言などで、前年に発売できなかった物件が供給された事などで、対前年比23.8%増の15,902戸に増加。新型コロナ感染拡大前の2018～2019年水準を上回る供給が見られた。

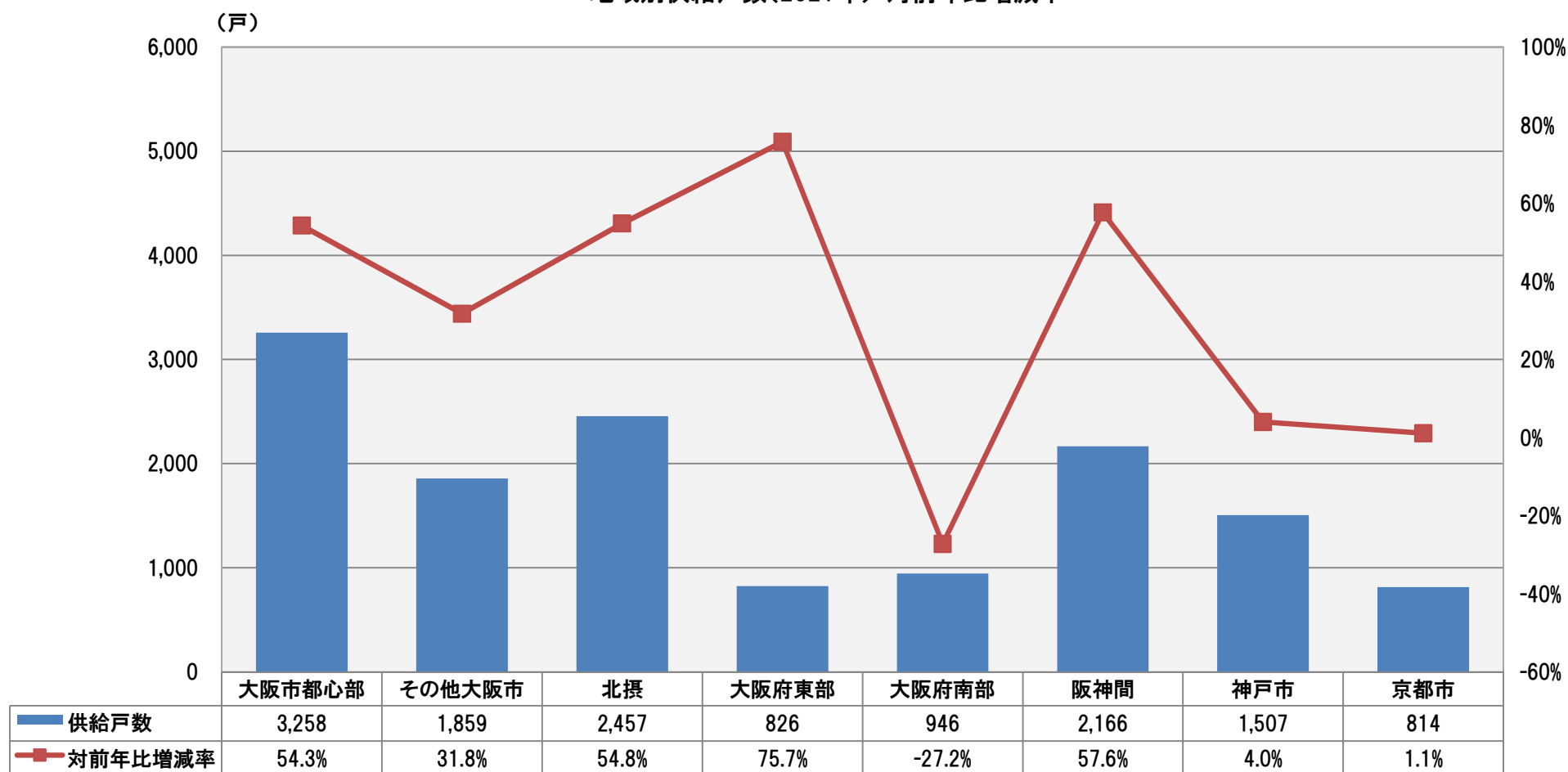
近畿圏分譲マンションの年間供給戸数・対前年比増減率



(1)新規供給戸数

- 2021年は、大阪市都心部で3,000戸を超える供給が見られた他、北摂や阪神間でも高水準の供給が見られた。一方、神戸市西部エリアでの供給が近年少ない神戸市は、2020年に続き、低水準の供給となった。
- また、対前年比の増減率を見ると、大阪府南部を除く各地域で、供給戸数は増加。特に大阪府東部の増加率が高かった。

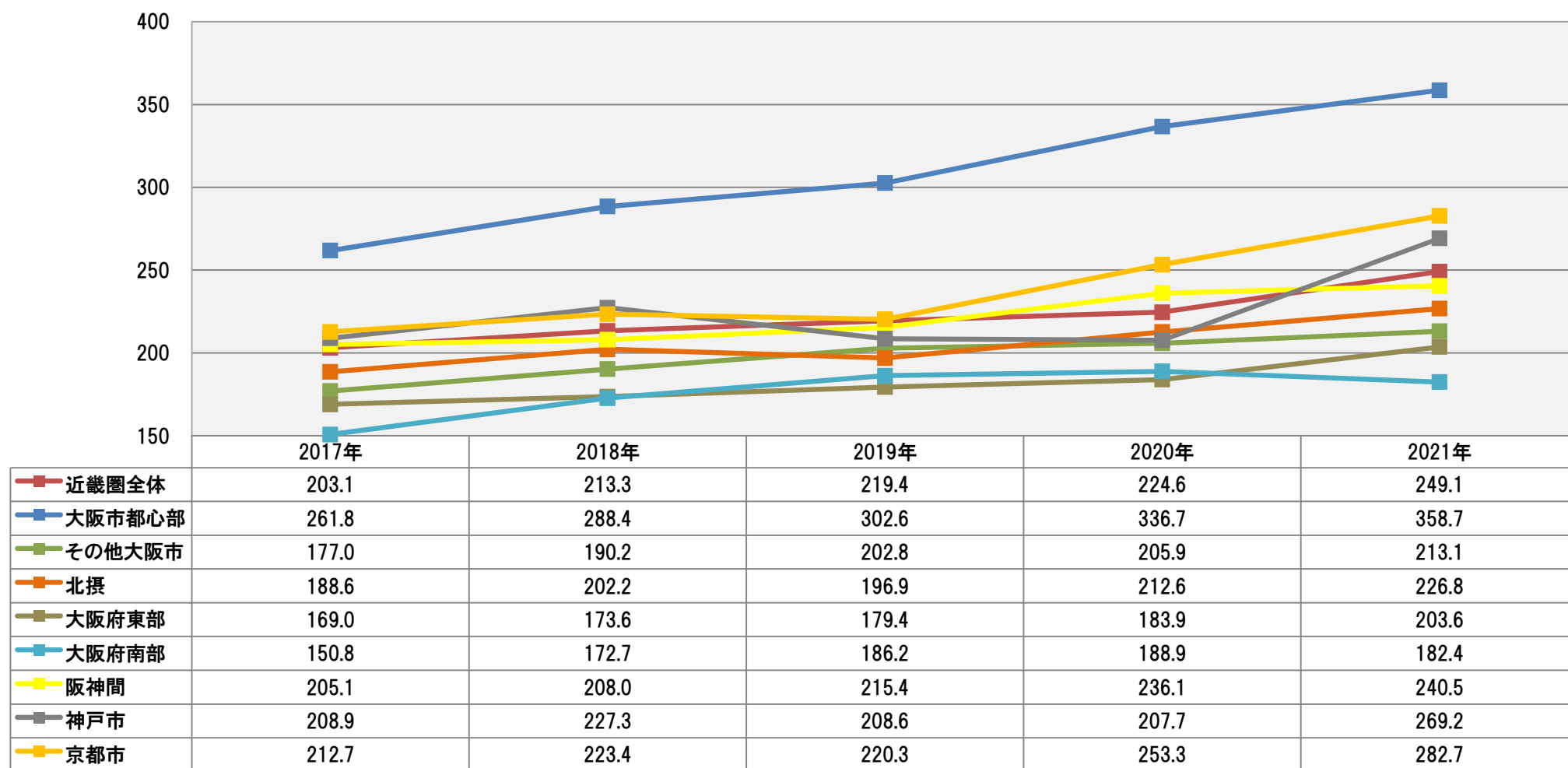
地域別供給戸数(2021年)・対前年比増減率



(2)平均坪単価

- 近畿圏全体では、平均坪単価は年々上昇傾向にあり、2021年は対前年比+10.9%の@249.1万円に上昇。
- 大阪市都心部では2021年に@350万円を突破。神戸市や京都市では、@200万円後半の水準まで上昇。また、大阪府南部を除き、各地域で@200万円以上に上昇している。

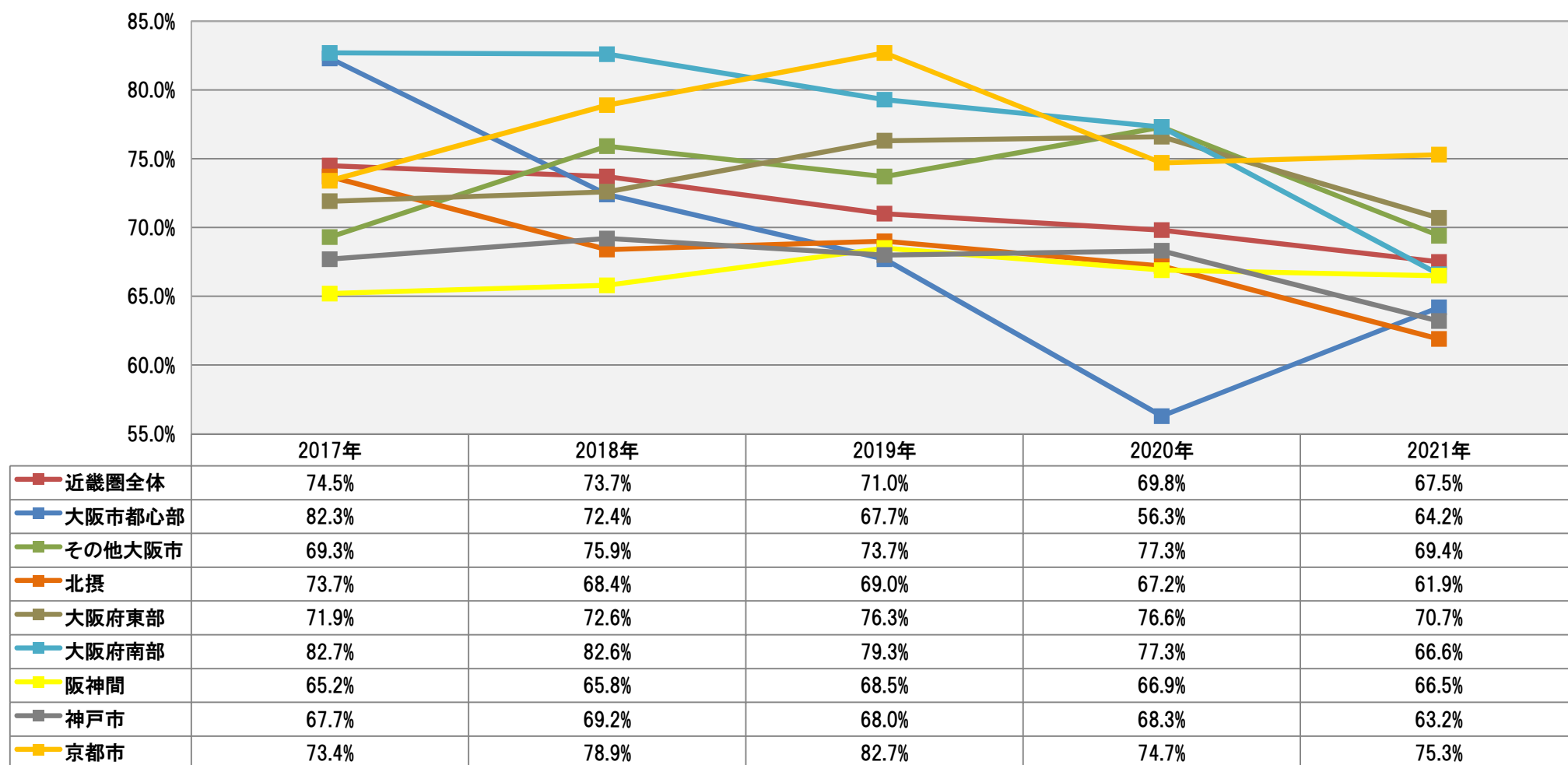
地域別平均坪単価の推移



(3)初月契約率

- 近畿圏全体では、初月契約率は、年々低下傾向にあり、2021年は67.5%まで低下するなど、売行きの悪化が見られる。
- また、地域別に見ると、2021年に初月契約率が70%以上をマークしているのは、大阪府東部と京都市のみで、それ以外の地域は60%台の水準となっている。

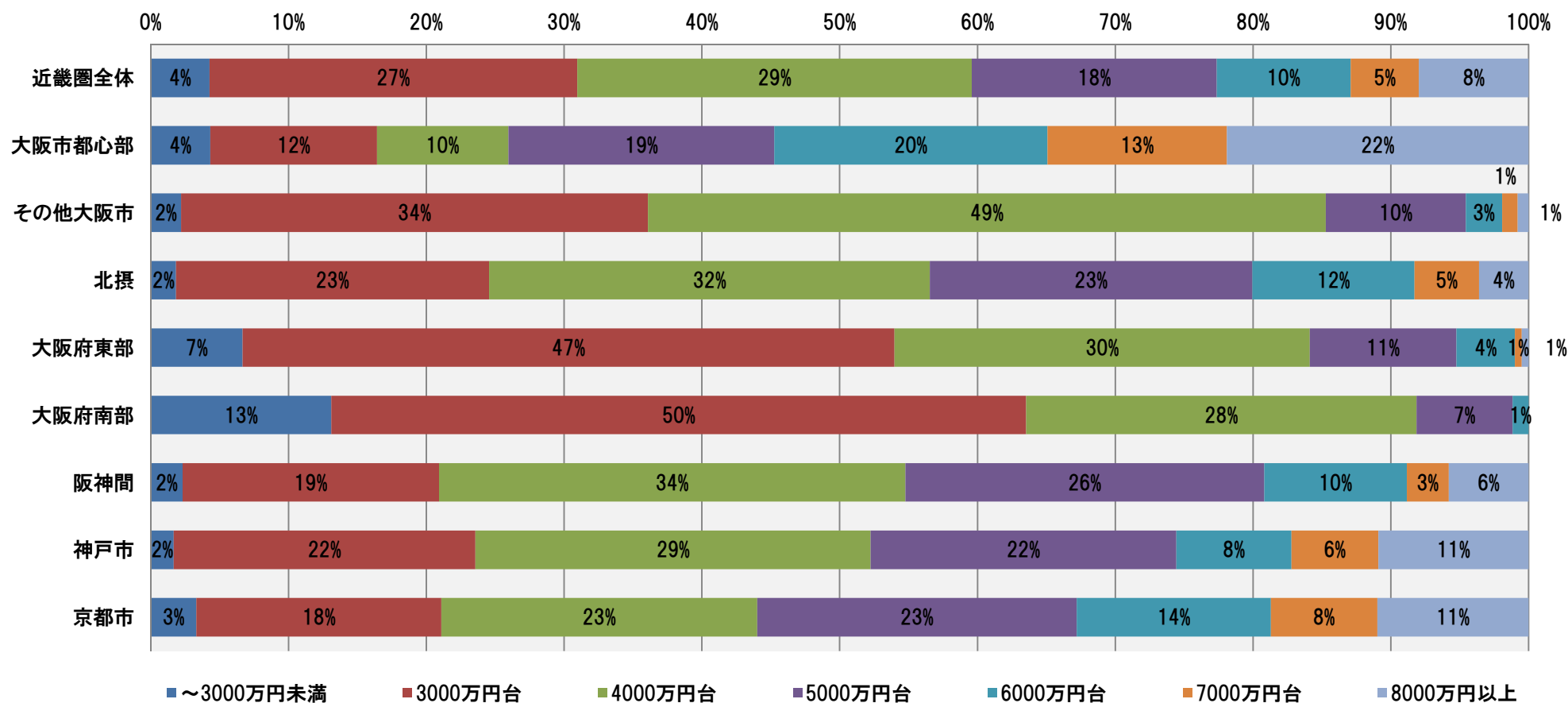
地域別初月契約率の推移



(4) 価格帯別構成比

- 大阪市都心部や京都市では、5000万円以上の割合が5割を超えるなど、高グロス住戸の供給シェアが近年アップ。
- また、北摂、阪神間、神戸市では、4000万円台が中心だが、5000万円以上の割合が高くなっている。
- 3000万円台が供給の中心となるのは、大阪府東部と大阪府南部のみ。

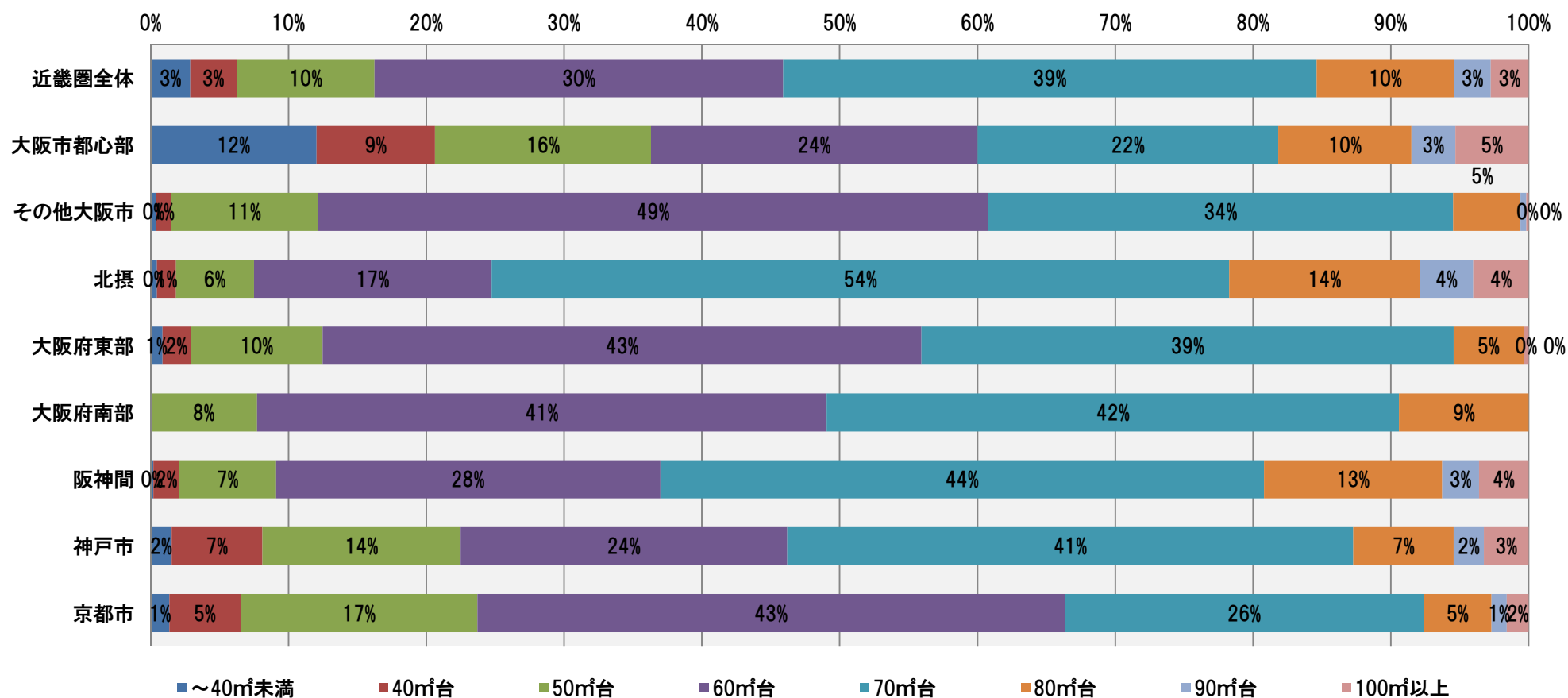
地域別価格帯別供給構成比(2021年)



(5)面積帯別構成比

- 近年、単価上昇の影響で面積は縮小化の傾向にあり、2021年は近畿圏全体の60㎡台の割合が30%に拡大。70㎡台と拮抗している。
- 大阪市都心部では、50㎡台以下の割合が拡大するなど、広面積住戸も備えたタワーマンションと、コンパクトマンションに供給は二極化。
- 北摂、阪神間、神戸市では依然70㎡台中心の構成となるが、それ以外の地域では60㎡台の割合が高くなっている。

地域別面積帯別供給構成比(2021年)



アンケート調査結果の概要

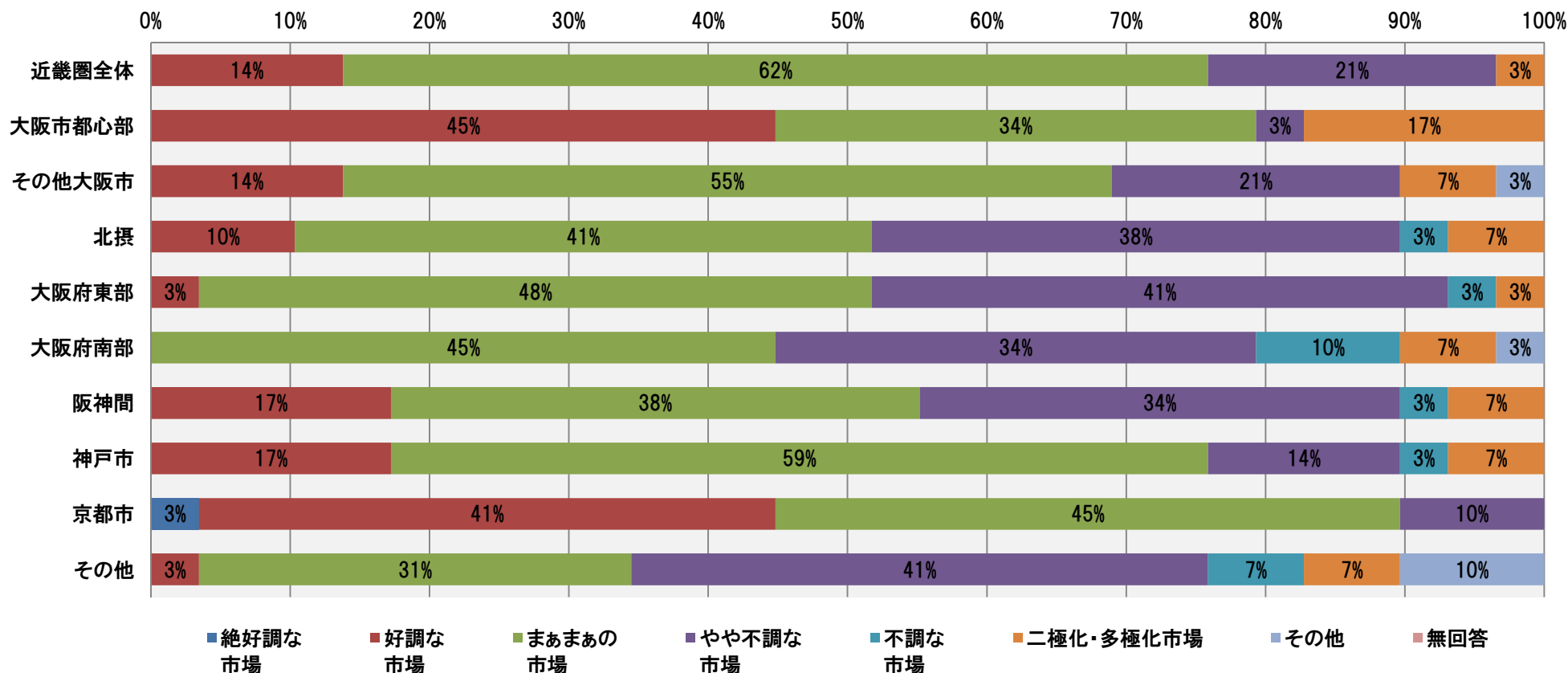
- (1)調査方法 メール配信・郵送／メール・FAX回収
- (2)調査期間 2021年12月24日～2022年3月2日到着分
- (3)調査対象企業 ①近畿圏で分譲マンション事業を展開するデベロッパー
 ②近畿圏で分譲マンションの販売事業に携わる不動産販売会社
 ③近畿圏で分譲マンションの広告事業に携わる広告代理店
 ④近畿圏で分譲マンションの調査事業に携わる調査会社
- (4)有効回答企業数 29サンプル(デベロッパー11社、不動産販売会社3社、広告代理店9社、調査会社6社)

※デベロッパーの有効回答企業11社のうち、2020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6社が含まれています。

(1) 2021年回顧① 市況感

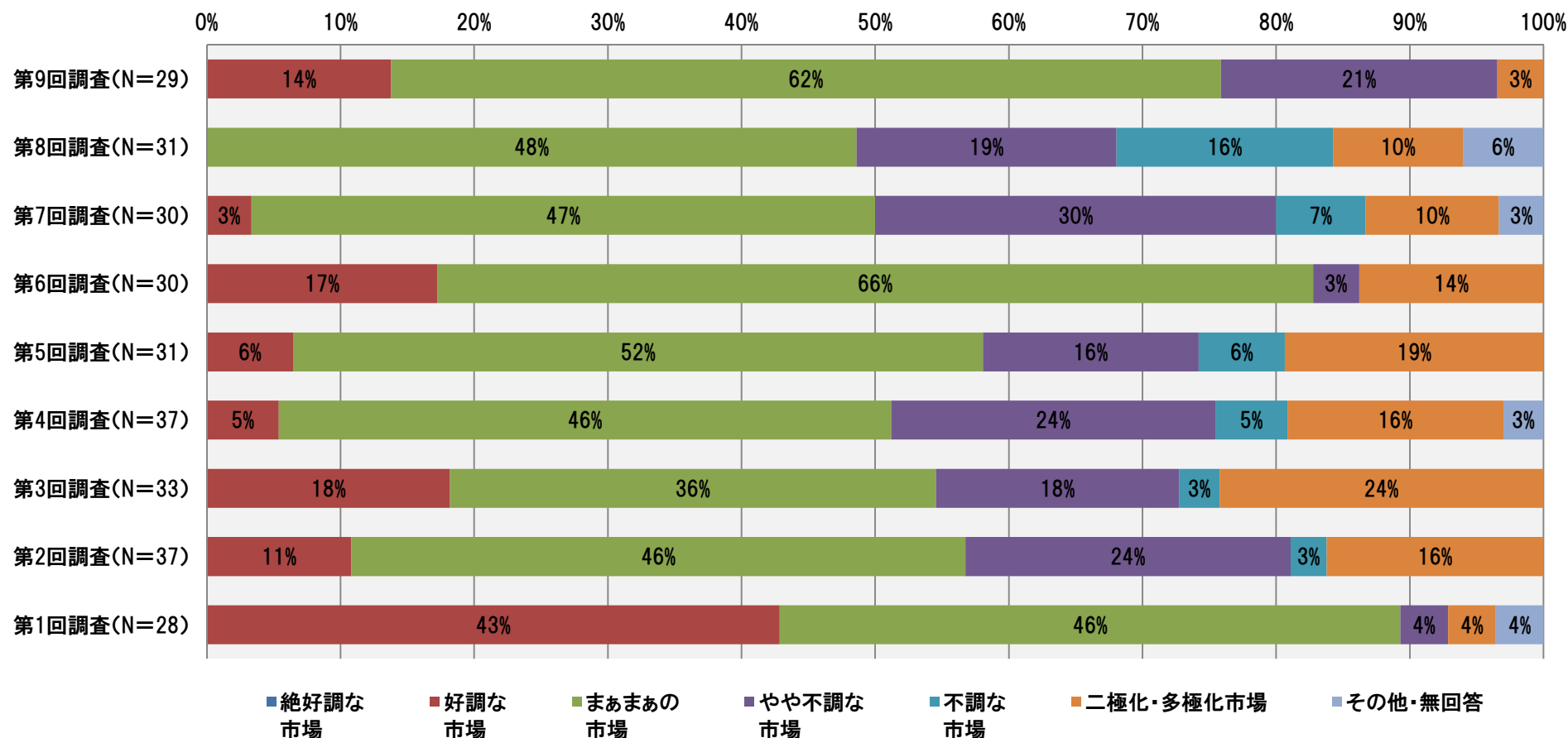
Q. 2021年(1～12月)の新築分譲マンションマーケットを振り返ると、どのような市場であったとお考えですか？地域別でお答えください。(回答はそれぞれ一つ)

回答者全体(N=29)



- 近畿圏全体では、2021年の市場を絶好調とする回答はなく、好調とする回答は14%と少なく、「まあまあの市場」とする回答が62%と大勢を占めた。一方で、「やや不調な市場」とする回答も21%と少なかった。
- 大阪市都心部及び、京都市では、「好調な市場」とする回答が多かった。一方で、「やや不調な市場」とする回答が多かったのは、「北摂」、「大阪府東部」、「大阪府南部」、「阪神間」、「その他」となっている。

前回調査との比較 ※近畿圏全体／回答者全体

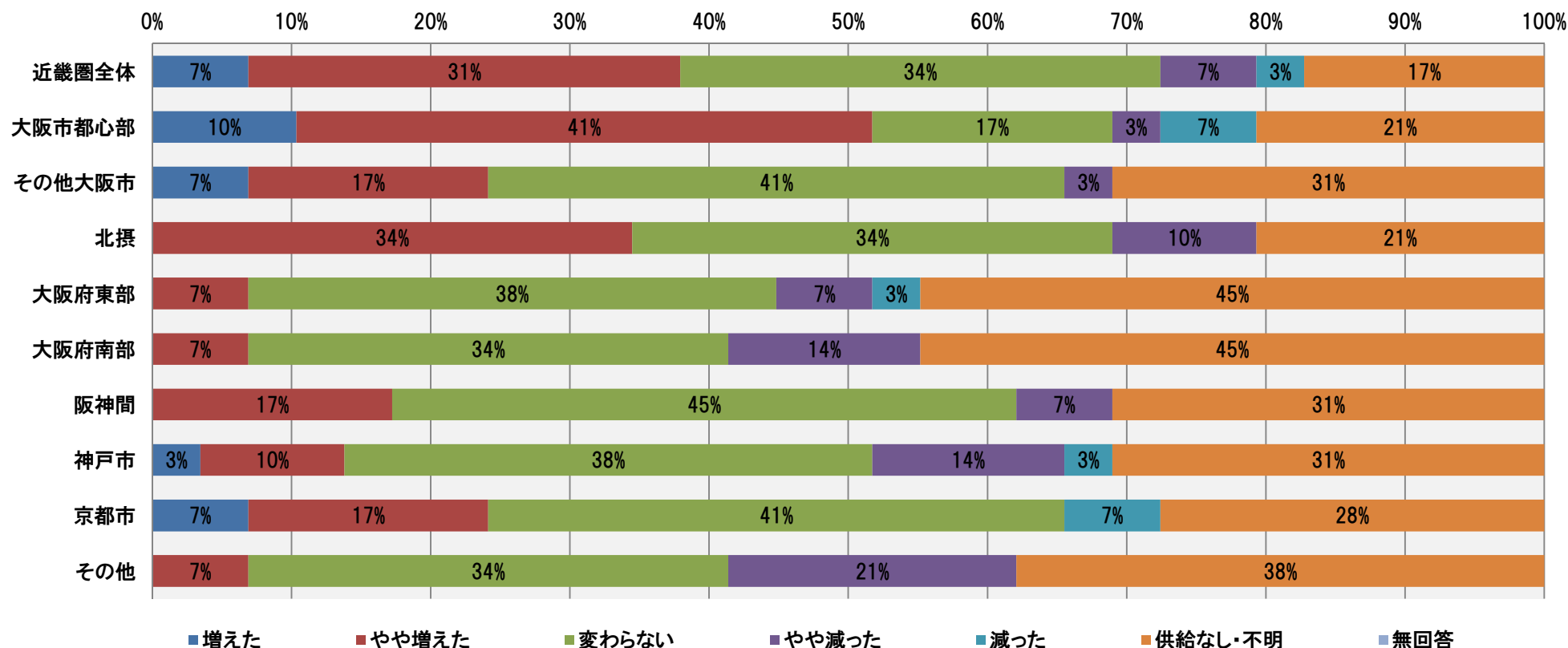


- 第8回調査(2020年市場)では、新型コロナ感染拡大の影響により、本調査を開始以来初めて「好調な市場」との回答は見られず、「やや不調な市場」、「不調な市場」との回答が35%を占めた。
- 第9回調査(2021年市場)では、2020年市場に比べ好転し、「まあまあの市場」との回答の割合が、第6回調査(2018年市場)に次いで割合が高くなり、「やや不調な市場」、「不調な市場」との回答の割合は、第1回調査、第6回調査に次ぐ低い割合となった。

(1) 2021年回顧② モデルルーム来場者数

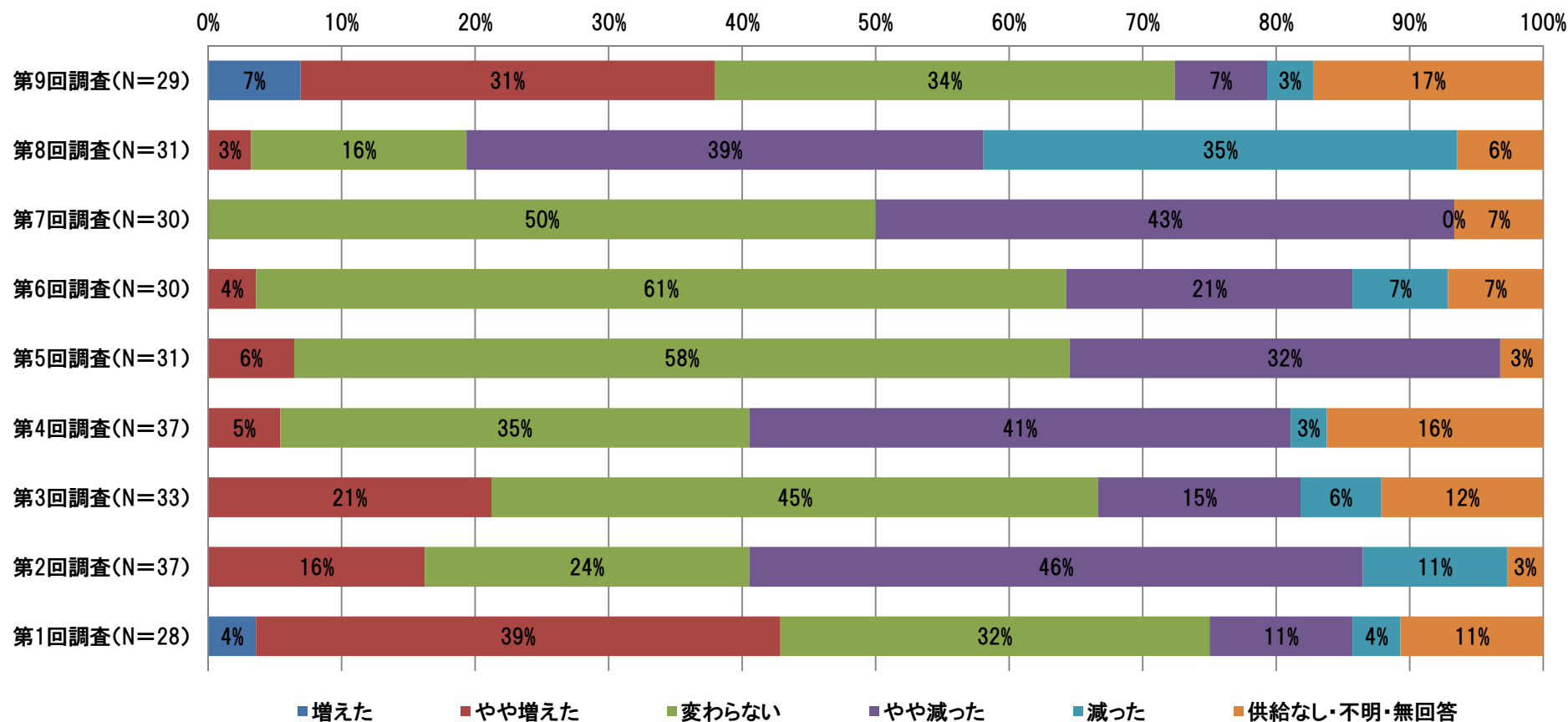
Q. 2021年(1～12月)の新築分譲マンションマーケットにおけるモデルルーム来場者数は、2020年(1～12月)に比べいかがでしたか？地域別でお答え下さい。
(回答はそれぞれ一つ)

回答者全体(N=29)



- 近畿圏全体では、来場者が「変わらない」が最も多かったが、「増えた」、「やや増えた」との回答が38%を占め、「やや減った」、「減った」との回答は10%と少なかった。
- 来場者が増加(増えた+やや増えた)との回答が最も多いのは、大阪市都心部で、北摂、その他大阪市、京都市も回答が多かった。
- 一方、減少(やや減った+減った)との回答が最も多かったのは、神戸市で、次いで大阪府南部の回答が多い。

前回調査との比較 ※近畿圏全体／回答者全体

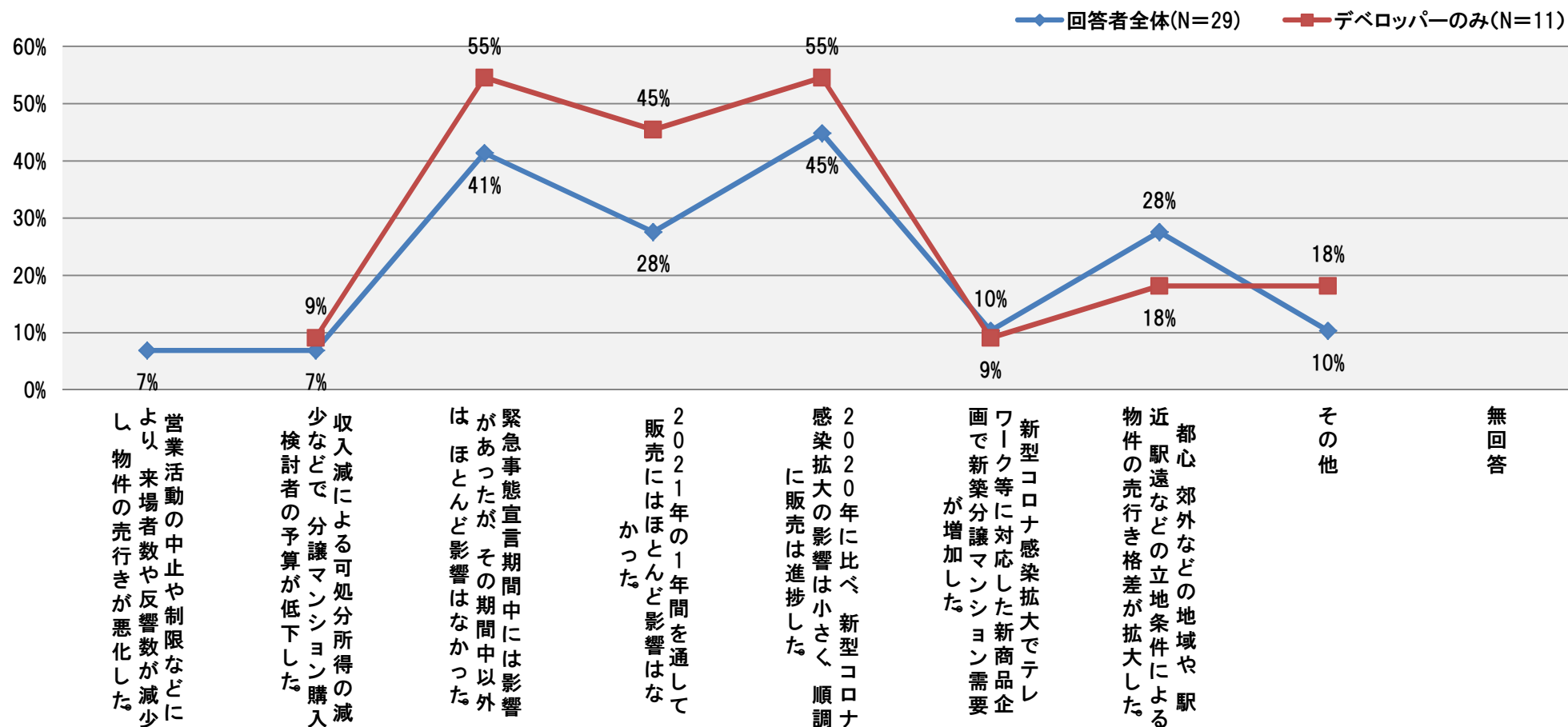


- 第8回調査(2020年市場)では、新型コロナ感染拡大の影響により、来場者が減少(やや減った+減った)との回答が、本調査開始以来、最高となる74%を占めた。
- 第9回調査(2021年市場)の来場者は、増加(増えた+やや増えた)との回答の割合は38%を占めており、第1回調査(2013年市場)に次いで高い割合となるなど、2020年市場の反動で、来場者が増加したと見る回答者が多い状況がうかがえる。

(1) 2021年回顧③ 新型コロナ感染拡大の影響

14

Q. 今回の新型コロナ感染拡大が、2021年の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)

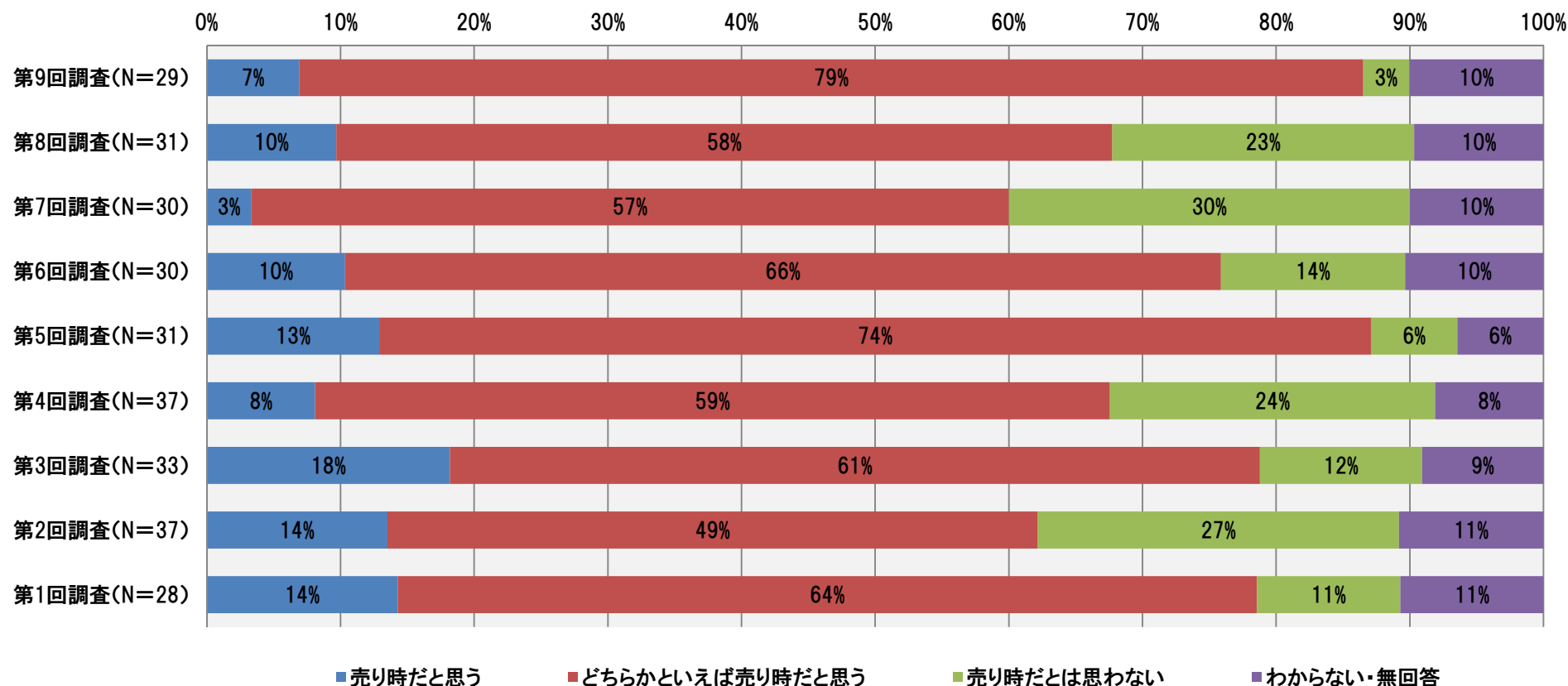


- 新型コロナ感染拡大の影響に対し、回答者全体及び、デベロッパーのみ共に、「影響がなかった」や、「2020年に比べ影響は小さかった」との回答が大勢を占め、「物件の売行き悪化」や「購入検討者の予算低下」といった悪影響の回答は少なかった。
- また、エリアや立地による売行き格差が拡大したとの回答も比較的多かった。
- その他回答のFAでは、「購入意欲の強い来場者が増加し、歩留まりが高まった」や、「富裕層の購入意欲が高まった」、「郊外での供給が更に増えた」、「都心部価格上昇による郊外物件の魅力・検討意欲アップ」といった回答が見られた。

(2) 2022年予測① 売り時所感

Q. 「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)

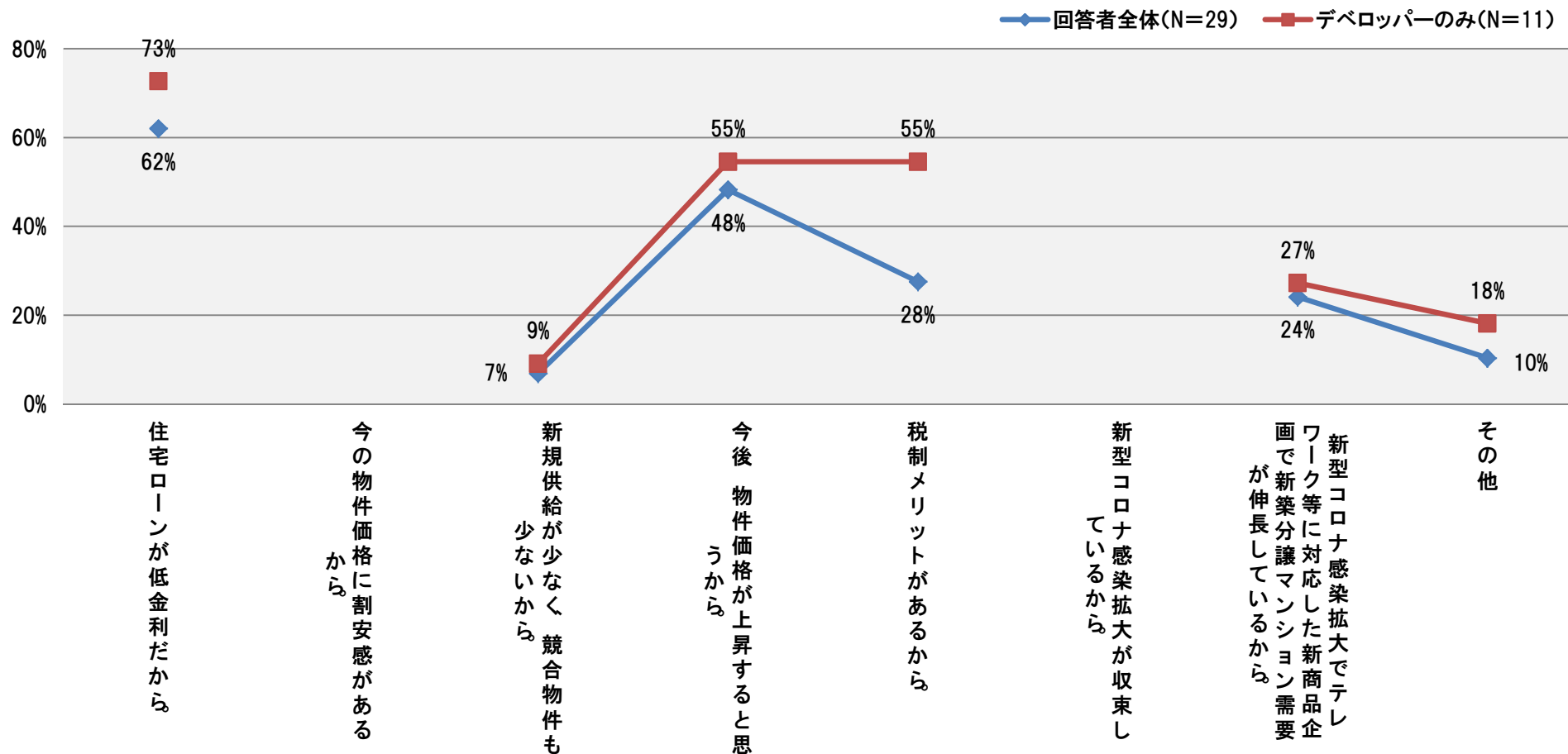
前回調査との比較 ※回答者全体



- 第9回調査では、「どちらかといえば売り時を含め、売り時という回答が86%に達しており、第8回調査より20%も上昇している。
- 売り時という回答の割合は、第5回調査に次いで高い割合となり、「売り時だとは思わない」という回答の割合は、本調査開始以来、最も低い割合となった。

(2) 2022年予測① 売り時所感

Q. 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？(回答はいくつでも)

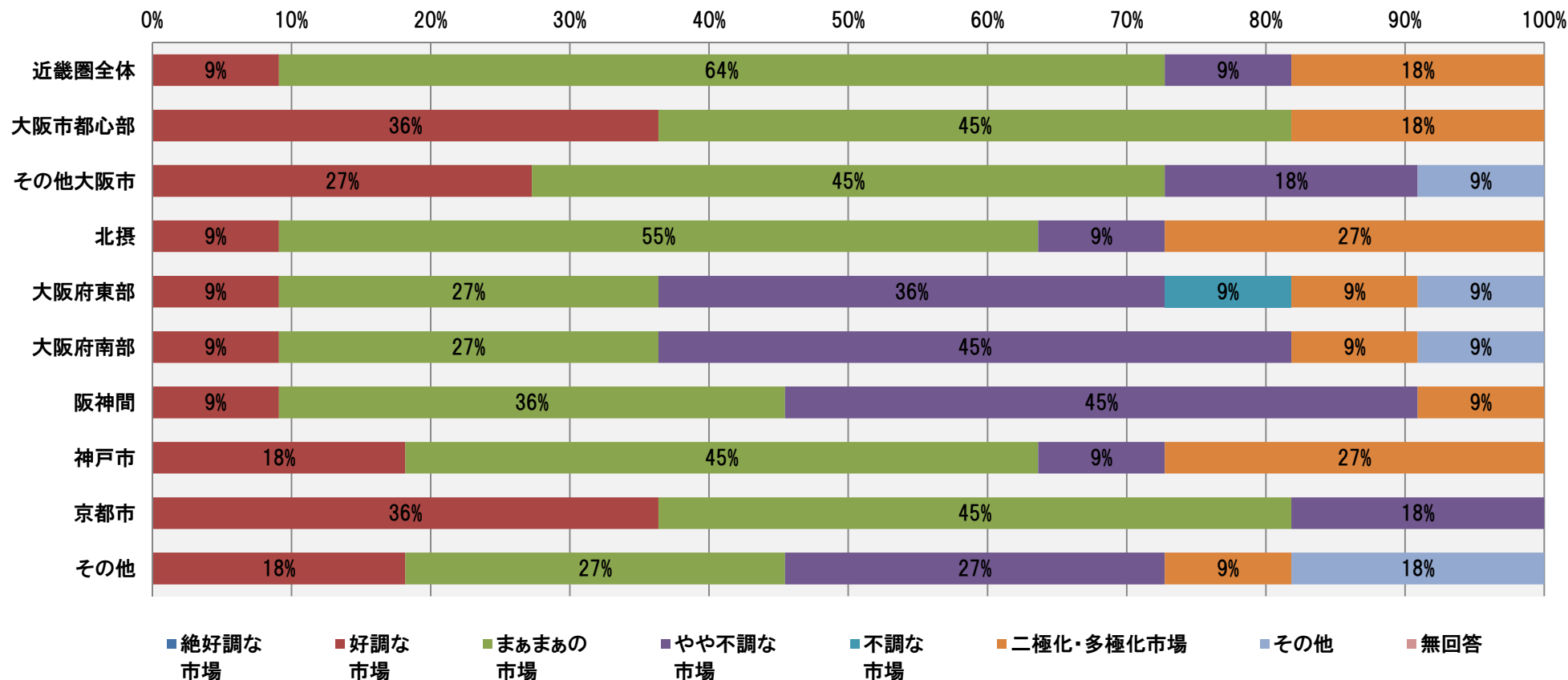


- 売り時だと思う理由で、最も回答の割合が高かったのは、「住宅ローンが低金利」で、次いで「今後の物件価格の上昇」や「税制メリット」との回答の割合が高い。
- また、「新型コロナウイルス感染拡大に対応する新商品企画で需要が伸長する」との回答割合も高い。
- その他回答のF Aでは、「コロナ在宅志向増」、「支出先減による貯蓄の増加」、「中古価格上昇」、「人生100歳時代化」といった理由で売り時とする回答が見られた。

(2) 2022年予測② 市況感

Q. 2022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？地域別でお答えください。(回答はそれぞれ一つ)

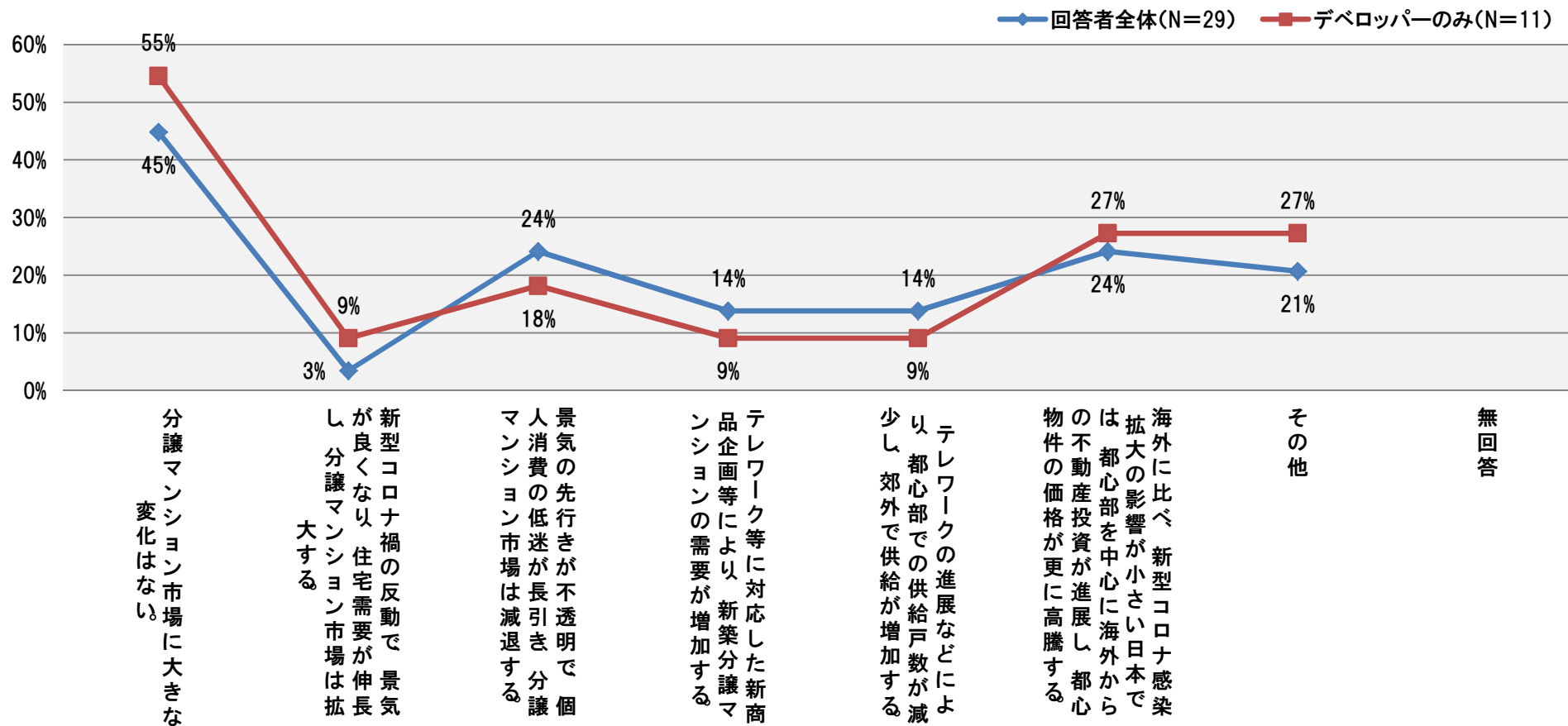
回答者全体(N=29)



- 近畿圏全体では、2022年の市況は、「まあまあの市場」との回答が大勢を占め、「好調な市場」、「やや不調な市場」との回答は共に少ない。また、「二極化・多極化市場」との回答の割合が、前年同様割合が高い。
- 好調との回答が多い地域は、「大阪市都心部」、「京都市」、「その他大阪市」で、不調との回答が多い地域は、「大阪府南部」、「阪神間」、「大阪府東部」、「その他」となっている。

(2) 2022年予測③ 新型コロナ感染拡大の影響

Q. アフター・ウィズコロナ時代の近畿圏の新築分譲マンション市場は、今後どの様になると考えられますか。(回答はいくつでも)

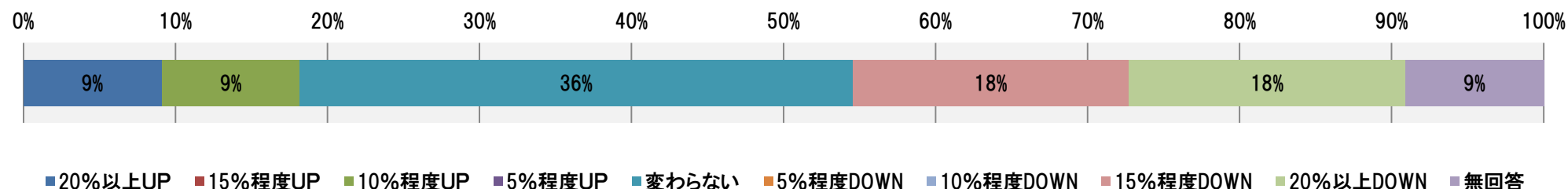


- アフター・ウィズコロナ時代の市場においては、回答者全体及び、デベロッパーともに「大きな変化はない」との回答が最も多い。
- 次いで「分譲マンションの減退」、「日本への海外投資が進展し、都心物件が更に高騰」、「その他」の回答が多くなっている。
- その他回答のFAでは、「近畿圏デベロッパーの地方都市への事業進出が更に進展」、「年間供給量は小幅減で収束し、都心と郊外の供給割合が従来比率に回帰傾向となる」との回答が見られた。

(2) 2022年予測④ 供給戸数

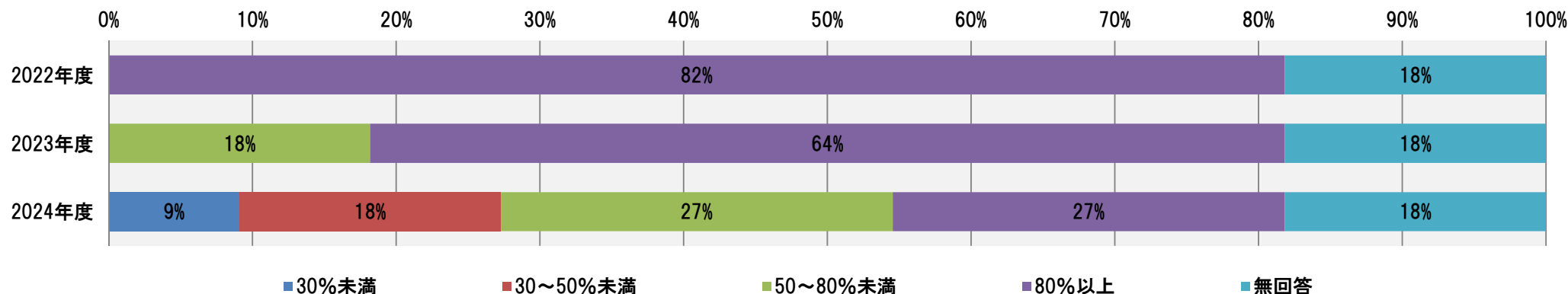
Q. 貴社の2022年度の近畿圏における分譲マンションの供給目標戸数は2021年度実績に比べてどのようになりそうですか？(回答は一つ)

デベロッパーのみ(N=11)



Q. 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？

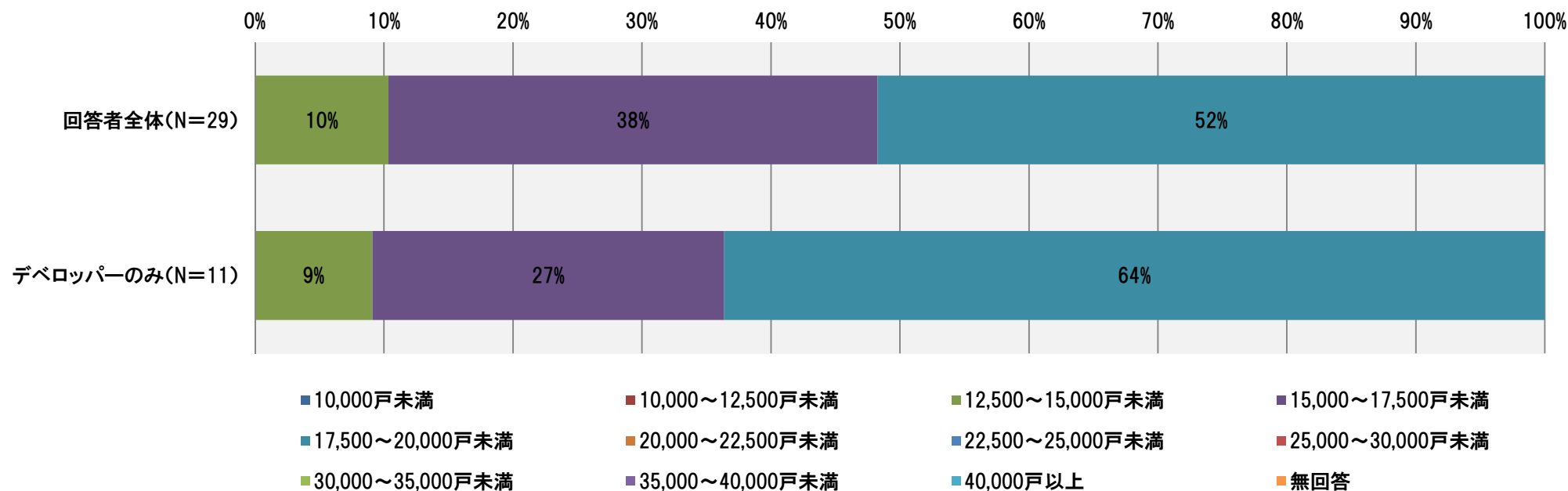
デベロッパーのみ(N=11)



- 2022年度の供給目標戸数は、前年度に比べ、「変わらない」との回答が最も高い。
- 用地取得状況は、2022年度の目標に対し、無回答企業を除くと、すべての企業が80%以上と回答。また、2023年度までは、80%以上確保している企業が多い。

(2) 2022年予測④ 供給戸数

Q. 2022年(1～12月)の近畿圏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？(回答は一つ)



- 2022年の分譲マンションの供給戸数は、回答者全体では、「17,500～20,000戸未満」との回答が最も多く、デベロッパーのみでは、64%を占める。次いで、前年実績の範囲に収まる「15,000～17,500戸未満」との回答が多い。
- 一方で、20,000戸以上の回答は見られず、前年より供給戸数は上回るが、高水準の供給戸数が行われると予想する企業は見られない。

(2) 2022年予測④ 供給戸数

Q. 貴社の2022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)」をお教えてください。(戸数記入)

デベロッパーのみ(N=9)

- 2021年の有効回答企業供給戸数合計:4,340戸※
※MRC調べ/1R・1K主体物件除く
- 2021年の有効回答企業供給比率/対近畿圏:27.3%($4,340戸 \div 15,902戸$ ※)
※MRC調べ/1R・1K主体物件除く
- 2022年の有効回答企業供給予定(目標)戸数合計:5,120戸

2021年供給比率による2022年供給予定戸数は、

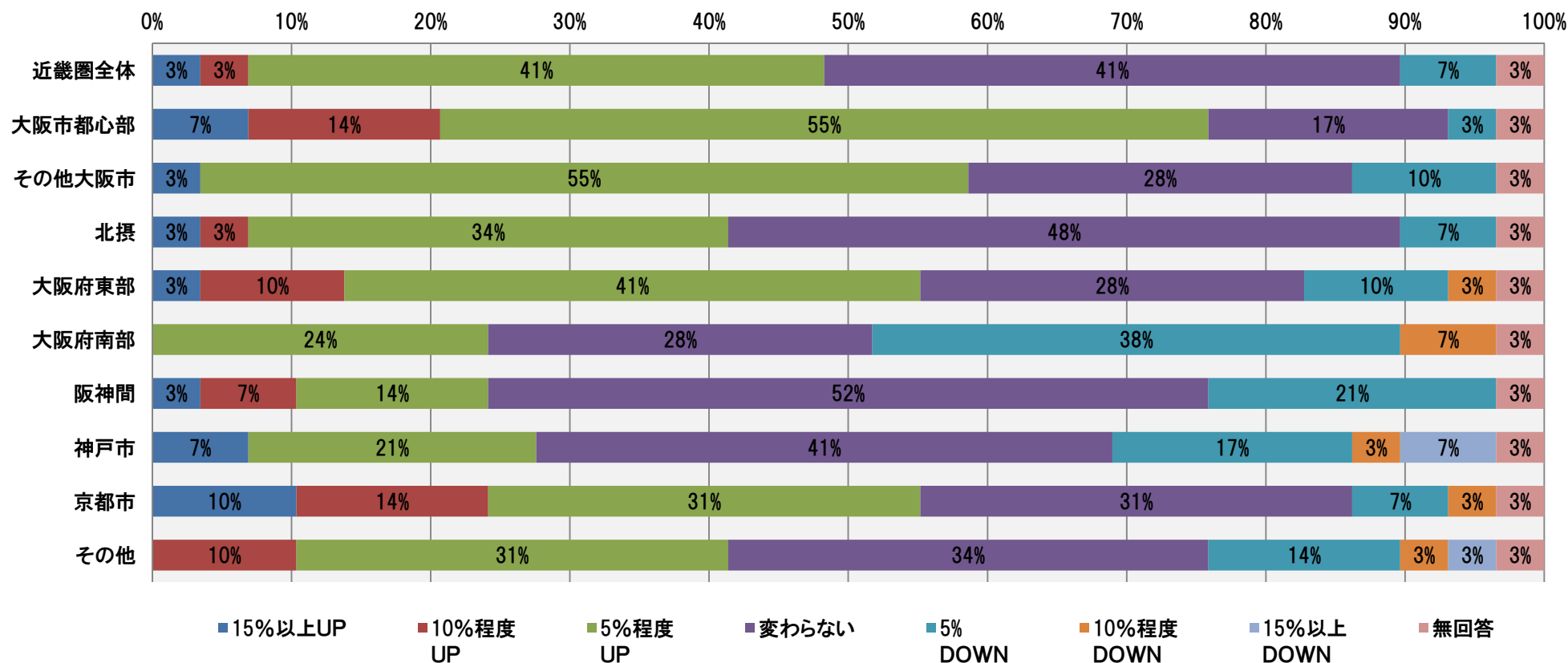
 18,760戸 ($4,340戸 \div 27.3\%$)と推計される。

- 2021年の有効回答企業の供給戸数の合計は4,340戸で、これは2021年における近畿圏の供給戸数の27.3%を占める。
- また、2022年の有効回答企業の供給予定(目標)戸数は、5,102戸である。
- 有効回答企業における2021年の供給実績から見る、2022年の供給予定戸数は、18,760戸と推計される。

(2) 2022年予測④ 供給戸数

Q. 2022年(1～12月)の新築分譲マンションマーケット全体の供給戸数(予測)は、2021年(1～12月)に比べてどのようになるとお考えですか？地域別でお答えください。(回答はそれぞれ一つ)

回答者全体(N=29)

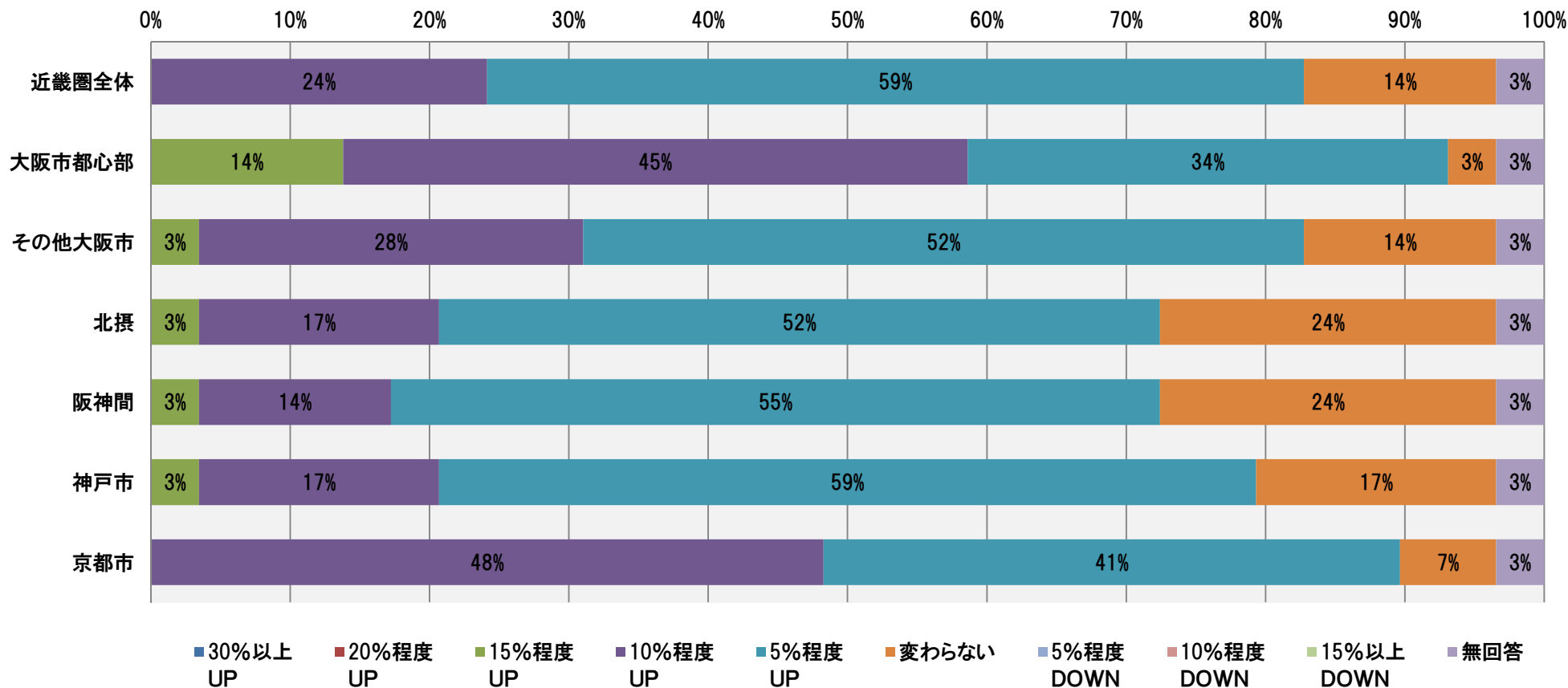


- 2022年における地域別の供給予想戸数は、大阪市都心部、その他大阪市、大阪府東部、京都市でアップの割合が高い。
- 一方、ダウンの割合が高いのは、大阪府南部、阪神間、神戸市、その他。特に、神戸市は10%以上ダウンするとの回答の割合が最も高い。

(2) 2022年予測⑤ 供給価格

Q. 2022年(1～12月)の近畿圏における分譲マンションの「坪単価」は2021年(1～12月)に比べどのようになるとお考えですか？(地域別に1つお選び下さい。)

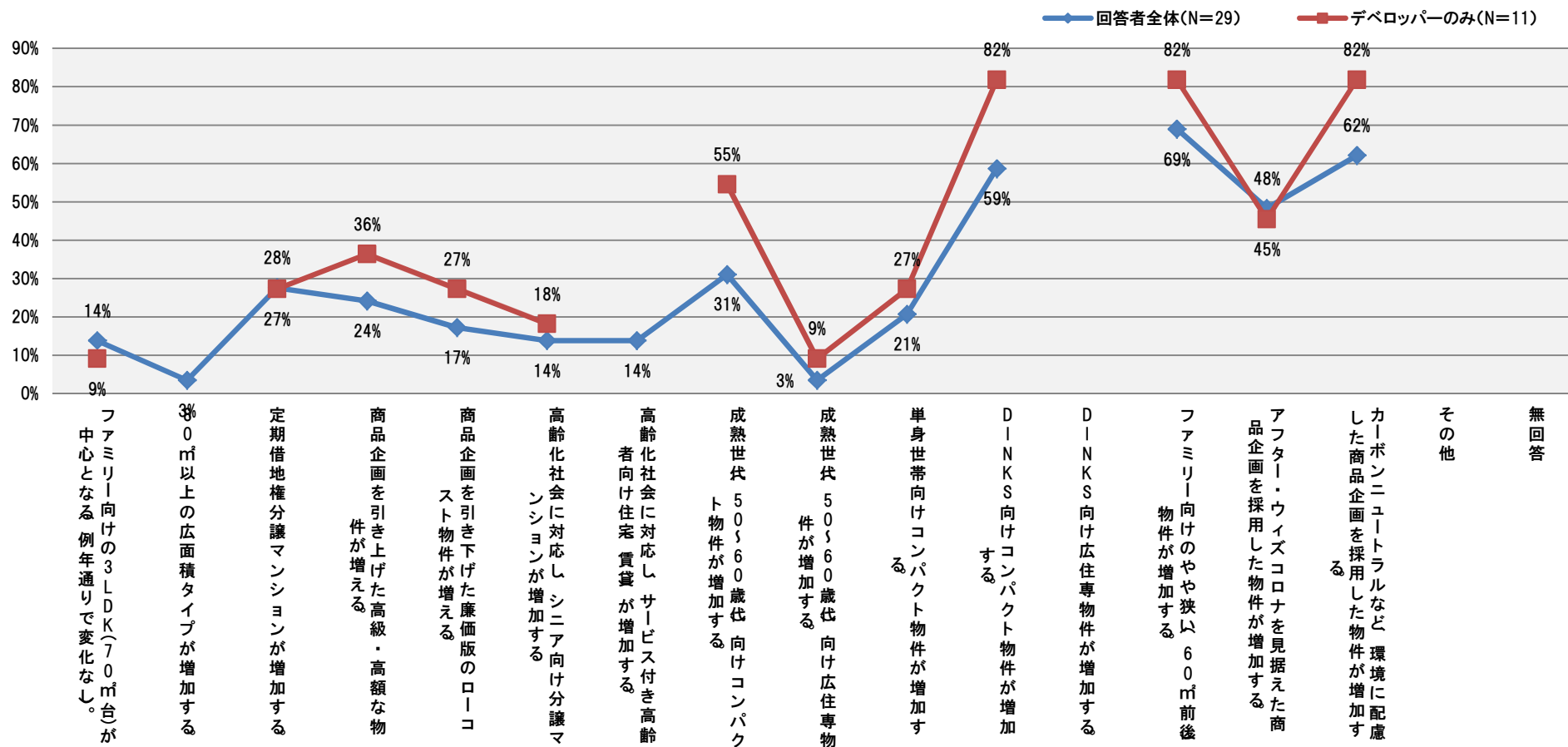
回答者全体(N=29)



- 2022年の坪単価は、近畿圏全体では、2021年より「5%程度UP」との回答が最も多く、ダウンとの回答は見られない。
- 大阪市都心部、京都市では、10%以上アップとの回答が50%前後と高い割合となっている。
- 一方、変わらないとの回答は、北摂、阪神間、神戸市で高くなっている。

(2) 2022年予測⑥ 商品トレンド

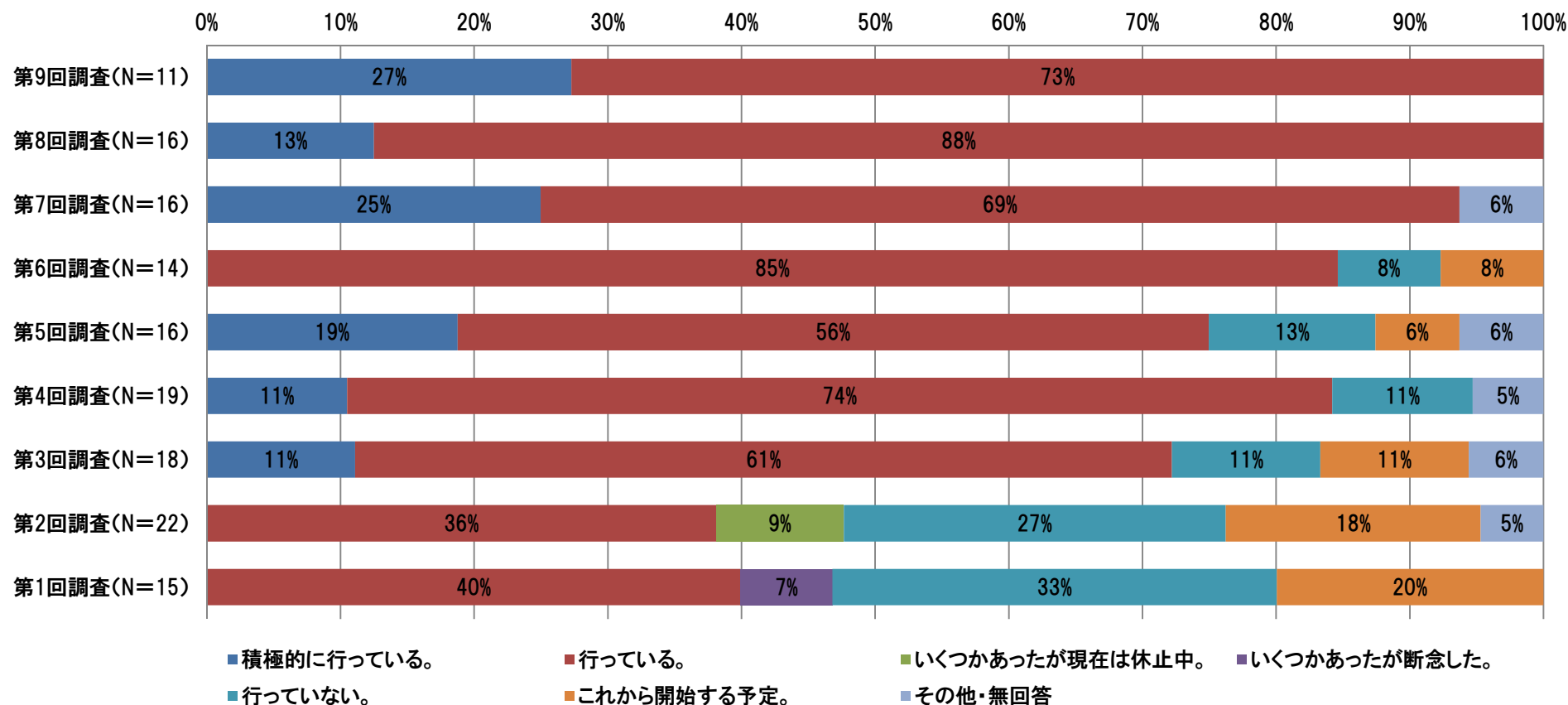
Q. 2022年の近畿圏における供給商品のトレンドはどのようになるとお考えですか？(複数回答)



- 2022年の商品トレンドは、「DINKS向けコンパクト物件」、「ファミリー向けのやや狭い物件」、「環境配慮した物件」が増加するとの回答が多かった。
- また、「成熟世代向けコンパクト物件」や、「アフター・ウィズコロナを見据えた商品企画を採用した物件」が増加するとの回答も多い。

Q. 現在、貴社では「新規事業開発」を行っていますか？（回答は一つ）

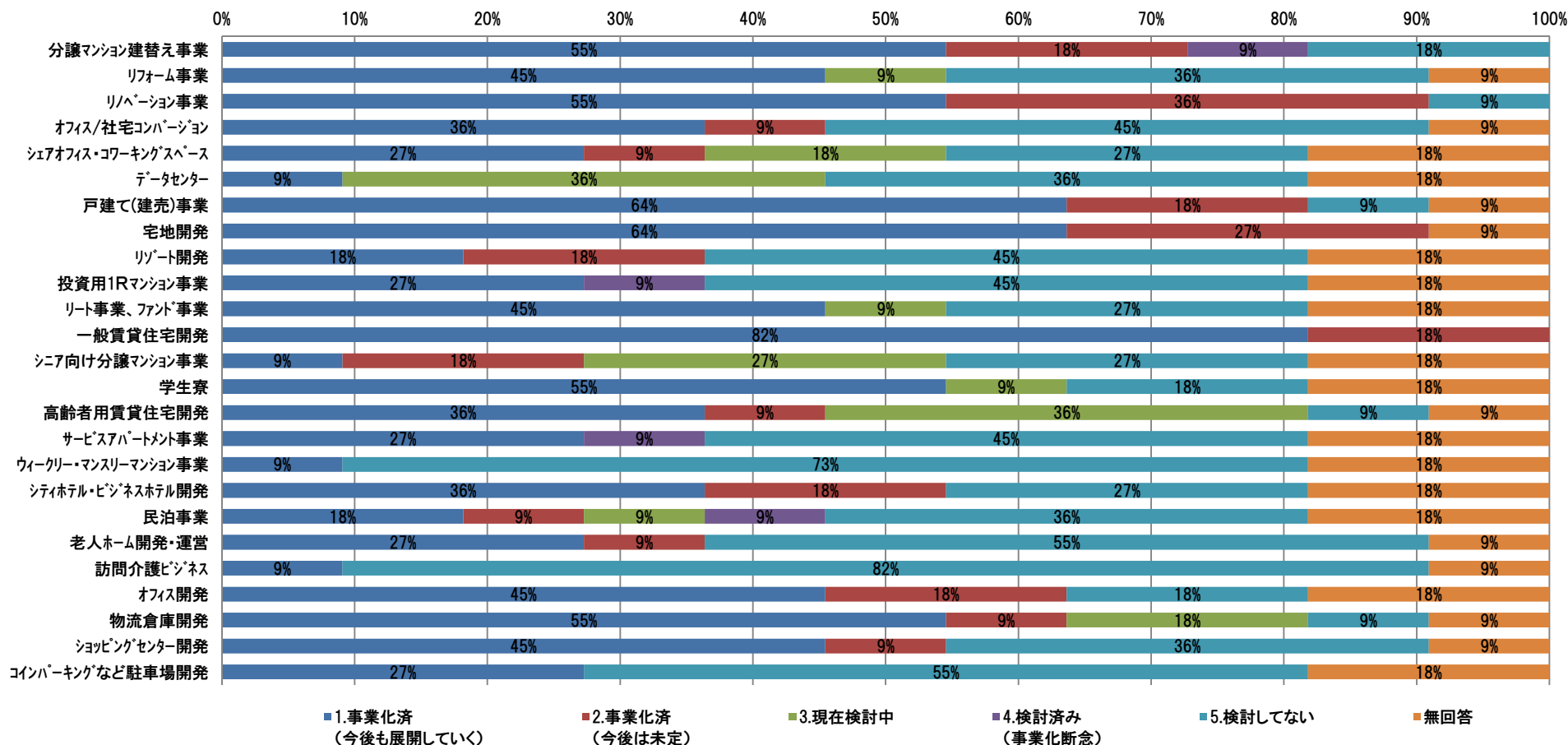
前回調査との比較 ※デベロッパーのみ



- 新規事業開発においては、年々行っている企業の割合が拡大しており、第9回調査では、第8回調査同様、全ての企業が新規事業開発を行っているという回答。
- また、「積極的にやっている」との回答の割合が本調査開始以来、最も高くなった。

Q. 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。(回答はそれぞれ一つ)

デベロッパーのみ(N=11)



- 新規事業を現在検討中の事業では、「データセンター」、「シニア向け分譲マンション」、「高齢者用賃貸住宅」、「物流倉庫」の割合が高い。
- 一方、検討していない事業では、「オフィス/社宅コンバージョン」、「リゾート」、「投資用1Rマンション」、「サービスアパートメント」、「老人ホーム開発・運営」、「訪問介護ビジネス」、「駐車場開発」の割合が高い。

Q. 2022年に“特に注目したい”「国内の新規事業」はどのようなものですか？(自由回答)

- WITHコロナ・WEB通販が拡大するだろうことから、物流の進展による物流倉庫事業の拡大。
- 新築住宅事業から中古流通のストック産業へのシフト開発に伴うリフォーム・リノベ事業の拡大。
- 所得伸長率減少継続時代継続による共稼世帯増による新築コンパクトプラン商品増・親介護問題回避の老人ホーム事業伸長。
- 価格高騰下における価格合理性のための収益還元価格が明確な事業拡大(賃貸や寮リースアップ物件・民泊物件1棟売)
- コロナ収束に備えたインバウンド需要増に対応する民泊事業への備え。

- 2020年は、緊急事態宣言期間中など影響は限定的であったが、新型コロナ感染拡大の影響で、供給戸数の大幅な減少や、モデルルームの来場者の減少など、厳しいマーケット状況が見られた近畿圏の新築分譲マンション市場。
- 2021年の供給戸数は、新型コロナ感染拡大前の2018～2019年の供給実績を上回る、対前年比23.8%増の1万6千戸近い供給水準にまで回復。アンケート結果では、市況感の改善や、モデルルームの来場者が増加したとの回答が見られるなど、マーケットは正常化し、アフター・ウィズコロナ時代においても、マーケットに変化はないと見る企業が大勢を占める。
- また、アンケート調査結果から、2022年の供給戸数は、前年を上回る約1万8千戸と推計。2022年の近畿圏の分譲マンション市場は、大阪市都心部や京都市で前年を上回る供給となり、市場は活性化する可能性が高い。その一方で、価格上昇は今後も継続するとの回答が大勢を占めており、今後のマーケットの見通しについては、価格上昇の影響で不透明さもうかがえる。
- また、新型コロナ感染拡大の影響が世界の大都市に比べ小さい日本への投資は、海外や日本の投資家から見て魅力が高まっており、中期的に見て都心部においては、インバウンドなどの不動産投資が増加する見通し。大阪市や京都市の都心部の分譲マンション価格は更に高騰する可能性が高く、新築分譲マンションは投資商品としての色合いがより強まる事が予想され、富裕層の琴線に触れる供給立地の厳選や、商品企画がより先鋭化する事が予想される。
- 一方、都心近郊エリアの価格も、北摂や阪神間、神戸市では、5000万円以上の割合が高くなり、一般的な所得のファミリー世帯が購入しやすい価格での事業化が困難な状況となっている中、2021年は北摂や阪神間に比べ、低価格で事業化しやすい大阪府東部の供給増加率が高くなった。アンケート調査結果でも、大阪府東部は2022年に供給が増加するとの回答が多く、今後供給が更に活発化する可能性が高い。
- 都心近郊エリアの価格が上昇する中、北摂や阪神間のターミナル駅に近い物件などでは、既に主な購入者は子育てファミリーから高年収の共働きカップルや、潤沢な保有資産を有するシニアに転換しはじめている。今後、都心近郊エリアにおいても、小世帯や高齢者をターゲットにした商品企画が今後の商品トレンドの大きな潮流となる事が予想される。