

報道関係各位

### 第1回 近畿圏新築分譲マンション市況アンケート調査結果

2014年の供給戸数は前年より約10%低い2万2500戸と予測される。  
先高感から、積極的に供給を増やしたいという意味で「売り時」との回答が約65%あるものの、価格上昇による市況悪化が懸念される。

大阪不動産マーケティング協議会(事務局 大阪市中央区 URL:<http://www.osakafm.jp/> 13ページご参照)は会員企業を主な対象として「第1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ご案内致します。

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30%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思われます。

#### 主な調査結果

##### ■2013年の市場は概ね「好調」という評価。但し、物件毎・地域毎の格差が大きかった。

- ・43%が好調としている他、実際のモデルルーム来場者も43%(デベロッパーは33%)が増えたとしている。
- ・しかし、絶好調といえる地域がある一方、来場者が増えていない地域もあり格差がある。消費増税前の駆け込み需要も「物件によってあった」とする回答が最も多い(約4割)。

##### ■2014年は売り時だが、理由は先高感。価格が上ることで市況が悪化する懸念がある。

- ・どちらかといえば売り時とする回答が65%程度。理由は今後の価格が上昇するから。消費増税より、価格上昇による市況悪化を懸念する回答が40%台。ローン減税拡充も市況に大きな変化はないとする見方が多い。
- ・好調な地域は、より限定的(大阪市都心・阪神間・京都市など)となる。

##### ■2014年価格は10~15%上昇、供給戸数は2万2500戸。

- ・建築コストの上昇を反映したマンションは、2014年以降、本格的に登場。本年の価格は10~15%上昇(回答の68%)。価格上昇による市況悪化を考慮してか、各社の予定より算出した本年の供給戸数は約22500戸。発表されているいくつかの予想より低い。

#### ■調査の概要

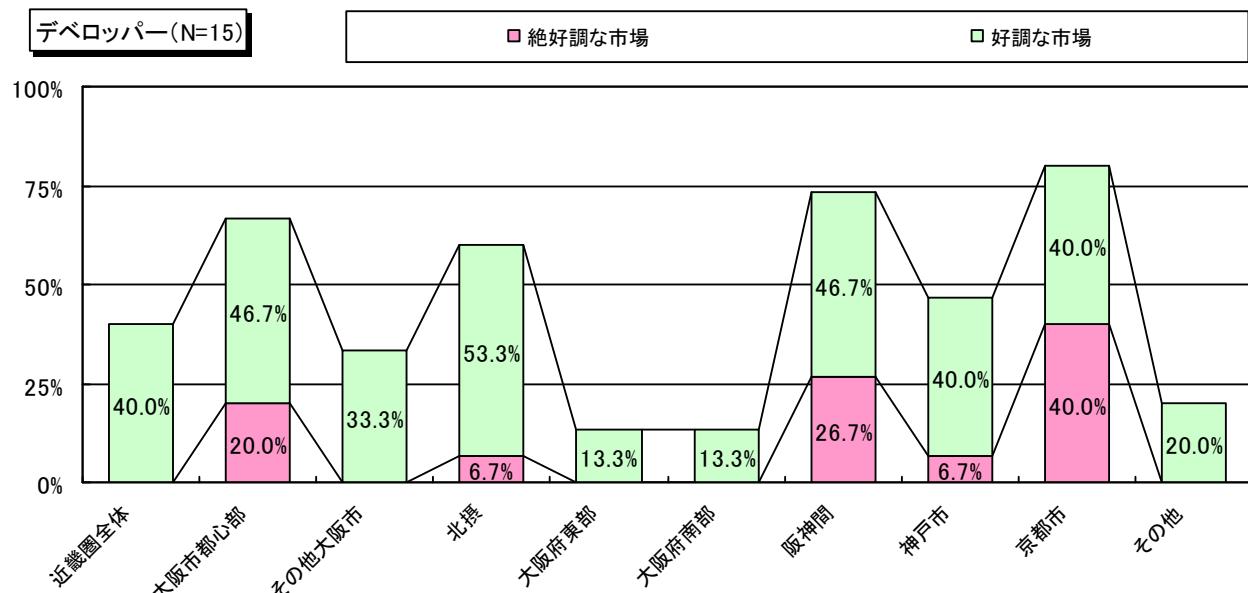
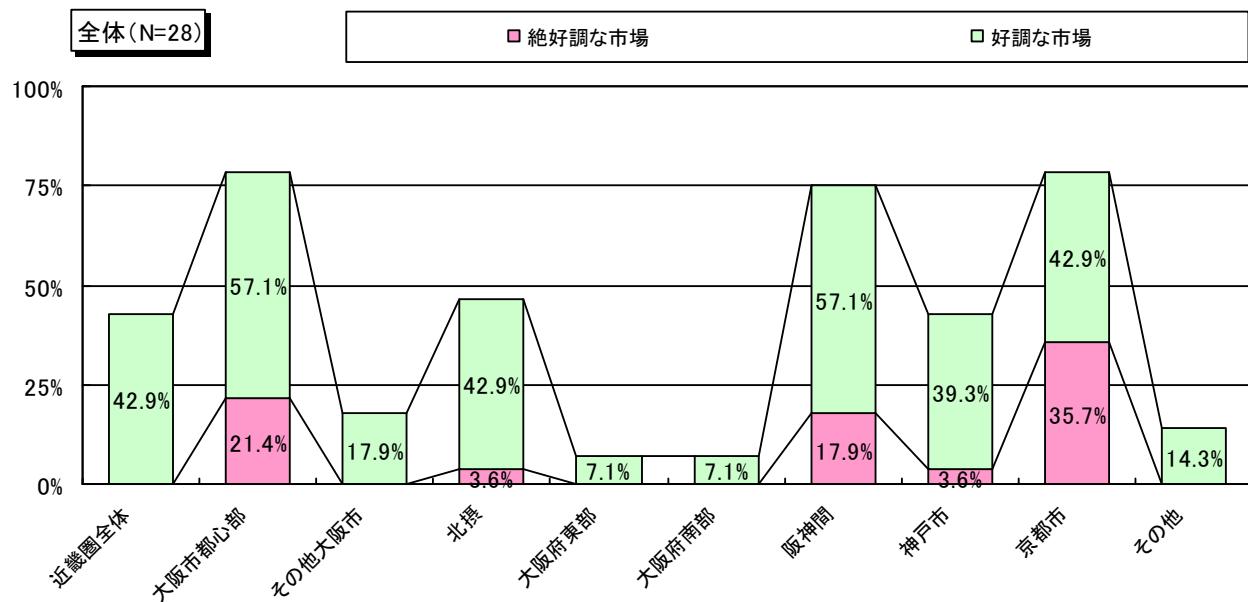
- (1)調査方法 メール配信・郵送／メール・FAX回収  
(2)調査期間 2014年2月13日～2014年3月15日到着分  
(3)調査対象企業
- ①近畿圏で分譲マンション事業を展開するデベロッパー
  - ②近畿圏で分譲マンションの広告事業に携わる広告代理店
  - ③近畿圏で分譲マンションの調査事業に携わる調査会社
- (4)有効回答企業数 28サンプル(デベロッパー15社、広告代理店9社、調査会社4社)  
※デベロッパーの有効回答企業15社のうち、2013年の近畿圏事業主別供給ランキング  
(株式会社不動産経済研究所調べ)上位20位に10社が含まれています。

○調査結果の概要

(1)2013年のマンション市場

- 2013年のマンション市場を好調とする企業が40%を越える。
- モデルルーム来場数も実際に増えたという企業が43%(デベロッパーでは33%)。
- 好調要因の一つに消費増税前の駆け込み需要がある。
- 但し、駆け込み需要は「物件によっては」見られたという見解が多い。
- 市況についても地域差がある。大阪市都心・阪神間・京都市は好調だが、好調認識が明らかに低い地域もある。

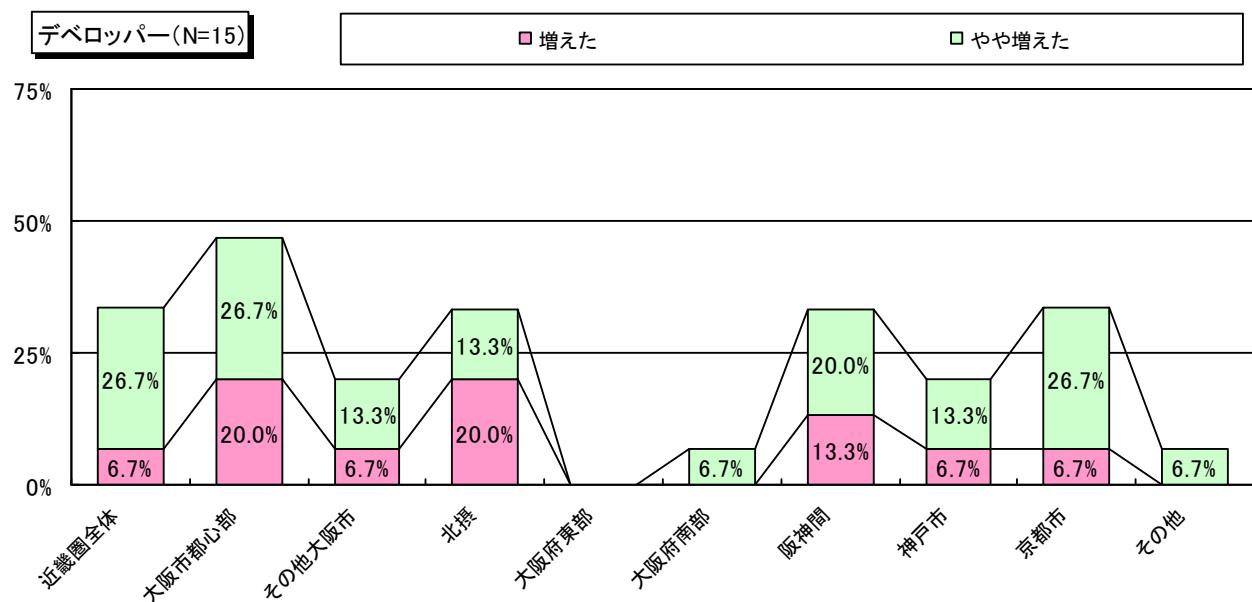
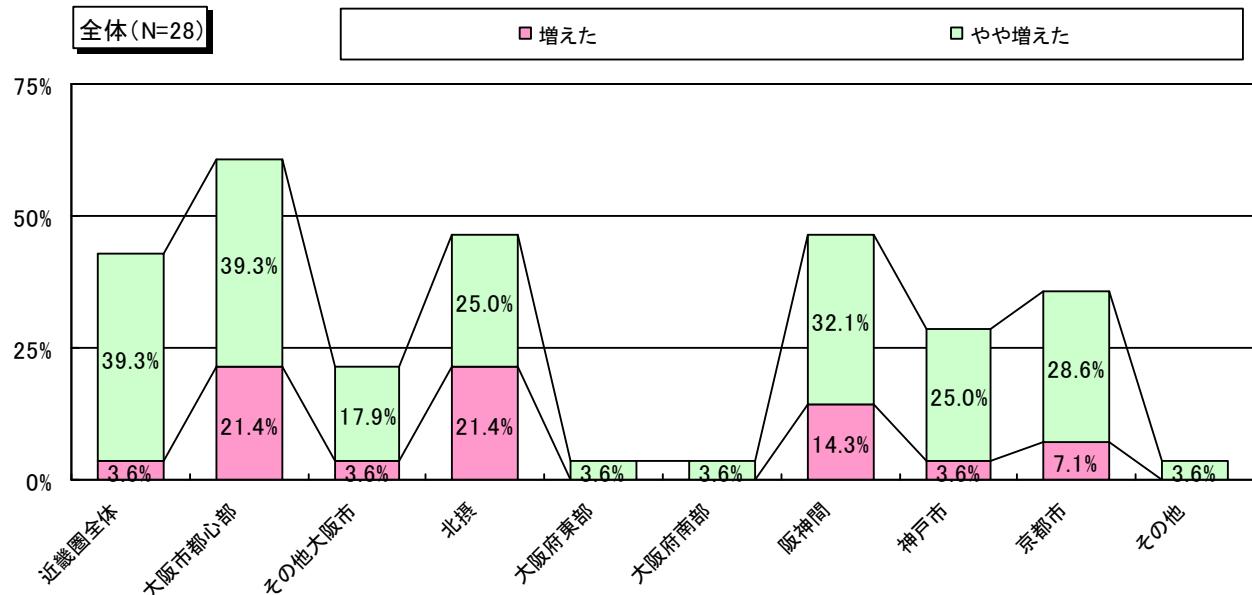
●2013年の新築分譲マンションマーケットを振り返ると、地域別でどのような市場であったとお考えですか？



・全体では43%、デベロッパーの40%が好調としている。

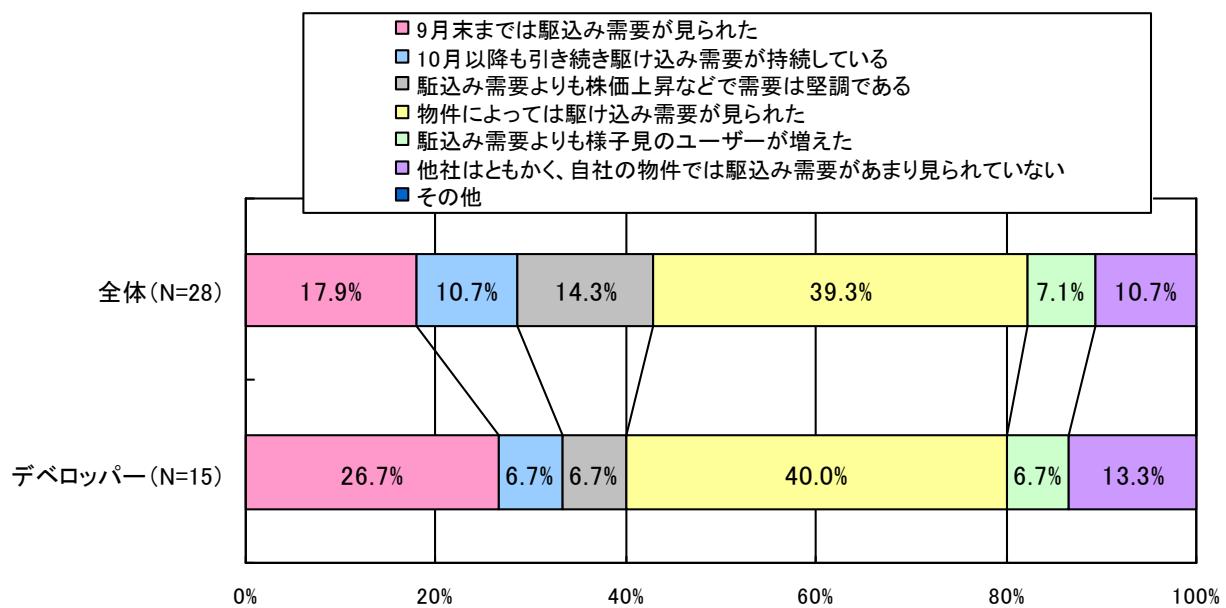
・大阪市都心・阪神間・京都市では絶好調とする企業が少くない。

●2013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、2012年に比べいかがでしたか？



・2012年に比べ、増えたとするのは全体で43%、デベロッパーで33%。大阪市都心で増えたとする企業が多い。

●貴社では2014年4月に予定されている消費税率引き上げに伴う、駆込み需要が昨夏～秋商戦で見られましたか(感じられましたか)？

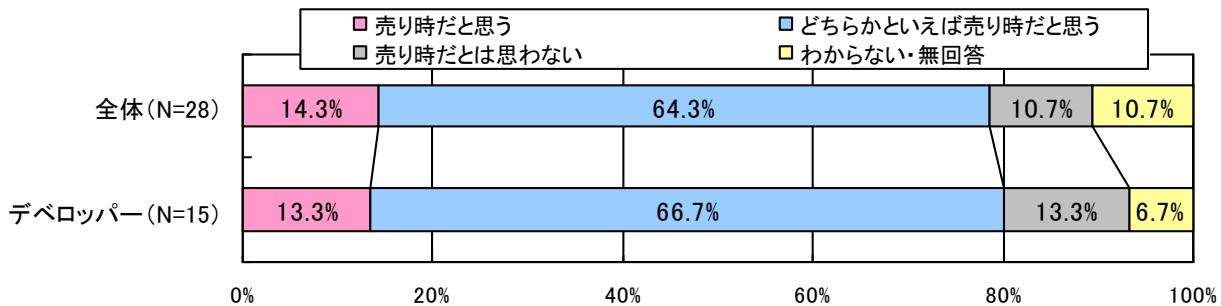


- ・駆け込み需要は「物件によっては」という考えが多い。
- ・また、9月まで、という意見が多く、10月以降もというのは少数派。

(2) 2014年のマンション市場予測 ① 売り行きなど市況感

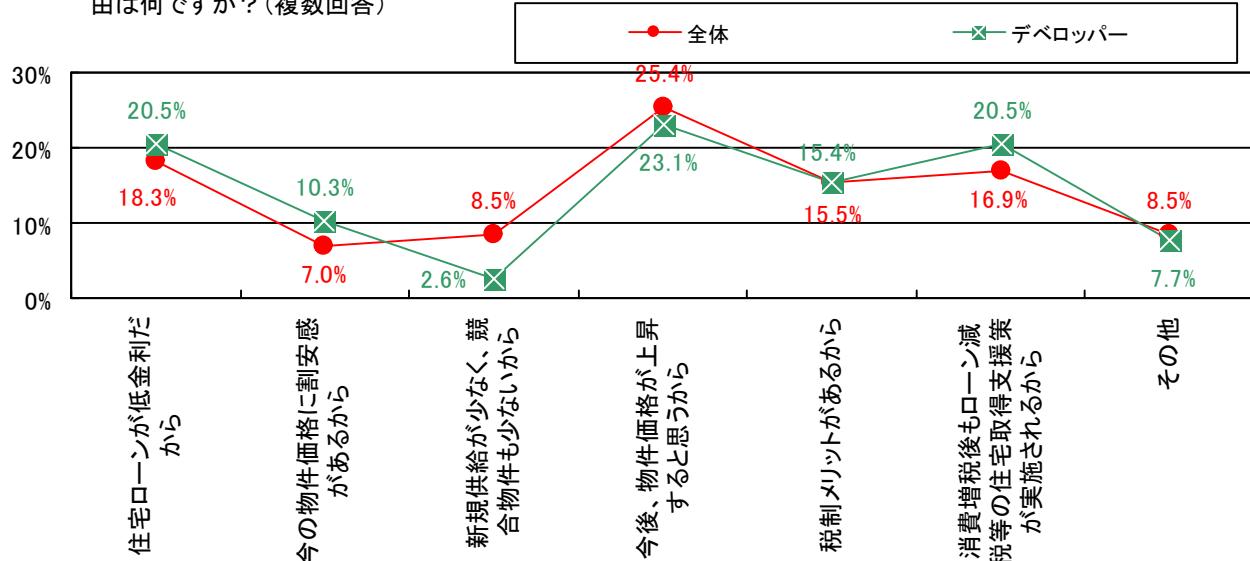
- 「どちらかといえば売り時」という意見が2/3近くを占める。
- 住宅ローン減税の拡充による期待は必ずしも高くない。
- 「今後、物件価格が上昇」という先高感から売り時と認識している。
- 結局、2014年市場は昨年ほど良くなく、「まあまあの市場」という認識。
- 地域格差が大きく、大阪都心・阪神間・京都市は好調と見ている。

●「新築分譲マンション」は売り時(積極供給)だと思いますか？



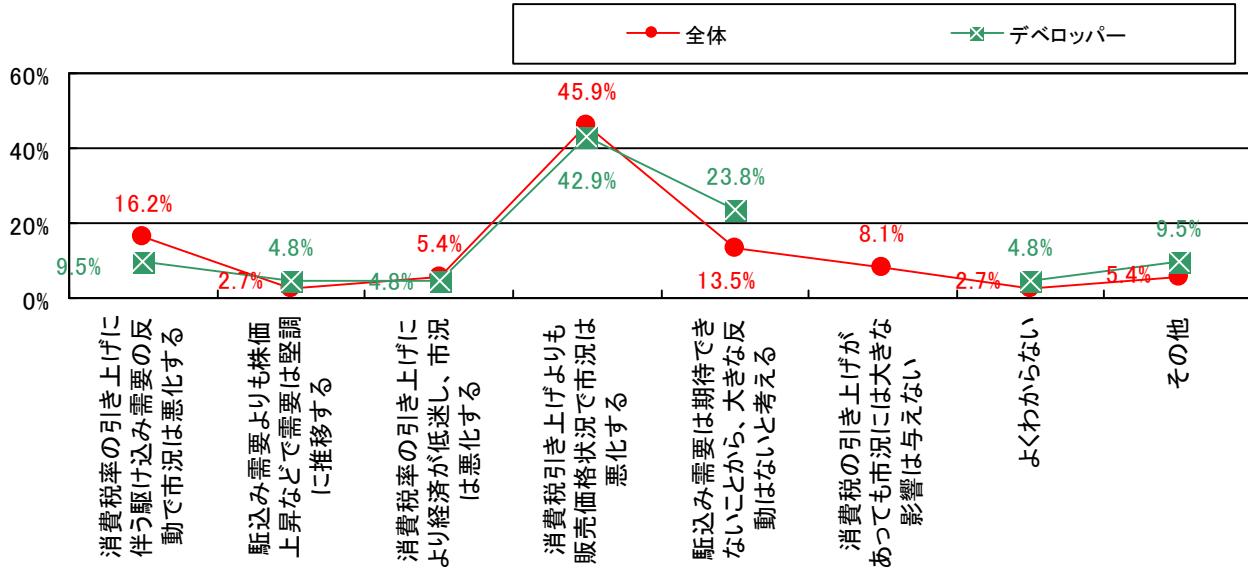
・「どちらかといえば売り時」が最も多く、2/3近くを占める。

●「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)



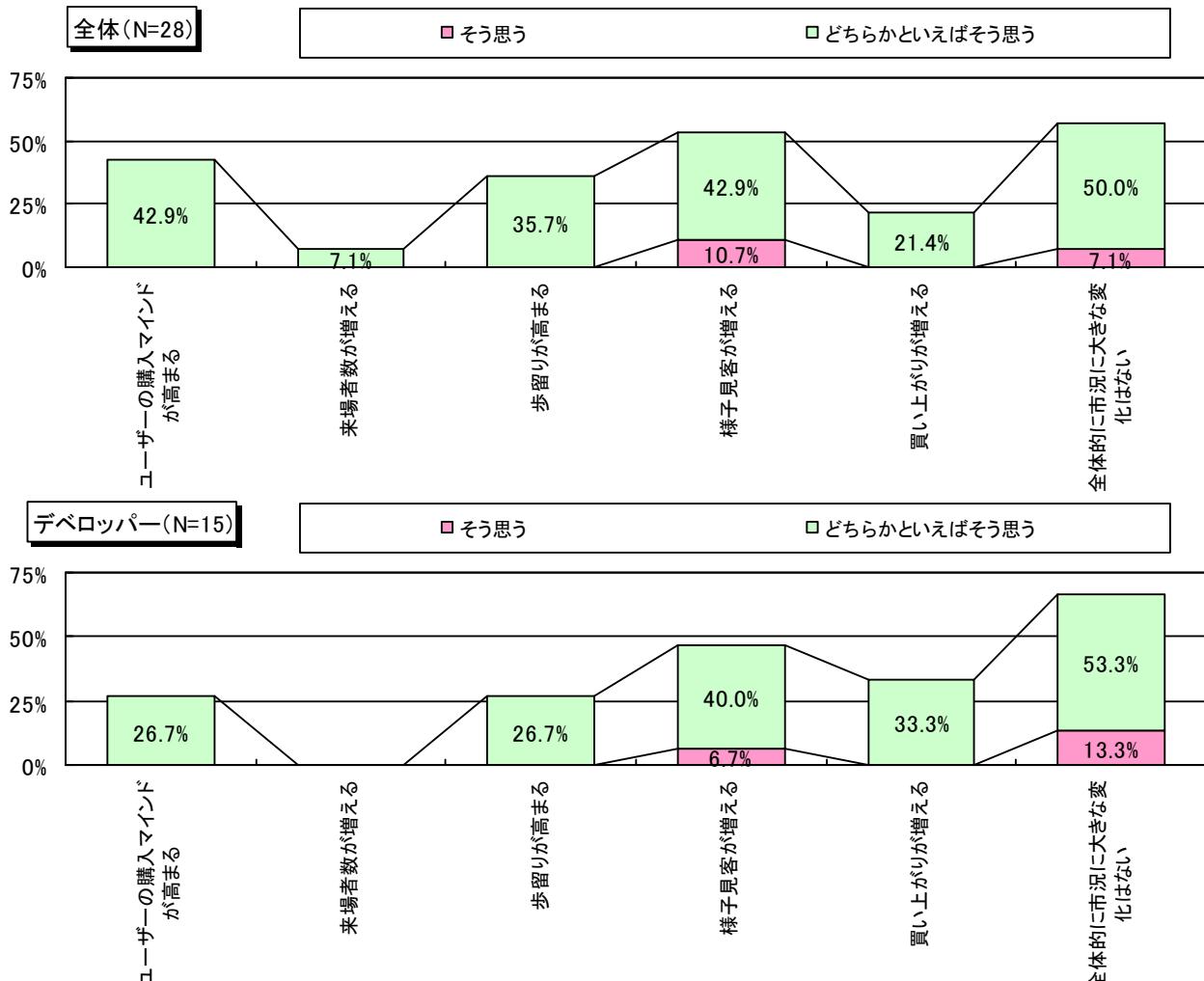
・「今後、物件価格が上昇」がもっとも多く1/4位に達する。次いで「低金利」・「ローン減税」等が続く。

●消費税率引き上げ後の2014年4月以降の市況はどのようにになるとお考えですか？(複数回答)



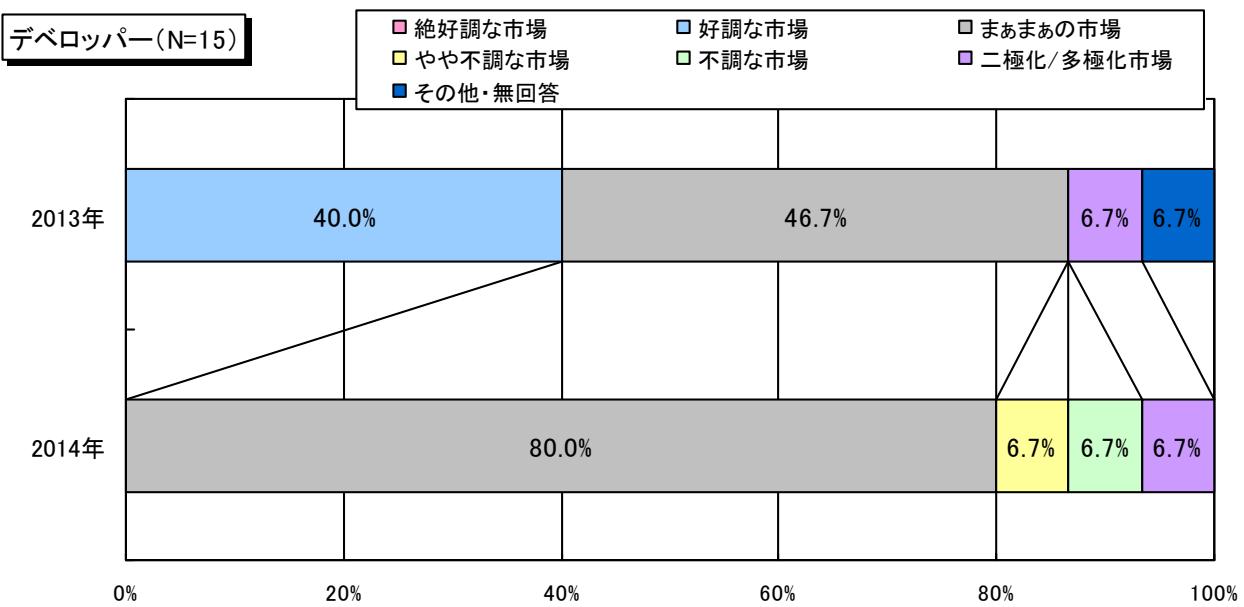
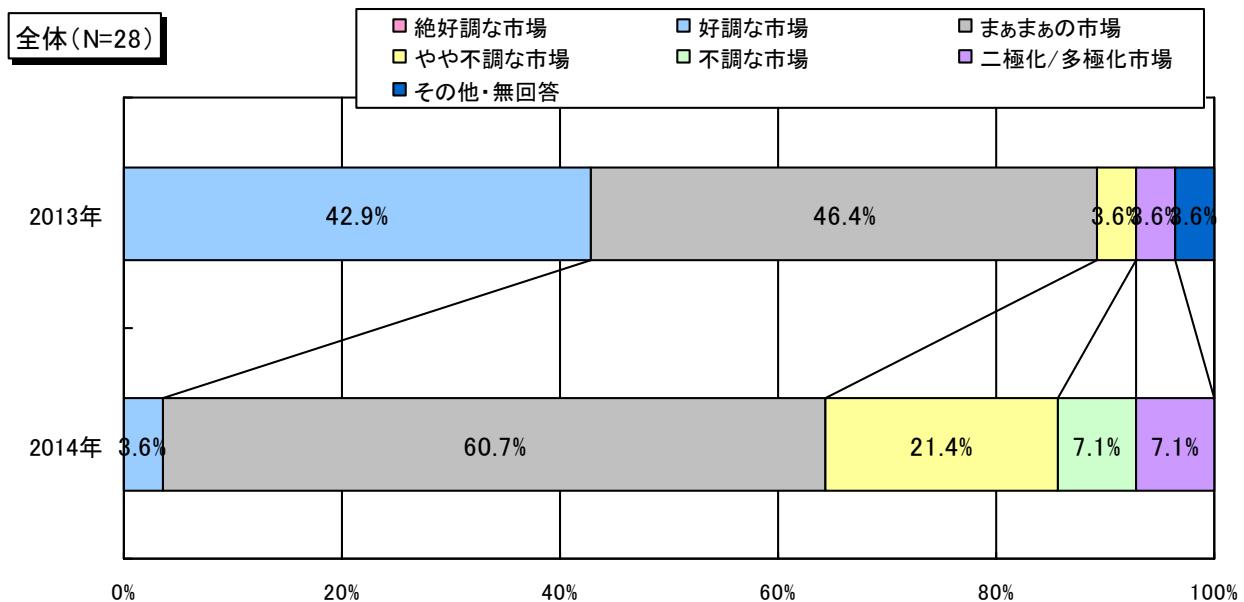
・消費増税よりも「販売価格状況」での市況悪化が懸念されている。

●住宅ローン減税制度の拡充と延長に伴い、2014年4月以降の市場はどのように変化するとお考えですか？



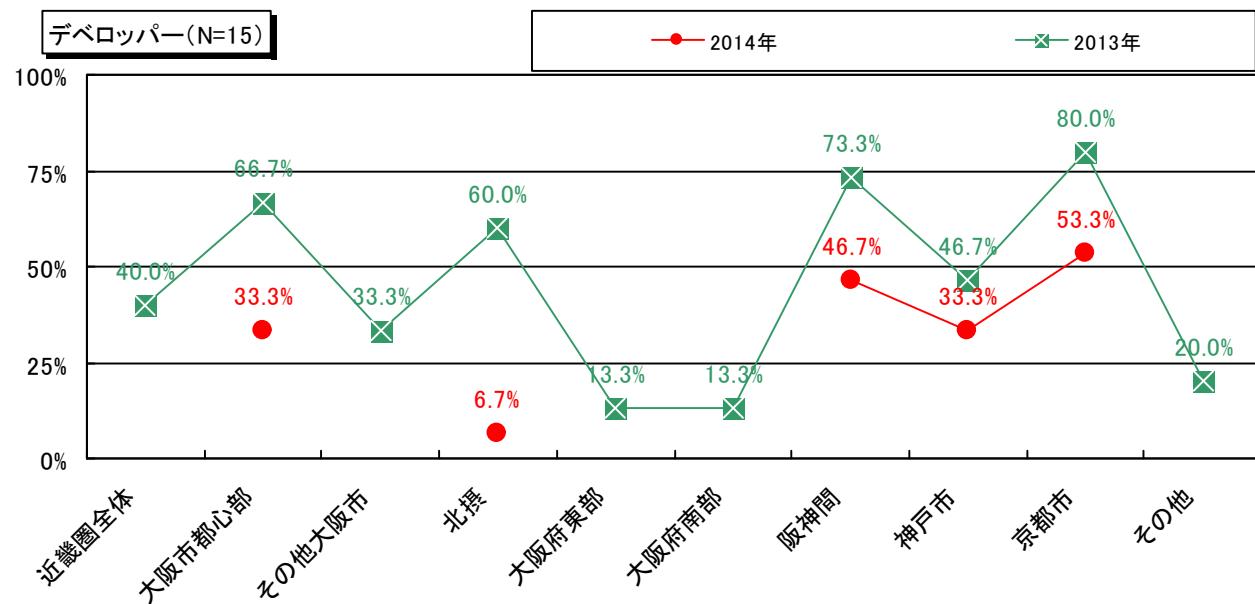
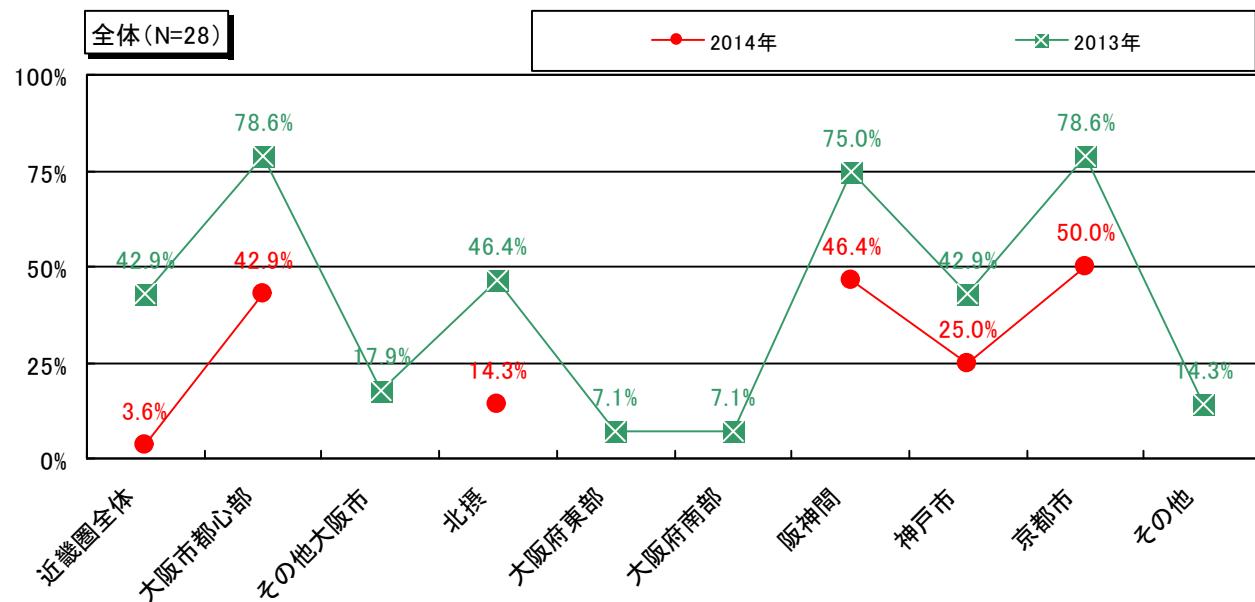
・ローン減税拡充は好意的に捉えられているが、「大きな変化はない」という意見が過半数。特にデベロッパーでは2/3が「変化ない」としている。

●2013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？  
2014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？



・2014年を好調と見る企業は殆んどない。「まあまあ」と見る企業が最も多い。

Q1 2013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 2014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

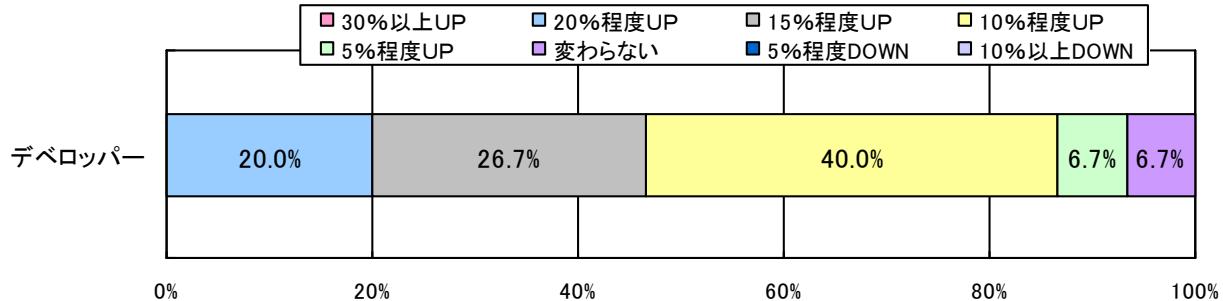


・各地域とも2013年より市況低下が予測されている。京都市・阪神間・大阪市都心は好調予測が比較的多い。地域格差が一層広がると予測されている。

(2)2014年のマンション市場予測 ②供給価格

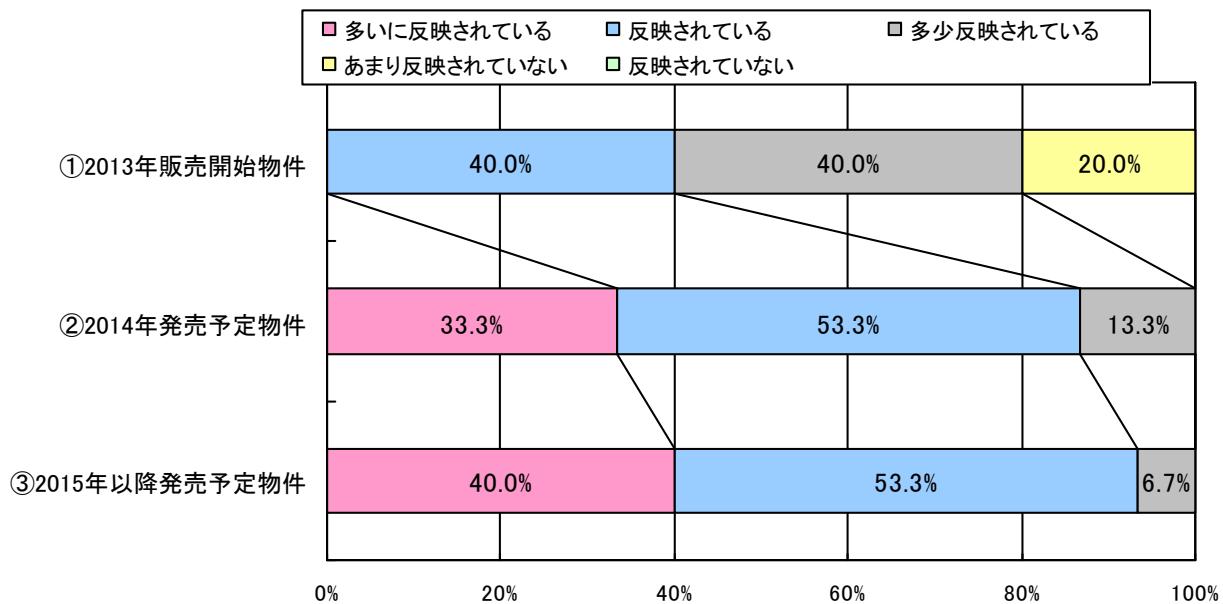
- 建築コストが上昇している。
- このコスト上昇が反映されたマンションが本格的に登場するのが本年。
- 本年供給価格は10%は上る。京都市では15%上る。

●2014年の近畿圏における分譲マンションの建築単価は2013年に比べどの程度になるとお考えですか？  
※デベロッパーのみ(N=15)



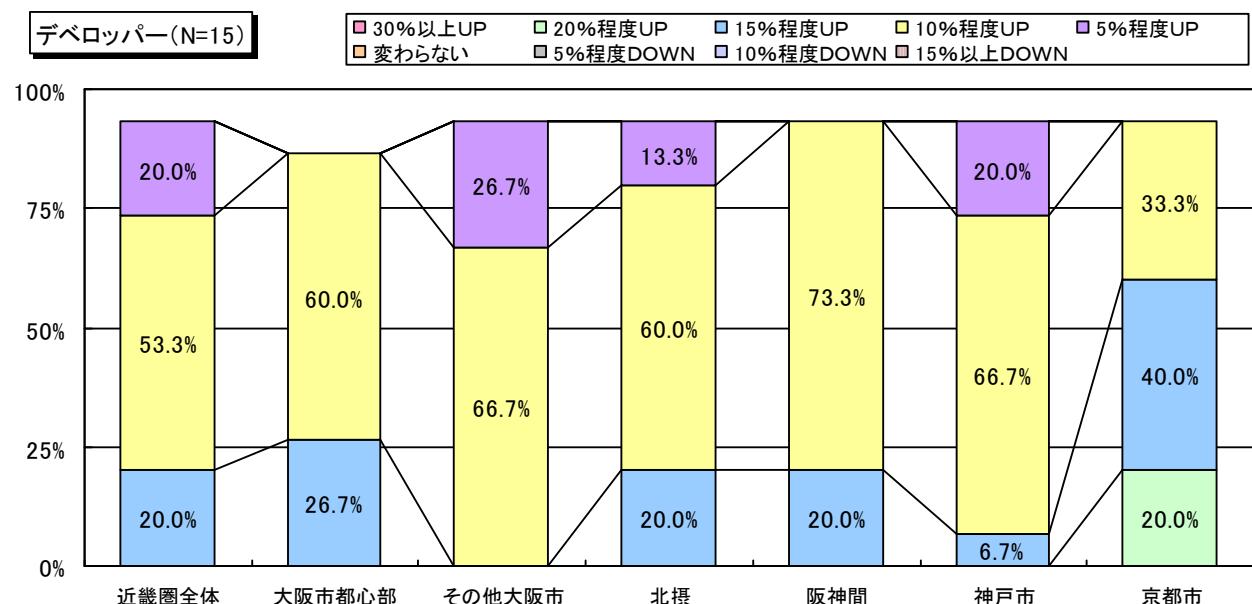
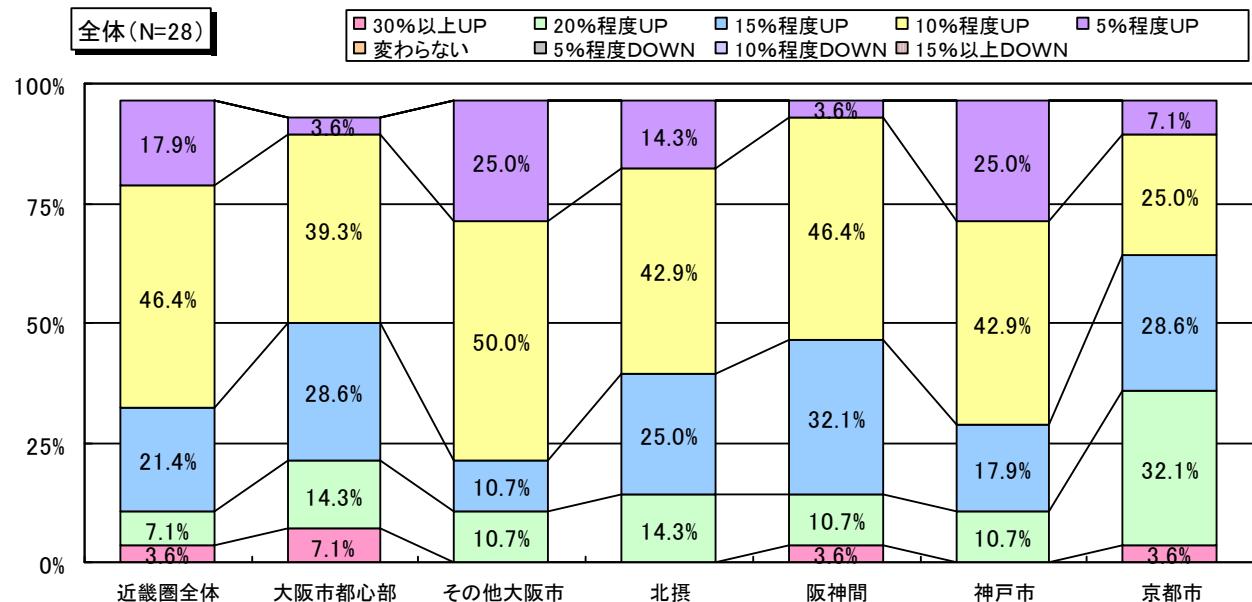
- ・回答のほぼ全ての建築単価が上るとしている。
- ・上昇率は10%がトップ(40%)で、次いで15%(27%)、20%(20%)と続く。

●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=15)



- ・建築費の上昇が本格的に反映し始めるのは2014年物件より。

●2014年の近畿圏における分譲マンションの「坪単価」は2013年に比べどのようになるとお考えですか？  
一販売坪単価

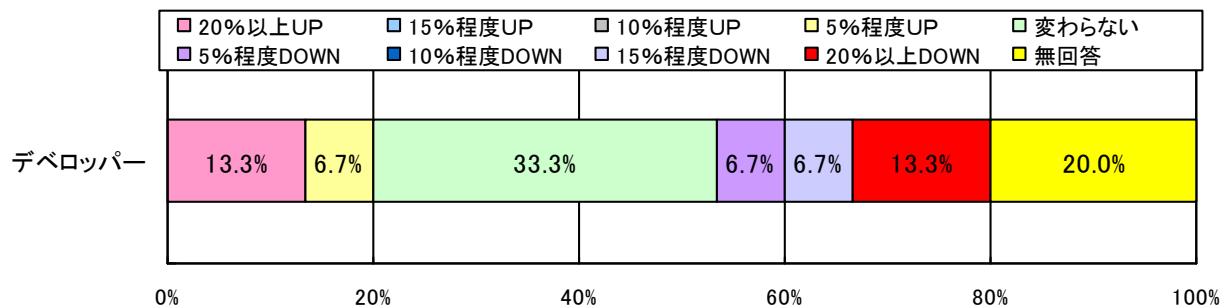


・回答のあった全企業とも坪単価は上るとしている。10%UPの回答が最も多い、次いで15%。  
京都市では15%UPというデベロッパーが4割。

(2)2014年のマンション市場予測 ③供給量の予測

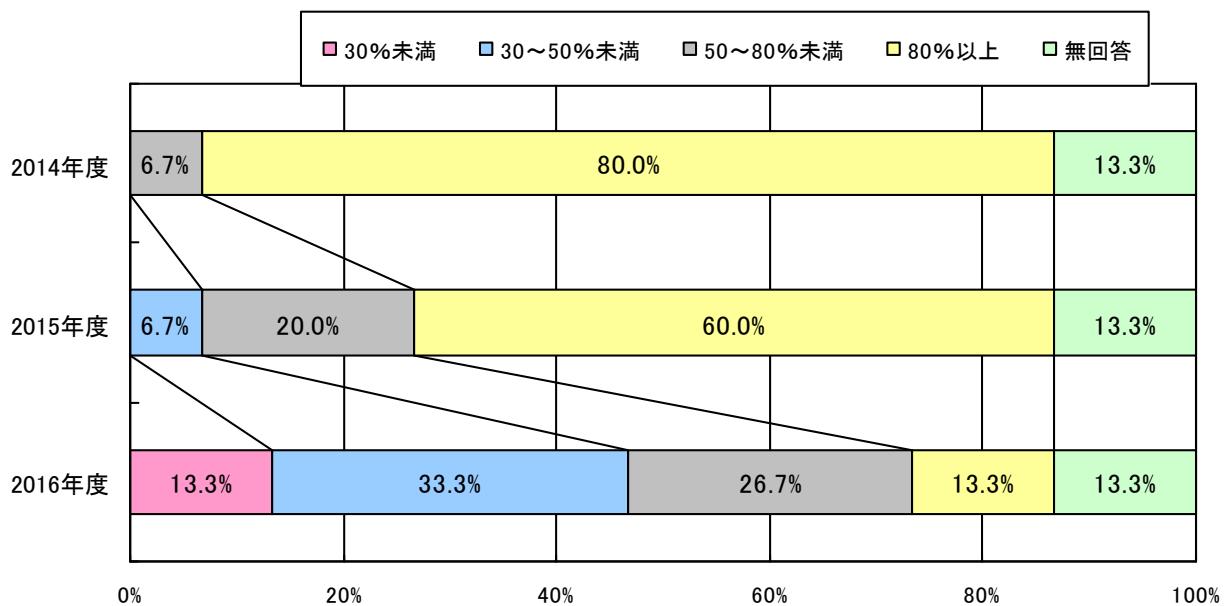
- 2014年の供給戸数は前年より増えると回答したデベロッパーより減るとしたデベロッパーの方が多い。また、2014年の供給戸数を25000戸以上とした企業が殆んどいない一方、1/4位が20000戸未満と回答。
- 本アンケート結果より、算出した2014年の予想戸数は約22500戸。

●貴社の2014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2013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=15)



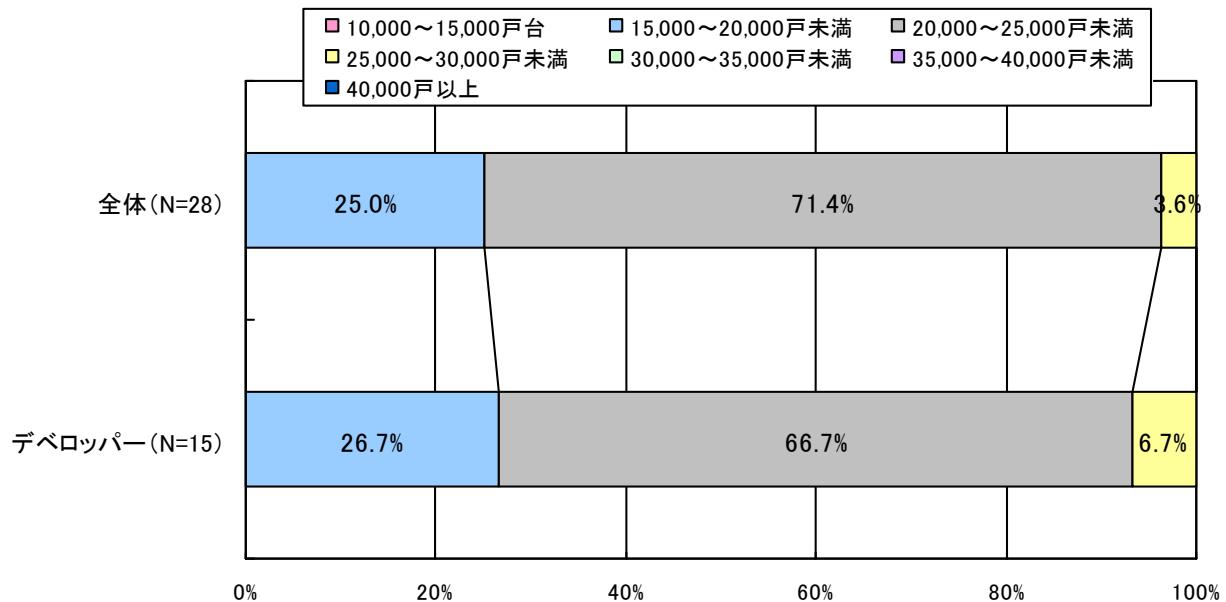
・変わらないが最も多いが、UP20%に対し、DOWN27%であり、やや減る見込み。

●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=15)



・2014年度の用地確保は概ねできているが、15年度は進捗80%未満というデベロッパーが27%。16年度になると73%が進捗80%未満。

●2014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？



・20000~25000戸が最多。25000戸以上の予測は少なく、逆に1/4位が20000戸切れを予想している。

●2014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。

2013年の有効回答企業供給戸数合計	6,875
2013年の有効回答企業供給比率/対近畿圏(24,684戸)	27.9%
2014年度供給予定戸数(2013年供給比率による)	22,473

・回答者の供給は6875戸。2013年の回答者の供給実績は近畿圏全体の27.9%であり、逆算すると、2014年は22473戸の供給が予想される。

## 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・ディ・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
- ・関電不動産 株式会社
- ・近鉄不動産 株式会社
- ・サンヨーホームズ 株式会社
- ・ジェイアール西日本不動産開発 株式会社
- ・新星和不動産 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 関西支店
- ・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
- ・株式会社 ユニチカエステート

#### 【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ズ
- ・株式会社 産經アドス
- ・株式会社 ジェイアール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 DGコミュニケーションズ
- ・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
- ・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 フューチャースケッチ
- ・平城リサーチ研究所
- ・株式会社 マーキュリー 関西支社

役 員 代表幹事 ジェイアール西日本不動産開発 株式会社 取締役 総務部長 辻山 洋之  
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 大阪支社 顧問 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 新星和不動産 株式会社 総務部長 赤木 正悟  
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