

東京カンテイ、新築マンションの分譲期間や分譲進捗について詳しく分析
中部圏 “竣工後も分譲継続” における竣工時の分譲進捗率は70%前後
直近5年間での第1期分譲戸数割合、大手デベロッパーでは30%~50%程度と高水準

●分譲開始→最終分譲までの平均日数、戸数規模が大きくなるほど長期化する傾向に

中部圏は他の都市圏と比べて新築マンション自体が少なく、特に大手デベロッパーが手掛ける物件では全体に占める割合が小さいことから、個別のバイアスによって傾向にややバラツキが生じてはいるものの、基本的には販売日数や分譲状況の進捗における特徴は首都圏や近畿圏と同様である。また、中部圏では“竣工後に分譲開始”の「タイプA」が少ないことから、戸数規模の違いによる比較がしやすい「タイプB」と「タイプC」に関して分譲開始→最終分譲までの平均日数を見てみると、どちらも戸数規模に応じて平均日数も概ね長くなっていることが確認できる。この傾向は年代や売主に関係なく同様であり、「戸数規模はどの年代においても販売スピードに支配的な要素の一つである」という概念が中部圏においても十分通用することを掲出したデータは示している。

次に、同じ分譲状況タイプでの販売日数について大手デベロッパーとそれ以外で比較してみる。例えば、「タイプB」における50戸未満の物件を見てみると、過去20年間では大手デベロッパーが16.9日~71.5日であったのに対して、大手デベロッパー以外では6.6日~13.6日と常に大手デベロッパーの販売日数を下回っていた。この傾向は50戸以上や100戸以上の物件でも同様であり、同じ戸数規模で竣工時完売している物件であっても大手デベロッパーの方がより時間をかけてじっくりと販売している状況がデータで示されているわけだが、やはり販売日数が長くなる分のコストを十分吸収でき得る資金力の差が大きく影響しているものと考えられる。なお、首都圏や近畿圏では分譲開始→最終分譲まで3年以上にも及んだケースがいくつか確認されていたが、中部圏においては大手デベロッパーとそれ以外の「タイプC」でそれぞれ1事例のみとなっており、その最大日数自体も1300日には達しておらず、2000日を大きく上回っていた他の都市圏に比べるとだいぶ短かったことがわかる。

中部圏 分譲開始→最終分譲までの平均日数および最大日数の推移

戸数規模	分譲開始→最終分譲	大手デベロッパー											
		①1999年~2003年			②2004年~2008年			③2009年~2013年			④2014年~2018年		
		A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C
50戸未満	平均日数	0.0	16.9	198.6	12.0	53.8	152.1	57.1	60.5	204.8	138.5	71.5	256.6
	最大日数	0	268	315	60	414	343	247	419	238	277	273	487
50戸以上	平均日数		26.6	333.7		90.2	210.4	312.0	144.8	266.7		151.6	420.1
	最大日数		336	376		356	252	312	389	481		301	714
100戸以上	平均日数		85.4	560.3		91.6	326.4		169.1	352.9		233.4	750.0
	最大日数		377	784		267	689		441	656		371	1294

戸数規模	分譲開始→最終分譲	大手デベロッパー以外											
		①1999年~2003年			②2004年~2008年			③2009年~2013年			④2014年~2018年		
		A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C
50戸未満	平均日数	0.0	6.6	144.8	0.1	9.0	153.4	17.5	13.6	175.0	51.5	9.5	361.4
	最大日数	0	209	246	4	255	231	126	294	441	287	283	814
50戸以上	平均日数	0.0	41.4	225.0	0.0	20.6	133.0	0.0	17.9	311.8	0.0	33.8	491.6
	最大日数	0	520	304	0	322	210	0	217	754	0	502	875
100戸以上	平均日数		62.1	398.0		87.9	460.5	0.0	22.1	397.4	0.0	78.9	447.0
	最大日数		280	734		322	1251	0	218	593	0	685	447

※タイプA: 竣工より後に分譲開始、タイプB: 竣工以前に分譲開始(竣工以前に最終分譲)、タイプC: 竣工以前に分譲開始(竣工より後も分譲継続)

※分譲開始および最終分譲の時期が明確で、かつ最終分譲で累計分譲戸数が総分譲戸数に達している物件のみを対象としている

※大手デベロッパーとは「メジャーセブン」と称される7社を指しており、過去に社名変更されている場合にはそれらも含む

● “竣工後も分譲継続”する場合の売主によるスタンスの違いが分譲状況データにも反映

中部圏では依然として“竣工時完売”が大半を占めており、積極的な理由によって“竣工後も分譲継続”の「タイプC」を選択する動きはまだ少ない。このような姿勢の違いは分譲状況を詳しく見たデータからも垣間見ることができる。直近5年間(2014年～2018年)における第1期分譲戸数割合は大手デベロッパーの50戸未満で48.8%、50戸以上で43.1%、100戸以上で30.1%となっており、他の都市圏に比べると戸数規模が大きい物件ではやや初動の鈍さが見られる。これが大手デベロッパー以外になるとその割合は一段と小さくなっており、“竣工時完売”が未だに当たり前となっている中部圏で「タイプC」となる物件の苦境が数値からも見て取れる。一方、竣工時における分譲進捗率は大手デベロッパーの50戸未満で70.0%、50戸以上で77.4%、100戸以上で64.9%となっており、他の都市圏と同じく7割程度の戸数を竣工時までに分譲し終えている。対する大手デベロッパー以外を見ると、いずれの戸数規模でも数値は下回っているが、この傾向は年代を問わず概ね共通している。竣工時→最終分譲までにかかる期間は、50戸未満では大手デベロッパーが約110日に対してそれ以外が約120日、50戸以上では大手デベロッパーが約150日に対してそれ以外が約180日となっており、大手デベロッパー以外の物件では竣工時における分譲進捗率が相対的に低い分だけ完売までにより長い日数を要している状況が窺える。なお、100戸以上での竣工時→最終分譲までにかかる期間は、大手デベロッパーが約430日に対してそれ以外が約80日とかなり短くなっているが、これは大手デベロッパー以外の物件が竣工後に売れ行きが好調であったというよりも、大手デベロッパーの物件では竣工後に1年以上もかけてじっくりと販売するだけの余裕があったと解釈する方が妥当であると考えられる。

中部圏 分譲状況タイプCにおける第1期分譲戸数、竣工までの期間および分譲進捗率の推移

戸数規模	項目	大手デベロッパー				大手デベロッパー以外			
		①1999年～2003年	②2004年～2008年	③2009年～2013年	④2014年～2018年	①1999年～2003年	②2004年～2008年	③2009年～2013年	④2014年～2018年
50戸未満	第1期分譲戸数	11.6	13.8	14.8	18.4	20.7	16.1	13.8	12.4
	第1期分譲戸数割合 (総分譲戸数=100%)	40.7%	42.4%	42.4%	48.8%	58.7%	48.3%	41.9%	38.6%
	分譲開始→竣工までの日数	116.0	79.1	124.8	150.3	98.2	145.7	122.3	237.1
	竣工時における分譲進捗率 (=累計分譲戸数÷総分譲戸数)	63.4%	64.3%	79.7%	70.0%	68.4%	62.7%	69.3%	67.6%
50戸以上	第1期分譲戸数	22.4	19.4	27.3	28.9	37.6	23.9	25.0	21.7
	第1期分譲戸数割合 (総分譲戸数=100%)	36.7%	28.4%	42.1%	43.1%	49.6%	34.7%	34.1%	31.8%
	分譲開始→竣工までの日数	235.6	176.3	209.4	265.8	210.9	264.9	198.8	314.3
	竣工時における分譲進捗率 (=累計分譲戸数÷総分譲戸数)	67.2%	76.6%	80.7%	77.4%	73.5%	56.2%	61.6%	63.3%
100戸以上	第1期分譲戸数	49.6	57.7	50.6	52.4	56.8	48.3	40.8	36.1
	第1期分譲戸数割合 (総分譲戸数=100%)	29.8%	37.0%	35.9%	30.1%	37.4%	32.8%	30.2%	22.6%
	分譲開始→竣工までの日数	296.4	219.9	196.6	323.1	330.1	329.3	372.8	369.0
	竣工時における分譲進捗率 (=累計分譲戸数÷総分譲戸数)	76.0%	82.7%	70.7%	64.9%	66.7%	67.9%	57.2%	58.3%

※竣工までの累計分譲戸数が総分譲戸数に達するも、その後キャンセル住戸などの発生によって分譲が続いている物件は対象から除外している

※大手デベロッパーとは「メジャーセブン」と称される7社を指しており、過去に社名変更されている場合にはそれらも含む

●新築マンションの分譲状況タイプについて(1980年～2018年に竣工した新築マンションが対象)

タイプA: 竣工より後に分譲開始

タイプB: 竣工以前に分譲開始&最終分譲を迎え、累計分譲戸数が総分譲戸数に達している

タイプC: ①竣工以前に分譲開始し、竣工より後も分譲継続

(竣工時に累計分譲戸数が総分譲戸数に達するも、その後分譲が続くケースを含む)

②竣工以前に分譲開始&最終分譲を迎えるも、累計分譲戸数が総分譲戸数に達していない