

## 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

## 近畿圏“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

## 価格高騰期の直近5年間では大手デベロッパーの方が10ポイント前後も高い水準

## ●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

過去20年間(1999年～2018年)を5年間ずつに分けた上で、近畿圏の新築マンションにおける販売日数(分譲開始→最終分譲までの期間)の推移を見てみると、一部を除けばそれぞれの販売スタイルにおいて戸数規模が大きくなるほど平均日数も長期化する傾向となっている。この傾向は売主が異なっても同様であり、過去20年間を見てもほとんど変わっていない。

続いて、同じ分譲状況タイプでも売主によってどのように違うのかを見比べてみる。50戸未満の物件の場合、大手デベロッパー以外では最初の分譲期で全戸分譲するケースも多く、販売日数は数日程度と非常に短くなっている。直近5年間(2014年～2018年)に限っては50.1日と例外的に長くなっているが、これは販売期間が1年～2年の物件を含んでいたためである。これらのケースを除けば、販売日数が1ヵ月以内に該当する物件(そのほとんどが最初の分譲期で全戸分譲)が大半を占めるために、実質的な販売日数はこれまでと同じくごく短期間であると言える。一方、大手デベロッパーが手掛ける物件は対象となる母数が少ないために傾向にバラツキがあるものの、販売日数が1ヵ月以内に該当しない物件もある程度は確認することができ、100日を超えるケースは珍しくない。50戸以上や100戸以上の物件を見ても、大手デベロッパーの方が販売日数は長く、戸数規模によっては200日～300日にも及ぶケースも見受けられ、竣工物件であっても売り急いでいない状況がデータからも浮き彫りとなっている。これらの特徴は竣工後も分譲が続く「タイプC」でも確認することができ、竣工前から分譲を始めている分だけトータルの販売日数は「タイプA」を概ね上回っている。なお、分譲開始→最終分譲までの期間が3年以上にも及んだケースは50戸未満の物件では直近10年間に渡って見られず、100戸以上の物件でもここ5年間では少なくなっている。

近畿圏 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	33.6	128.3	368.0	20.4	373.7	114.6	55.2	327.9	227.5	143.1	357.4
	最大日数	0	231	210	955	152	1202	446	217	509	511	314	761
50戸以上	平均日数		55.2	51.0		95.0	291.9		134.4	383.8	332.5	207.0	499.5
	最大日数		378	82		398	610		315	884	357	440	1090
100戸以上	平均日数	140.0	139.1	316.5	292.0	192.7	722.1	854.0	193.3	820.9		243.0	688.7
	最大日数	140	464	496	292	393	1717	854	609	2082		512	1288

  

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	0.3	6.5	170.4	2.4	12.5	230.8	5.4	22.4	275.3	50.1	47.7	428.9
	最大日数	9	399	347	74	299	476	63	344	806	460	455	1105
50戸以上	平均日数	14.5	32.0	241.2	1.6	42.1	427.2	11.1	52.3	361.3	0.0	56.4	463.6
	最大日数	84	568	482	26	468	860	226	737	1064	0	475	826
100戸以上	平均日数	0.0	100.5	388.6	15.9	121.8	473.8	0.0	105.7	658.5	35.4	133.4	746.6
	最大日数	0	497	965	111	565	1064	0	573	1704	172	605	1403

※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

### ●大手デベ、“竣工後も分譲継続”する場合でも竣工時には分譲進捗率が概ね7割に達する

ここでは、大手デベロッパーにおいて販売スタイルの主流となった「タイプC」に着目した上で、第1期分譲戸数割合や竣工時における分譲進捗率などのデータを基に分譲状況についてさらなる分析を行った。得られた結果を詳しく見てみると、近畿圏においても大手デベロッパーの強気の姿勢を読み解くことができる。

第1期分譲戸数割合は“初動の良し悪し”を推し測る上で参考になるデータであるが、例えば直近5年間における第1期分譲戸数割合は50戸未満で43.7%、50戸以上で34.3%、100戸以上で26.9%となっている。大手デベロッパー以外のデータでも同様の傾向を示しており、また水準自体は大手デベロッパーの方が上回っていることから、大手デベロッパーの戸数規模が大きい物件で初動が特段芳しくないというわけでもない。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73.3%、50戸以上で77.9%、100戸以上で74.2%となっており、大手デベロッパー以外と比較しても数値は総じて上回っていることから、竣工までに一定以上の戸数を売り切る販売力は近畿圏でも十分発揮されていると解釈することができる。なお、分譲開始→最終分譲までの平均日数を用いて竣工時→最終分譲までにかかる期間を試算すると、50戸未満では約180日、50戸以上では約210日、100戸以上では約300日となっている。ある大手デベロッパーが手掛ける新築マンションの分譲状況を詳しく分析すると、戸数規模に応じて分譲開始→最終分譲までの期間は収斂しており、ある種の傾向が認められる。このことから、“竣工後も分譲継続”という販売スタイルは売れ行きが芳しくなくて苦戦している結果によるものというより、確固たる販売計画に則って粛々と販売を続けている途中と見る方が妥当であると考えられる。

近畿圏 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	17.8	12.1	17.2	15.0	17.1	16.1	15.5	11.4
	第1期分譲戸数割合 (総分譲戸数=100%)	53.2%	33.5%	43.4%	43.7%	45.8%	43.0%	41.9%	35.5%
	分譲開始→竣工までの日数	146.3	187.5	252.3	182.3	221.1	265.1	216.0	255.0
	竣工時における分譲進捗率 (=累計分譲戸数÷総分譲戸数)	72.9%	63.7%	80.4%	73.3%	62.1%	64.3%	72.6%	64.7%
50戸以上	第1期分譲戸数	34.8	26.6	24.1	27.2	27.4	27.2	25.6	21.2
	第1期分譲戸数割合 (総分譲戸数=100%)	47.6%	35.3%	33.0%	34.3%	39.3%	36.3%	35.2%	30.0%
	分譲開始→竣工までの日数	200.1	226.8	221.4	291.6	255.2	316.5	269.1	287.5
	竣工時における分譲進捗率 (=累計分譲戸数÷総分譲戸数)	66.7%	68.9%	74.4%	77.9%	63.6%	67.4%	74.5%	69.6%
100戸以上	第1期分譲戸数	68.3	72.3	76.4	83.3	72.0	64.0	61.9	50.2
	第1期分譲戸数割合 (総分譲戸数=100%)	40.9%	32.0%	27.1%	26.9%	35.2%	32.9%	27.6%	26.6%
	分譲開始→竣工までの日数	270.6	343.4	321.0	387.0	292.5	357.1	360.8	370.4
	竣工時における分譲進捗率 (=累計分譲戸数÷総分譲戸数)	78.5%	77.7%	68.3%	74.2%	73.7%	72.5%	67.7%	62.3%

※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