

東京カンテイ、売主や分譲状況タイプ別に新築マンションの分譲進捗率や分譲期間を分析

中部圏では“竣工後も分譲継続”の竣工時進捗率が70%前後に収斂

首都圏や近畿圏でも「竣工時の分譲進捗率=70%」、目安として全国的なムーブメントに

① 分譲状況タイプ A(=竣工よりも後に分譲開始)

分譲進捗率を見てみると、大手デベロッパー(JV 含む)が売主である新築マンションの「50 戸未満」においては 2000 年代の前半まで 100%で推移していたが、その後は 70%台まで水準を下げてきている。首都圏や近畿圏に比べると依然として高い水準を保っているが、低下傾向の動きは共通していると言える。また、大手デベロッパー以外の場合で対象期間を通じて 80%以上の高い水準を示し続けている点も同様である。分譲期間において大手デベロッパー以外が手掛ける物件で短い期間に留まっている点もほとんど変わっていない。なお、一部では 30 日を超えるケースも見られるが、これは対象サンプルが少ない中で平均日数が非常に長い物件(売主は概ね準大手や電鉄系デベロッパー)による影響が大きい。

【分譲状況タイプ A】 中部圏&愛知県 分譲進捗率および分譲期間の平均日数(大手デベロッパー)

エリア名	項目	戸数規模区分	1990 年～1994 年	1995 年～1999 年	2000 年～2004 年	2005 年～2009 年	2010 年～2014 年	2015 年～2019 年	2020 年～2024 年
愛知県	分譲進捗率(第 1 期)	50 戸未満	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	76.2%	75.0%	
		50 戸～99 戸					1.8%		
		100 戸以上							
	平均日数(分譲開始→最終分譲)	50 戸未満	0.0	0.0	0.0	8.6	101.7	31.5	
		50 戸～99 戸					312.0		
		100 戸以上							
中部圏	分譲進捗率(第 1 期)	50 戸未満	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	76.2%	75.0%	
		50 戸～99 戸					1.8%		
		100 戸以上							
	平均日数(分譲開始→最終分譲)	50 戸未満	0.0	0.0	0.0	8.6	101.7	31.5	
		50 戸～99 戸					312.0		
		100 戸以上							

【分譲状況タイプ A】 中部圏&愛知県 分譲進捗率および分譲期間の平均日数(大手デベロッパー以外)

エリア名	項目	戸数規模区分	1990 年～1994 年	1995 年～1999 年	2000 年～2004 年	2005 年～2009 年	2010 年～2014 年	2015 年～2019 年	2020 年～2024 年
愛知県	分譲進捗率(第 1 期)	50 戸未満	100.0%	100.0%	100.0%	95.0%	90.0%	88.9%	84.6%
		50 戸～99 戸	100.0%	100.0%		85.7%	83.3%	100.0%	100.0%
		100 戸以上				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平均日数(分譲開始→最終分譲)	50 戸未満	0.0	0.0	0.0	5.9	17.0	41.1	69.6
		50 戸～99 戸	0.0	0.0		0.0	0.0	0.0	0.0
		100 戸以上				0.0	0.0	0.0	0.0
中部圏	分譲進捗率(第 1 期)	50 戸未満	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	94.1%	90.9%	81.3%
		50 戸～99 戸	100.0%	100.0%	100.0%	88.9%	83.3%	100.0%	100.0%
		100 戸以上	100.0%			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平均日数(分譲開始→最終分譲)	50 戸未満	0.0	0.0	0.0	3.9	9.9	33.9	126.9
		50 戸～99 戸	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		100 戸以上	0.0			0.0	0.0	0.0	0.0

※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(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除外)

② 分譲状況タイプ B(=竣工以前に分譲開始 & 最終分譲)

大手デベロッパーが売主である新築マンションにおける分譲進捗率は戸数規模に関係なく水準を下げてきているが、「50 戸未満」に限っては依然として高い水準を保っている。一方、大手デベロッパー以外の場合ではさほど水準を下げておらず、竣工時完売した物件では戸数規模に関係なく直近においては第 1 期で 90%以上の住戸を分譲している。分譲期間を見てみると、大手デベロッパーが手掛ける物件では総じて長期化しており、「50 戸未満」が 100 日以内に留まっているのに対して、「50 戸～99 戸」や「100 戸以上」では 200 日や 300 日を超えるなど明確な差異が生じつつある。対照的に、大手デベロッパー以外の場合では分譲期間の長期化はある程度一服してきており、「50 戸未満」では 10 日以内、それ以外も数ヵ月以内に収まっているようだ。

【分譲状況タイプ B】 中部圏&愛知県 分譲進捗率および分譲期間の平均日数(大手デベロッパー)

エリア名	項目	戸数規模区分	1990 年～1994 年	1995 年～1999 年	2000 年～2004 年	2005 年～2009 年	2010 年～2014 年	2015 年～2019 年	2020 年～2024 年
愛知県	分譲進捗率(第 1 期)	50 戸未満	100.0%	99.1%	87.5%	76.4%	83.7%	74.9%	86.6%
		50 戸～99 戸	100.0%	96.9%	79.5%	46.4%	60.5%	57.4%	53.8%
		100 戸以上	100.0%	86.4%	69.8%	54.3%	52.6%	53.7%	62.2%
	平均日数(分譲開始→最終分譲)	50 戸未満	0.0	1.0	31.7	53.9	36.2	57.6	84.0
		50 戸～99 戸	0.0	5.1	41.0	116.1	107.1	173.5	324.6
		100 戸以上	0.0	44.7	82.2	143.2	197.0	238.3	226.6
中部圏	分譲進捗率(第 1 期)	50 戸未満	100.0%	99.1%	86.9%	76.4%	82.7%	74.0%	86.6%
		50 戸～99 戸	100.0%	95.9%	80.9%	44.3%	59.7%	56.0%	53.8%
		100 戸以上	95.0%	86.1%	69.8%	54.3%	54.8%	48.8%	62.2%
	平均日数(分譲開始→最終分譲)	50 戸未満	0.0	1.0	31.9	53.9	37.9	93.1	84.0
		50 戸～99 戸	0.0	4.8	38.7	115.6	114.8	182.1	324.6
		100 戸以上	5.8	43.3	82.2	143.2	190.2	226.1	226.6

【分譲状況タイプ B】 中部圏&愛知県 分譲進捗率および分譲期間の平均日数(大手デベロッパー以外)

エリア名	項目	戸数規模区分	1990 年～1994 年	1995 年～1999 年	2000 年～2004 年	2005 年～2009 年	2010 年～2014 年	2015 年～2019 年	2020 年～2024 年
愛知県	分譲進捗率(第 1 期)	50 戸未満	100.0%	98.9%	94.9%	92.5%	88.9%	95.8%	98.0%
		50 戸～99 戸	100.0%	93.8%	80.7%	86.5%	88.5%	93.8%	94.1%
		100 戸以上	100.0%	88.6%	66.8%	70.6%	92.6%	79.9%	95.0%
	平均日数(分譲開始→最終分譲)	50 戸未満	0.0	1.5	8.5	10.9	17.2	10.0	5.6
		50 戸～99 戸	0.0	9.4	45.5	22.4	29.4	24.9	28.5
		100 戸以上	0.0	34.6	77.5	81.6	20.0	81.0	18.3
中部圏	分譲進捗率(第 1 期)	50 戸未満	100.0%	99.0%	95.6%	93.9%	90.3%	96.7%	98.1%
		50 戸～99 戸	99.8%	93.8%	84.3%	89.2%	90.1%	94.0%	94.5%
		100 戸以上	98.1%	86.2%	72.1%	76.6%	90.3%	84.6%	92.7%
	平均日数(分譲開始→最終分譲)	50 戸未満	0.0	1.3	7.3	8.8	14.9	7.6	5.4
		50 戸～99 戸	0.8	8.2	37.0	17.6	28.2	21.6	28.6
		100 戸以上	6.3	43.6	66.5	64.2	20.0	65.1	33.0

※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(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除外)

③ 分譲状況タイプ C(=竣工以前に分譲開始 & 竣工より後も分譲継続)

分譲進捗率が第 1 期と竣工時である一定の水準に収斂する動きは中部圏でも例外なく確認されている。掲出したデータからは、竣工した後も分譲継続する販売スタイルにおいては第 1 期の分譲進捗率が売主や戸数規模に関係なく直近にかけて 30%前後に収斂している様子が見て取れる(ただし、大手デベロッパー以外が手掛ける物件では「100 戸以上」における分譲進捗率の水準が比較的低い)。一方の分譲進捗率(竣工時)に関しても 1990 年代や 2000 年代には 50%~60%程度に留まっていたものが、直近では大半のケースにおいて 70%前後を示している。これらの動きは大手デベロッパーの方が早い段階から生じており、後追いする大手デベロッパー以外が手掛ける物件においても 2010 年代の前半には概ね現水準への収斂が一段落している。供給側が意図を持って「竣工時の分譲進捗率=70%」を一つの目安にしていることが全国的なムーブメントになってきている事実を今回掲出したデータは裏付けている。

また、分譲期間の平均日数(分譲開始→最終分譲)を見てみると、直近にかけて長期化している点は大手デベロッパー・大手デベロッパー以外とも変わっておらず、一部は 2 年近い日数を要するようになってきていることも確認できる。なお、近畿圏のように竣工後の分譲期間が 500 日を超えるケースは見られないものの、竣工までの分譲期間が大幅に上回っている物件の売主に関しては例外なく比較的资金力がある準大手や電鉄系デベロッパーであるという点は共通している。

【分譲状況タイプ C】中部圏&愛知県 分譲進捗率および分譲期間の平均日数(大手デベロッパー)

エリア名	項目	戸数規模 区分	1990 年～ 1994 年	1995 年～ 1999 年	2000 年～ 2004 年	2005 年～ 2009 年	2010 年～ 2014 年	2015 年～ 2019 年	2020 年～ 2024 年
愛知県	分譲進捗率 (第 1 期)	50 戸未満		50.0%	36.6%	41.3%	52.8%	46.8%	31.7%
		50 戸～99 戸			31.3%	31.3%	48.2%	44.2%	27.9%
		100 戸以上			35.7%	17.0%	43.3%	30.9%	40.0%
	分譲進捗率 (竣工時)	50 戸未満		50.0%	57.0%	75.8%	76.2%	71.0%	76.4%
		50 戸～99 戸			79.5%	81.9%	85.3%	78.8%	60.2%
		100 戸以上			78.9%	81.4%	64.2%	66.7%	92.3%
	平均日数 (分譲開始→ 最終分譲)	50 戸未満		63.0	163.4	190.7	196.3	352.3	425.6
		50 戸～99 戸			309.0	251.7	270.2	429.4	810.3
		100 戸以上			437.5	385.6	402.3	733.1	556.0
	平均日数 (分譲開始→ 竣工)	50 戸未満		59.0	96.6	112.3	107.6	138.7	229.6
		50 戸～99 戸			235.8	178.5	193.8	264.5	276.3
		100 戸以上			274.0	287.6	106.5	288.9	447.0
平均日数 (竣工→ 最終分譲)	50 戸未満		4.0	66.9	78.4	88.7	213.6	196.0	
	50 戸～99 戸			73.3	73.2	76.4	164.9	534.0	
	100 戸以上			163.5	98.0	295.8	444.3	109.0	
中部圏	分譲進捗率 (第 1 期)	50 戸未満		50.0%	36.6%	41.3%	52.8%	46.8%	31.7%
		50 戸～99 戸			31.3%	31.3%	48.2%	44.2%	31.8%
		100 戸以上			35.7%	17.0%	44.5%	32.4%	37.3%
	分譲進捗率 (竣工時)	50 戸未満		50.0%	57.0%	75.8%	76.2%	71.0%	76.4%
		50 戸～99 戸			79.5%	81.9%	85.3%	78.8%	67.1%
		100 戸以上			78.9%	81.4%	68.3%	69.8%	91.7%
	平均日数 (分譲開始→ 最終分譲)	50 戸未満		63.0	163.4	190.7	196.3	352.3	425.6
		50 戸～99 戸			309.0	251.7	270.2	429.4	754.5
		100 戸以上			437.5	385.6	358.0	714.9	660.7
	平均日数 (分譲開始→ 竣工)	50 戸未満		59.0	96.6	112.3	107.6	138.7	229.6
		50 戸～99 戸			235.8	178.5	193.8	264.5	328.5
		100 戸以上			274.0	287.6	112.0	309.6	475.7
平均日数 (竣工→ 最終分譲)	50 戸未満		4.0	66.9	78.4	88.7	213.6	196.0	
	50 戸～99 戸			73.3	73.2	76.4	164.9	426.0	
	100 戸以上			163.5	98.0	246.0	405.3	185.0	

【分譲状況タイプ C】中部圏&愛知県 分譲進捗率および分譲期間の平均日数(大手デベロッパー以外)

エリア名	項目	戸数規模 区分	1990 年～ 1994 年	1995 年～ 1999 年	2000 年～ 2004 年	2005 年～ 2009 年	2010 年～ 2014 年	2015 年～ 2019 年	2020 年～ 2024 年
愛知県	分譲進捗率 (第 1 期)	50 戸未満		61.0%	47.7%	43.4%	39.9%	44.3%	37.7%
		50 戸～ 99 戸		51.5%	34.2%	41.2%	31.1%	43.2%	29.1%
		100 戸以上		18.7%	40.8%	25.6%	38.4%	28.7%	23.6%
	分譲進捗率 (竣工時)	50 戸未満		78.0%	56.6%	57.9%	70.1%	72.2%	71.8%
		50 戸～ 99 戸		51.5%	73.5%	66.8%	65.7%	81.9%	71.1%
		100 戸以上		50.2%	54.4%	68.0%	74.9%	78.6%	72.5%
	平均日数 (分譲開始→ 最終分譲)	50 戸未満		523.5	130.2	173.9	204.4	342.8	491.3
		50 戸～ 99 戸		272.5	170.3	207.9	298.0	475.0	550.4
		100 戸以上		734.0	527.3	306.8	414.5	533.0	680.0
	平均日数 (分譲開始→ 竣工)	50 戸未満		292.5	110.3	116.8	131.8	190.6	237.0
		50 戸～ 99 戸		159.0	112.3	104.9	160.4	252.6	275.6
		100 戸以上		490.0	205.0	261.8	229.5	348.5	359.4
平均日数 (竣工→ 最終分譲)	50 戸未満		231.0	19.8	57.1	72.6	152.3	254.3	
	50 戸～ 99 戸		113.5	58.0	103.0	137.6	222.4	274.8	
	100 戸以上		244.0	322.3	45.0	185.0	184.5	320.6	
中部圏	分譲進捗率 (第 1 期)	50 戸未満	52.4%	57.7%	55.9%	43.4%	39.9%	44.3%	36.5%
		50 戸～ 99 戸	58.0%	45.5%	34.2%	43.0%	29.3%	41.2%	28.9%
		100 戸以上	23.8%	26.7%	40.8%	25.6%	38.4%	28.7%	25.2%
	分譲進捗率 (竣工時)	50 戸未満	52.4%	69.1%	62.5%	59.0%	70.1%	72.2%	72.9%
		50 戸～ 99 戸	58.0%	56.6%	73.5%	65.8%	64.5%	85.2%	67.2%
		100 戸以上	47.5%	56.7%	54.4%	68.0%	74.9%	78.6%	75.1%
	平均日数 (分譲開始→ 最終分譲)	50 戸未満	387.0	363.3	134.1	162.4	204.4	342.8	499.8
		50 戸～ 99 戸	140.5	293.0	170.3	202.8	313.1	484.3	563.8
		100 戸以上	341.0	579.5	527.3	306.8	414.5	533.0	765.9
	平均日数 (分譲開始→ 竣工)	50 戸未満	123.0	202.7	93.8	107.3	131.8	190.6	264.7
		50 戸～ 99 戸	109.0	136.3	112.3	99.0	167.9	274.4	292.9
		100 戸以上	208.0	386.5	205.0	261.8	229.5	348.5	426.9
平均日数 (竣工→ 最終分譲)	50 戸未満	264.0	160.7	40.4	55.1	72.6	152.3	235.1	
	50 戸～ 99 戸	31.5	156.7	58.0	103.8	145.2	209.9	270.9	
	100 戸以上	133.0	193.0	322.3	45.0	185.0	184.5	339.0	

※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(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除外)