

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

近畿圏では“竣工後も分譲継続”の竣工時進捗率が70%前後に収斂

準大手や在阪の電鉄系デベが手掛ける「100戸以上」の大規模物件でも分譲期間が長期化

① 分譲状況タイプA(=竣工よりも後に分譲開始)

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場合、分譲進捗率は1990年代～2000年代の前半には概ね90%以上を示していたのに対して、直近にかけては徐々に水準を下げきており、2020年代の前半においてはいずれの戸数規模でも50%を割り込んでいる。一方、大手デベロッパー以外の場合にはサンプル数の少なから一部ではやや水準を下げるケースも見られるが、対象期間を通じて80%以上の高い水準を維持している。分譲期間でも売主による違いがはっきりと表れており、大手デベロッパーが手掛ける物件では200日～300日になることも珍しくなくなっているのに対して、大手デベロッパー以外の場合では早ければ数日以内、長くても概ね数カ月以内に収まっている様子が確認できる。

【分譲状況タイプA】近畿圏&大阪府 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
大阪府	分譲進捗率(第1期)	50戸未満	100.0%	100.0%	100.0%	47.0%	52.3%	46.2%	45.3%
		50戸～99戸						46.4%	47.1%
		100戸以上			91.0%	44.7%	22.2%		
大阪府	平均日数(分譲開始→最終分譲)	50戸未満	0.0	0.0	0.0	428.8	90.1	319.0	384.5
		50戸～99戸						308.0	182.0
		100戸以上			140.0	292.0	854.0		
近畿圏	分譲進捗率(第1期)	50戸未満	100.0%	100.0%	100.0%	54.2%	65.2%	50.9%	30.8%
		50戸～99戸	100.0%	50.0%		24.0%		43.0%	47.1%
		100戸以上	100.0%		91.0%	44.7%	22.2%		
近畿圏	平均日数(分譲開始→最終分譲)	50戸未満	0.0	0.0	0.0	247.4	83.4	243.6	297.9
		50戸～99戸	0.0	28.0		123.0		332.5	182.0
		100戸以上	0.0		140.0	292.0	854.0		

【分譲状況タイプA】近畿圏&大阪府 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
大阪府	分譲進捗率(第1期)	50戸未満	100.0%	97.3%	100.0%	97.3%	81.0%	92.6%	69.8%
		50戸～99戸	100.0%	93.0%	100.0%	96.1%	94.7%	100.0%	82.1%
		100戸以上	100.0%	77.5%	100.0%	100.0%	100.0%	76.5%	100.0%
大阪府	平均日数(分譲開始→最終分譲)	50戸未満	0.0	4.7	0.0	4.6	18.0	18.7	166.4
		50戸～99戸	0.0	5.7	0.0	10.8	7.9	0.0	92.8
		100戸以上	0.0	242.5	0.0	0.0	0.0	212.4	0.0
近畿圏	分譲進捗率(第1期)	50戸未満	100.0%	97.4%	100.0%	98.9%	86.9%	92.1%	76.3%
		50戸～99戸	100.0%	82.0%	89.5%	96.3%	93.5%	100.0%	86.6%
		100戸以上	87.4%	88.7%	100.0%	91.4%	100.0%	72.3%	100.0%
近畿圏	平均日数(分譲開始→最終分譲)	50戸未満	0.0	1.2	0.0	1.9	8.1	52.4	149.1
		50戸～99戸	0.0	27.4	12.5	7.4	5.6	0.0	69.6
		100戸以上	1.3	121.3	0.0	10.1	0.0	207.4	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低下傾向を示しているが、「50戸未満」と「50戸～99戸」に関しては直近においても50%以上の水準を維持し続けている。一方、大手デベロッパー以外の場合では低下傾向も緩やかで、直近においても竣工時完売した物件では第1期で80%前後の住戸が分譲されている様子がわかる。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戸数規模に応じて長期化の度合いも大きくなっているようで、「100戸以上」に至っては既に300日を超え始めている。大手デベロッパー以外の場合でも程度の差はあるものの分譲期間の長期化が認められる。ただし、同じ戸数規模で見ても大手デベロッパーより総じて少ない日数となっている。

【分譲状況タイプB】近畿圏&大阪府 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
大阪府	分譲進捗率(第1期)	50戸未満	100.0%	88.6%	81.7%	85.5%	70.0%	53.3%	61.9%
		50戸～99戸	100.0%	87.4%	68.4%	51.1%	55.0%	60.4%	80.0%
		100戸以上	100.0%	65.0%	51.5%	43.9%	51.6%	50.7%	40.2%
大阪府	平均日数(分譲開始→最終分譲)	50戸未満	0.0	17.8	24.2	34.3	70.0	124.0	73.7
		50戸～99戸	0.0	18.1	79.0	109.8	129.9	236.0	29.0
		100戸以上	0.0	50.8	168.1	219.1	231.4	267.9	397.1
近畿圏	分譲進捗率(第1期)	50戸未満	100.0%	89.4%	77.7%	78.3%	70.8%	58.3%	65.1%
		50戸～99戸	100.0%	87.1%	68.3%	54.8%	59.1%	55.4%	64.2%
		100戸以上	100.0%	67.8%	54.8%	46.6%	56.3%	57.0%	47.0%
近畿圏	平均日数(分譲開始→最終分譲)	50戸未満	0.0	18.7	28.0	37.2	71.0	157.5	101.5
		50戸～99戸	0.0	16.3	71.1	102.8	126.3	275.3	116.3
		100戸以上	0.0	46.8	163.6	199.5	208.2	234.7	319.5

【分譲状況タイプB】近畿圏&大阪府 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
大阪府	分譲進捗率(第1期)	50戸未満	100.0%	94.4%	94.8%	89.7%	83.8%	74.1%	71.7%
		50戸～99戸	100.0%	83.8%	85.4%	78.1%	78.7%	82.7%	83.5%
		100戸以上	99.8%	71.2%	68.4%	60.1%	63.4%	70.6%	82.6%
大阪府	平均日数(分譲開始→最終分譲)	50戸未満	0.0	7.5	6.1	21.8	36.0	67.7	93.4
		50戸～99戸	0.0	26.6	28.7	58.0	59.1	49.3	66.7
		100戸以上	1.1	79.5	85.9	148.4	139.6	138.3	114.4
近畿圏	分譲進捗率(第1期)	50戸未満	100.0%	96.7%	95.8%	92.9%	88.6%	81.7%	76.8%
		50戸～99戸	100.0%	85.5%	84.9%	80.5%	82.0%	78.7%	82.8%
		100戸以上	99.8%	71.3%	67.6%	62.4%	65.5%	72.6%	83.3%
近畿圏	平均日数(分譲開始→最終分譲)	50戸未満	0.0	4.2	5.2	14.3	24.5	55.6	83.2
		50戸～99戸	0.0	22.0	27.9	48.8	48.5	53.5	70.3
		100戸以上	1.0	72.2	92.4	124.5	126.9	116.0	110.9

※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)

売主の違いよりも戸数規模による違いの方が分譲進捗率や分譲期間で明確な特徴が表れている。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期の分譲進捗率が非常に高い水準を示すことはなく、直近にかけては売主に関係なく緩やかに水準を下げてきている。一方、分譲進捗率(竣工時)に関しては対照的な動きが見られる。1990年代には売主を問わず50%~60%程度であった進捗率が、直近においては70%前後まで水準が高まってきている。90年バブルの崩壊から2000年代の大量供給期にかけては持久戦的な販売を余儀なくされていたわけだが、昨今では供給側の思惑からこのような販売スタイルを自主的かつ計画的に採用する動きが強まっている。他の都市圏においても同様の傾向が示されていることから、現時点における持久戦的な販売では各デベロッパーが一様に「竣工時の分譲進捗率=70%」を一つの目安にしている可能性が高い。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、「100戸以上」に至っては2年近い日数を要するようになってきている。大手デベロッパー以外の「100戸以上」においては竣工後の分譲期間が500日を超えてきているが、これらは準大手や在阪の電鉄系デベロッパーなど比較的資金力がある売主によって手掛けられた物件で、その多くは竣工までの分譲期間を大幅に上回って分譲開始→最終分譲までの日数は1000日をも超えている。

【分譲状況タイプC】近畿圏&大阪府 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
大阪府	分譲進捗率(第1期)	50戸未満		49.2%		25.6%	46.5%	46.1%	45.2%
		50戸~99戸		50.0%		35.6%	31.8%	27.3%	29.3%
		100戸以上			39.8%	25.1%	30.9%	22.8%	27.9%
	分譲進捗率(竣工時)	50戸未満		72.0%		64.8%	90.1%	85.1%	84.2%
		50戸~99戸		50.0%		72.7%	76.4%	72.6%	75.0%
		100戸以上			87.8%	63.7%	69.5%	70.5%	77.9%
	平均日数(分譲開始→最終分譲)	50戸未満		104.8		460.2	282.6	249.5	443.0
		50戸~99戸		35.0		352.7	342.8	419.1	551.5
		100戸以上			321.3	937.4	793.6	837.1	733.8
平均日数(分譲開始→竣工)	50戸未満		74.5		101.6	215.4	201.0	360.0	
	50戸~99戸		15.0		234.9	204.8	243.4	299.4	
	100戸以上			269.0	326.9	285.8	407.8	448.8	
平均日数(竣工→最終分譲)	50戸未満		30.3		358.6	67.2	48.5	83.0	
	50戸~99戸		20.0		117.8	138.0	175.7	252.1	
	100戸以上			52.3	610.6	507.8	429.3	285.0	
近畿圏	分譲進捗率(第1期)	50戸未満		51.5%	31.8%	32.1%	45.3%	43.2%	45.9%
		50戸~99戸		56.3%	60.2%	37.0%	33.6%	30.4%	32.0%
		100戸以上	54.8%	39.3%	42.5%	21.9%	30.2%	26.7%	27.6%
	分譲進捗率(竣工時)	50戸未満		64.5%	68.2%	72.1%	85.4%	72.0%	76.4%
		50戸~99戸		56.3%	60.2%	73.8%	76.3%	76.4%	75.5%
		100戸以上	54.8%	65.1%	74.2%	70.4%	68.8%	74.2%	77.5%
	平均日数(分譲開始→最終分譲)	50戸未満		152.1	78.0	373.7	338.4	399.7	449.5
		50戸~99戸		58.5	20.0	343.1	388.5	553.9	587.6
		100戸以上	379.0	287.0	289.4	787.2	782.4	752.0	764.3
平均日数(分譲開始→竣工)	50戸未満		89.3	48.0	134.6	196.4	188.3	254.4	
	50戸~99戸		39.0	17.0	209.4	208.2	294.3	317.6	
	100戸以上	228.0	239.5	239.2	332.0	283.9	397.9	450.1	
平均日数(竣工→最終分譲)	50戸未満		62.9	30.0	239.1	142.0	211.4	195.1	
	50戸~99戸		19.5	3.0	133.8	180.2	259.7	270.1	
	100戸以上	151.0	47.5	50.2	455.2	498.4	354.1	314.2	

【分譲状況タイプC】近畿圏&大阪府 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
大阪府	分譲進捗率(第1期)	50戸未満		50.0%	54.1%	38.8%	38.3%	34.3%	33.0%
		50戸~99戸		31.0%	51.5%	36.7%	32.9%	29.5%	30.7%
		100戸以上	47.2%	35.7%	37.4%	23.8%	27.6%	27.7%	27.0%
	分譲進捗率(竣工時)	50戸未満		54.2%	76.9%	75.6%	76.5%	67.1%	72.2%
		50戸~99戸		40.1%	75.3%	75.2%	81.7%	71.2%	78.8%
		100戸以上	47.2%	72.2%	87.7%	72.5%	74.1%	68.7%	68.1%
	平均日数(分譲開始→最終分譲)	50戸未満		171.5	203.8	299.5	297.9	464.0	550.9
		50戸~99戸		342.3	208.8	410.2	386.6	489.1	588.1
		100戸以上	527.0	442.3	323.5	609.6	620.8	938.3	890.8
平均日数(分譲開始→竣工)	50戸未満		119.3	147.3	232.7	191.4	275.4	322.9	
	50戸~99戸		301.3	188.8	270.9	272.9	292.3	330.9	
	100戸以上	243.0	283.3	250.3	331.2	335.7	388.6	377.1	
平均日数(竣工→最終分譲)	50戸未満		52.3	56.5	66.8	106.5	188.7	228.0	
	50戸~99戸		41.0	20.0	139.3	113.7	196.8	257.2	
	100戸以上	284.0	159.0	73.2	278.4	285.0	549.7	513.7	
近畿圏	分譲進捗率(第1期)	50戸未満		48.7%	50.9%	39.1%	43.0%	37.0%	29.2%
		50戸~99戸		44.1%	48.6%	38.5%	36.4%	31.0%	31.1%
		100戸以上	47.2%	31.2%	36.3%	24.7%	28.2%	28.9%	29.7%
	分譲進捗率(竣工時)	50戸未満		58.4%	76.3%	67.8%	77.9%	66.7%	67.5%
		50戸~99戸		47.8%	76.5%	78.3%	78.4%	72.9%	76.9%
		100戸以上	47.2%	67.4%	81.3%	70.4%	71.8%	69.2%	68.7%
	平均日数(分譲開始→最終分譲)	50戸未満		119.8	169.7	246.6	336.3	487.6	550.8
		50戸~99戸		372.8	169.6	395.2	361.6	490.8	615.7
		100戸以上	527.0	429.7	390.5	537.7	650.1	910.5	865.3
平均日数(分譲開始→竣工)	50戸未満		83.2	118.7	191.5	204.2	267.3	299.8	
	50戸~99戸		237.8	150.3	263.0	245.0	294.5	336.8	
	100戸以上	243.0	262.1	258.7	292.0	323.6	373.6	359.0	
平均日数(竣工→最終分譲)	50戸未満		36.6	51.0	55.2	132.1	220.3	251.0	
	50戸~99戸		135.0	19.2	132.2	116.6	196.4	278.9	
	100戸以上	284.0	167.6	131.8	245.7	326.5	536.9	506.3	

※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)