

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

首都圏では“竣工後も分譲継続”の竣工時進捗率が70%前後に収斂

売主や戸数規模に関係なく共通、分譲期間が長期化する中で開始時期は前倒しされる傾向

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、分譲進捗率は戸数規模に関係なく直近にかけて大幅に低下している。大手デベロッパー以外の場合、目立った低下はなく、2020 年代の前半においても総じて90%前後と非常に高い進捗率を示すなど、第1期の分譲進捗率における傾向は売主の資金力と概ね反比例している。また、大手デベロッパーが手掛ける物件では戸数規模を問わず100日を大幅に超えるまで長期化が進んでいるのに対して、大手デベロッパー以外の場合では直近においても20日~50日程度に留まっている。こちらはむしろ売主の資金力に比例する形となっており、同じ販売スタイルであっても大手デベロッパーの方がその資金力を生かしてじっくりと販売している様子が窺える。

【分譲状況タイプ A】 首都圏&東京都 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
東京都	分譲進捗率 (第1期)	50 戸未満	100.0%	97.1%	75.2%	69.9%	67.8%	62.8%	65.9%
		50 戸~99 戸	50.5%	96.6%	89.7%	37.9%	41.4%	34.4%	41.2%
		100 戸以上	78.7%			62.8%	18.6%	34.3%	
	平均日数 (分譲開始→ 最終分譲)	50 戸未満	0.0	0.4	18.4	133.9	115.4	172.0	121.3
		50 戸~99 戸	28.0	10.7	16.7	423.1	349.0	350.4	158.0
		100 戸以上	35.0			519.8	547.0	476.0	
首都圏	分譲進捗率 (第1期)	50 戸未満	99.5%	96.2%	80.0%	70.0%	70.4%	62.9%	64.4%
		50 戸~99 戸	68.9%	88.1%	73.8%	43.3%	42.4%	37.5%	41.9%
		100 戸以上	78.7%	52.3%	55.6%	69.4%	23.9%	25.8%	23.1%
	平均日数 (分譲開始→ 最終分譲)	50 戸未満	0.4	2.7	15.9	123.3	109.3	169.3	126.8
		50 戸~99 戸	45.5	13.9	73.6	383.0	347.9	324.0	180.7
		100 戸以上	35.0	12.0	28.0	366.1	507.0	498.0	499.3

【分譲状況タイプ A】 首都圏&東京都 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
東京都	分譲進捗率 (第1期)	50 戸未満	99.4%	97.0%	95.2%	95.1%	92.5%	93.6%	94.3%
		50 戸~99 戸	81.1%	87.7%	94.9%	95.0%	92.4%	97.5%	92.1%
		100 戸以上	58.0%	49.6%	100.0%	93.2%	96.7%	100.0%	90.4%
	平均日数 (分譲開始→ 最終分譲)	50 戸未満	1.1	3.4	3.2	8.5	10.3	20.1	15.6
		50 戸~99 戸	38.3	33.6	7.9	5.8	19.3	7.9	19.0
		100 戸以上	154.0	77.0	0.0	16.8	35.8	0.0	0.0
首都圏	分譲進捗率 (第1期)	50 戸未満	99.5%	96.4%	93.9%	94.1%	92.0%	92.9%	93.2%
		50 戸~99 戸	85.3%	90.1%	93.5%	90.8%	90.7%	97.6%	90.8%
		100 戸以上	63.9%	64.0%	85.8%	88.6%	85.9%	96.7%	84.6%
	平均日数 (分譲開始→ 最終分譲)	50 戸未満	1.0	4.8	4.2	10.9	13.9	23.3	22.5
		50 戸~99 戸	26.8	16.1	9.2	19.5	23.1	9.1	31.6
		100 戸以上	101.4	156.1	12.6	31.2	83.6	0.0	51.5

※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低下傾向を示しているが、「50 戸未満」と「50 戸~99 戸」は直近においても50%以上の水準を維持している。一方、大手デベロッパー以外の場合では非常に高い水準を保ち続けており、販売活動の出だしでほとんどの住戸を分譲していたことがわかる。また、大手デベロッパーが手掛ける物件では直近にかけて分譲期間が長期化しているのに対して、大手デベロッパー以外の場合ではここ20年間に渡って「50 戸未満」で20日前後、「50 戸~99 戸」で50日前後、「100 戸以上」で100日前後と安定している。中小・専業デベロッパーでは早期の資金回収が必要なため、大半の住戸を第1期で分譲するとともに限られた期間での完売を目指している様子が確認できる。

【分譲状況タイプ B】 首都圏&東京都 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
東京都	分譲進捗率 (第1期)	50 戸未満	99.0%	90.4%	73.9%	73.8%	78.7%	74.0%	72.6%
		50 戸~99 戸	88.1%	78.5%	60.1%	55.8%	67.8%	60.7%	47.0%
		100 戸以上	72.7%	48.6%	46.8%	49.3%	60.0%	54.8%	36.0%
	平均日数 (分譲開始→ 最終分譲)	50 戸未満	2.0	9.9	31.8	51.2	62.7	75.1	79.9
		50 戸~99 戸	38.4	33.0	76.5	115.2	109.8	161.8	192.1
		100 戸以上	62.9	117.1	142.0	175.9	176.9	232.8	304.7
首都圏	分譲進捗率 (第1期)	50 戸未満	99.0%	90.5%	73.7%	74.0%	79.3%	74.5%	71.9%
		50 戸~99 戸	89.6%	77.8%	62.9%	54.4%	69.2%	62.9%	50.1%
		100 戸以上	78.3%	52.6%	45.5%	52.8%	59.6%	54.1%	40.2%
	平均日数 (分譲開始→ 最終分譲)	50 戸未満	1.8	9.1	31.5	49.8	60.9	81.5	88.0
		50 戸~99 戸	27.2	33.3	72.3	115.7	102.6	154.8	189.6
		100 戸以上	49.3	101.2	141.4	160.1	167.0	245.5	276.2

【分譲状況タイプ B】 首都圏&東京都 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
東京都	分譲進捗率 (第1期)	50 戸未満	99.7%	93.6%	90.2%	87.0%	89.0%	90.9%	90.7%
		50 戸~99 戸	91.9%	79.8%	75.7%	76.5%	81.1%	86.8%	84.9%
		100 戸以上	90.8%	62.5%	62.9%	57.5%	72.1%	68.1%	79.1%
	平均日数 (分譲開始→ 最終分譲)	50 戸未満	0.4	8.5	13.0	21.0	22.9	21.0	23.3
		50 戸~99 戸	14.0	42.6	45.3	50.8	55.0	42.0	58.3
		100 戸以上	9.5	103.2	113.5	122.7	105.4	166.5	109.8
首都圏	分譲進捗率 (第1期)	50 戸未満	99.6%	94.8%	90.4%	85.9%	89.1%	90.9%	91.2%
		50 戸~99 戸	92.3%	81.5%	77.0%	75.0%	82.8%	86.2%	88.6%
		100 戸以上	82.3%	61.9%	62.4%	66.8%	73.3%	78.9%	83.1%
	平均日数 (分譲開始→ 最終分譲)	50 戸未満	0.6	7.3	13.3	23.0	23.0	21.5	22.8
		50 戸~99 戸	12.0	37.4	45.7	51.6	49.4	43.5	42.6
		100 戸以上	33.9	100.4	109.5	92.3	91.5	105.0	83.3

※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)

③ 分譲状況タイプ C(=竣工以前に分譲開始&最終分譲)

前述した 2 つの販売スタイルとは異なり、「タイプ C」(=竣工以前に分譲開始&竣工後も分譲継続)ではむしろ戸数規模による違いの方が鮮明となっているようだ。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 期の分譲進捗率自体さほど高い水準にはなっておらず、大手デベロッパーが売主である新築マンションにおいては対象期間を通じて 40%程度で安定し、戸数規模が大きいほど幾分か低い水準となっている。また、大手デベロッパー以外の場合でも同様の傾向を示しており、「タイプ A」や「タイプ B」での傾向とは一線を画している。“持久戦的な販売”が為されている物件は比較的高い資金力を有する準大手デベロッパーによっても手掛けられているケースが多いため、売主に関係なく分譲進捗率が似通ったものになったと推察される。この傾向は分譲進捗率(竣工時)でも同様であり、こちらは売主・戸数規模に関係なく竣工時には住戸の 70%程度を販売しているという共通点が認められる(これらの特徴は他の都市圏でも見られる)。

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、戸数規模に応じてより長くなる傾向にある。竣工を境としたそれぞれの平均日数を見る限り、竣工後の分譲期間だけが長期化しているわけではなく、分譲開始が竣工時点よりもかなり早い時期に前倒しされてきている様子が確認できる。

【分譲状況タイプ C】 首都圏&東京都 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
東京都	分譲進捗率 (第 1 期)	50 戸未満	46.5%	54.0%	41.3%	42.2%	43.8%	40.5%	47.3%
		50 戸～ 99 戸	60.4%	63.6%	34.9%	27.3%	38.7%	33.6%	29.9%
		100 戸以上	56.9%	33.9%	24.5%	29.5%	33.5%	28.2%	27.1%
	分譲進捗率 (竣工時)	50 戸未満	46.5%	67.8%	57.4%	68.1%	73.9%	76.3%	77.5%
		50 戸～ 99 戸	60.4%	71.2%	69.0%	71.5%	75.1%	70.8%	74.0%
		100 戸以上	100.0%	72.3%	80.7%	65.1%	74.0%	69.9%	74.4%
	平均日数 (分譲開始→ 最終分譲)	50 戸未満	109.7	99.3	136.1	311.1	315.6	432.5	340.5
		50 戸～ 99 戸	243.5	105.3	227.4	513.4	406.6	528.3	500.6
		100 戸以上	392.0	169.0	345.3	1,038.6	613.3	736.5	738.1
	平均日数 (分譲開始→ 竣工)	50 戸未満	78.7	61.4	96.9	175.8	176.6	271.1	226.3
		50 戸～ 99 戸	77.0	71.0	166.4	227.2	225.4	260.1	324.4
		100 戸以上	387.0	139.0	292.2	271.0	300.8	344.6	453.8
平均日数 (竣工→ 最終分譲)	50 戸未満	31.0	37.9	39.2	135.3	139.0	161.4	114.2	
	50 戸～ 99 戸	166.5	34.3	61.0	286.2	181.2	268.1	176.3	
	100 戸以上	5.0	30.0	53.2	767.6	312.5	391.9	284.3	
首都圏	分譲進捗率 (第 1 期)	50 戸未満	55.3%	49.7%	39.8%	43.3%	44.2%	40.4%	44.1%
		50 戸～ 99 戸	47.2%	56.5%	39.4%	31.8%	40.3%	33.4%	34.9%
		100 戸以上	46.1%	39.6%	29.3%	28.0%	34.8%	28.8%	28.2%
	分譲進捗率 (竣工時)	50 戸未満	55.3%	67.3%	58.1%	65.9%	72.0%	73.6%	75.1%
		50 戸～ 99 戸	70.5%	73.6%	67.1%	74.1%	74.1%	71.8%	73.9%
		100 戸以上	75.6%	79.5%	81.5%	68.9%	74.1%	72.1%	76.9%
	平均日数 (分譲開始→ 最終分譲)	50 戸未満	153.0	115.4	147.5	281.3	326.3	429.1	353.8
		50 戸～ 99 戸	332.0	115.1	187.2	456.9	399.3	501.1	484.0
		100 戸以上	288.5	274.8	308.0	832.8	581.9	710.3	675.5
	平均日数 (分譲開始→ 竣工)	50 戸未満	62.0	81.4	98.5	138.3	176.5	246.8	215.0
		50 戸～ 99 戸	227.2	91.3	132.3	240.0	206.0	259.8	290.1
		100 戸以上	168.2	212.8	260.2	276.3	282.9	347.4	412.1
平均日数 (竣工→ 最終分譲)	50 戸未満	91.0	34.0	49.0	142.9	149.8	182.3	138.8	
	50 戸～ 99 戸	104.8	23.7	54.9	216.9	193.3	241.3	193.9	
	100 戸以上	120.3	62.1	47.8	556.5	299.0	362.9	263.4	

【分譲状況タイプ C】 首都圏&東京都 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
東京都	分譲進捗率(第 1 期)	50 戸未満	45.6%	49.2%	46.1%	40.1%	46.7%	36.7%	40.8%
		50 戸～99 戸	48.2%	40.1%	37.8%	31.2%	43.1%	39.0%	40.9%
		100 戸以上	20.7%	52.2%	37.6%	30.7%	37.4%	37.0%	30.4%
	分譲進捗率(竣工時)	50 戸未満	56.1%	65.6%	57.4%	57.3%	67.2%	70.1%	68.5%
		50 戸～99 戸	52.6%	73.3%	62.3%	67.9%	74.1%	77.7%	78.5%
		100 戸以上	35.5%	77.2%	77.7%	57.0%	86.7%	80.3%	80.2%
	平均日数(分譲開始→最終分譲)	50 戸未満	60.8	161.8	146.9	192.8	212.8	376.5	307.4
		50 戸～99 戸	331.4	262.7	171.9	265.1	277.8	477.1	439.1
		100 戸以上	322.2	281.4	283.3	355.3	396.3	474.9	505.0
	平均日数(分譲開始→竣工)	50 戸未満	23.3	113.1	97.3	115.1	119.6	207.7	163.7
		50 戸～99 戸	117.6	216.9	112.8	170.0	180.8	281.7	260.8
		100 戸以上	162.8	170.8	236.1	225.0	276.5	304.4	350.9
首都圏	平均日数(竣工→最終分譲)	50 戸未満	37.5	48.7	49.7	77.8	93.2	168.8	143.7
		50 戸～99 戸	213.7	45.8	59.1	95.1	97.0	195.4	178.3
		100 戸以上	159.4	110.6	47.2	130.3	119.7	170.5	154.1
	分譲進捗率(第 1 期)	50 戸未満	49.6%	48.1%	45.9%	39.4%	44.5%	37.1%	39.1%
		50 戸～99 戸	48.4%	41.8%	38.9%	31.3%	39.0%	42.5%	35.7%
		100 戸以上	42.2%	43.1%	39.3%	31.0%	38.0%	31.6%	26.8%
	分譲進捗率(竣工時)	50 戸未満	56.6%	66.7%	57.7%	57.6%	67.0%	72.0%	69.3%
		50 戸～99 戸	52.7%	70.9%	61.8%	64.2%	72.9%	77.5%	77.8%
		100 戸以上	63.4%	73.2%	76.0%	69.4%	84.4%	72.6%	73.3%
	平均日数(分譲開始→最終分譲)	50 戸未満	147.2	154.2	164.4	199.7	227.5	357.9	323.1
		50 戸～99 戸	217.8	238.3	203.8	263.6	295.5	445.3	458.4
		100 戸以上	333.9	294.2	268.0	363.3	445.1	581.4	631.9
	平均日数(分譲開始→竣工)	50 戸未満	86.5	113.8	106.2	113.5	126.8	200.7	175.6
		50 戸～99 戸	101.5	188.1	141.4	171.2	177.6	243.1	277.6
		100 戸以上	198.0	191.9	199.1	236.7	303.1	324.6	350.9
東京都	平均日数(竣工→最終分譲)	50 戸未満	60.7	40.4	58.3	86.1	100.7	157.2	147.5
		50 戸～99 戸	116.3	50.2	62.4	92.4	117.9	202.3	180.8
		100 戸以上	135.9	102.3	68.9	126.5	142.0	256.8	281.1

※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)