

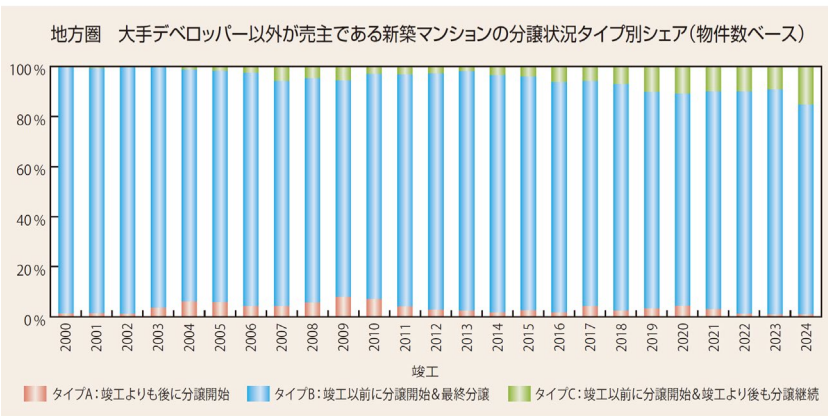
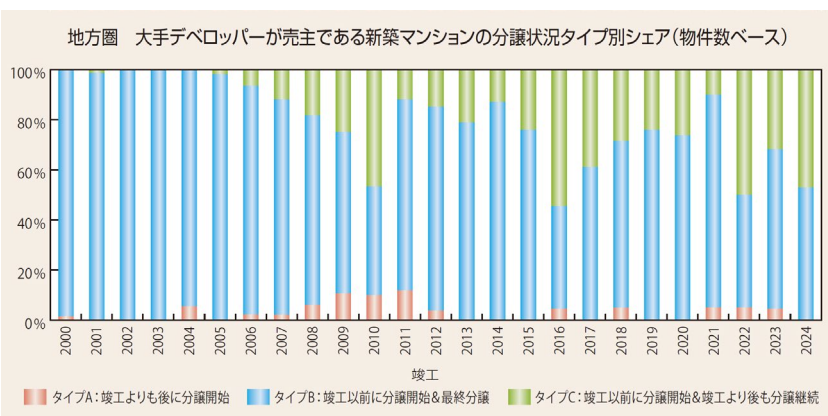
## 東京カンテイ、新築マンションの分譲状況タイプに関する継続調査の結果を発表

## 地方圏 2024 年の大手デベ物件では“竣工後も分譲継続”が 47.1%

## 大規模タワーマンション開発の増加に伴って新たな販売スタイルとして存在感を増す

## ●「大手デベロッパー×大規模物件」を除く大半のケースでは引き続き“竣工時完売”が主流

地方圏では分譲状況タイプ別シェアの変遷が売主によって大きく異なっており、大手デベロッパー以外が売主である新築マンションでは掲出した期間を通じて「タイプ B」(＝竣工以前に分譲開始＆最終分譲)が 80%以上のシェアを占めている。「タイプ C」(＝竣工以前に分譲開始＆竣工より後も分譲継続)のシェアは直近にかけて徐々に水準を押し上げつつあるが、2024 年時点においても 15.3%を占めるに留まっている。一方、「タイプ A」(＝竣工より後に分譲開始)は当該期間を通じて 10%を上回った年は皆無であり、直近では数%程度と非常に低い水準での推移が続いている。対照的に、大手デベロッパー(JV 含む)が売主である新築マンションでは三大都市圏と同じく「タイプ C」が一定以上のシェアを占めており、年によっては半数近いシェアに及ぶこともある。



地方圏ではこれまでほとんど確認されてこなかった「タイプ C」という販売スタイルが少なくとも 2000 年代の後半以降には継続的に発生しているという新たな知見が今回の調査で得られた。

物件の戸数規模による分譲状況タイプ別シェアの推移(次頁参照)に関しては、対象となる新築マンション自体が無かったり少ないサンプルのために数値が大きく変動しているケースも多く見られることから、各エリアでのデータはあくまで参考程度に留めておいた方が無難であろう。地方圏全体においては大手デベロッパーが手掛ける新築マンションで「タイプ C」が一定以上のシェアを占めていることは前述した通りだが、戸数規模別でそれらを詳しく見ると「タイプ B」に取って代わって販売スタイルの主流になっているケースは皆無であった。ただし、「100 戸以上」の大規模物件に限っては 2000 年代の後半を境に 30%以上を上回り続けており、これは首都圏や近畿圏で新築マンション価格が高騰し続ける中、大手デベロッパーによる大規模タワーマンションの開発が地方圏の政令指定都市や県庁所在地にも及んできているためとみられる。今や“竣工後も分譲継続”という手法は三大都市圏のみで採用されている販売スタイルではないとの認識を新たに持つ必要がありそうだ。

## ●新築マンションの分譲状況タイプについて(1980 年～2024 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＆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

地方圏 戸数規模別&amp;分譲状況タイプ別 新築マンションの物件数シェア

単位：％

| エリア名 | 戸数規模区分    | 分譲状況タイプ | 大手デベロッパー    |             |             |             |             |             |             | 大手デベロッパー以外  |             |             |             |             |             |             |
|------|-----------|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|      |           |         | 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 | 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 |
| 北海道  | 50 戸未満    | A       | 4.1         | —           | —           | 8.1         | 9.1         | —           | —           | 6.9         | 2.2         | 2.0         | 4.2         | —           | 3.4         | —           |
|      |           | B       | 95.9        | 100.0       | 100.0       | 89.2        | 72.7        | 16.7        | 50.0        | 93.1        | 97.8        | 98.0        | 92.8        | 100.0       | 88.1        | 90.5        |
|      |           | C       | —           | —           | —           | 2.7         | 18.2        | 83.3        | 50.0        | —           | —           | —           | 3.0         | —           | 8.5         | 9.5         |
|      | 50 戸～99 戸 | A       | 3.7         | —           | —           | 3.0         | 6.7         | —           | 10.0        | 4.6         | —           | —           | 2.4         | —           | 2.0         | 2.4         |
|      |           | B       | 96.3        | 96.6        | 100.0       | 84.9        | 73.3        | 60.0        | 50.0        | 95.4        | 100.0       | 100.0       | 93.9        | 93.5        | 86.0        | 73.8        |
|      |           | C       | —           | 3.4         | —           | 12.1        | 20.0        | 40.0        | 40.0        | —           | —           | —           | 3.7         | 6.5         | 12.0        | 23.8        |
|      | 100 戸以上   | A       | —           | —           | —           | —           | —           | —           | —           | 1.5         | —           | 5.0         | —           | —           | —           | —           |
|      |           | B       | 93.7        | 100.0       | 100.0       | 73.3        | 66.7        | 60.0        | 60.0        | 98.5        | 100.0       | 95.0        | 85.7        | 88.9        | 70.0        | 73.3        |
|      |           | C       | 6.3         | —           | —           | 26.7        | 33.3        | 40.0        | 40.0        | —           | —           | —           | 14.3        | 11.1        | 30.0        | 26.7        |
| 宮城県  | 50 戸未満    | A       | 6.5         | 10.4        | —           | 5.9         | 18.2        | —           | —           | 12.4        | 5.7         | 3.8         | 9.3         | —           | 6.7         | 10.0        |
|      |           | B       | 93.5        | 89.6        | 100.0       | 88.2        | 81.8        | 100.0       | 100.0       | 87.6        | 94.3        | 96.2        | 86.0        | 100.0       | 80.0        | 80.0        |
|      |           | C       | —           | —           | —           | 5.9         | —           | —           | —           | —           | —           | —           | 4.7         | —           | 13.3        | 10.0        |
|      | 50 戸～99 戸 | A       | —           | 9.7         | —           | —           | —           | —           | —           | 6.0         | 4.8         | 3.5         | —           | —           | —           | —           |
|      |           | B       | 100.0       | 90.3        | 100.0       | 76.0        | 90.9        | 66.7        | 85.7        | 92.0        | 95.2        | 96.5        | 85.7        | 86.4        | 93.7        | 81.5        |
|      |           | C       | —           | —           | —           | 24.0        | 9.1         | 33.3        | 14.3        | 2.0         | —           | —           | 14.3        | 13.6        | 6.3         | 18.5        |
|      | 100 戸以上   | A       | —           | 9.1         | —           | —           | —           | —           | —           | 11.8        | —           | —           | —           | —           | —           | —           |
|      |           | B       | 100.0       | 81.8        | 100.0       | 66.7        | 71.4        | 62.5        | 40.0        | 88.2        | 100.0       | 100.0       | 76.9        | 100.0       | 80.0        | 85.7        |
|      |           | C       | —           | 9.1         | —           | 33.3        | 28.6        | 37.5        | 60.0        | —           | —           | —           | 23.1        | —           | 20.0        | 14.3        |
| 広島県  | 50 戸未満    | A       | 7.9         | —           | 2.5         | 5.6         | —           | —           | —           | 5.8         | 1.4         | 0.9         | 3.5         | 0.9         | —           | —           |
|      |           | B       | 92.1        | 100.0       | 97.5        | 94.4        | 100.0       | 85.7        | 60.0        | 94.2        | 98.6        | 99.1        | 96.5        | 94.5        | 100.0       | 98.6        |
|      |           | C       | —           | —           | —           | —           | —           | 14.3        | 40.0        | —           | —           | —           | —           | 4.6         | —           | 1.4         |
|      | 50 戸～99 戸 | A       | —           | —           | —           | —           | —           | —           | —           | —           | —           | —           | 1.1         | —           | —           | —           |
|      |           | B       | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 87.5        | 90.0        | 88.9        | 85.7        | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 97.8        | 98.3        | 96.2        | 100.0       |
|      |           | C       | —           | —           | —           | 12.5        | 10.0        | 11.1        | 14.3        | —           | —           | —           | 1.1         | 1.7         | 3.8         | —           |
|      | 100 戸以上   | A       | 14.3        | —           | —           | —           | —           | —           | —           | —           | 4.0         | —           | 3.0         | —           | —           | 5.9         |
|      |           | B       | 85.7        | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 75.0        | 83.3        | 100.0       | 100.0       | 96.0        | 100.0       | 94.0        | 100.0       | 100.0       | 88.2        |
|      |           | C       | —           | —           | —           | —           | 25.0        | 16.7        | —           | —           | —           | —           | 3.0         | —           | —           | 5.9         |
| 福岡県  | 50 戸未満    | A       | 3.1         | 2.6         | 4.9         | 9.5         | 33.3        | 8.3         | —           | 3.3         | 0.7         | 1.4         | 2.8         | 5.4         | 5.0         | 3.8         |
|      |           | B       | 96.9        | 97.4        | 95.1        | 85.7        | 16.7        | 66.7        | 100.0       | 96.7        | 99.3        | 98.6        | 96.6        | 93.1        | 88.1        | 87.1        |
|      |           | C       | —           | —           | —           | 4.8         | 50.0        | 25.0        | —           | —           | —           | —           | 0.6         | 1.5         | 6.9         | 9.1         |
|      | 50 戸～99 戸 | A       | 3.1         | —           | 7.1         | —           | —           | 20.0        | —           | 2.6         | 1.4         | 1.2         | 8.2         | 13.0        | 11.5        | 1.8         |
|      |           | B       | 96.9        | 100.0       | 92.9        | 100.0       | 33.3        | 60.0        | 75.0        | 97.4        | 98.1        | 98.8        | 90.4        | 81.7        | 74.8        | 92.1        |
|      |           | C       | —           | —           | —           | —           | 66.7        | 20.0        | 25.0        | —           | 0.5         | —           | 1.4         | 5.3         | 13.7        | 6.1         |
|      | 100 戸以上   | A       | —           | —           | —           | —           | —           | —           | —           | 5.3         | 1.4         | —           | 9.5         | 13.2        | 13.1        | 15.2        |
|      |           | B       | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 66.7        | 60.0        | 50.0        | 71.4        | 94.7        | 97.2        | 100.0       | 89.1        | 78.9        | 72.1        | 63.1        |
|      |           | C       | —           | —           | —           | 33.3        | 40.0        | 50.0        | 28.6        | —           | 1.4         | —           | 1.4         | 7.9         | 14.8        | 21.7        |
| 地方圏  | 50 戸未満    | A       | 3.9         | 3.9         | 1.4         | 6.5         | 11.6        | 2.6         | 5.6         | 6.0         | 2.6         | 3.0         | 5.9         | 2.8         | 2.0         | 2.5         |
|      |           | B       | 96.1        | 96.1        | 98.6        | 88.7        | 76.8        | 57.9        | 66.6        | 93.8        | 97.4        | 96.7        | 91.9        | 95.2        | 93.5        | 89.2        |
|      |           | C       | —           | —           | —           | 4.8         | 11.6        | 39.5        | 27.8        | 0.2         | 0.0         | 0.3         | 2.2         | 2.0         | 4.5         | 8.3         |
|      | 50 戸～99 戸 | A       | 2.1         | 4.0         | 1.4         | 2.2         | 2.2         | 2.4         | 4.9         | 5.0         | 1.6         | 1.7         | 4.6         | 3.6         | 3.3         | 0.7         |
|      |           | B       | 97.9        | 95.0        | 97.2        | 83.5        | 71.7        | 73.2        | 70.7        | 94.2        | 97.5        | 97.4        | 90.5        | 92.9        | 89.0        | 89.0        |
|      |           | C       | —           | 1.0         | 1.4         | 14.3        | 26.1        | 24.4        | 24.4        | 0.8         | 0.9         | 0.9         | 4.9         | 3.5         | 7.7         | 10.3        |
|      | 100 戸以上   | A       | 1.6         | 2.8         | —           | 2.3         | —           | —           | —           | 5.0         | 1.1         | 1.2         | 4.5         | 5.5         | 5.4         | 4.9         |
|      |           | B       | 90.5        | 91.6        | 100.0       | 65.9        | 63.0        | 62.5        | 56.4        | 90.6        | 95.8        | 95.9        | 84.7        | 86.8        | 79.1        | 69.5        |
|      |           | C       | 7.9         | 5.6         | —           | 31.8        | 37.0        | 37.5        | 43.6        | 4.4         | 3.1         | 2.9         | 10.8        | 7.7         | 15.5        | 25.6        |

※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

※大手デベロッパー（JV 含む）が売主である新築マンションの物件数シェアを竣工年ベースで集計

※タイプ A：竣工よりも後に分譲開始、タイプ B：竣工以前に分譲開始&amp;最終分譲、タイプ C：竣工以前に分譲開始&amp;竣工よりも分譲継続