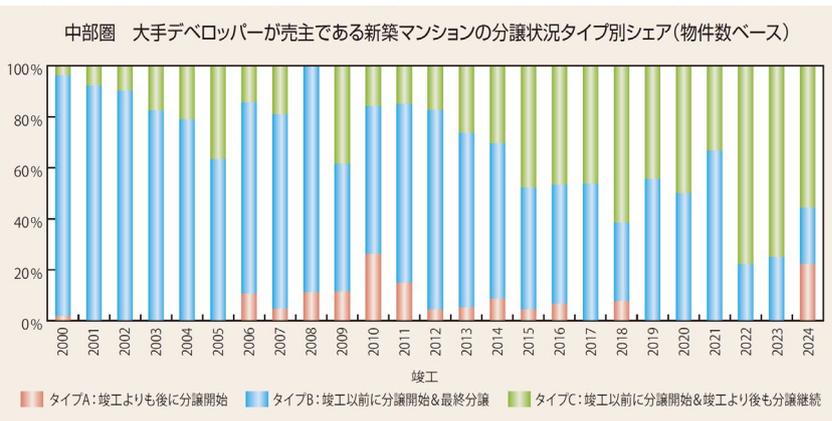
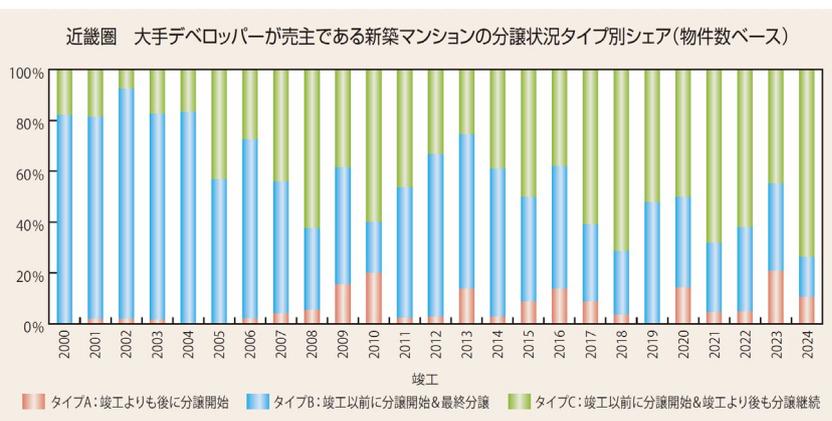


東京カンテイ、新築マンションの分譲状況タイプに関する継続調査の結果を発表

近畿圏 2024年の大手デベ物件では“竣工後も分譲継続”が73.7%
中部圏でも55.6%と過半数を占める 物件の戸数規模に関係なく主流な販売スタイルに

●大手デベロッパー以外が手掛ける物件では戸数規模を問わず“竣工時完売”がスタンダードのまま

2000年代における「タイプC」(=竣工以前に分譲開始&竣工より後も分譲継続)の台頭の度合いは近畿圏で著しく、大手デベロッパー(JV含む)が売主である新築マンションに限っては他のエリアに先んじてスタンダードな販売スタイルが「タイプB」(=竣工以前に分譲開始&最終分譲)から「タイプC」へとシフトしていた。また、アベノミクスによる価格高騰局面入りして以降、大手デベロッパーが売主である新築マンションではシェア構成の変動がかなり激しくなっているものの、「タイプC」に関しては直近にかけて過半数を占める年が明らかに増えてきており、シェアが60%~70%に及ぶことも珍しくはなくなっている。次頁の一覧表を見る限り、大手デベロッパーが手掛ける新築マンションのうち、「100戸以上」の大規模物件でのスタンダードな販売スタイルは



2000年代の後半に「タイプB」から「タイプC」にシフトし、直近では「タイプC」のシェアが68.0%まで拡大している。また、「50戸~99戸」の中規模物件でも2010年代の後半から「タイプC」が主流となるなど、戸数規模が小さくなるほどシェアも低い水準に留まる傾向を示していた首都圏とは異なる特徴が確認できる。

中部圏においても大手デベロッパー(JV含む)が売主である新築マンションでは他の都市圏と同様に「タイプA」や「タイプC」の台頭が認められ、2009年には「タイプC」のシェアが38.5%に、翌2010年には「タイプA」のシェアが26.3%とそれぞれ過去最高値を記録していた。2010年代以降においては「タイプC」の拡大が他のエリアに先んじて本格化し、2020年代に入ると「タイプC」のシェアが上回る年の方が多くなってきており、70%以上を占めるケースも出始めている。なお、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)からも一部で「タイプC」の台頭を確認することができるが、スタンダードな販売スタイルが「タイプC」へシフトする特徴を有しているのはあくまで大手デベロッパーが手掛けた物件に限ったものであり、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戸数規模を問わずに依然として“竣工前完売”が販売スタイルの主流であり続けているようだ。

●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: 竣工よりも後に分譲開始
- 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

近畿圏&中部圏 戸数規模別&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
大阪府	50戸未満	A	6.8	0.9	1.7	11.1	31.8	14.3	37.5	8.0	2.4	1.7	5.6	6.3	6.9	10.3
		B	93.2	93.5	88.3	55.6	45.5	42.8	37.5	92.0	96.1	93.6	81.9	81.2	66.2	69.2
		C	—	5.6	10.0	33.3	22.7	42.9	25.0	—	1.5	4.7	12.5	12.5	26.9	20.5
	50戸～99戸	A	—	1.9	—	—	—	6.7	9.1	6.5	1.7	0.7	7.2	7.5	7.0	6.3
		B	100.0	94.4	85.1	56.1	52.9	33.3	9.1	93.5	95.5	89.7	71.3	74.1	65.7	67.3
		C	—	3.7	14.9	43.9	47.1	60.0	81.8	—	2.8	9.6	21.5	18.4	27.3	26.4
	100戸以上	A	—	—	2.2	1.9	2.1	—	—	0.9	0.9	0.6	3.9	2.5	5.5	4.2
		B	100.0	96.0	71.7	52.8	29.8	41.9	23.5	98.2	91.3	87.0	43.9	57.5	59.1	55.8
		C	—	4.0	26.1	45.3	68.1	58.1	76.5	0.9	7.8	12.4	52.2	40.0	35.4	40.0
兵庫県	50戸未満	A	11.9	3.5	1.5	4.5	25.0	19.4	38.5	11.4	5.8	1.7	3.1	2.5	1.2	10.2
		B	86.4	92.1	86.6	63.7	62.5	35.4	23.0	88.6	93.4	96.3	87.5	91.4	83.2	68.6
		C	1.7	4.4	11.9	31.8	12.5	45.2	38.5	—	0.8	2.0	9.4	6.1	15.6	21.2
	50戸～99戸	A	4.0	2.8	—	7.1	—	—	—	2.8	5.0	1.0	5.6	6.2	4.3	1.7
		B	96.0	91.6	85.7	50.0	63.6	33.3	—	96.3	91.0	91.6	67.6	76.3	80.8	70.7
		C	—	5.6	14.3	42.9	36.4	66.7	100.0	0.9	4.0	7.4	26.8	17.5	14.9	27.6
	100戸以上	A	4.0	—	—	—	—	—	—	1.6	1.8	2.0	1.4	2.9	2.1	5.6
		B	92.0	91.3	50.0	42.3	72.2	47.6	66.7	98.4	87.6	83.9	46.5	40.0	60.4	38.8
		C	4.0	8.7	50.0	57.7	27.8	52.4	33.3	—	10.6	14.1	52.1	57.1	37.5	55.6
近畿圏	50戸未満	A	8.7	2.9	1.4	12.3	23.4	16.4	30.6	11.5	4.2	2.5	5.2	5.0	5.2	10.9
		B	90.5	92.6	87.9	53.5	59.4	38.1	33.3	88.5	94.7	94.2	84.1	86.9	75.9	68.4
		C	0.8	4.5	10.7	34.2	17.2	45.5	36.1	—	1.1	3.3	10.7	8.1	18.9	20.7
	50戸～99戸	A	3.1	1.9	—	2.1	—	8.0	5.3	4.6	3.0	0.9	6.5	5.7	5.5	5.0
		B	96.9	94.2	86.6	55.2	56.7	28.0	15.8	95.1	93.8	91.1	70.9	76.6	67.5	65.8
		C	—	3.9	13.4	42.7	43.3	64.0	78.9	0.3	3.2	8.0	22.6	17.7	27.0	29.2
	100戸以上	A	2.0	—	1.4	1.1	1.4	—	—	1.3	1.0	1.2	3.5	2.2	3.9	5.0
		B	96.0	94.4	68.2	46.7	42.9	43.5	32.0	98.4	90.5	86.8	44.9	55.9	60.6	51.6
		C	2.0	5.6	30.4	52.2	55.7	56.5	68.0	0.3	8.5	12.0	51.6	41.9	35.5	43.4
愛知県	50戸未満	A	2.2	4.7	0.9	11.5	24.0	10.0	18.2	3.0	2.3	2.9	7.8	3.1	6.7	6.7
		B	97.8	94.3	92.3	73.7	62.0	40.0	18.2	97.0	97.4	95.9	86.9	84.7	83.5	79.1
		C	—	1.0	6.8	14.8	14.0	50.0	63.6	—	0.3	1.2	5.3	12.2	9.8	14.2
	50戸～99戸	A	—	—	—	2.5	2.9	3.4	—	2.0	0.5	—	5.0	3.7	2.8	8.3
		B	100.0	100.0	86.7	75.0	71.4	38.0	52.9	98.0	97.4	91.7	85.7	81.5	86.0	74.4
		C	—	—	13.3	22.5	25.7	58.6	47.1	—	2.1	8.3	9.3	14.8	11.2	17.3
	100戸以上	A	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2.1	3.1	3.0	9.4
		B	100.0	92.0	71.4	37.5	75.0	52.9	53.3	100.0	97.1	76.5	72.9	68.8	72.8	60.4
		C	—	8.0	28.6	62.5	25.0	47.1	46.7	—	2.9	23.5	25.0	28.1	24.2	30.2
中部圏	50戸未満	A	1.6	5.0	0.8	11.5	23.1	8.7	18.2	4.7	2.6	4.0	7.9	4.0	6.2	6.4
		B	98.4	94.0	92.4	73.7	61.5	47.8	18.2	95.2	97.1	94.6	87.0	86.4	85.9	79.3
		C	—	1.0	6.8	14.8	15.4	43.5	63.6	0.1	0.3	1.4	5.1	9.6	7.9	14.3
	50戸～99戸	A	2.8	—	—	2.2	2.8	3.2	—	3.4	0.8	0.4	3.7	2.4	2.0	7.1
		B	97.2	98.2	87.9	75.6	72.2	42.0	42.9	94.9	96.8	91.4	85.6	82.5	87.3	75.7
		C	—	1.8	12.1	22.2	25.0	54.8	57.1	1.7	2.4	8.2	10.7	15.1	10.7	17.2
	100戸以上	A	—	—	—	5.9	—	—	—	2.5	2.1	—	1.6	2.2	2.3	7.8
		B	92.9	92.6	71.4	35.3	73.9	52.6	50.0	93.8	93.6	76.1	73.0	71.1	76.8	62.5
		C	7.1	7.4	28.6	58.8	26.1	47.4	50.0	3.7	4.3	23.9	25.4	26.7	20.9	29.7

※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&最終分譲、タイプC：竣工以前に分譲開始&竣工後も分譲継続

本プレスリリースに関するお問い合わせ先：(株)東京カンテイ 市場調査部
 ※本記事の無断転用を禁じます