

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

首都圏 2024 年の大手デベ物件では“竣工後も分譲継続”が 50.0%

「100 戸以上」の大規模物件においては売主に関係なく主流な販売スタイルとして定着

●小規模～中規模物件では依然として“竣工時売”がスタンダードな販売スタイル

2000 年代は売主を問わず各分譲状況タイプのシェアが他の年代に比べて大きく動いた時期で、これまで当たり前の販売スタイルであった「タイプ B」(＝竣工以前に分譲開始 & 最終分譲)のシェアは高値での販売を目論む供給側による分譲時期の後ろ倒しや供給戸数の絞り込みなどの“売り渋り”によってミニバブルのピークに向けて大幅に縮小することとなった。この動きに連動する形で「タイプ A」(＝竣工よりも後に分譲開始)や「タイプ C」(＝竣工以前に分譲開始 & 竣工よりも後に分譲継続)の台頭が 2009 年頃まで続いたものの、ミニバブルの終焉とともに一転して「タイプ B」のシェアが再び大半を占める状況に戻っていった。その後、アベノミクスによって価格高騰局面入りした 2013 年を境にシェア推移では変化が認められたものの、目立った動きとしては大手デベロッパー(JV 含む)が売主である新築マンションにおける「タイプ C」のシェア拡大のみで、これまでのバブル期とは異なった様相を呈している。2010 年代の後半以降におけるシェア構成を見ると、「タイプ A」が 10%前後、残りの 90%ほどを「タイプ B」と「タイプ C」で二分する状況が続いている。また、コロナ禍以降の 2020 年代においては新築マンションの価格高騰が一段と強まる中、「タイプ C」が再び拡大傾向を示しており、2024 年には 6 年ぶりに 50%以上を占めるまでに至っている。

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)を見てみると、大規模物件においては売主に関係なく「タイプ C」が主流となっている様子が確認できる。ただし、全ての戸数規模区分において「タイプ C」が大半のシェアを占めているわけではなく、大手デベロッパーが手掛けた物件であっても「50 戸～99 戸」では 41.7%、「50 戸未満」では 23.0%と、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となっている。これらの背景には戸数規模に応じて販売に要する期間が相対的に短くて済むこと、大手デベロッパー以外が大半を占めるマーケットということもあり、必要以上に“竣工後も分譲継続”という販売スタイルを採用していない姿勢が窺える。

●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)

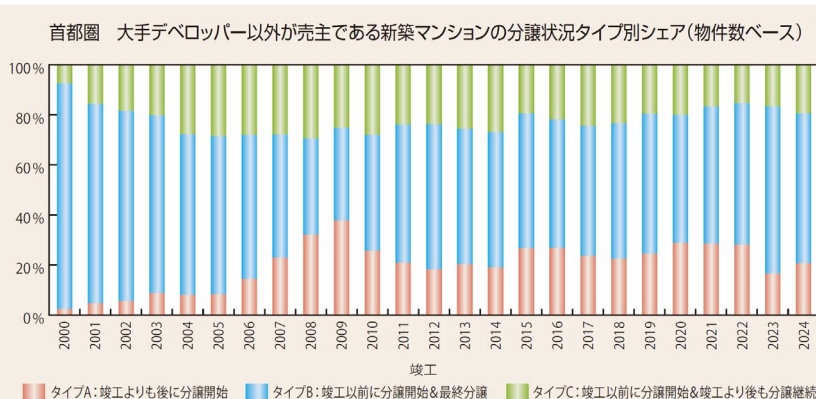
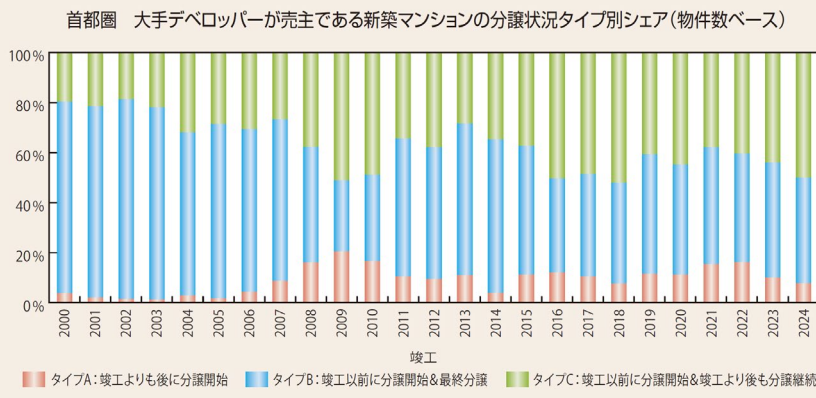
タイプ A: 竣工よりも後に分譲開始

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 & 竣工よりも後に分譲継続

(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



首都圏 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
東京都	50戸未満	A	7.1	3.4	4.0	18.3	18.5	29.3	31.1	23.8	5.3	9.2	33.1	27.4	32.3	33.9
		B	91.8	91.1	78.4	59.7	59.9	48.6	47.2	75.5	92.1	77.6	50.4	55.0	53.3	56.9
		C	1.1	5.5	17.6	22.0	21.6	22.1	21.7	0.7	2.6	13.2	16.5	17.6	14.4	9.2
	50戸～99戸	A	1.7	3.6	1.4	9.7	8.0	7.0	9.3	14.7	2.3	6.4	21.0	23.1	27.3	25.2
		B	94.9	91.8	74.3	62.4	58.2	49.7	49.5	78.6	89.4	70.9	48.4	48.2	48.9	51.6
		C	3.4	4.6	24.3	27.9	33.8	43.3	41.2	6.7	8.3	22.7	30.6	28.7	23.8	23.2
	100戸以上	A	11.1	—	—	3.3	2.2	1.3	1.1	2.0	1.6	1.0	9.0	5.3	12.7	8.8
		B	83.3	95.5	65.4	42.8	38.1	35.2	43.8	86.0	83.2	62.6	29.1	37.2	40.0	42.1
		C	5.6	4.5	34.6	53.9	59.7	63.5	55.1	12.0	15.2	36.4	61.9	57.5	47.3	49.1
神奈川県	50戸未満	A	5.9	4.4	3.3	15.2	11.7	12.0	26.7	15.5	4.5	3.5	18.7	13.5	15.5	16.1
		B	93.4	88.1	79.5	53.0	66.6	64.0	66.6	84.1	93.1	84.2	61.2	66.4	67.8	64.8
		C	0.7	7.5	17.2	31.8	21.7	24.0	6.7	0.4	2.4	12.3	20.1	20.1	16.7	19.1
	50戸～99戸	A	2.1	1.6	3.4	1.5	3.5	7.7	12.5	11.5	3.5	1.0	10.0	5.0	5.3	9.8
		B	93.6	87.7	68.9	58.2	66.7	56.4	45.8	83.6	90.7	75.3	52.5	56.1	62.0	56.3
		C	4.3	10.7	27.7	40.3	29.8	35.9	41.7	4.9	5.8	23.7	37.5	38.9	32.7	33.9
	100戸以上	A	—	2.0	1.4	3.8	—	—	8.2	5.7	1.3	1.3	3.6	4.9	4.7	7.1
		B	90.3	80.4	68.9	57.7	40.7	29.0	28.5	87.4	80.2	68.6	40.4	31.7	48.4	38.6
		C	9.7	17.6	29.7	38.5	59.3	71.0	63.3	6.9	18.5	30.1	56.0	63.4	46.9	54.3
埼玉県	50戸未満	A	0.8	1.6	—	21.4	8.7	—	22.2	15.7	3.5	3.2	16.5	11.2	22.1	15.6
		B	97.6	96.8	83.3	60.7	65.2	76.9	33.4	83.9	93.9	84.8	58.0	63.4	53.5	67.7
		C	1.6	1.6	16.7	17.9	26.1	23.1	44.4	0.4	2.6	12.0	25.5	25.4	24.4	16.7
	50戸～99戸	A	—	6.2	—	—	2.7	—	—	5.9	1.5	0.9	6.6	3.3	9.4	5.7
		B	98.7	88.9	85.7	45.0	43.2	55.9	50.0	89.8	92.5	83.0	50.5	52.1	49.1	75.7
		C	1.3	4.9	14.3	55.0	54.1	44.1	50.0	4.3	6.0	16.1	42.9	44.6	41.5	18.6
	100戸以上	A	—	—	—	4.3	—	14.3	—	1.2	2.5	1.0	5.4	—	—	—
		B	84.6	95.8	66.7	47.9	35.1	25.0	40.6	86.8	90.0	65.0	38.7	47.4	37.1	50.0
		C	15.4	4.2	33.3	47.8	64.9	60.7	59.4	12.0	7.5	34.0	55.9	52.6	62.9	50.0
千葉県	50戸未満	A	2.9	5.9	7.3	27.3	31.3	12.5	40.0	15.9	3.4	5.6	15.5	10.7	20.0	18.4
		B	97.1	92.1	75.6	45.4	37.4	50.0	—	83.6	93.4	82.0	56.8	71.4	73.3	79.0
		C	—	2.0	17.1	27.3	31.3	37.5	60.0	0.5	3.2	12.4	27.7	17.9	6.7	2.6
	50戸～99戸	A	5.4	—	—	3.0	9.1	10.0	—	7.8	2.5	0.6	8.0	—	7.8	9.7
		B	86.5	92.9	82.1	48.5	68.2	20.0	83.3	86.2	86.8	81.2	55.2	61.1	54.7	70.9
		C	8.1	7.1	17.9	48.5	22.7	70.0	16.7	6.0	10.7	18.2	36.8	38.9	37.5	19.4
	100戸以上	A	—	2.4	—	—	7.7	—	—	3.6	4.3	—	2.3	5.7	—	2.4
		B	90.5	85.4	89.2	45.9	38.5	16.0	37.5	82.1	72.0	65.6	42.7	45.7	39.0	58.6
		C	9.5	12.2	10.8	54.1	53.8	84.0	62.5	14.3	23.7	34.4	55.0	48.6	61.0	39.0
首都圏	50戸未満	A	5.2	3.7	3.9	18.8	17.4	25.1	30.4	18.8	4.7	7.3	27.4	24.1	29.2	29.7
		B	93.9	91.0	78.7	57.3	60.3	52.0	46.6	80.7	92.7	79.9	53.6	57.4	55.8	59.4
		C	0.9	5.3	17.4	23.9	22.3	22.9	23.0	0.5	2.6	12.8	19.0	18.5	15.0	10.9
	50戸～99戸	A	1.9	3.1	1.8	6.3	6.6	6.3	7.9	10.1	2.5	3.6	13.9	15.2	20.2	17.8
		B	94.3	90.3	74.2	58.6	58.7	50.4	50.4	84.5	90.0	74.7	50.8	51.3	51.7	57.8
		C	3.8	6.6	24.0	35.1	34.7	43.3	41.7	5.4	7.5	21.7	35.3	33.5	28.1	24.4
	100戸以上	A	2.1	1.1	0.4	3.1	2.0	2.2	2.6	3.3	2.4	0.9	5.7	4.5	6.8	5.8
		B	87.5	89.0	69.7	47.6	38.2	31.0	38.6	85.5	80.2	65.4	36.3	38.0	41.6	45.3
		C	10.4	9.9	29.9	49.3	59.8	66.8	58.8	11.2	17.4	33.7	58.0	57.5	51.6	48.9

※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