

東京カンテイ、新築マンションの分譲期間や分譲進捗について詳しく分析

首都圏“竣工後も分譲継続”における竣工時の分譲進捗率は70%前後

大手デベロッパーの方が4~7ポイントほど高く 市況の良し悪しによる影響は小さい

●分譲開始→最終分譲までの平均日数、戸数規模が大きくなるほど長期化する傾向に

過去20年間(1999年~2018年)を5年間ずつに分けた上で、首都圏の新築マンションにおける販売日数(分譲開始→最終分譲までの期間)の推移を見てみると、「タイプA」~「タイプC」といった販売スタイルに関係なく戸数規模に応じて平均日数も概ね長期化する傾向が認められる。これは、売主が大手デベロッパーでもそれ以外でも共通している特徴である。また、過去20年間に渡ってもこの傾向はほぼ例外なく当てはまることから、これらの客観的なデータを以て「戸数規模はどの年代においても販売スピードに支配的な要素の一つである」と言い切ることができる。次に、同じ分譲状況タイプでも売主によってどのように違うのかを見比べてみると、例えば50戸未満の物件で「タイプA」の場合、中小・専門デベロッパーでは早期に資金回収が迫られることから、過去20年間での平均日数は5.6日~16.8日とかなり短期間となっている。一方、大手デベロッパーが手掛ける物件では2004年以降に邸宅型の高級・高額レジデンスも多く含まれるようになり、竣工後に分譲し始めているにもかかわらず100日を優に超える期間をかけてじっくりと販売している状況が見て取れる。50戸以上や100戸以上の物件を見ても、大手デベロッパーとそれ以外での販売日数の関係性は概ね同様となっており、完売まで必ずしも急ぐ必要がないという余裕の有り無しがデータにも色濃く反映されている。

竣工までに分譲を終える「タイプB」についても見てみると、それぞれの戸数規模において分譲開始→最終分譲までの日数は大手デベロッパーの方が上回っており、ここにも“時間をかけて売る姿勢”(販売コストを捻出できる資金力の差)を垣間見ることができる。これらの特徴は竣工後も分譲が続く「タイプC」でも認められ、ミニバブル期のピーク前後に竣工した物件の中には分譲開始→最終分譲までの期間が3年以上にも及んだケースが存在していた。

首都圏 分譲開始→最終分譲までの平均日数および最大日数の推移

戸数規模	分譲開始→最終分譲	大手デベロッパー											
		①1999年~2003年			②2004年~2008年			③2009年~2013年			④2014年~2018年		
		A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C
50戸未満	平均日数	8.6	26.1	139.4	100.6	52.8	241.0	116.6	57.0	331.5	148.3	74.9	410.5
	最大日数	78	289	407	916	396	1890	952	385	999	629	444	876
50戸以上	平均日数	37.6	61.8	181.6	231.0	107.6	379.3	368.6	112.5	406.7	310.3	127.6	469.2
	最大日数	140	454	411	826	442	1431	1115	684	1898	822	469	1137
100戸以上	平均日数	28.0	131.0	300.4	0.0	162.1	739.5	583.4	159.5	631.5	498.0	214.4	649.0
	最大日数	28	447	637	0	589	2509	1465	532	2139	898	792	1696

戸数規模	分譲開始→最終分譲	大手デベロッパー以外											
		①1999年~2003年			②2004年~2008年			③2009年~2013年			④2014年~2018年		
		A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C
50戸未満	平均日数	5.6	13.0	175.1	11.1	22.7	190.9	14.0	22.5	213.4	16.8	22.5	305.5
	最大日数	237	442	827	638	394	647	847	544	705	377	482	726
50戸以上	平均日数	5.9	46.7	205.2	21.5	54.8	256.2	28.5	47.5	289.2	11.4	47.5	375.6
	最大日数	64	455	580	287	489	615	528	452	725	689	651	923
100戸以上	平均日数	31.5	113.1	253.8	15.2	105.1	346.4	87.3	79.7	455.2	0.0	112.2	533.8
	最大日数	63	536	969	297	631	1109	574	568	1304	0	518	1075

※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(竣工以前に最終分譲)、タイプC: 竣工以前に分譲開始(竣工より後も分譲継続)

※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

※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、“竣工後も分譲継続”する場合でも竣工時には分譲進捗率が概ね7割に達する

ここでは、大手デベロッパーにおいて販売スタイルの主流となった「タイプC」に着目した上で、第1期分譲戸数割合や竣工時における分譲進捗率などのデータを基に分譲状況についてさらなる分析を行った。

第1期分譲戸数割合は“初動の良し悪し”を推し測る上で参考になるデータであるが、例えば直近5年間(2014年～2018年)での数値を見ると、50戸未満で37.9%、50戸以上で35.3%、100戸以上で30.4%となっており、戸数規模が大きい物件ほど割合がやや小さくなる傾向を示している。大手デベロッパー以外のデータを見ても傾向および数値自体は概ね同様であり、初動については売主による違いはほとんどない。

一方、竣工時における分譲進捗率は大手デベロッパーの50戸未満で71.1%、50戸以上で73.7%、100戸以上で70.5%となっており、大手デベロッパー以外の数値と比べるといずれの戸数規模においても4～7ポイントほど上回っていた。この傾向は過去20年間に渡っても言えることで、大手デベロッパーが竣工後も分譲を続けている物件では新築マンション市況の良し悪しに関わらず竣工までに概ね7割の住戸を分譲し終えていることがわかる。

なお、分譲開始→最終分譲までの平均日数を用いた概算になるが、大手デベロッパーの物件における竣工時→最終分譲までの期間は50戸未満で約170日、50戸以上で約200日、100戸以上で約310日となっており、竣工から早くも6ヵ月以内、遅くとも1年以内には最終分譲を迎えていることになる。これらの期間は大手デベロッパー以外よりも2倍ほど長くなっているのだが、竣工を迎えた後でもじっくりと時間をかけて分譲を行っていく様子が客観的なデータにもはっきりと表れている。

首都圏 分譲状況タイプCにおける第1期分譲戸数、竣工までの期間および分譲進捗率の推移

戸数規模	項目	大手デベロッパー				大手デベロッパー以外			
		①1999年～2003年	②2004年～2008年	③2009年～2013年	④2014年～2018年	①1999年～2003年	②2004年～2008年	③2009年～2013年	④2014年～2018年
50戸未満	第1期分譲戸数	14.8	15.5	16.3	14.2	14.1	12.8	14.2	13.4
	第1期分譲戸数割合 (総分譲戸数=100%)	45.9%	45.5%	45.2%	37.9%	43.5%	37.4%	41.2%	39.4%
	分譲開始→竣工までの日数	179.4	180.4	213.6	242.1	195.7	179.7	172.4	219.5
	竣工時における分譲進捗率 (=累計分譲戸数÷総分譲戸数)	66.9%	68.5%	71.6%	71.1%	58.8%	56.7%	62.3%	67.5%
50戸以上	第1期分譲戸数	26.0	24.2	27.8	24.8	26.3	22.1	23.8	25.8
	第1期分譲戸数割合 (総分譲戸数=100%)	37.5%	34.7%	39.5%	35.3%	38.6%	32.4%	34.6%	37.2%
	分譲開始→竣工までの日数	209.0	233.6	241.0	269.9	234.1	237.0	215.9	276.8
	竣工時における分譲進捗率 (=累計分譲戸数÷総分譲戸数)	76.4%	70.6%	73.7%	73.7%	62.7%	61.4%	61.3%	67.3%
100戸以上	第1期分譲戸数	60.5	92.6	82.0	67.0	68.3	57.6	61.2	56.0
	第1期分譲戸数割合 (総分譲戸数=100%)	28.4%	30.4%	32.5%	30.4%	36.6%	26.9%	27.2%	30.1%
	分譲開始→竣工までの日数	254.0	379.7	318.9	335.1	276.4	328.9	303.9	343.7
	竣工時における分譲進捗率 (=累計分譲戸数÷総分譲戸数)	78.8%	77.4%	73.0%	70.5%	70.9%	63.6%	60.4%	63.8%

※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対象から除外している

※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

●新築マンションの分譲状況タイプについて(1980年～2018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し、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