

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分析結果を発表

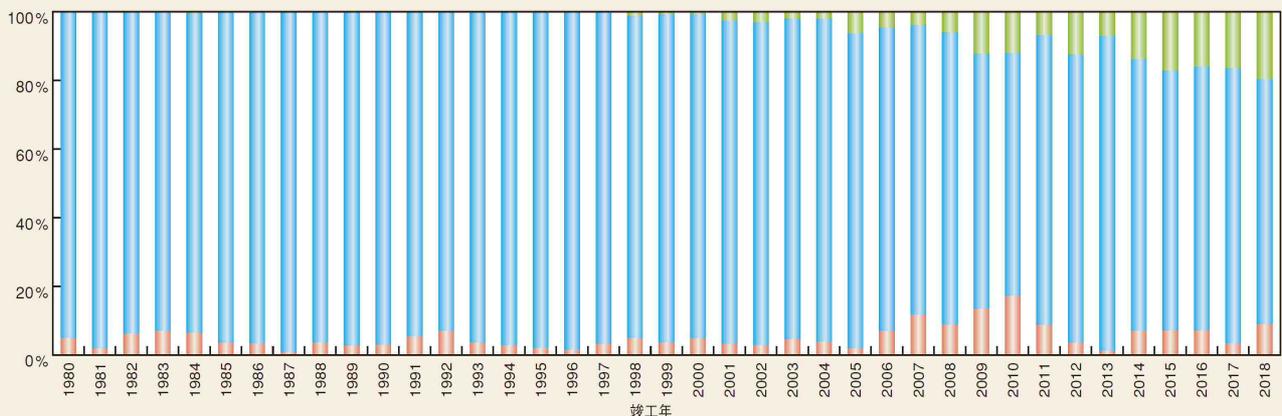
2017年の大規模物件では“竣工後も分譲継続”のシェアが50.0%に

2018年は28.6%で拡大一服 小・中規模物件は依然として“竣工時完売”が主流

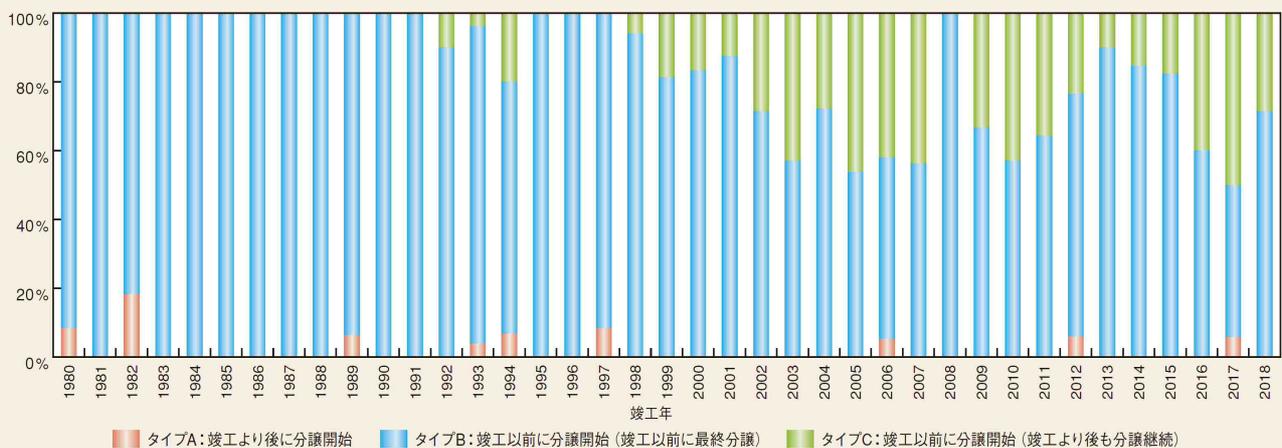
●ミニバブル期には50戸未満の物件で“竣工後に分譲開始”のシェアが拡大するも、他の都市圏より小さい

中部圏における新築マンションの分譲状況タイプ別シェア推移(=数値データは次頁)を物件の属性(立地、最寄駅からの所要時間、最高階数など)の中でも販売スピードに大きく影響する戸数規模で比較すると、1980年代においては“竣工時完売”に相当する「タイプB」となるケースがほとんどで、中でも50戸以上や100戸以上の物件では100%のシェアを記録する年の方がむしろ多かった。また、竣工後に分譲が開始となる「タイプA」を見ると、50戸以上や100戸以上の物件では散見される程度となっている。中部圏においても戸数規模の違いによる「タイプA」のシェア傾向には「50戸未満>50戸以上>100戸以上」という関係性が成り立っているものの、戸数規模が小さい50戸未満でも最大で17.2%(2010年)までしか拡大しておらず、戸数規模の違いによる差は他の都市圏に比べてかなり小さい。50戸未満の推移グラフを見ると、1980年代を通じてシェアを構成していることが確認でき、その水準は5%前後で安定している。「タイプA」のシェアが安定推移する状況は2000年代の前半まで続いているが、ミニバブル期のピークにかけては緩やかながら拡大する傾向を示しており、2007年には初めて10%の大台を突破していた。ミニバブルが終焉を迎えた直後も消極的な分譲時期の後ろ倒しによって「タイプA」のシェアは拡大を続け、2009年には13.3%、翌2010年には17.2%と過去最高値を記録した。その後は急激に水準を下げて、ここ5年間では概ね7%~8%台での推移が続いている

中部圏 新築マンションの分譲状況タイプ別シェア推移(物件数ベース、戸数規模:50戸未満)



中部圏 新築マンションの分譲状況タイプ別シェア推移(物件数ベース、戸数規模:100戸以上)



■ 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(竣工後も分譲継続)

●“竣工後も分譲継続”という販売スタイルの台頭が目立つのは大規模物件のみ、スタンダード化には至らず

竣工以前に分譲開始し竣工後も分譲が続く「タイプ C」のシェア推移を見ると、1980年代を通じて50戸以上や100戸以上の物件では皆無であり、確認できた50戸未満の物件でもその水準は1%にも及んでいなかった。90年代バブルが崩壊した後は景況感の悪化から竣工後も分譲を続けざるを得ない物件が増えたことで、比較的戸数規模が大きい50戸以上や100戸以上の物件でシェアが確認され始めた。その後は1998年を境に全ての戸数規模において恒常的にシェアを構成している様子が窺える。「タイプ C」のシェア傾向は戸数規模が大きいほど発生が早く、拡大の動きも大きい。100戸以上の物件に関して2008年前後のミニバブル期におけるシェアを他の都市圏と比べてみると、中部圏では43.7%(2007年)を記録していたが、首都圏(59.2%、2009年)や近畿圏(65.7%、2008年)より15~20ポイント程度も下回っており、このように大きな差が生じる状況は2013年以降の価格高騰期においても同様である。直近5年間(2014年~2018年)における各戸数規模での「タイプ C」のシェアを比較してみると、50戸未満の物件で13.9%~19.7%、50戸以上の物件で16.7%~34.5%、100戸以上の物件で15.4%~50.0%となっており、戸数規模が大きいほどその水準も高い。また、持続的な販売スタイルである「タイプ C」は大手デベロッパーの物件で多く見られることは前段で言及した通りだが、中部圏の新築マンションにおいて大手デベロッパーが占める割合は全体で15.5%に留まっており、100戸以上の物件に限っても29.2%と決して高い水準とは言えない。最近では中部圏に進出した中堅デベロッパーが名古屋市内において戸数規模が小さい物件を積極的に供給する動きもあり、大手デベロッパー主導による“竣工後も分譲継続”という販売スタイルが中部圏の新築マンション市場においてスタンダード化するまでにはしばらく時間を要するものと考えられる。

中部圏 戸数規模別 新築マンションの分譲状況タイプ別シェア推移(物件数ベース)

竣工年	50戸未満			50戸以上			100戸以上		
	A	B	C	A	B	C	A	B	C
1980	4.9%	95.1%			100.0%		8.3%	91.7%	
1981	1.9%	98.1%			100.0%			100.0%	
1982	6.2%	93.8%			100.0%		18.2%	81.8%	
1983	7.0%	93.0%			100.0%			100.0%	
1984	6.4%	93.1%	0.5%	4.8%	95.2%			100.0%	
1985	3.4%	96.6%		3.2%	96.8%			100.0%	
1986	3.3%	96.7%			100.0%			100.0%	
1987	0.8%	99.2%			100.0%			100.0%	
1988	3.5%	96.5%			100.0%			100.0%	
1989	2.6%	97.0%	0.4%		100.0%		6.3%	93.7%	
1990	2.9%	97.1%			100.0%			100.0%	
1991	5.4%	94.3%	0.3%	2.0%	98.0%			100.0%	
1992	6.9%	93.1%		5.9%	92.2%	1.9%		90.0%	10.0%
1993	3.5%	96.5%		3.3%	93.3%	3.4%	3.8%	92.3%	3.9%
1994	2.8%	97.2%		5.1%	93.2%	1.7%	6.7%	73.3%	20.0%
1995	2.0%	98.0%			98.6%	1.4%		100.0%	
1996	1.5%	98.5%		1.6%	96.7%	1.7%		100.0%	
1997	3.2%	96.8%			100.0%		8.3%	91.7%	
1998	4.9%	93.8%	1.3%	1.5%	94.0%	4.5%		94.1%	5.9%
1999	3.5%	95.6%	0.9%		95.3%	4.7%		81.3%	18.7%
2000	4.9%	94.3%	0.8%	5.1%	93.2%	1.7%		83.3%	16.7%
2001	3.1%	94.2%	2.7%		93.3%	6.7%		87.5%	12.5%
2002	2.7%	94.2%	3.1%		94.0%	6.0%		71.4%	28.6%
2003	4.4%	93.6%	2.0%		85.5%	14.5%		57.1%	42.9%
2004	3.8%	94.1%	2.1%		83.6%	16.4%		72.2%	27.8%
2005	1.9%	91.7%	6.4%	1.7%	83.3%	15.0%		53.8%	46.2%
2006	6.9%	88.4%	4.7%	4.6%	83.1%	12.3%	5.3%	52.6%	42.1%
2007	11.7%	84.4%	3.9%		93.4%	6.6%		56.3%	43.7%
2008	8.7%	85.3%	6.0%	3.9%	84.3%	11.8%		100.0%	
2009	13.3%	74.4%	12.3%	6.3%	70.8%	22.9%		66.7%	33.3%
2010	17.2%	70.7%	12.1%	3.0%	78.8%	18.2%		57.1%	42.9%
2011	8.6%	84.5%	6.9%	5.7%	80.0%	14.3%		64.3%	35.7%
2012	3.4%	84.1%	12.5%		82.1%	17.9%	5.9%	70.6%	23.5%
2013	1.2%	91.7%	7.1%	2.6%	79.5%	17.9%		90.0%	10.0%
2014	7.0%	79.1%	13.9%		76.9%	23.1%		84.6%	15.4%
2015	7.1%	75.7%	17.2%	2.2%	68.9%	28.9%		82.4%	17.6%
2016	7.1%	76.8%	16.1%		78.1%	21.9%		60.0%	40.0%
2017	3.3%	80.3%	16.4%		83.3%	16.7%	5.6%	44.4%	50.0%
2018	8.9%	71.4%	19.7%	6.9%	58.6%	34.5%		71.4%	28.6%

※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)

●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