

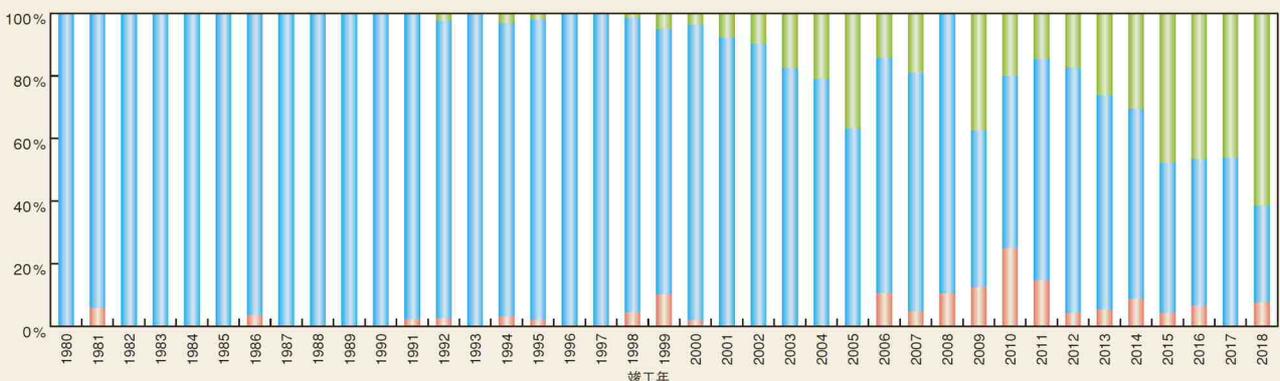
東京カンテイ、新築マンションの分譲状況タイプに関する分析結果を発表

中部圏 2018年の“竣工時完売”シェアは67.4%、初めて70%を割る
大手デベロッパーでは“竣工後も分譲継続”が61.5% 名古屋駅周辺の再開発が端緒に

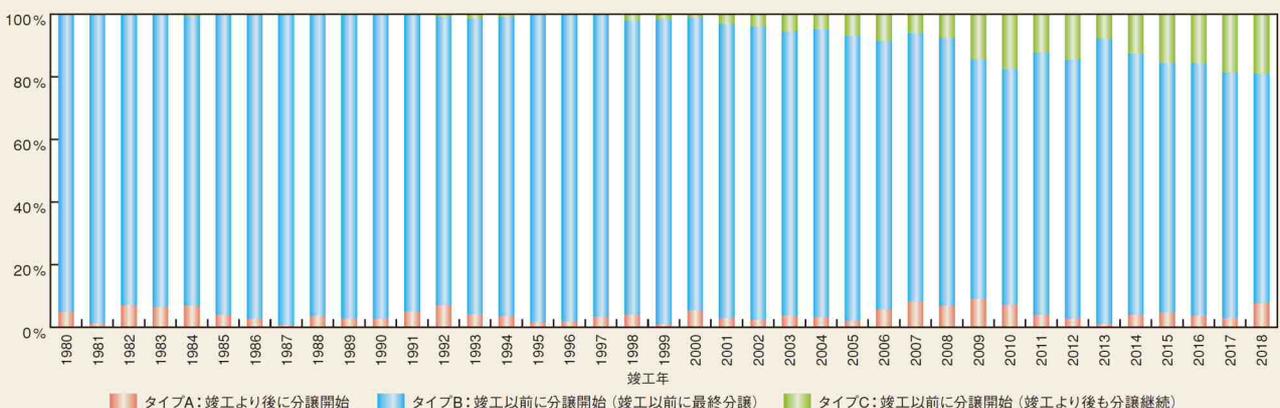
●90年代バブル期のピークにかけても大半は“竣工時完売”、高値販売を見込んだ分譲時期の後ろ倒しは生じず
 中部圏における新築マンションの分譲状況タイプ別シェア推移(=数値データは次頁)を売主で比較すると、1980年代には売主の違いによる影響もほとんどなく、“竣工時完売”に相当する「タイプB」は90%以上のシェアを占めていた。一方、“竣工後に分譲開始”の「タイプA」は大手デベロッパーでは散見される程度で、大手デベロッパー以外では毎年確認されていたものの、そのシェアの水準は最大でも7%に届いていなかった。また、「タイプC」に至っては大手デベロッパーでは皆無であり、大手デベロッパー以外でもごく限られた年しかなかった。このように、1980年代の中部圏では売主に関係なく新築マンションを竣工までに分譲し終えることが当たり前であったわけだが、この流れは90年代バブル期のピークにかけても続いていくこととなる。高値販売を見込んだ分譲時期の後ろ倒しはほとんど生じていなかったが、これは戸建て志向が強い中部圏では他の都市圏よりも新築マンションの価格上昇に対する許容度が低く、むしろ販売機会を逸するリスクへの懸念が大きかったことに起因しているものとみられる。

1990年代に入ってから新築マンションの分譲状況に目立った変化は生じず、「タイプB」のシェアは概ね90%以上で推移し続け、大手デベロッパーが手掛ける物件では同年代においても100%となる年が見受けられる。他の都市圏では「タイプA」や「タイプC」のシェアが価格高騰に伴って拡大する動きも見られていたが、中部圏に至ってはそれに類する動きは一切なかった。新築マンションの分譲状況に変化が出始めたのは同年代の後半である1998年頃で、この年を境に「タイプC」のシェアがほぼ毎年見られるようになる。また、1999年には大手デベロッパーが手掛けた物件で単発的な動きながらも「タイプA」のシェアが初めて10%の大台を突破することとなった。

中部圏 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分譲状況タイプ別シェア推移 (物件数ベース)



中部圏 大手デベロッパー以外が売主である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)



※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

発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2019年10月31日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。

●竣工後も分譲が続く販売スタイルが台頭するのは2010年代以降、大手デベでは61.5%までシェアが拡大

ミニバブル期のピークに向けた価格上昇トレンドは首都圏から数年のタイムラグを経て中部圏にも波及することになり、大手デベロッパーの物件では高値販売を見込んだ分譲時期の後ろ倒しによって「タイプ A」のシェア拡大傾向がはっきりと示されている。2006年に再び10%台となったシェアは概ね横ばいでの推移を経た後、2010年には25.0%にも及んでいた。中部圏では2000年代の前半にかけて新築マンション供給は際立って多いというわけではなかったが、竣工後も分譲を続ける物件が着実に増え始め、「タイプ C」のシェアは2005年には36.7%まで拡大することとなった。2009年には37.5%と僅かに最高値を更新していたが、ミニバブル期のピークにおいても「タイプ B」のシェアが全体の半数以上を保持していた状況から判断する限り、ブランド力や資本力を背景に持続的な販売スタイルを選択できる大手デベロッパーといえども、“竣工時売”からの脱却を果たすまでには至っていなかったとみられる。

2010年代になると、販売スタイルの主流が「タイプ B」から「タイプ C」へと移行する転機がようやく到来する。アベノミクスによる金融緩和政策の下で大規模再開発事業に資金が投入されやすくなったことに加えて、2027年のリニア中央新幹線開業に向けて JR 名古屋駅周辺をはじめとする面的な再開発計画が本格的に動き出し、それに伴って大手デベロッパーが主導する大規模タワーマンションも続々と供給され始めた。新築価格が高騰する中においても地元以外から投資目的での購入希望が集まるようになり、竣工後もじっくりと分譲を継続する販売スタイルを取る新築マンションが増えていった。そのことは「タイプ C」のシェア推移からも読み取れ、2018年時点では61.5%と「タイプ B」の30.8%を大きく上回るまで拡大している。

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)

竣工年	中部圏全体			大手デベロッパー(JV含む)			大手デベロッパー以外		
	A	B	C	A	B	C	A	B	C
1980	4.4%	95.6%			100.0%		4.8%	95.2%	
1981	1.6%	98.4%		5.9%	94.1%		1.2%	98.8%	
1982	6.2%	93.8%			100.0%		6.9%	93.1%	
1983	5.8%	94.2%			100.0%		6.5%	93.5%	
1984	6.0%	93.5%	0.5%		100.0%		6.7%	92.7%	0.6%
1985	3.2%	96.8%			100.0%		3.8%	96.2%	
1986	2.9%	97.1%		3.7%	96.3%		2.7%	97.3%	
1987	0.6%	99.4%			100.0%		0.7%	99.3%	
1988	2.9%	97.1%			100.0%		3.4%	96.6%	
1989	2.5%	97.2%	0.3%		100.0%		2.7%	96.9%	0.4%
1990	2.3%	97.7%			100.0%		2.6%	97.4%	
1991	4.6%	95.1%	0.3%	2.2%	97.8%		4.9%	94.8%	0.3%
1992	6.2%	92.7%	1.1%	2.6%	94.9%	2.5%	6.8%	92.3%	0.9%
1993	3.5%	95.2%	1.3%		100.0%		4.1%	94.4%	1.5%
1994	3.4%	95.4%	1.2%	3.1%	93.8%	3.1%	3.4%	95.6%	1.0%
1995	1.7%	98.1%	0.2%	2.1%	95.8%	2.1%	1.6%	98.4%	
1996	1.5%	98.3%	0.2%		100.0%		1.7%	98.1%	0.2%
1997	2.8%	97.2%			100.0%		3.3%	96.7%	
1998	4.1%	93.8%	2.1%	4.6%	93.8%	1.6%	4.0%	93.8%	2.2%
1999	2.8%	94.7%	2.5%	10.2%	84.7%	5.1%	0.9%	97.3%	1.8%
2000	4.8%	93.7%	1.5%	1.9%	94.3%	3.8%	5.3%	93.6%	1.1%
2001	2.5%	93.7%	3.8%		92.3%	7.7%	2.9%	93.9%	3.2%
2002	2.0%	93.2%	4.8%		90.2%	9.8%	2.3%	93.6%	4.1%
2003	3.1%	89.8%	7.1%		82.5%	17.5%	3.5%	90.9%	5.6%
2004	2.7%	90.2%	7.1%		78.9%	21.1%	3.1%	92.0%	4.9%
2005	1.7%	87.3%	11.0%		63.3%	36.7%	2.0%	91.0%	7.0%
2006	6.2%	84.4%	9.4%	10.7%	75.0%	14.3%	5.7%	85.6%	8.7%
2007	7.8%	84.8%	7.4%	4.8%	76.2%	19.0%	8.1%	85.7%	6.2%
2008	7.0%	85.9%	7.1%	10.5%	89.5%		6.7%	85.6%	7.7%
2009	9.6%	72.4%	18.0%	12.5%	50.0%	37.5%	9.1%	76.5%	14.4%
2010	10.5%	71.4%	18.1%	25.0%	55.0%	20.0%	7.1%	75.3%	17.6%
2011	6.5%	80.4%	13.1%	14.8%	70.4%	14.8%	3.8%	83.8%	12.4%
2012	3.0%	82.0%	15.0%	4.3%	78.3%	17.4%	2.7%	82.7%	14.6%
2013	1.5%	88.0%	10.5%	5.3%	68.4%	26.3%	0.9%	91.2%	7.9%
2014	4.8%	79.2%	16.0%	8.7%	60.9%	30.4%	3.9%	83.3%	12.8%
2015	4.5%	74.2%	21.3%	4.3%	47.8%	47.9%	4.6%	79.8%	15.6%
2016	4.1%	75.5%	20.4%	6.7%	46.7%	46.6%	3.6%	80.7%	15.7%
2017	2.6%	75.7%	21.7%		53.8%	46.2%	2.9%	78.4%	18.7%
2018	7.6%	67.4%	25.0%	7.7%	30.8%	61.5%	7.6%	73.4%	19.0%

※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