

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

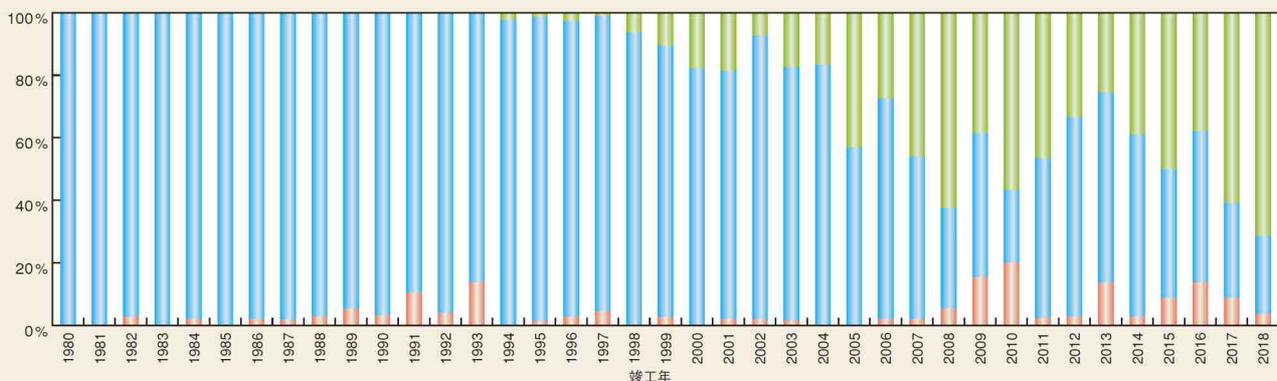
近畿圏 2018年の“竣工時完売”シェアは61.5%、過半数を維持
大手デベロッパーでは“竣工後も分譲継続”が71.4% 首都圏を20ポイントほど上回る

●1980年代～1990年代にかけては竣工までに分譲を終える販売スタイルが当たり前の時代

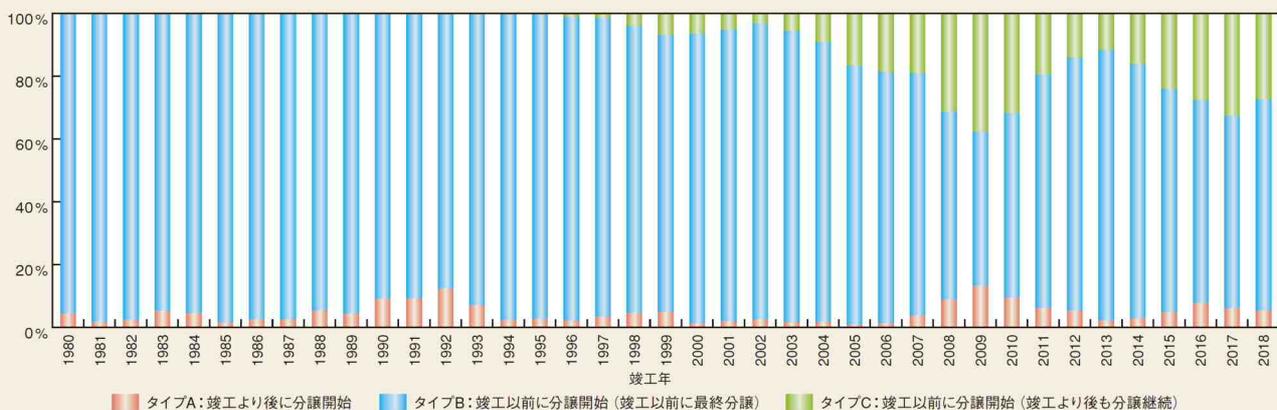
近畿圏における新築マンションの分譲状況タイプ別シェア推移(=数値データは次頁)を売主で比較すると、1980年代は売主に関係なく“竣工時完売”に相当する「タイプB」が90%以上のシェアを占めており、大手デベロッパーでは100%となる年も決して珍しくはなかった。一方、“竣工後に分譲開始”の「タイプA」はデベロッパーを問わず数%程度に留まっており、90年代バブル期のピーク間近に至っても5%台に届くのがせいぜいであった。マンション購入者の価格上昇に対する許容度の違いから、首都圏に比べるとやや低い水準になっていたものとみられ、近畿圏においては高値で販売するために分譲期間を後ろ倒しにすることに対してはやや慎重な姿勢が取られていた。

90年代バブルの崩壊に伴って、分譲開始の先延ばしや分譲自体の一時凍結による「タイプA」のシェア拡大がグラフからも確認でき、大手デベロッパーでは1993年に13.8%、それ以外では1992年に12.3%とそれぞれピークを形成していた。価格トレンドの下落傾向が本格化する中においては、竣工後に分譲時期を後ろ倒しにすることは売れ残りによる値引きリスクや販売日数の長期化によるコスト増大などへの懸念に直結する。特に、各物件で早期の資金回収を要する中小・専門デベロッパーにとっては後々の新築マンション開発の事業継続にマイナスとなり得るこれらの悪材料を極力回避しなければならない事情もあり、再び竣工時までに売り切る販売スタイルを取らざるを得ない状況となっていった。シェア推移のグラフからもそれらの変化を読み解くことができ、前述のピーク後は早々に5%を下回る水準まで縮小している。一方、「タイプC」は1994年を境に毎年確認されるようになり、1999年には大手デベロッパーで10.6%、大手デベロッパー以外でも6.9%まで拡大し、一定のシェアを構成するまでとなっていった。

近畿圏 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)



近畿圏 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。

●2000年代～直近にかけては竣工後も分譲が続く販売スタイルが台頭、大手デベでは直近で7割超を占める

2000年代の前半までには新築価格は底打ちし、その後ミニバブル期という新たな景気拡大局面を迎えるとともに高値販売を見込んで分譲期間を後ろ倒しにする動きが生じ始め、90年代バブル期と同じく「タイプ A」のシェアも拡大する方向へと移行していった。一方、「タイプ C」のシェアを見ると、2000年代の前半までは一定の水準で推移し、その後は拡大する動きを示している。近畿圏でも同時期に新築マンションが大量に供給され続けていたため、供給過多を背景に竣工までに分譲を終えることが困難な状況となっていた。結果的に「タイプ C」が2000年代の前半にかけて継続的にシェアを構成することとなるが、その水準は首都圏に比べて総じて低かった。ただ、同年代の後半には首都圏の水準を上回るまで急激に拡大することとなる。特にその傾向が著しかった大手デベロッパーでは2005年に43.1%に達し、2008年には62.5%を記録した。当時、近畿圏で大手デベロッパーが手掛けていた新築マンションを見ると、分譲開始→最終分譲まで対応に日数を要する50戸以上や100戸以上といった比較的戸数規模が大きい物件が相対的に数を増やしており、このことが前述した「タイプ C」の急激なシェア拡大にも影響していたものと考えられる。

近畿圏 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	近畿圏全体			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	4.0%	96.0%			100.0%		4.3%	95.7%	
1981	1.6%	98.4%			100.0%		1.7%	98.3%	
1982	2.3%	97.7%		2.9%	97.1%		2.2%	97.8%	
1983	4.7%	95.3%			100.0%		5.1%	94.9%	
1984	4.2%	95.8%		1.9%	98.1%		4.5%	95.5%	
1985	1.3%	98.7%			100.0%		1.5%	98.5%	
1986	2.5%	97.3%	0.2%	2.0%	98.0%		2.5%	97.2%	0.3%
1987	2.4%	97.6%		1.8%	98.2%		2.5%	97.5%	
1988	4.7%	95.3%		3.0%	97.0%		5.2%	94.8%	
1989	4.5%	95.5%		5.4%	94.6%		4.3%	95.7%	
1990	8.2%	91.6%	0.2%	3.3%	96.7%		9.0%	90.7%	0.3%
1991	9.4%	90.6%		10.5%	89.5%		9.2%	90.8%	
1992	10.9%	89.1%		4.1%	95.9%		12.3%	87.7%	
1993	8.1%	91.9%		13.8%	86.2%		7.1%	92.9%	
1994	2.0%	97.4%	0.6%		97.7%	2.3%	2.3%	97.4%	0.3%
1995	2.6%	97.0%	0.4%	1.4%	97.2%	1.4%	2.7%	96.9%	0.4%
1996	2.1%	96.4%	1.5%	2.8%	94.4%	2.8%	2.1%	96.6%	1.3%
1997	3.5%	94.9%	1.6%	4.5%	94.4%	1.1%	3.4%	95.0%	1.6%
1998	4.0%	91.8%	4.2%		93.6%	6.4%	4.6%	91.5%	3.9%
1999	4.6%	88.0%	7.4%	2.7%	86.7%	10.6%	4.9%	88.2%	6.9%
2000	1.0%	90.9%	8.1%		82.2%	17.8%	1.2%	92.2%	6.6%
2001	1.8%	91.9%	6.3%	1.9%	79.6%	18.5%	1.8%	92.9%	5.3%
2002	2.4%	93.8%	3.8%	1.9%	90.7%	7.4%	2.5%	94.1%	3.4%
2003	1.6%	91.5%	6.9%	1.6%	81.0%	17.4%	1.6%	92.8%	5.6%
2004	1.5%	88.3%	10.2%		83.3%	16.7%	1.7%	89.1%	9.2%
2005	0.7%	78.8%	20.5%		56.9%	43.1%	0.8%	82.7%	16.5%
2006	1.4%	78.9%	19.7%	2.0%	70.6%	27.4%	1.3%	80.0%	18.7%
2007	3.5%	74.1%	22.4%	2.0%	52.0%	46.0%	3.7%	77.3%	19.0%
2008	8.3%	55.9%	35.8%	5.4%	32.1%	62.5%	8.8%	59.7%	31.5%
2009	13.6%	48.7%	37.7%	15.4%	46.2%	38.4%	13.2%	49.1%	37.7%
2010	11.3%	52.4%	36.3%	20.0%	23.3%	56.7%	9.4%	58.7%	31.9%
2011	5.5%	70.2%	24.3%	2.4%	51.2%	46.4%	6.2%	74.2%	19.6%
2012	4.8%	78.2%	17.0%	2.8%	63.9%	33.3%	5.2%	80.7%	14.1%
2013	4.1%	81.8%	14.1%	13.7%	60.8%	25.5%	2.1%	86.3%	11.6%
2014	2.8%	78.1%	19.1%	2.8%	58.3%	38.9%	2.8%	81.0%	16.2%
2015	5.5%	65.4%	29.1%	8.7%	41.3%	50.0%	4.7%	71.2%	24.1%
2016	8.6%	62.4%	29.0%	13.8%	48.3%	37.9%	7.7%	64.6%	27.7%
2017	6.3%	57.8%	35.9%	8.7%	30.4%	60.9%	6.0%	61.2%	32.8%
2018	5.0%	61.5%	33.5%	3.6%	25.0%	71.4%	5.2%	67.4%	27.4%

※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)

ミニバブル期では売主に関係なく揃ってピークを形成していた「タイプ A」と「タイプ C」だが、その後は景況感の悪化に伴って一旦は縮小する動きを見せていた。2013年から直近にかけての価格高騰期においては再び拡大する動きが認められ、「タイプ C」に関しては大手デベロッパーに限り過去最大シェアを更新し、2018年には71.4%を記録している。なお、近畿圏全体のシェア構成では「タイプ B」が61.5%と依然として過半数を占めている状況に変わりはないが、これは大手デベロッパーによる新築マンションの供給シェアが伸び悩んでいるためで、近畿圏の新築マンション市場においては中堅や中小、専門デベロッパーなどの販売スタイルが未だに支配的な状況にある。

●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