

東京カンテイ 中古マンションの売出・取引事例に基づく価格乖離率の最新データを公表

首都圏 2020年上期は価格乖離率・売却期間ともに目立った動き見られず

近畿圏でも新型コロナによる影響は限定的 景況感の悪化に伴う価格下落はまだ現出せず

【首都圏】 売出・取引価格は上振れ、売却期間は概ね4ヵ月間が常態化

過去15年間(2005年～2019年)の中古マンション市場を俯瞰すると、ミニバブル後の2008年～2009年、東日本大震災後の2012年に市況感が大きく悪化していた様子が見て取れる。前者では僅か2年間で売り手市場から様相を一変させており、後者では東日本大震災による影響や歴史的な円高水準に起因する輸出企業の業績不振なども相俟って、景況感の先行き不透明さが増すとともに中古マンション市場においても反響の鈍化が著しくなっていた。

自公連立政権が打ち出した金融・経済政策によって2013年を境に景気改善の期待感が高まり、また住宅ローン減税などの住宅取得支援策の拡充や金利水準の低下を背景に、実需・投資の両面でマンション需要が喚起された。それに伴って、中古マンション市場における反響にも明確な好転が認められる。この動きは2016年の上期まで続いたが、中古マンションの価格水準がミニバブル期のピークを超え始めたことで、価格高騰への警戒感から購入検討者の間で様子見ムードが広がっていった。加えて、今が売り時と判断したオーナーからの売出事例が増加したことも相俟って、成約までの期間に限っては緩やかながら長期化する傾向にシフトすることとなった。

2020年の上期においては、新型コロナウイルスの感染拡大やその後の感染防止を目的とした外出自粛要請が出されていたこともあり、市場自体は基本的に“フリーズ状態”となっていた。緊急事態宣言の解除に伴って首都圏で外出自粛や休業要請が緩和されたのは全国の中で最も遅いタイミングの6月1日であったことを考慮すれば、“フリーズ状態”明けの状況が客観的なデータとして本格的に反映されるまでにはある程度の時間を要するものと思われる。

首都圏 中古マンションの一戸平均価格

		中古マンション		新築マンション
		売出価格(万円)	取引価格(万円)	分譲価格(万円)
2005年	上期	2,419	2,226	3,958
	下期	2,475	2,286	4,034
2006年	上期	2,451	2,276	4,196
	下期	2,472	2,321	4,208
2007年	上期	2,653	2,505	4,665
	下期	2,827	2,655	4,831
2008年	上期	2,985	2,737	4,719
	下期	2,925	2,615	4,612
2009年	上期	2,840	2,535	4,386
	下期	2,754	2,531	4,714
2010年	上期	2,784	2,595	4,615
	下期	2,879	2,680	4,664
2011年	上期	2,797	2,589	4,515
	下期	2,776	2,531	4,558
2012年	上期	2,722	2,469	4,487
	下期	2,760	2,501	4,669
2013年	上期	2,726	2,510	4,695
	下期	2,700	2,522	5,123
2014年	上期	2,766	2,579	4,919
	下期	2,871	2,684	5,273
2015年	上期	2,948	2,767	5,374
	下期	3,000	2,813	5,991
2016年	上期	3,218	3,021	5,636
	下期	3,314	3,088	5,638
2017年	上期	3,689	3,450	5,795
	下期	3,708	3,462	6,188
2018年	上期	3,723	3,476	5,822
	下期	3,757	3,502	6,215
2019年	上期	3,789	3,528	6,205
	下期	3,839	3,578	6,483
2020年	上期	4,175	3,900	6,719

首都圏 中古マンションの価格乖離率および売却期間の推移



発行  
リリース日

株式会社 東京カンテイ  
2020年7月30日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。

**【近畿圏】2020年の上期での価格乖離率&売却期間、前年同期を下回る水準**

近畿圏の中古マンション市場においてもミニバブル後の2009年と東日本大震災後の2012年に市況感の悪化を確認することができる。ミニバブル期における価格高騰の度合いは首都圏ほど過熱していなかったこともあり、中古マンションの売出価格は、2,000万円前後の水準で高止まったまま価格調整がほとんど進まなかった。そのため、売却期間自体も3ヵ月間を上回る水準で概ね横ばい推移となった。東日本大震災による直接的な被害は無かったが、経済的な悪影響は近畿圏にも波及し、2012年の下期には売却期間が4.00ヵ月まで長期化する結果となった。なお、価格自体は高水準を維持しており、地震による直接的な被害を受けて自粛ムードもひと際強かった首都圏に比べれば市況感の深刻さは幾分か軽微であったとも言えよう。

2013年以降の好調な反響が一服するのは2016年頃で、背景には価格高騰への警戒感や流通戸数の増加などが挙げられる。2019年の下期には10%への消費増税に伴って拡充された住宅取得支援策の利用を待っていた一部の検討者がマンション購入へと動いた影響もあり、中古マンション市場における反響は一時的に好転した。ただし、一段と過熱感を帯びた価格水準や先行き不透明さが増しつつあった国内の景況感への意識から、8%への消費増税時のように取引量が著しく増加するまでには至らなかった。

2020年の上期には再び反響の鈍化が認められたものの、新型コロナ禍の影響を見定めるために購入を先送りしたり、市場自体が活動を自粛していた時期を多分に含んでいる。そのため、近畿圏においても新型コロナウイルスによって直接的に受けた影響は専ら“市場活動の停止”に限られており、現時点においては景況感の先行き懸念や実体経済の悪化に起因する価格水準の低下などはほとんど生じていないと見るべきであろう。

近畿圏 中古マンションの一戸平均価格

		中古マンション		新築マンション
		売出価格(万円)	取引価格(万円)	分譲価格(万円)
2005年	上期	1,629	1,489	3,257
	下期	1,716	1,578	3,293
2006年	上期	1,807	1,668	3,386
	下期	1,828	1,701	3,485
2007年	上期	1,845	1,717	3,482
	下期	1,968	1,825	3,699
2008年	上期	2,008	1,853	3,602
	下期	2,019	1,823	3,544
2009年	上期	1,993	1,787	3,600
	下期	1,969	1,799	3,497
2010年	上期	2,017	1,831	3,457
	下期	1,978	1,821	3,593
2011年	上期	1,997	1,829	3,487
	下期	2,007	1,840	3,610
2012年	上期	2,020	1,847	3,478
	下期	2,031	1,853	3,624
2013年	上期	2,044	1,893	3,530
	下期	2,108	1,959	3,635
2014年	上期	2,101	1,956	3,810
	下期	2,187	2,032	3,987
2015年	上期	2,224	2,089	3,984
	下期	2,271	2,130	4,337
2016年	上期	2,404	2,252	4,381
	下期	2,456	2,306	4,541
2017年	上期	2,540	2,375	4,381
	下期	2,565	2,399	4,623
2018年	上期	2,678	2,491	4,586
	下期	2,623	2,443	4,760
2019年	上期	2,690	2,500	4,692
	下期	2,855	2,672	4,953
2020年	上期	3,152	2,934	4,709



●中古マンションの「価格乖離率」とは

中古マンションが売りに出された際の価格(=売出価格)とその物件が成約に至った際の価格(=取引価格)の差額との比率。

$$\text{価格乖離率} = (\text{取引価格} - \text{売出価格}) \div \text{売出価格} \times 100\%$$

価格乖離率が正の値となるケースはごく稀であることから、負の値となるケースのみを対象としている。また、データ抽出にあたっては、所在階数や専有面積などの情報を基に住戸の特定が可能な事例について各取引事例と当該住戸から生じた売出事例の中で最も古いもの(=最初の売出事例)を突き合わせ、売出開始から成約までに要した期間が12ヵ月以内の組み合わせのみを対象として分析している。

発行  
リリース日

株式会社 東京カンテイ  
2020年7月30日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。