

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年下期の価格乖離率は-6.05%、前期から1pt以上も縮小

新型コロナ禍でも下期の売出・取引価格は上振れ 売却期間は通年で概ね4ヵ月間のみ

◆中古マンションの価格乖離率&売出→成約までの期間

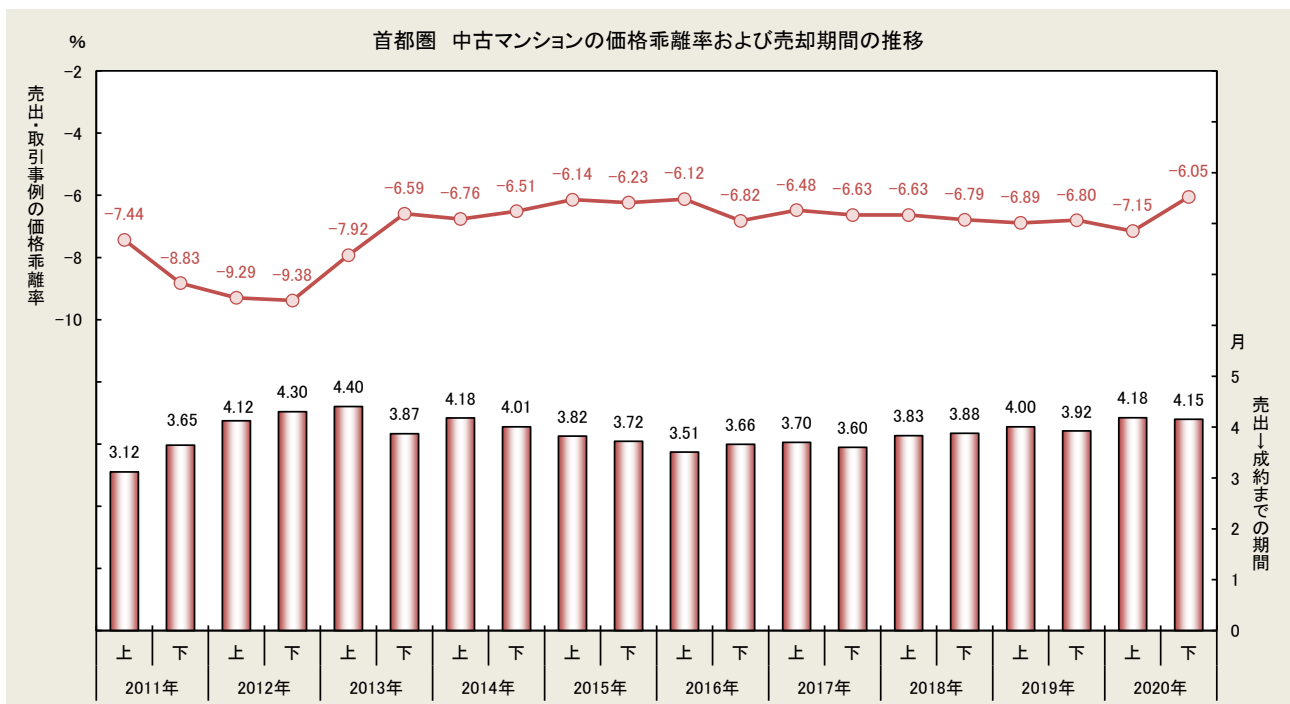
首都圏における2020年上期での中古マンションの一戸平均価格は、売出価格が3,804万円(前期比:-0.9%)、取引価格が3,532万円(同-1.3%)と、ともにマイナスを示していた。売出・取引事例の価格乖離率※は-7.15%で、前期から0.35ポイント拡大した。

昨春に新型コロナウイルスの感染拡大防止のために発出されていた緊急事態宣言が解除されて以降、中古マンション市場においても取引が本格的に再開されることとなったわけだが、同年の下期における中古マンションの一戸平均価格は、売出価格が3,884万円(同+2.1%)、取引価格が3,649万円(同+3.3%)と揃って上昇に転じ、取引価格の上昇率は売出価格に比べて1ポイント以上も上回っていた。売出・取引事例の価格乖離率は-6.05%と前期から1ポイント以上も縮小したことで、それらの価格は直近10年間において最も漸近する結果となった。需給逼迫によって売出価格が強気に値付けされている中でも、取引価格はそれらの動きに追随している。依然として新型コロナ禍の真っ只中であるが、中古マンション市場においては旺盛な購入ニーズが集まっているものと推察される。

売出→成約までの期間(売却期間)を見てみると、2020年上期では4.18ヵ月と再び4ヵ月間を超え、下期では4.15ヵ月と僅かに短くなった程度であり、通年では概ね4ヵ月間のみとなった。

首都圏 中古マンションの一戸平均価格(売出・取引)

		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)
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	3,804	3,532	6,339
	下期	3,884	3,649	6,402

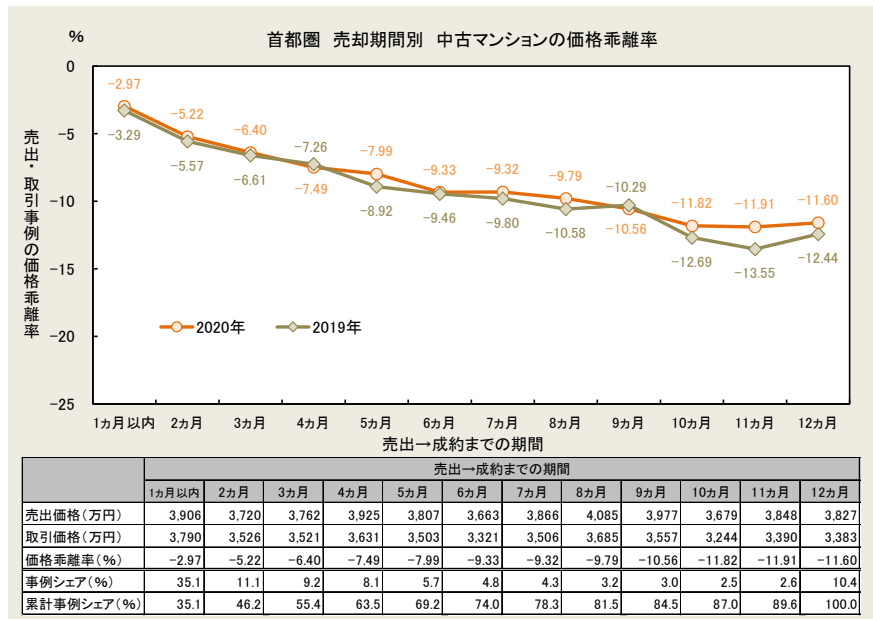


◆売却期間の違いによる価格乖離率とそのシェア

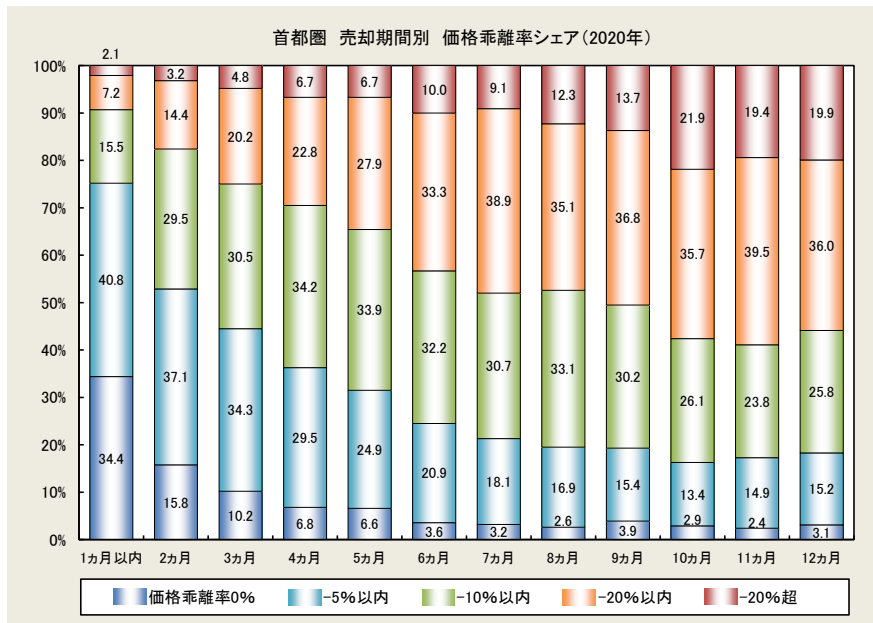
首都圏における2020年の価格乖離率を売却期間ごとに見てみると、売却期間が1ヵ月以内での価格乖離率は-2.97%であった。不動産取引における専属専任媒介・専任媒介契約の有効期間である3ヵ月以内での平均は-3.97%となっており、売り出し開始からの3ヵ月間では最初の売出価格から4%程度値下げした金額で成約に至っていたことになる。また、売却期間が9ヵ月まで長期化すると、価格乖離率は-10%を超え始める。2019年の調査結果と比べて、ほとんどの売却期間において価格乖離率がやや縮小している様子が窺える。売却期間が1ヵ月以内での事例シェアは35.1%(2019年:34.2%)で、全体の1/3以上が売り出し開始から1ヵ月以内で成約に至っていた。また、3ヵ月以内の累計事例シェアは55.4%(同57.1%)と過半数を占め、売り出し開始から2回目の媒介契約の有効期間が終了するまでには全体の約3/4に相当する74.0%(同76.7%)のケースで成約に至っていたことになる。

次に、売却期間ごとに価格乖離率のシェア構成を見てみると、売却期間が1ヵ月以内の場合に最も

シェアが大きかったのは「-5%以内」の40.8%で、次いで「0%(売出価格から値下げせず成約に至っているケース)」の34.4%となっている。売却期間が1ヵ月以内の場合でも価格乖離率が-10%を超えるケースはあるものの、それらのシェアは合計で9.3%と1割にも満たない。一方、売却期間が10ヵ月まで長期化した場合、「-20%超」のシェアは21.9%にも及んでいる。



	売出→成約までの期間											
	1ヵ月以内	2ヵ月	3ヵ月	4ヵ月	5ヵ月	6ヵ月	7ヵ月	8ヵ月	9ヵ月	10ヵ月	11ヵ月	12ヵ月
売出価格(万円)	3,906	3,720	3,762	3,925	3,807	3,663	3,866	4,085	3,977	3,679	3,848	3,827
取引価格(万円)	3,790	3,526	3,521	3,631	3,503	3,321	3,506	3,685	3,557	3,244	3,390	3,383
価格乖離率(%)	-2.97	-5.22	-6.40	-7.49	-7.99	-9.33	-9.32	-9.79	-10.56	-11.82	-11.91	-11.60
事例シェア(%)	35.1	11.1	9.2	8.1	5.7	4.8	4.3	3.2	3.0	2.5	2.6	10.4
累計事例シェア(%)	35.1	46.2	55.4	63.5	69.2	74.0	78.3	81.5	84.5	87.0	89.6	100.0



※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、売出し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。