

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

**中部圏 2021年下期の価格乖離率は-7.12%、コロナ前の水準を下回る**

**売出・取引価格は通年で上昇継続し最高値を更新 売却期間は短縮化、再び4ヵ月間を切る**

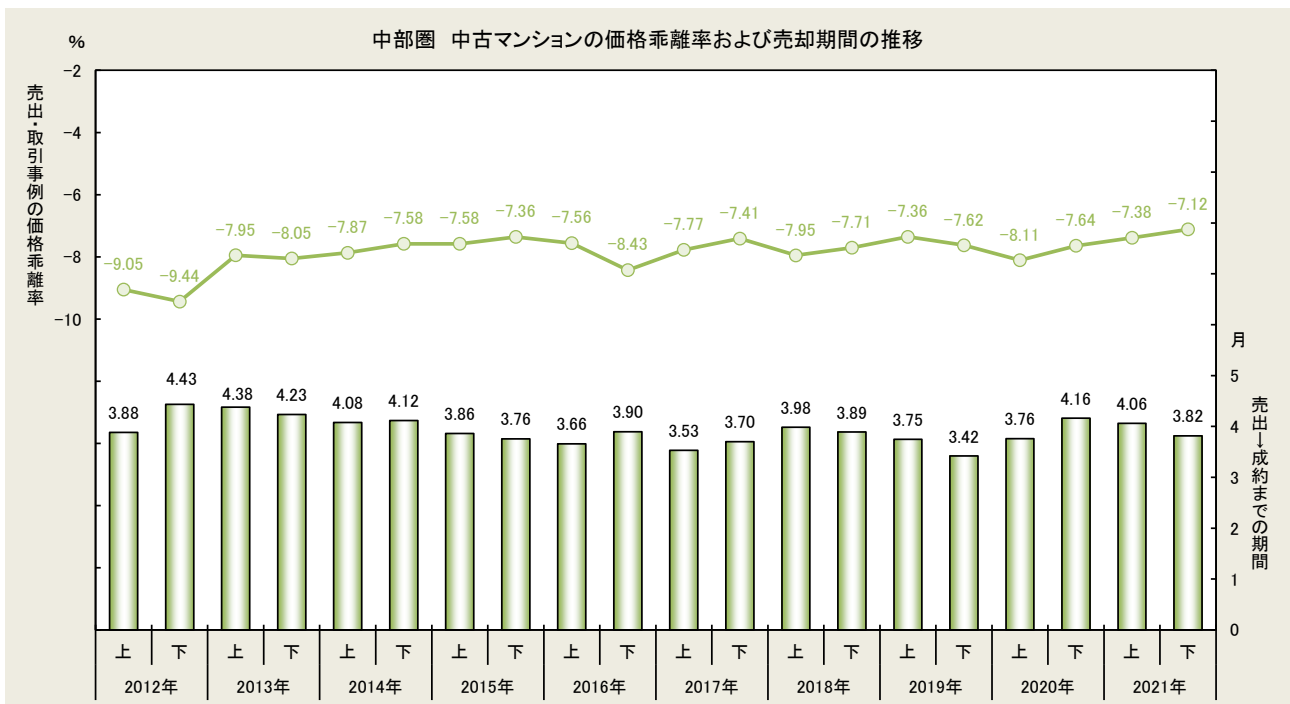
◆中古マンションの価格乖離率&売出→成約までの期間

中部圏における2021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2,600万円(前期比: +6.8%)、取引価格が2,408万円(同+7.1%)と、ともに大幅上昇に転じた。売出・取引事例の価格乖離率※は-7.38%で、前期から0.26ポイント縮小した。2020年春に発出された緊急事態宣言が解除されて以降、中古マンション市場ではニーズの高まりを背景に“売り手市場”の様相を呈している。2021年下期には価格高騰に伴って在庫数が増加に転じる動きも出始めているが、中古マンションの一戸平均価格は売出価格が2,642万円(同+1.6%)、取引価格が2,454万円(同+1.9%)と揃って引き続きプラス、上昇率自体はやや縮小した。いずれの価格も通年で最高値を更新している。一方、売出・取引事例の価格乖離率は-7.12%と3期続けて縮小したことで、新型コロナ前の水準を下回った。直近10年間においても売出・取引事例の価格乖離は最も縮まっている。

売出→成約までの期間(売却期間)を見てみると、2021年上期では4.06ヵ月、下期では3.82ヵ月と一転して短期化の傾向にシフトしており、直近では再び4ヵ月間を切っている。同様の動きは首都圏(2.89ヵ月)でも確認されているが、市場規模やニーズの多寡などによる違いもあり、2020年下期には概ね同程度だった売却期間は1ヵ月間程度まで差が広がってきている。

中部圏 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)
2012年	上期	1,668	1,517	3,428
	下期	1,801	1,631	3,281
2013年	上期	1,862	1,714	3,523
	下期	1,838	1,690	3,608
2014年	上期	2,008	1,850	3,739
	下期	1,913	1,768	3,719
2015年	上期	1,952	1,804	3,716
	下期	1,903	1,763	4,464
2016年	上期	2,011	1,859	3,950
	下期	2,136	1,956	3,999
2017年	上期	2,187	2,017	3,952
	下期	2,173	2,012	4,335
2018年	上期	2,150	1,979	4,043
	下期	2,232	2,060	4,428
2019年	上期	2,379	2,204	4,464
	下期	2,505	2,314	5,000
2020年	上期	2,578	2,369	5,331
	下期	2,434	2,248	4,856
2021年	上期	2,600	2,408	4,832
	下期	2,642	2,454	5,331



発行  
リリース日

株式会社 東京カンテイ  
2022年7月28日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。

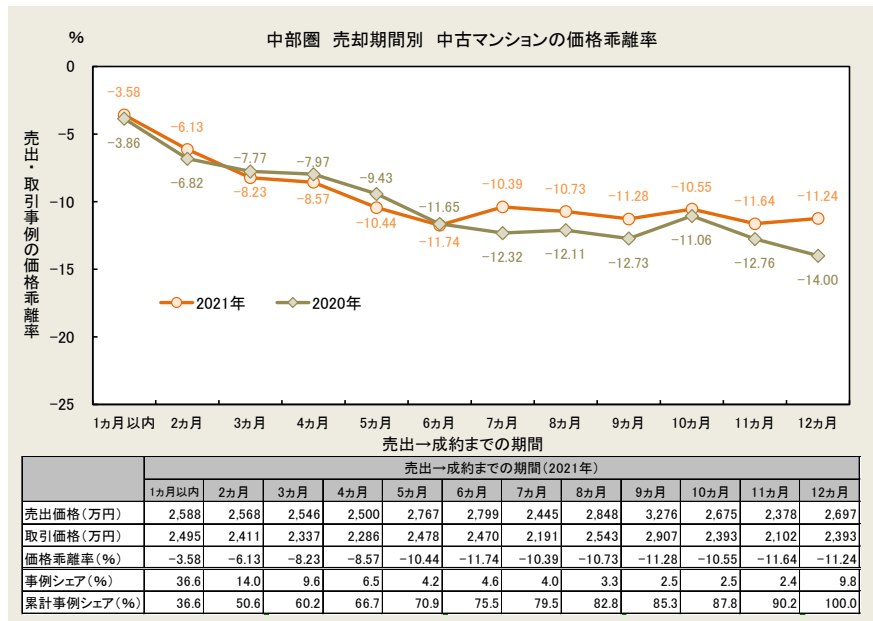
◆売却期間の違いによる価格乖離率とそのシェア

中部圏における2021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-3.58%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-4.91%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5%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6ヵ月まで長期化すると、価格乖離率は-10%を超え始める。2020年の調査結果と比べて、一部の売却期間を除けば価格乖離率は概ね縮小している。

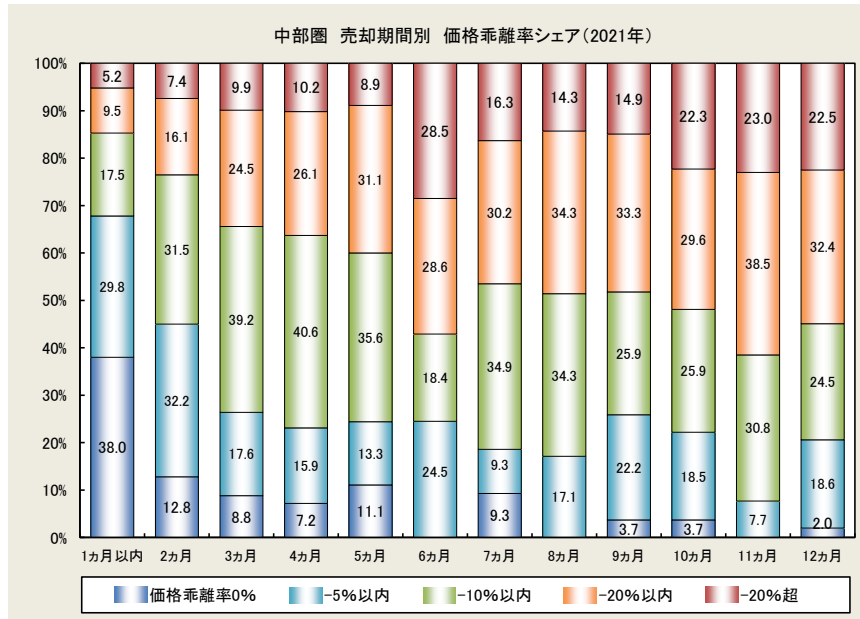
売却期間が1ヵ月以内での事例シェアは36.6%(2020年:36.7%)で、全体の1/3以上が売り出し開始から1ヵ月以内で成約に至っていた。また、3ヵ月以内の累計事例シェアは60.2%(同58.2%)と6割超を占め、売り出し開始から2回目の媒介契約の有効期間が終了するまでには全体の3/4以上に相当する75.5%(同75.4%)のケースで成約に至っていたことになる。

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「0%(売出価格から値下げせず成約に至っているケース)」の38.0%で、次いで「-5%以内」の29.8%となっており、今回の調査では「0%」と「-5%以内」のシェア順位が入れ替わる結果となった。売却期間が1ヵ月以内の場合で価格乖離率が-10%を超えるケースの合計シェアは14.7%で、他の都市圏よりも大きい。一方、売却期間が6ヵ月まで長期化した場合には「-20%超」のシェアが概ね2割を超えている。



	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)	2,588	2,568	2,546	2,500	2,767	2,799	2,445	2,848	3,276	2,675	2,378	2,697
取引価格(万円)	2,495	2,411	2,337	2,286	2,478	2,470	2,191	2,543	2,907	2,393	2,102	2,393
価格乖離率(%)	-3.58	-6.13	-8.23	-8.57	-10.44	-11.74	-10.39	-10.73	-11.28	-10.55	-11.64	-11.24
事例シェア(%)	36.6	14.0	9.6	6.5	4.2	4.6	4.0	3.3	2.5	2.5	2.4	9.8
累計事例シェア(%)	36.6	50.6	60.2	66.7	70.9	75.5	79.5	82.8	85.3	87.8	90.2	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。