

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 2022年下期の価格乖離率は-5.58%、4期ぶりに5%台へ

売出・取引価格ともに大幅上昇する一方で、売却期間は通年で再び3ヵ月間を上回る状況に

◆中古マンションの価格乖離率&売出→成約までの期間

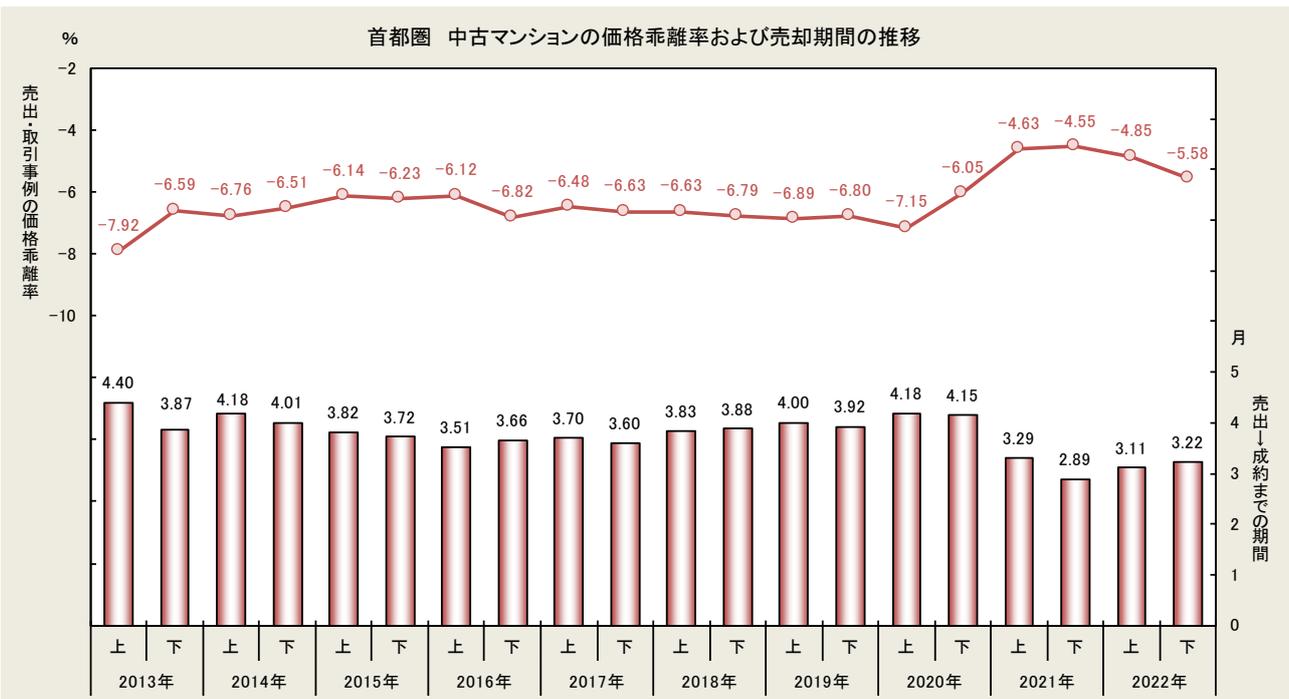
首都圏における2022年上期での中古マンションの一戸平均価格は、売出価格が4,432万円(前期比: +6.6%)、取引価格が4,217万円(同+6.2%)と揃ってプラス、上昇率自体も拡大した。一方、売出・取引事例の価格乖離率※は-4.85%と前期から0.30ポイント拡大した。2020年下期以降は一貫して“売り手市場”の様相を呈していたが、2021年下期を境に価格高騰に伴って在庫数の増加や価格改定の動きなど反響に鈍さも出始めている。2022年下期での中古マンションの一戸平均価格は、売出価格が4,838万円(同+9.2%)、取引価格が4,568万円(同+8.3%)と、さらに押し上がったが売出・取引事例の価格乖離率は-5.58%と4期ぶりに5%台まで拡大している。

売出→成約までの期間(売却期間)を見てみると、2022年上期には3.11ヵ月と2期ぶりに3ヵ月間を上回り、下期には3.22ヵ月と売却期間が徐々に伸びつつあるが、新型コロナ前に比べると依然として短い状況となっている。

直近においてはロシアによるウクライナ侵攻を契機に中古マンション価格も一段高となっているが、水面下では在庫数の増加、価格改定シェアや値下げ率の拡大など、価格調整に向けた動きも強まってきている。ただし、都心や駅近に立地する物件、億ションや築浅物件などに関しては資金に余裕がある購入層からのニーズを集めている。

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)
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
2021年	上期	4,017	3,831	6,441
	下期	4,158	3,969	7,139
2022年	上期	4,432	4,217	6,470
	下期	4,838	4,568	6,728



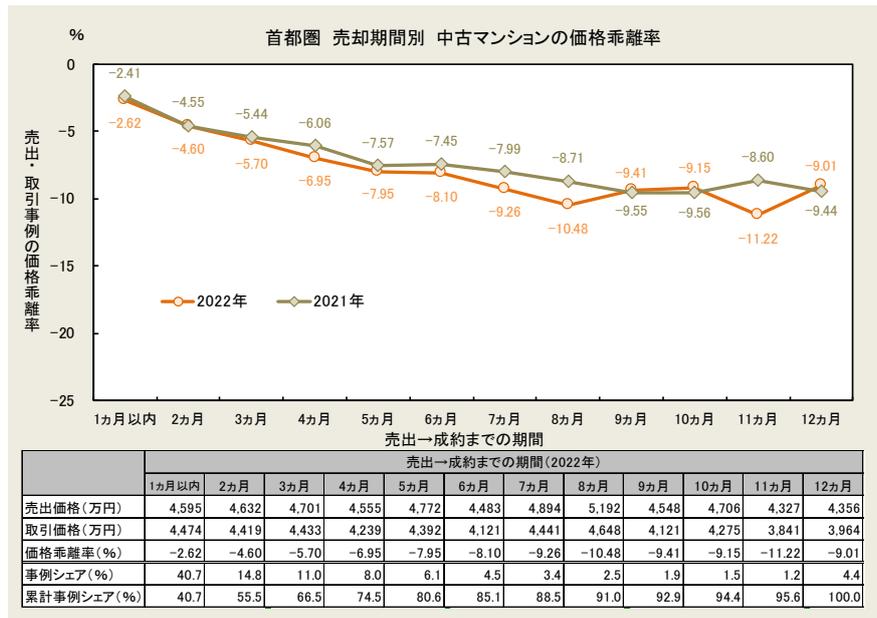
◆売却期間の違いによる価格乖離率とそのシェア

首都圏における2022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-2.62%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-3.58%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%以下の値下げで成約に至っていたことになる。2021年の調査結果と比べ、大半の売却期間において価格乖離率が僅かに拡大、今回の調査では一部の売却期間(8ヵ月や11ヵ月)で価格乖離率が-10%を超えていた。

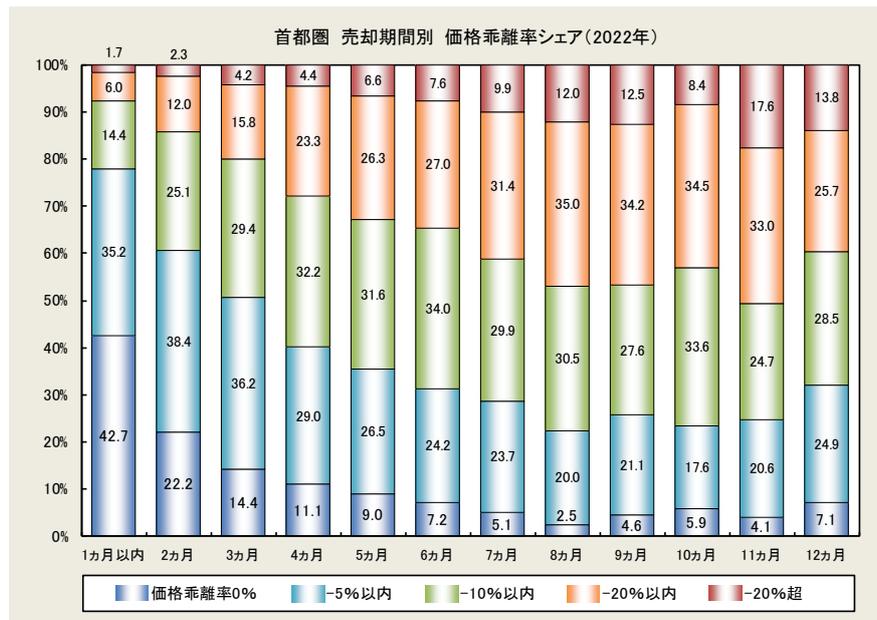
売却期間が1ヵ月以内での事例シェアは40.7%(2021年:45.8%)で、前年から5ポイント以上もシェアが縮小した。また、3ヵ月以内の累計事例シェアは66.5%(同69.1%)と、こちらもやや縮小したが、概ね2/3を占めている状況に変わりない。売り出し開始から2回目の媒介契約の有効期間が終了するまでには85.1%(同84.1%)のケースで成約に至っていた。

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ヵ月以内の場合で最も

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42.7%で、次いで「-5%以内」の35.2%となっている。前回の調査と同様に「0%」が最大シェアとなったが、「-5%以内」とともにシェアがやや縮小する結果となった。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7.7%、一方で売却期間が7ヵ月まで長期化した場合には「-20%超」のシェアが概ね10%に達し始めている。



	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)	4,595	4,632	4,701	4,555	4,772	4,483	4,894	5,192	4,548	4,706	4,327	4,356
取引価格(万円)	4,474	4,419	4,433	4,239	4,392	4,121	4,441	4,648	4,121	4,275	3,841	3,964
価格乖離率(%)	-2.62	-4.60	-5.70	-6.95	-7.95	-8.10	-9.26	-10.48	-9.41	-9.15	-11.22	-9.01
事例シェア(%)	40.7	14.8	11.0	8.0	6.1	4.5	3.4	2.5	1.9	1.5	1.2	4.4
累計事例シェア(%)	40.7	55.5	66.5	74.5	80.6	85.1	88.5	91.0	92.9	94.4	95.6	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。