

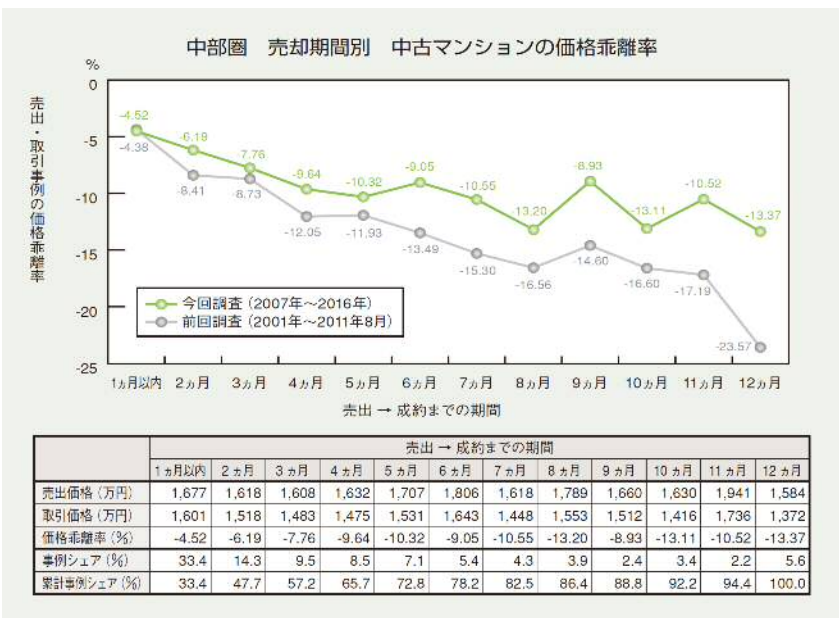
東京カンテイ 中古マンションの売出・取引事例に基づく価格乖離率の最新データを公表

中部圏 売り出し開始から1ヵ月以内で成約に至った物件の価格乖離率は-4.52%

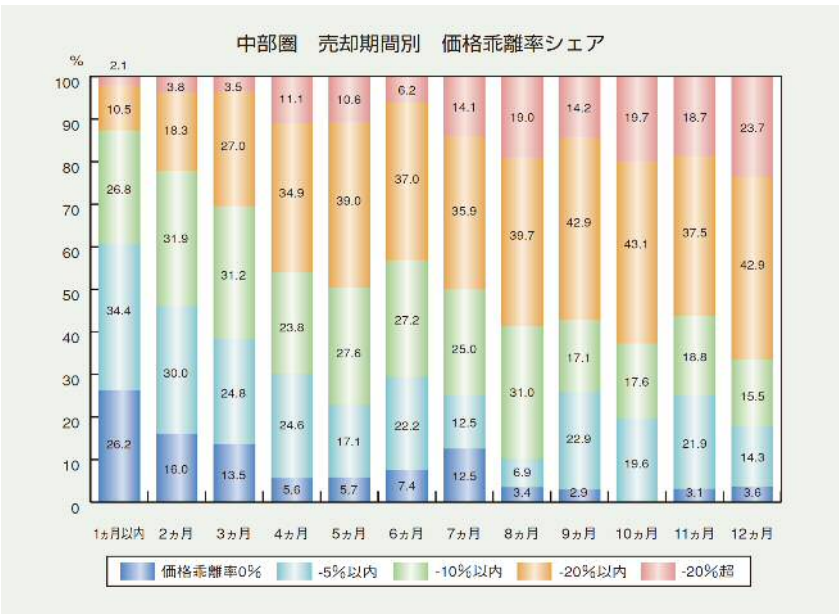
3ヵ月以内での価格乖離率は平均で-5.45%、他の都市圏や福岡県に比べて差は大きく

◆売却期間の違いによる価格乖離率とそのシェア

中部圏における直近10年間(2007年～2016年)での価格乖離率を売却期間ごとに見ると、売却期間が1ヵ月以内での価格乖離率は-4.52%で、近畿圏と同じく期間の長期化に伴って乖離率も拡大する傾向は前回調査時に比べてやや緩やかになっている。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ヵ月以内に限ると、平均で-5.45%となっており、首都圏(-4.21%)や近畿圏(-5.31%)よりも大きくなっている。ただ、売却期間が長くなるに連れての価格乖離率の拡大は小さく、12ヵ月では-13.37%と他の都市圏に比べて小幅に留まっている。



各売却期間における事例シェアを見ると、長期化に伴って縮小傾向を示している。売却期間が1ヵ月以内でのシェアは33.4%(前回調査時43.2%)で、同シェアが概ね4割となっている他の都市圏を下回っている。3ヵ月以内に限ると、累積事例シェアは57.2%と全体の6割近くを占めている。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累計で78.2%と8割に迫っており、程度の差はあるが概ね成約に至っている点は他の都市圏と共通している。

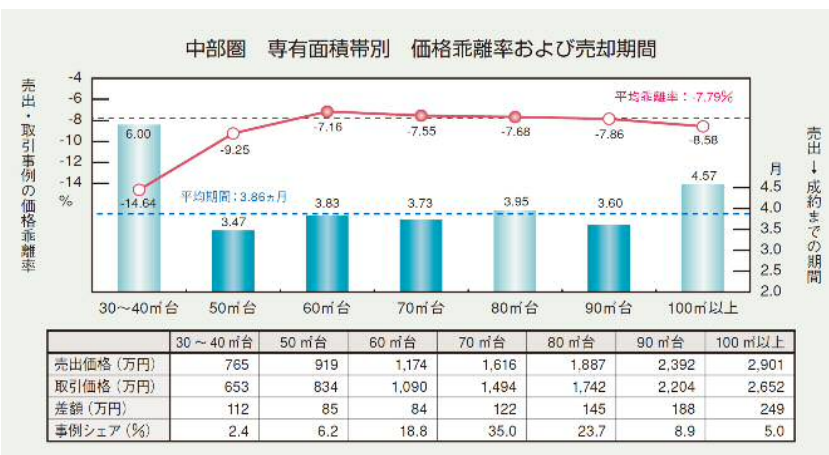


売却期間ごとに価格乖離率のシェア構成を見ると、売却期間が1ヵ月以内で最も大きなシェアは「-5%以内」の34.4%で、次いで「-10%以内」と「0%(=売出価格から値下げせずに成約に至っているケース)」がほとんど同程度のシェアを示している。また、価格乖離率が-10%を超えるケースの合計シェアは12.6%と全体の1割程度に留まっている。近畿圏と同じく、売り出し開始からの時間の経過とともに価格を大幅値下げして成約に至るケースは緩やかに増える傾向にある。なお、12ヵ月においても最初の売出価格とほぼ同じ金額で成約しているケースが他の都市圏と同様に僅かながら確認できる。

◆マンションの属性別価格乖離率および売却期間(一部抜粋)

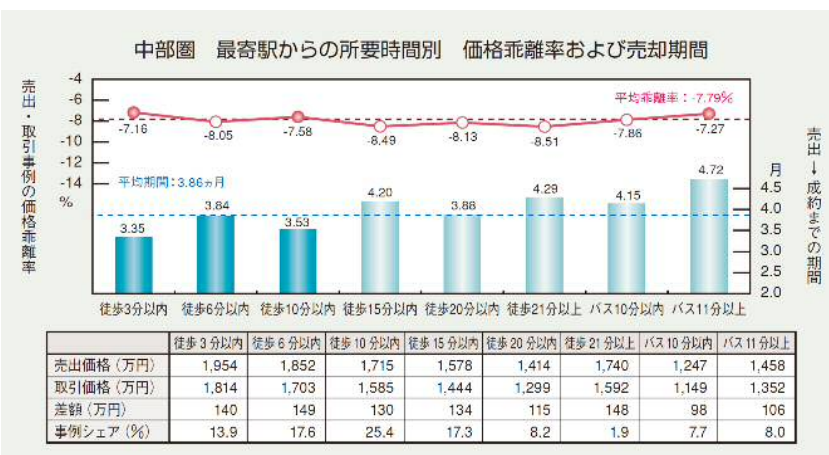
① 専有面積による違い

専有面積帯別では、一般的なファミリータイプである「60㎡台」から「80㎡台」にかけての事例シェアが大半を占め、購入者の主だったパイを形成していることから、価格乖離率・売却期間ともに中部圏平均と大きな違いは見られない。この面積帯以外では中部圏平均を上回っており、特に狭い面積帯ほど価格乖離率が拡大傾向にある。「30～40㎡台」では-14.64%を示し、売出価格と取引価格の差額は112万円で、「50㎡台」や「60㎡台」での差額をも上回っている。また、売却期間でも面積が極端に狭かったり広がったりするほど大きくなっており、特に「30～40㎡台」では6.00ヵ月と突出していることから、中部圏においては専有面積が狭めの中古物件に対するニーズは極めて限定的であると言える。



② 最寄駅からの所要時間による違い

中部圏では所要時間の増加に伴って価格乖離率が拡大する傾向は確認できず、所要時間によって多少の違いはあるものの、総じて中部圏平均から±1ポイント以内で収まっている。対照的に、売却期間に関しては「徒歩3分以内」から「徒歩10分以内」にかけては中部圏平均を下回っているのだが、それ以遠ではやや拡大する傾向にあり、「バス11分以上」に至っては4.72ヵ月と中部圏平均に比べて1ヵ月程度長くなっている。中部圏では自動車通勤の多さから、前回調査では他の都市圏と比べて最寄駅からの所要時間が短いことに対する優位性はさほど高くなかったのだが、今回調査では駅遠立地ほど売却期間が長期化しており、駅近立地に対する優位性が高まりつつあるようだ。



●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、専有面積や部屋番号、フロア階数や間取りタイプ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。