

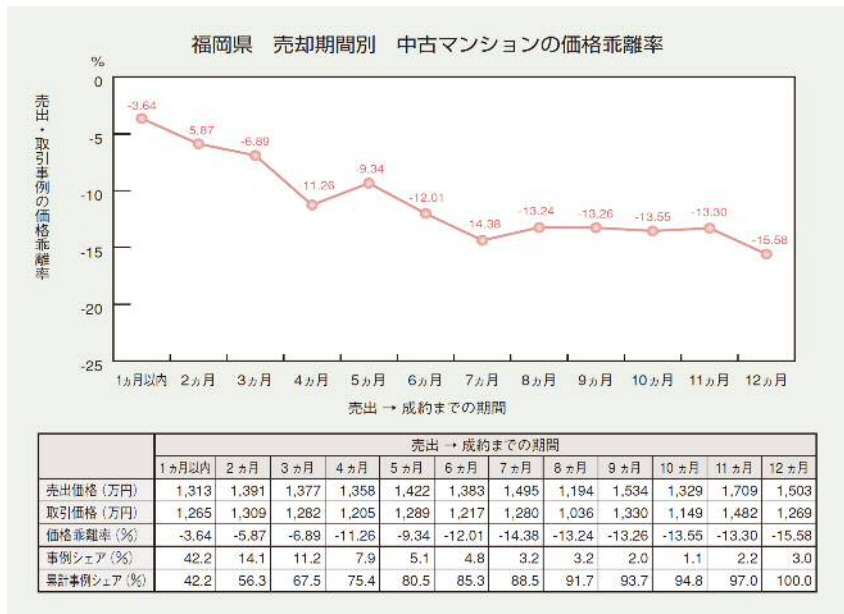
東京カンテイ 中古マンションの売出・取引事例に基づく価格乖離率の最新データを公表

**福岡県 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-3.64%**

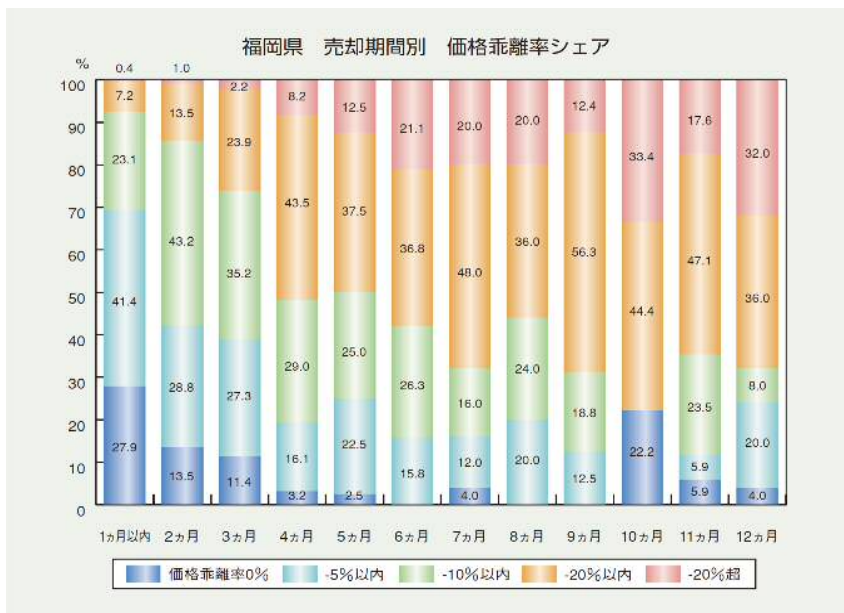
**3ヵ月以内での価格乖離率は平均で-4.68%、売出事例の2/3以上が成約に至る**

◆売却期間の違いによる価格乖離率とそのシェア

福岡県における直近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-3.64%で、期間の長期化に伴って乖離率も拡大する傾向にある。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-4.68%となっている。これは首都圏と遜色ない水準で、近畿圏や中部圏よりも小幅に留まっている。福岡県では売り出し開始から4～6ヵ月の価格乖離率が急激に拡大する傾向にあるが、7ヵ月以上では-14%程度とあまり変わらず、売却期間による差がほとんどないといった特徴がある。



各売却期間における事例シェアでは、長期化に伴って縮小傾向を示しており、売却期間が1ヵ月以内でのシェアは42.2%と、その割合は三大都市圏に比べても大きい。3ヵ月以内に限ると、累積事例シェアは67.5%で全体の2/3以上を占め、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累計で85.3%まで及んでおり、やはり三大都市圏と同じくこの時点までには概ね成約に至っていることがわかる。

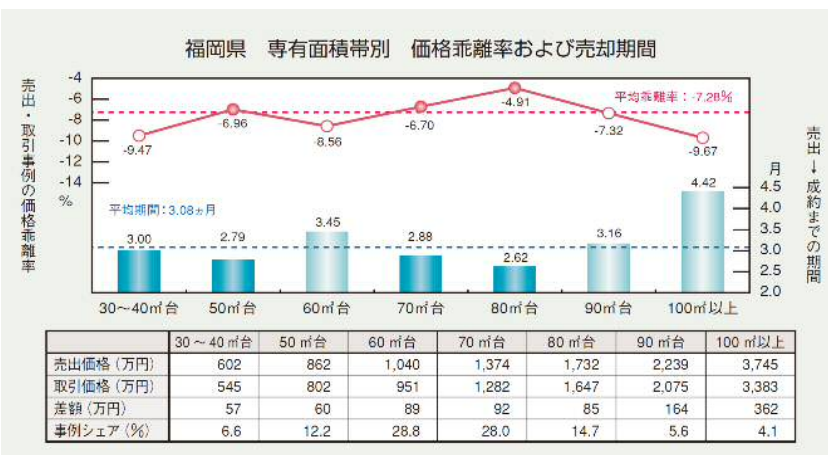


売却期間ごとに価格乖離率のシェア構成を見ると、売却期間が1ヵ月以内で最も大きなシェアは「-5%以内」の41.4%で、次いで「0%(=売出価格から値下げせずに成約に至っているケース)」の27.9%となっており、「-10%以内」も23.1%を占めている。また、価格乖離率が-10%を超えるケースの合計シェアは7.6%と全体の1割にも満たない。ただし、成約に至るまでの期間が長期化するに連れて-10%超のシェアが拡大する傾向は強まり、売却期間が4ヵ月になると早くもそれらシェアは合計で51.7%と一気に過半数まで拡大している。また、「-20%超」のシェアは4ヵ月を過ぎると1割程度まで拡大し、6ヵ月を過ぎると2割を超えるケースが目立つようになる。

◆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)

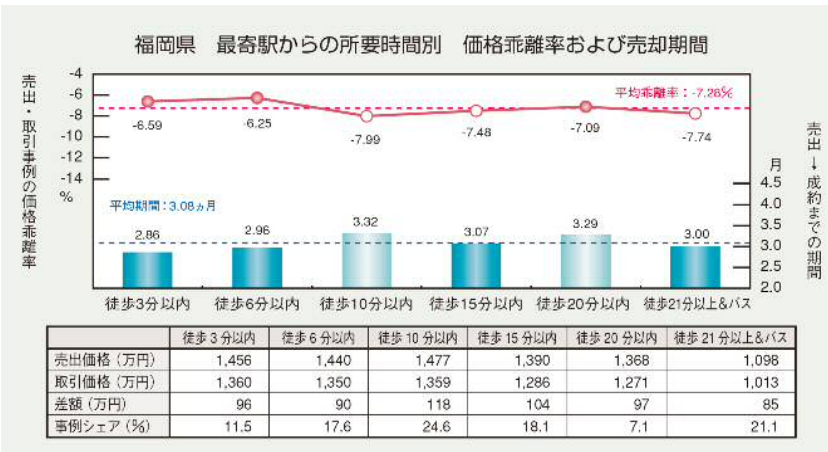
① 専有面積による違い

専有面積帯別では、実需・投資ともにニーズが高い「50㎡台」、「70㎡台」および「80㎡台」で価格乖離率・売却期間ともに福岡県平均を下回っている。面積が極端に狭かったり広かったりするほど価格乖離率は大きくなる傾向にあり、「30～40㎡台」では-9.47%、「100㎡以上」では-9.67%と、いずれも福岡県平均を2.0ポイント以上も上回っている。また、売却期間が福岡県平均から著しく逸脱しているのは「100㎡以上」のみである。基本的に面積が広い物件ほど価格も高くなり、自ずと購入層も限られてくることから、成約に至るまでには相応の値下げや期間が必要となっている。



② 最寄駅からの所要時間による違い

最寄駅からの所要時間別では、「徒歩3分以内」から「徒歩6分以内」までは価格乖離率・売却期間ともに福岡県平均を下回っており、駅近物件に対するニーズの高さがある程度窺える。ただ、「徒歩10分以内」以上においても概ね福岡県平均と同水準を示しており、所要時間の増加に伴って価格乖離率・売却期間ともに拡大する傾向は確認できない。福岡県では人口転入超過に起因する旺盛な居住ニーズがあり、また最寄駅からの所要時間に応じた値付けが為されていることで、駅近・駅遠を問わずに引き合いが良好となっている。



●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。