

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 2024 年下期の価格乖離率は-8.59%、拡大傾向は一服してやや持ち直す

売出・取引価格ともに前年から一段高で最高値も更新 売却期間は通年で5ヵ月間を超える

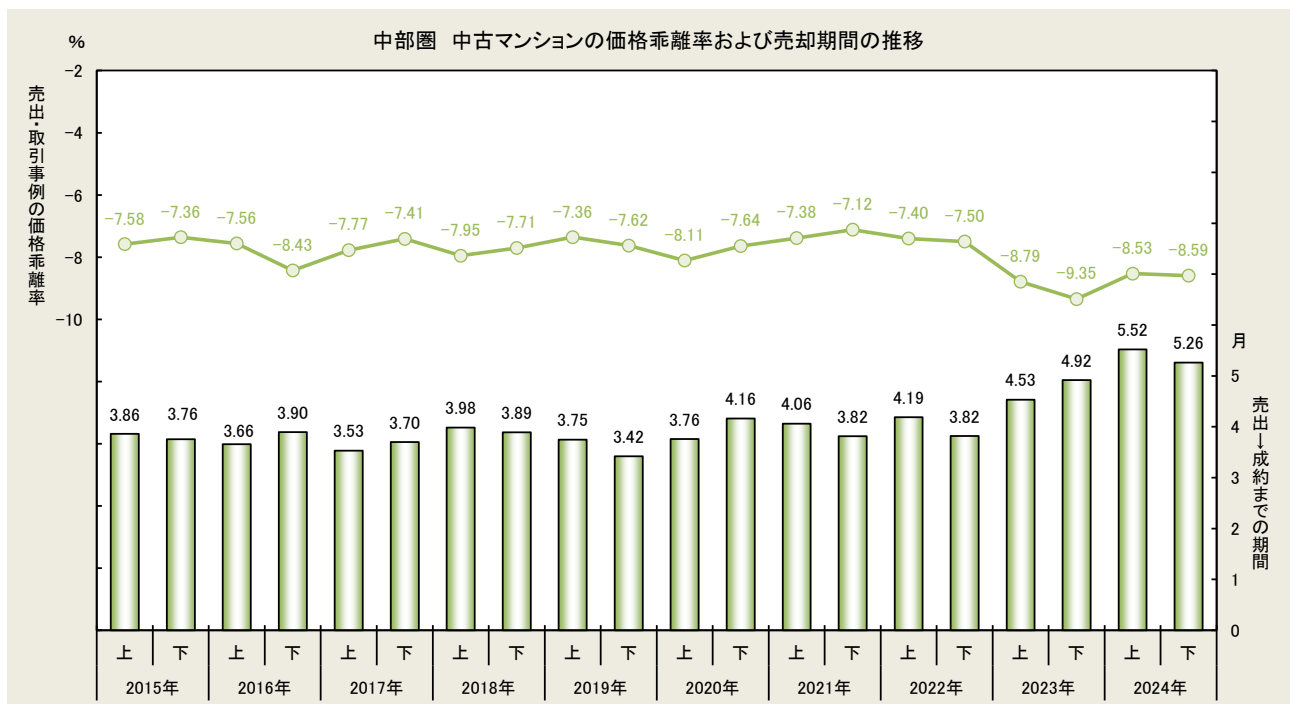
◆中古マンションの価格乖離率&売出→成約までの期間

中部圏における2024上期での中古マンションの一戸平均価格は、売
出価格が2,814万円(前期比: +11.0%)、取引価格が2,574万円(同
+12.0%)といずれも大きく上昇した。また、売出・取引事例の価格乖
離率※は-8.53%で、前期から0.82ポイント縮小した。一戸建て住宅
を志向しやすい土地柄や国内外からの投資ニーズを集めきれていな
い状況などを背景に上値が重い価格トレンドを示していたが、高騰す
る新築マンションに対する割安感の強まりから再び上振れる動きを
示している。2024 年下期での中古マンションの一戸平均価格は前期
の大幅上昇からの反動もあり、売出価格が2,804万円(同-0.4%)、
取引価格が2,563万円(同-0.4%)と揃って弱含んだ。また、売出・取
引事例の価格乖離率は-8.59%とやや拡大したが、通年で見ればい
ずれも大きな変化は見られなかった。

売出→成約までの期間(売却期間)を見てみると、2024 年上期には
5.52ヵ月まで長期化して集計開始以来で初めて5ヵ月間を超えた。下
期には5.26ヵ月とやや下回ったが、5ヵ月間を超えている状況に変わ
りはない。売却期間の長期化はネガティブな要素として捉えられるの
が一般的だが、価格乖離率では拡大傾向が一服して持ち直す動きも
見られ、これらのデータを以て現在の市況感を総合的に判断すると
必ずしも悪化の一途を辿っているとは言い難い状況にある。

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)
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
2022年	上期	2,595	2,403	4,517
	下期	2,614	2,418	4,993
2023年	上期	2,640	2,408	4,989
	下期	2,535	2,298	4,952
2024年	上期	2,814	2,574	5,004
	下期	2,804	2,563	5,941

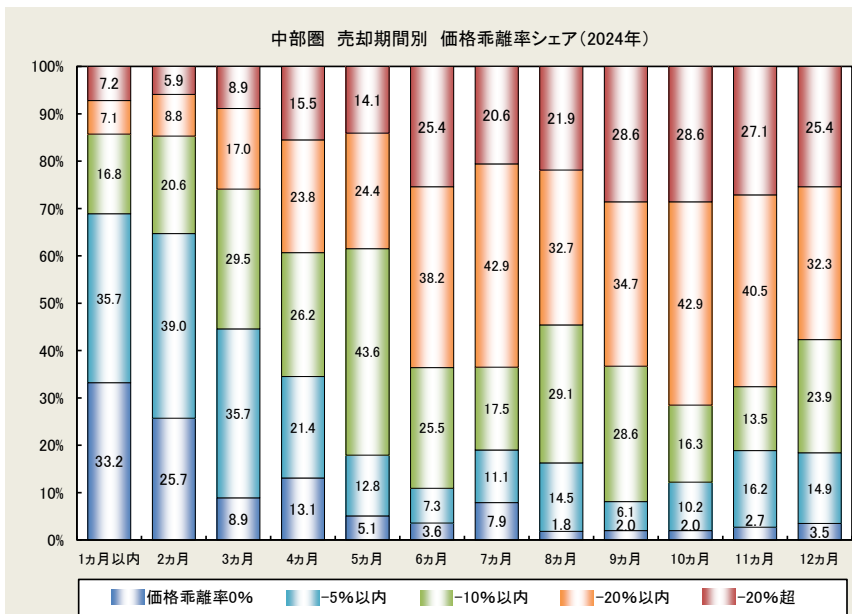
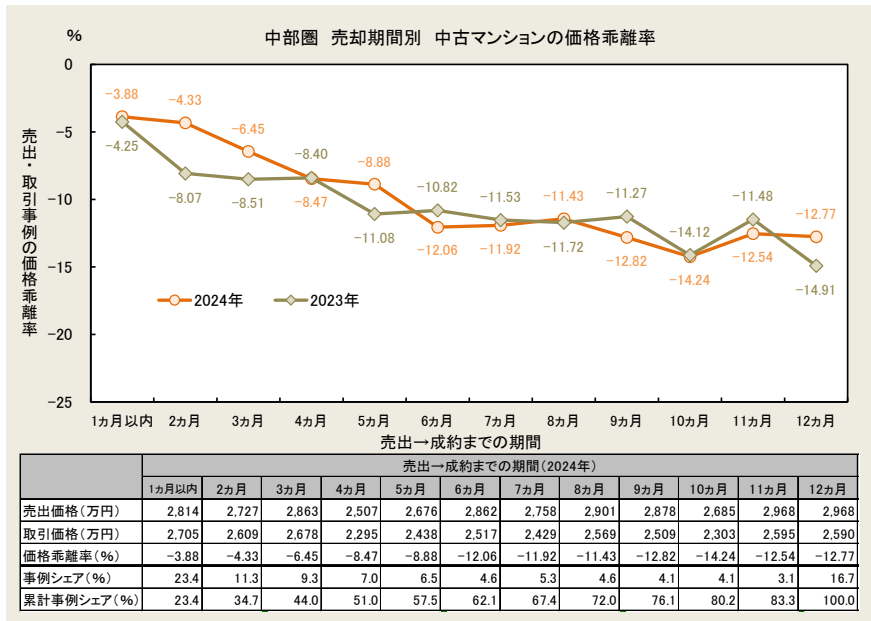


◆売却期間の違いによる価格乖離率とそのシェア

中部圏における 2024 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-3.88%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-4.55%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%~6%前後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。2023 年の調査結果と比べて早期に成約まで至ったケースを中心に価格乖離率の縮小が確認できる。売却期間が1ヵ月以内での事例シェアは23.4%(2023 年:28.0%)で、全体の2割強に相当するケース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44.0%(同49.8%)と4割以上を占め、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62.1%(同70.0%)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ヵ月以内の場合に最もシ

ェアが大きかったのは「-5%以内」の35.7%で、2023 年まで3年連続で最大シェアを誇っていた「0%(売出価格から値下げせず成約に至っているケース)」は33.2%で次点となっている。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14.3%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は「-20%超」のシェアがいずれも2割以上を占めている。



※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、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。