

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 2024 年下期の価格乖離率は－4.19%、通年で縮小ヘシフト

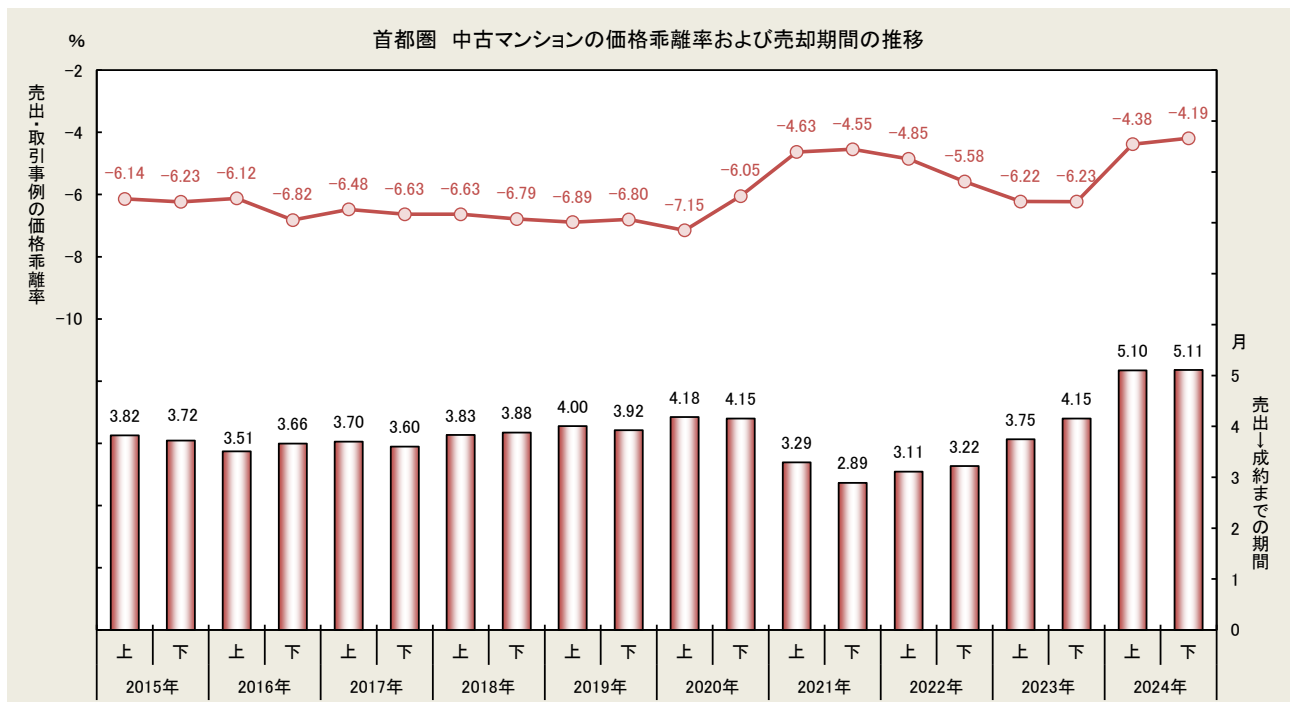
売出・取引価格ともに上昇一服、売却期間は 5 ヶ月間まで長期化するも売り急ぐ動きなし

◆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 2024 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 5,069 万円(前期比:－0.1%)、対する取引価格は 4,847 万円(同+1.9%)と 8 期連続のプラスを示した。一方、売出・取引事例の価格乖離率※は－4.38%と前期から 2 ポイント近くも縮小し、コロナ禍当初で購入ニーズが高まった 2021 年の水準をさらに下回った。価格高騰が進む中でも東京都心部においては比較的資金に余裕がある購入層からの実需・投資ニーズは引き続き旺盛で、圏域平均の価格水準を押し上げている。2024 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 4,871 万円(同－3.9%)、取引価格が 4,667 万円(同－3.7%)と揃ってマイナスを示した。なお、売出・取引事例の価格乖離率は－4.19%と引き続き縮小した。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 5.10 ヶ月、下期には 5.11 ヶ月となっており、通年で 5 ヶ月間を超えた水準で推移している。建築コストの先高観や歴史的な円安などを背景に、新築と同じく中古マンションでも連れ高の様相を呈している。特に、立地優位性や交通便利性が良好であったり、新築の代替となり得る築浅中古物件では直近の取引価格よりもさらに強気な価格に設定するケースも多く、データからは売り出し後の反響が芳しくなくても早期かつ大幅な価格改定をせずにじっくりと買い手が現れるのを待っている様子が窺える。

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)
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
2023年	上期	4,950	4,642	8,721
	下期	5,073	4,757	8,258
2024年	上期	5,069	4,847	7,816
	下期	4,871	4,667	8,793

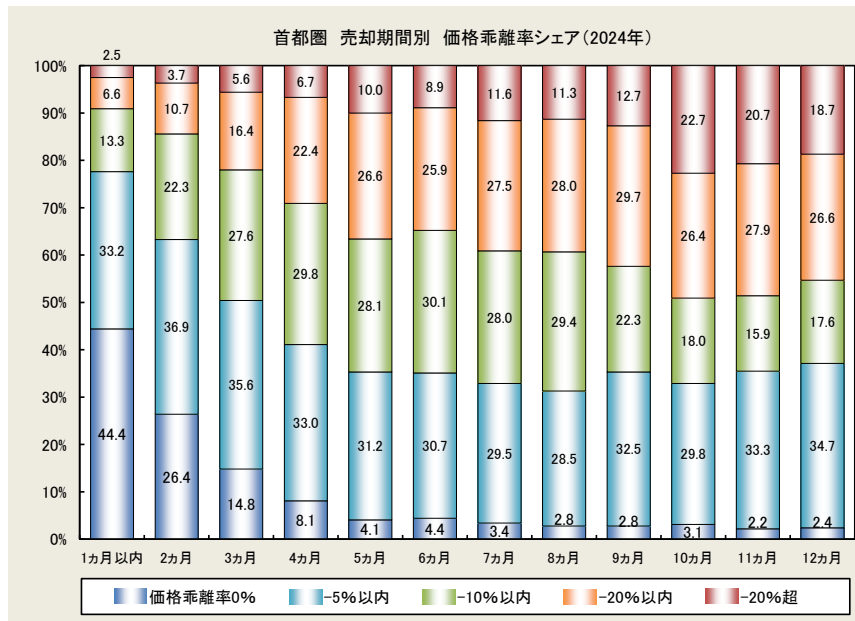
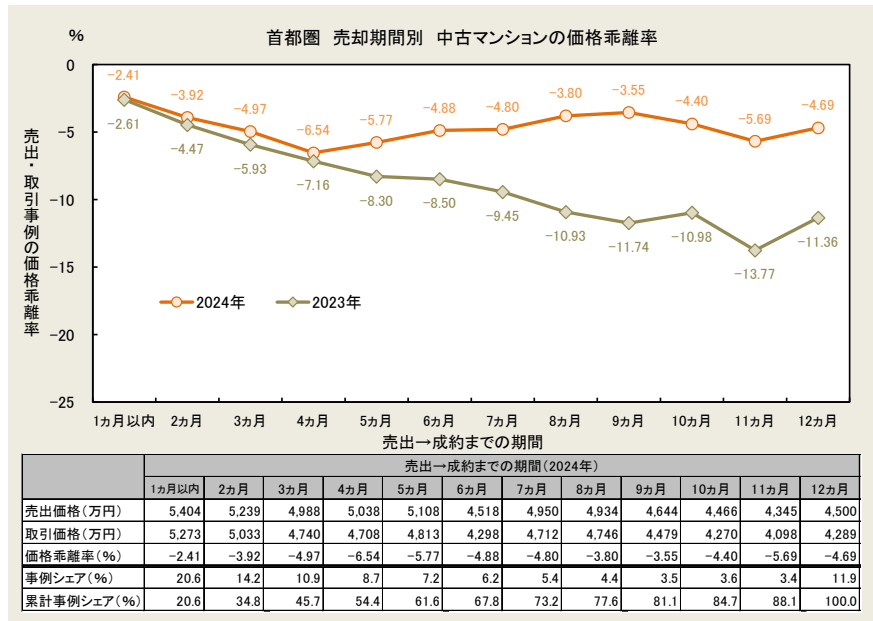


◆売却期間の違いによる価格乖離率とそのシェア

首都圏における 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-2.41%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-3.45%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%以内の値下げで成約に至っていたことになる。2023 年の調査結果と比べて4ヵ月まではやや縮小するほどで差はなかったが、5ヵ月～12ヵ月では大幅に縮小しており、価格乖離率は期間を問わず3%台～5%台の低い水準に留まっている。売却期間が1ヵ月以内での事例シェアは20.6%(2023年:31.7%)で、前年から10ポイント以上も縮小した。また、3ヵ月以内の累計事例シェアは45.7%(同57.4%)とこちらも大幅に縮小、今回は過半数を割り込んだ。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2/3以上に相当する67.8%(同77.8%)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44.4%で、次いで「-5%以内」の33.2%となっている。2021年には最大シェアが「-5%以内」から「0%」にシフトしたが、直近においてもその状況が続いている。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9.1%、一方で売却期間が10ヵ月まで長期化した場合には「-20%超」のシェアが2割前後まで拡大している。



※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。