

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 2025 年下期の価格乖離率は-7.43%、やや拡大するも通年で7%台を維持

売出・取引価格は着実に上昇、ともに最高値を更新 売却期間はピークアウトも依然高水準

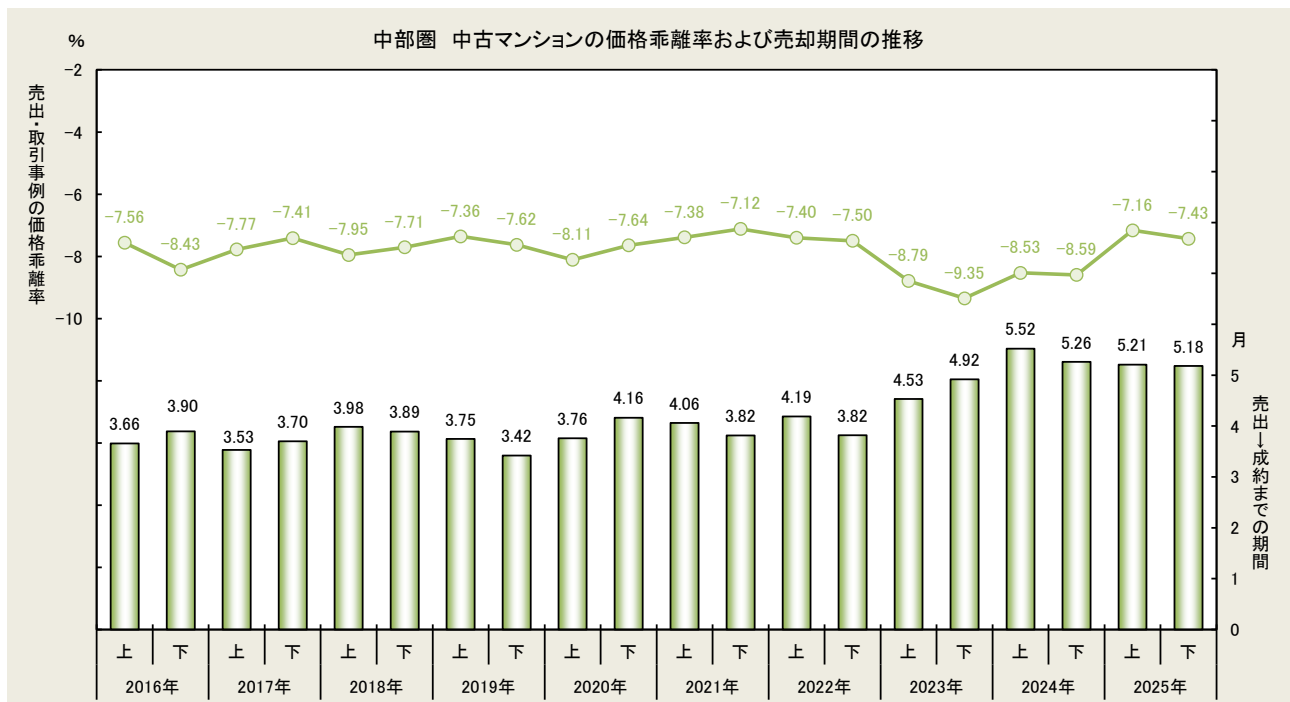
◆中古マンションの価格乖離率&売出→成約までの期間

中部圏における2025上期での中古マンションの一戸平均価格は、売
出価格が 2,779 万円(前期比: -0.9%)、取引価格が 2,580 万円(同
+0.7%)と引き続き小幅な動きに留まった。また、売出・取引事例の
価格乖離率※は-7.16%で、前期から1.43ポイント縮小した。競合す
る割安な一戸建て住宅が住宅価格全体の上値を重くしやすいという
地域性からマンション価格自体も天井感が強まっているものの、都市
部居住を志向する層からの購入ニーズにも底堅さが見られ、価格乖
離率は2023 年下期に比べて2ポイント以上も縮まっている。2025 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 2,866 万円
(同+3.1%)、取引価格が 2,653 万円(同+2.8%)と揃ってプラスを示
し上昇率自体も拡大した。また、売出・取引事例の価格乖離率は
-7.43%とやや拡大したが、通年では7%台を維持した。

売出→成約までの期間(売却期間)を見てみると、2025 年上期には
5.21 カ月、下期には 5.18 カ月と2024 年上期を境にやや短くなってき
ているが、依然として5 カ月間を上回っている状況に変わりはない。
2023 年下期にかけては価格トレンドに加えて価格乖離率や売却期
間からも厳しい市況感を垣間見ることができたわけだが、直近にか
けては前出の指標が揃って良化する動きを見せており、価格トレンド
も上値を抜けて緩やかながらも水準を押し上げてきている。

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)
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
2025年	上期	2,779	2,580	5,361
	下期	2,866	2,653	5,001



本プレスリリースに関するお問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部

※本記事の無断転用を禁じます

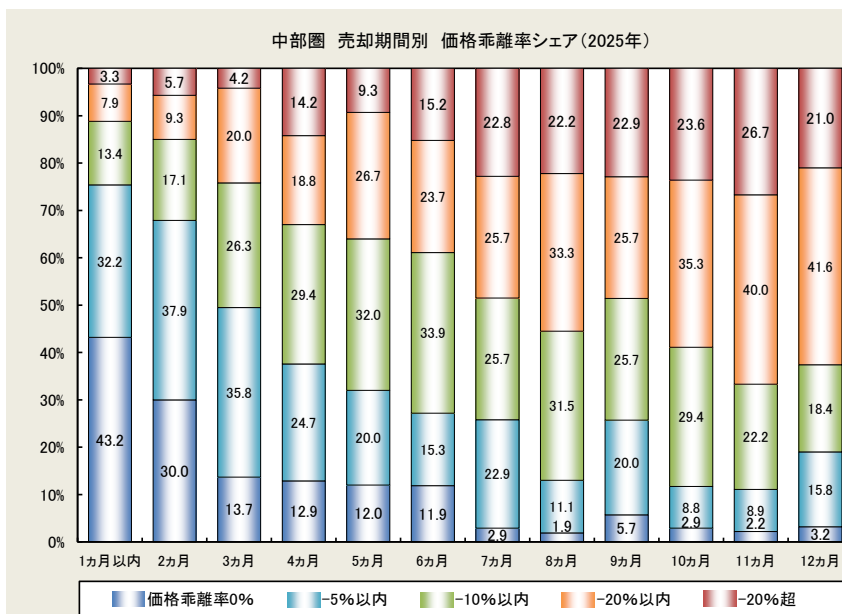
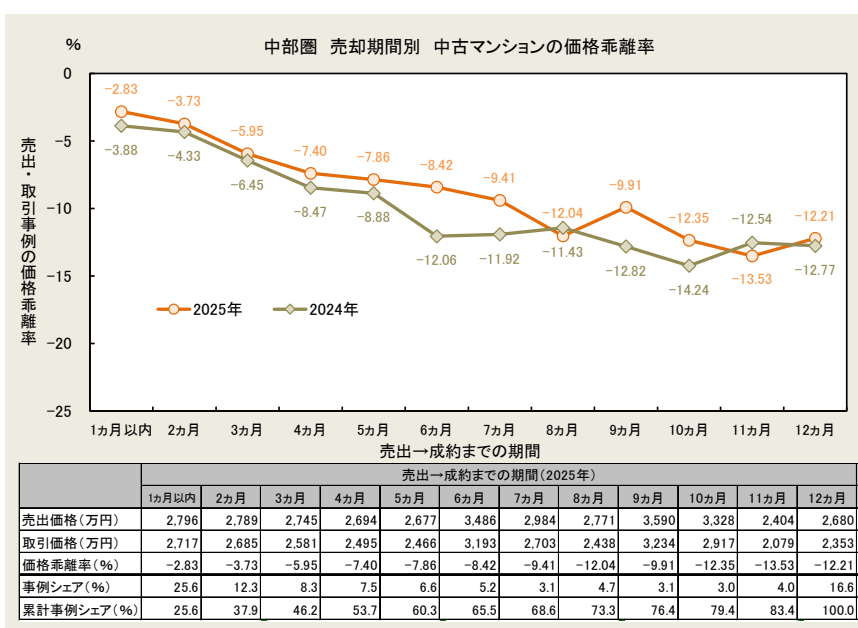
◆売却期間の違いによる価格乖離率とそのシェア

中部圏における 2025 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-2.83%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-3.62%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3%~6%程度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8ヵ月まで長期化すると、価格乖離率は-10%を超え始める。2024年の調査結果と比べて7ヵ月までは価格乖離率がいずれも縮小していることが確認できる。

売却期間が1ヵ月以内での事例シェアは25.6%(2024年:23.4%)で、全体の1/4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46.2%(同44.0%)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65.5%(同62.1%)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ヵ月以内の場合に最もシ

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43.2%で、昨年から10ポイント拡大したことで2年ぶりに最大シェアの座に戻っている。また、次点には「-5%以内」の32.2%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11.2%で、他の都市圏よりも大きい。一方、売却期間が7ヵ月以上も長期化した場合は「-20%超」のシェアがいずれも2割を超えている。



※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。