

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 2020年上期の価格乖離率は-8.23%、売却期間は前年同期を上回る

福岡県でも-8.71%に拡大、価格水準は上振れるも強気な値付けに対する反響の鈍さが鮮明に

【中部圏】 売出・取引価格は続伸も価格乖離率&売却期間で悪化の兆し

過去15年間(2005年~2019年)で最も市況感が悪化していたのは東日本大震災後の2012年であり、他の都市圏とは異なった傾向を示している。2011年3月には東日本大震災、同年8月にはタイで大洪水が発生し、中部圏の主要な産業である自動車産業のサプライチェーンは深刻な打撃を被った。これらの影響は関連企業の業績や地域経済に暗い影を落とし、中古マンション市場においても反響の急激な悪化や価格水準の低下を招く結果となった。中部圏の経済状況は自動車産業に依存している部分が大きく、関連企業の業績の良し悪しが住宅購入マインドやマンション価格を大きく左右すると言っても過言ではない。その証拠に、業績が不振に陥った2011年当時の価格乖離率は-9.53%まで急拡大してミニバブル後を上回っていたわけだが、これは中部圏に限って見られた特徴である。

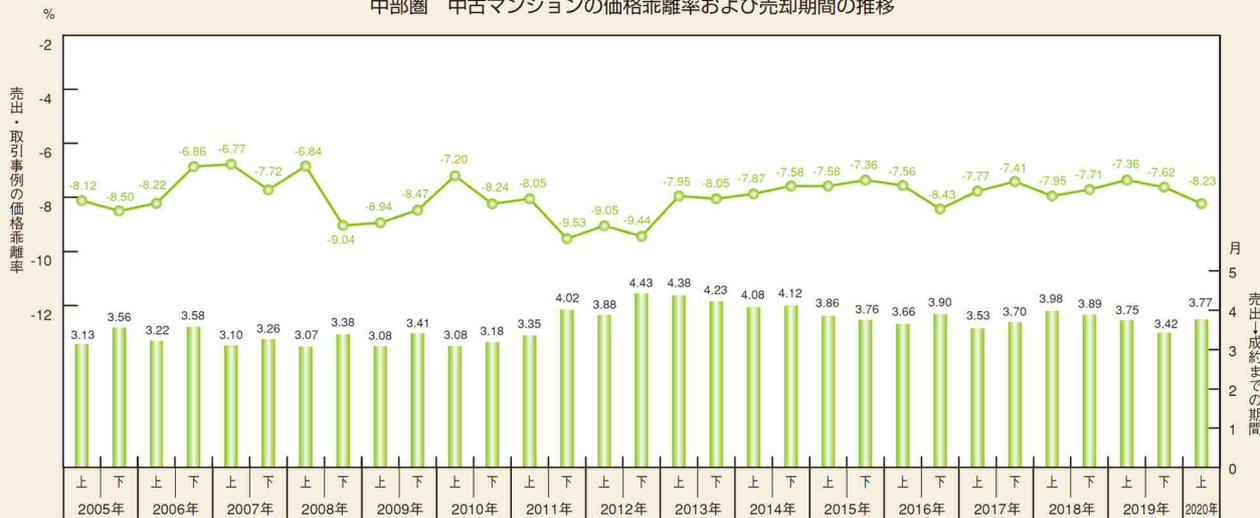
2013年に入ると地域経済が復調に向かいつつあったことに加えて、リニア中央新幹線の開業決定やそれに伴うJR名古屋駅周辺エリアの再開発などが本格化したことも相俟って、実需・投資の両面でマンションニーズが高まり、価格乖離率・売却期間ともに縮小する傾向で推移することとなった。直近にかけては多少変動しながらも概ね安定した推移を見せていた。

2019年の下期には近畿圏と同じく売却期間のさらなる短縮化が認められたものの、2020年の上期には前年同期と同水準まで戻ってしまっており、価格乖離率は緩やかながら拡大しつつある。中部圏では緊急事態宣言の適用期間が比較的短かったわけだが、その差は数週間程度でしかない。そのため、半期ベースでの動きを見た場合には中古マンション市場が置かれた状況は他の都市圏とほとんど変わらず、示されたデータを額面通りに捉えて市況感を判断するには早計であると言えよう。

中部圏 中古マンションの一戸平均価格

		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)
2005年	上期	1,552	1,426	2,958
	下期	1,400	1,281	3,126
2006年	上期	1,532	1,406	3,066
	下期	1,486	1,384	3,146
2007年	上期	1,581	1,474	3,383
	下期	1,633	1,507	3,148
2008年	上期	1,710	1,593	3,501
	下期	1,725	1,569	3,454
2009年	上期	1,678	1,528	3,626
	下期	1,771	1,621	3,434
2010年	上期	1,735	1,610	3,448
	下期	1,711	1,570	3,284
2011年	上期	1,851	1,702	3,401
	下期	1,815	1,642	3,428
2012年	上期	1,668	1,517	3,428
	下期	1,801	1,631	3,281
2013年	上期	1,862	1,714	3,523
	下期	1,838	1,690	3,608
2014年	上期	2,008	1,850	3,739
	下期	1,913	1,768	3,719
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	2,577	2,365	5,858

中部圏 中古マンションの価格乖離率および売却期間の推移



発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2020年7月30日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。

【福岡県】 強気の売出価格に対して購入者が追従しにくい状況へ

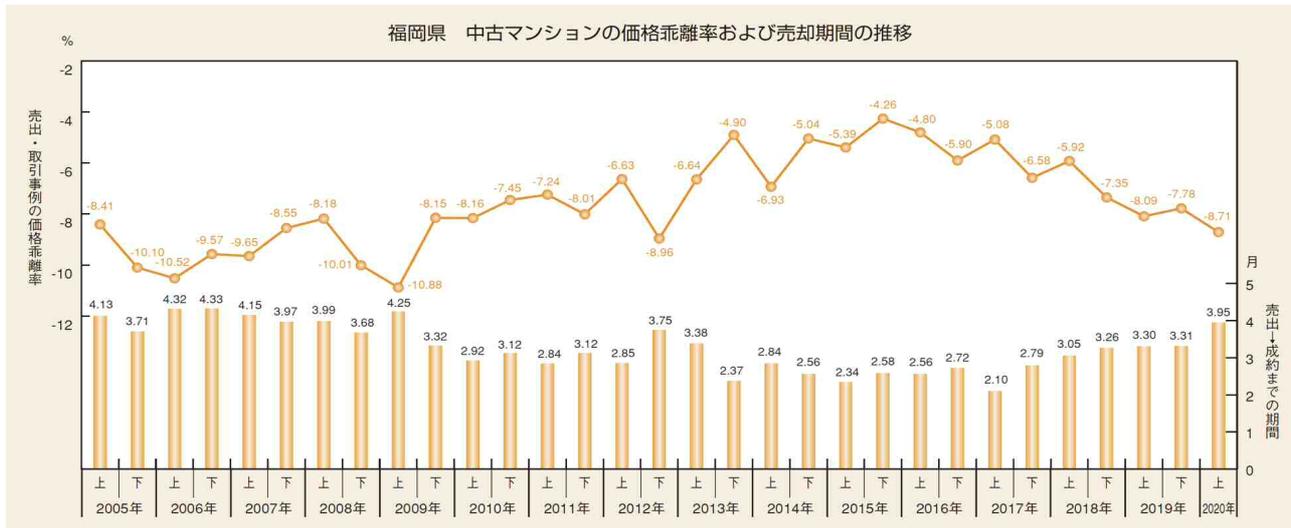
三大都市圏では東日本大震災が発生した 2011 年に中古マンション市場の反響が鈍化していたのに対して、福岡県ではむしろ好転する動きすら見られた。この背景には直接的な被害が無かったことに加えて震源や被災した原発からもかなり離れていたことなどが考えられ、一部では地震や原発事故による影響を避けるためにより安全な福岡県に一時的に転居する人や事業継続の観点から本社機能を首都圏から移転させる企業なども見受けられた。ただし、その後は国内での景況感の悪化に伴って中古マンション市場における反響はミニバブル後以来の鈍さを示すこととなる。

2013 年に入ると好調期を迎えるわけだが、その度合いは比較的強いものとなっていた。福岡県ではこの頃を境に訪日外国人が急増し始めたのに伴って宿泊施設や商業施設の開発が盛んになったこと、また金融緩和政策の下でインフラ整備や大規模再開発の計画・実施が加速したことなどを背景に経済活動が活性化していた。特に、福岡市では就労・就学目的で九州地方の他エリアから移り住む人も増えたことで潜在的な居住ニーズが高まり、自ら居住する目的のみならず貸し出して収益を得る目的でマンションを購入するケースも増加し、結果的に価格水準や反響は総じて好調に推移していた。

2017 年に入ってから流通戸数の増加や価格改定の動きが強まったことで好調さに陰りが見え始め、2020 年の上期では価格乖離率が-8.71%、売却期間が 3.95 ヶ月と悪化の一途を辿っている。中古マンション価格自体は依然として上昇傾向を維持してはいるが、折しも新型コロナの感染が確認されて以降、経済活動の牽引役であった訪日外国人が街から姿を消し景気の先行きも見通せない状況にあっては、強気に値付けされた売出価格に取引価格が追従できなくなりつつあるのが現状である。

福岡県 中古マンションの一戸平均価格

		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)
2005年	上期	1,320	1,209	2,560
	下期	1,366	1,228	2,583
2006年	上期	1,293	1,157	2,440
	下期	1,421	1,285	2,614
2007年	上期	1,523	1,376	2,648
	下期	1,357	1,241	2,636
2008年	上期	1,602	1,471	2,922
	下期	1,508	1,357	3,042
2009年	上期	1,369	1,220	2,879
	下期	1,473	1,353	3,061
2010年	上期	1,471	1,351	3,066
	下期	1,558	1,442	2,931
2011年	上期	1,574	1,460	2,694
	下期	1,486	1,367	2,691
2012年	上期	1,553	1,450	2,779
	下期	1,707	1,554	2,815
2013年	上期	1,791	1,672	2,818
	下期	1,694	1,611	2,776
2014年	上期	1,601	1,490	3,193
	下期	1,807	1,716	3,146
2015年	上期	1,669	1,579	3,093
	下期	1,996	1,911	3,508
2016年	上期	1,896	1,805	4,315
	下期	2,239	2,107	3,299
2017年	上期	2,266	2,151	3,316
	下期	2,295	2,144	3,932
2018年	上期	2,467	2,321	3,559
	下期	2,502	2,318	3,728
2019年	上期	2,459	2,260	3,858
	下期	2,467	2,275	4,045
2020年	上期	2,731	2,493	3,640



●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。

発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2020年7月30日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。