

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年下期の価格乖離率は-7.64%、前期から縮小してコロナ前の水準に

上期にかけて上昇傾向で推移していた売出・取引価格は反落 売却期間は長期化の様相

◆中古マンションの価格乖離率&売出→成約までの期間

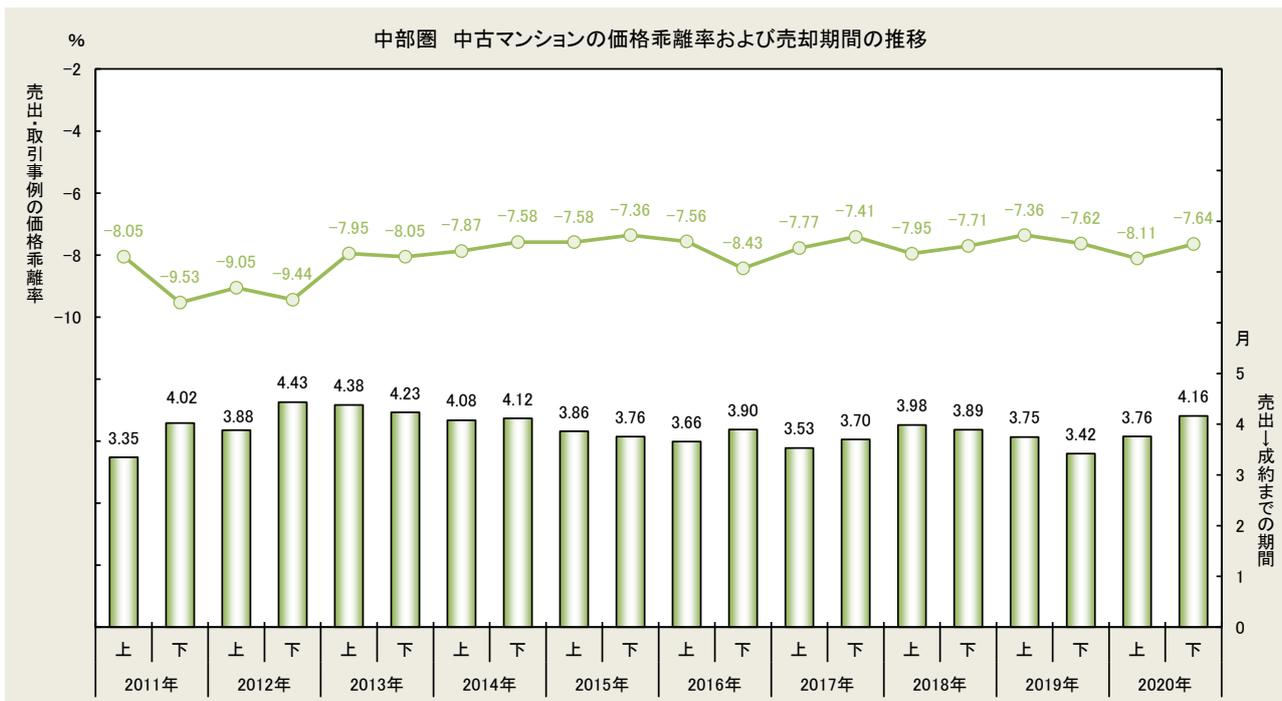
中部圏における2020年上期での中古マンションの一戸平均価格は、売出価格が2,578万円(前期比: +2.9%)、取引価格が2,369万円(同+2.4%)と、ともにプラスを示していた。売出・取引事例の価格乖離率※は-8.11%で、前期から0.49ポイント拡大した。

昨春に新型コロナウイルスの感染拡大防止のために発出されていた緊急事態宣言が解除されて以降、中古マンション市場においても取引が本格的に再開されることとなったわけだが、同年の下期における中古マンションの一戸平均価格は、売出価格が2,434万円(同-5.6%)、取引価格が2,248万円(同-5.1%)と揃って大きく反落した。ただし、取引価格の下げは売出価格に比べて小さく、売出・取引事例の価格乖離率は-7.64%と前期から0.47ポイント縮小したことで、新型コロナ以前の水準まで戻している。

売出→成約までの期間(売却期間)を見てみると、2020年上期では3.76ヵ月、下期では4.16ヵ月と長期化する動きが一段と加速しており、4ヵ月間を超えるのは2014年以来である。売却期間が長期化する一方で価格乖離率は概ね例年と同水準を示しているわけだが、昨今の中古マンション市場においては売却希望価格に可能な限り近い値段で売れるまで待つことができる所有者も存在しており、幾分か売り手優位の状況にあるものとみられる。

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)
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	2,578	2,369	5,331
	下期	2,434	2,248	4,856



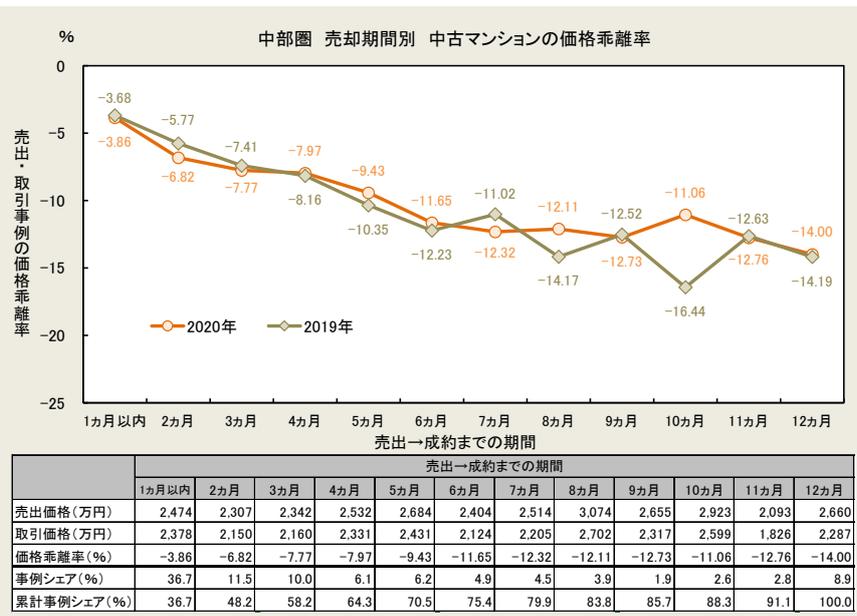
◆売却期間の違いによる価格乖離率とそのシェア

中部圏における2020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-3.86%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-5.07%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却価格から5%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6ヵ月まで長期化すると、価格乖離率は-10%を超え始める。2019年の調査結果と比べて、3ヵ月以内の乖離率は僅かに拡大している様子が確認できる。

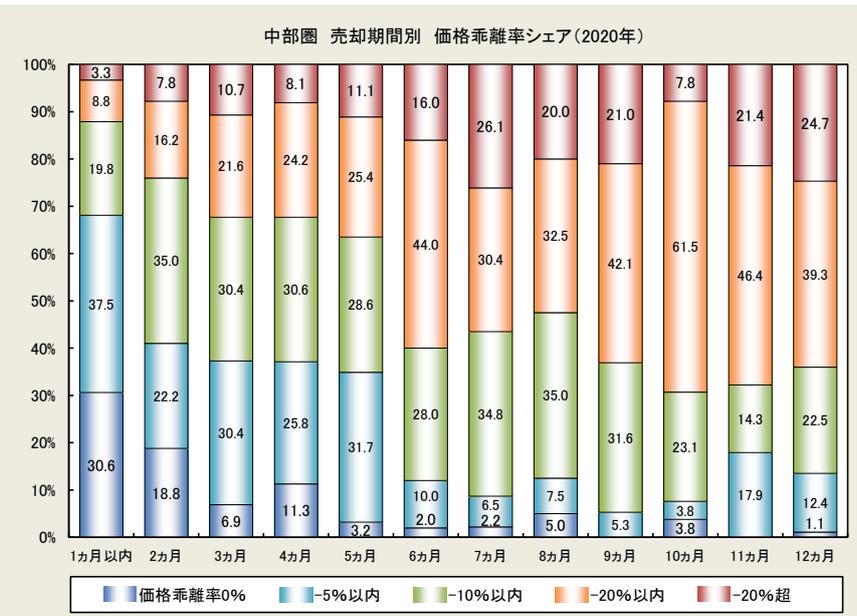
売却期間が1ヵ月以内での事例シェアは36.7%(2019年:39.8%)で、全体の1/3以上が売り出し開始から1ヵ月以内で成約に至っていた。また、3ヵ月以内の累計事例シェアは58.2%(同62.5%)と約6割を占め、売り出し開始から2回目の媒介契約の有効期間が終了するまでには全体の3/4以上に相当する75.4%(同78.9%)のケースで成約に至っていたことになる。

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37.5%で、次いで「0%(売却価格から値下げせず成約に至っているケース)」の30.6%も30%台で続いている。売却期間が1ヵ月以内の場合でも価格乖離率が-10%を超えるケースはあり、それらの合計シェアは12.1%で他の都市圏よりも大きい。一方、売却期間が7ヵ月まで長期化した場合、「-20%超」のシェアは26.1%にも達しており、それよりも長期間の場合でも概ね20%以上のシェアを有している



	売出し開始から成約までの期間											
	1ヵ月以内	2ヵ月	3ヵ月	4ヵ月	5ヵ月	6ヵ月	7ヵ月	8ヵ月	9ヵ月	10ヵ月	11ヵ月	12ヵ月
売却価格(万円)	2,474	2,307	2,342	2,532	2,684	2,404	2,514	3,074	2,655	2,923	2,093	2,660
取引価格(万円)	2,378	2,150	2,160	2,331	2,431	2,124	2,205	2,702	2,317	2,599	1,826	2,287
価格乖離率(%)	-3.86	-6.82	-7.77	-7.97	-9.43	-11.65	-12.32	-12.11	-12.73	-11.06	-12.76	-14.00
事例シェア(%)	36.7	11.5	10.0	6.1	6.2	4.9	4.5	3.9	1.9	2.6	2.8	8.9
累計事例シェア(%)	36.7	48.2	58.2	64.3	70.5	75.4	79.9	83.8	85.7	88.3	91.1	100.0



※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(=売却価格)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。

$$\text{価格乖離率} = (\text{取引価格} - \text{売却価格}) \div \text{売却価格} \times 100\%$$

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却事例の中で最も古いもの(=最初の売却事例)を突き合わせ、売却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。