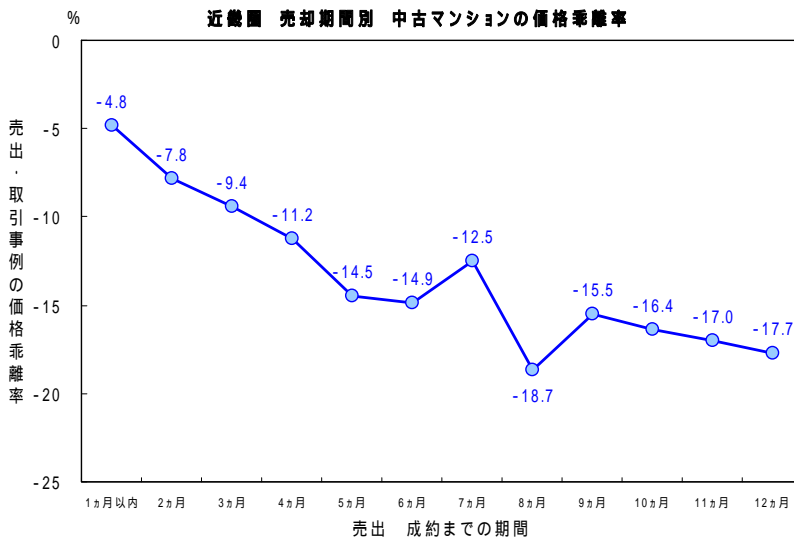


東京カンテイ、中古マンションの売り希望価格と取引価格の価格乖離率を分析
近畿圏 売後1ヵ月以内で成約に至った物件の価格乖離率(減価率)は-4.8%
 売後3ヵ月以内では平均で-6.1%、売却期間の長期化に伴って価格乖離率も拡大

売却期間の違いによる価格乖離率およびシェア

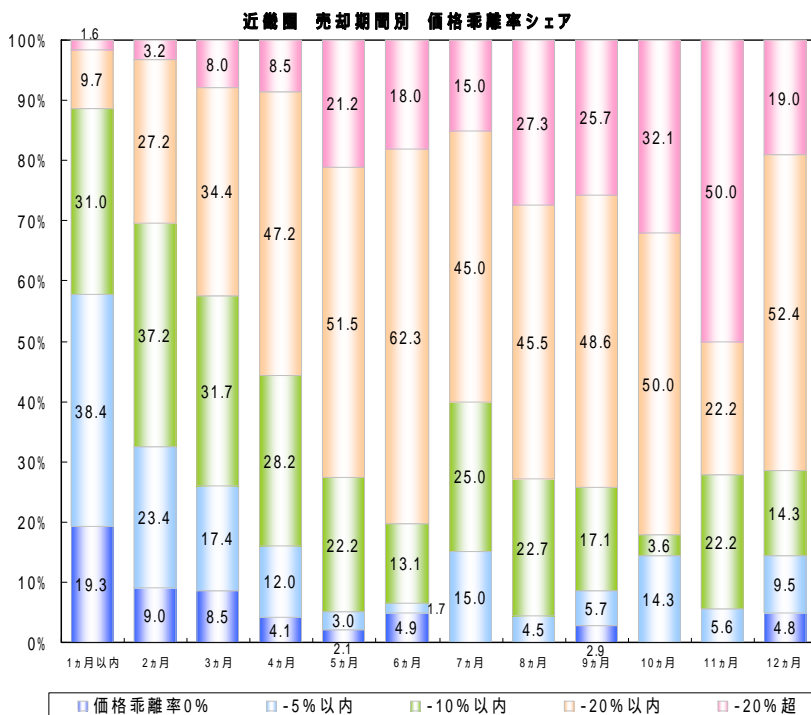
近畿圏における中古マンションの売り希望価格と取引価格の乖離率を売却期間ごとに調べた結果、基本的には売却期間の長期化に伴って価格乖離率も拡大する傾向が顕著であり、中古物件が売りに出されてから時間が経過するに連れて価格の値下げを余儀なくされる状況にある。売却期間が1ヵ月以内での価格乖離率は-4.8%、不動産取引における専属専任媒介・専任媒介契約の有効期間である3ヵ月以内に限ってみると平均で-6.1%となっており、同期間における首都圏平均(-5.1%)と比べて1ポイント程度大きくなっている。この傾向は期間が長期化しても同じである。



	売却 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
売出価格(万円)	1,729	1,732	1,850	1,802	1,895	1,865	1,919	2,035	1,748	1,878	1,834	2,133
取引価格(万円)	1,646	1,597	1,676	1,599	1,620	1,587	1,679	1,655	1,478	1,571	1,523	1,755
価格乖離率(%)	-4.8	-7.8	-9.4	-11.2	-14.5	-14.9	-12.5	-18.7	-15.5	-16.4	-17.0	-17.7
事例シェア(%)	49.3	14.7	11.3	7.2	5.0	3.1	2.0	2.2	1.8	1.4	0.9	1.1
累計事例シェア(%)	49.3	64.0	75.3	82.5	87.5	90.6	92.6	94.8	96.6	98.0	98.9	100.0

売却期間ごとに価格乖離率のシェア構成を見ると、全体的には期間の経過とともに売出価格を値下げして成約に至っているケースが増えることで価格乖離率が大きいシェアも拡大する傾向にある。また、首都圏においては全ての売却期間にシェアが確認されていた「0%」は、近畿圏の7ヵ月以降では散見される程度となっている。

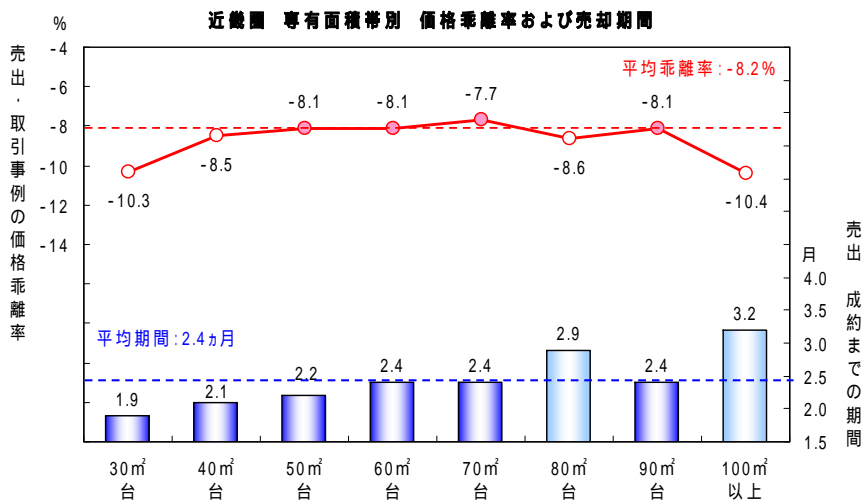
各売却期間における取引事例数シェアを見ると、売却期間が1ヵ月以内のシェアは49.3%となっており、全体の約半数が売出開始から1ヵ月以内で成約に至っていることになる。売出開始から3ヵ月以内に限ると、累計シェアは75.3%で、全体の3/4を占めている。また、再媒介契約後の3ヵ月間も含めると、累計事例シェアは90.6%に達していることから、首都圏と同様に売出開始から2回目の媒介契約の有効期間が終了するまでにはほとんどのケースで成約に至っていることがわかる。



マンションの属性別価格乖離率および売却期間(一部抜粋)

専有面積による違い

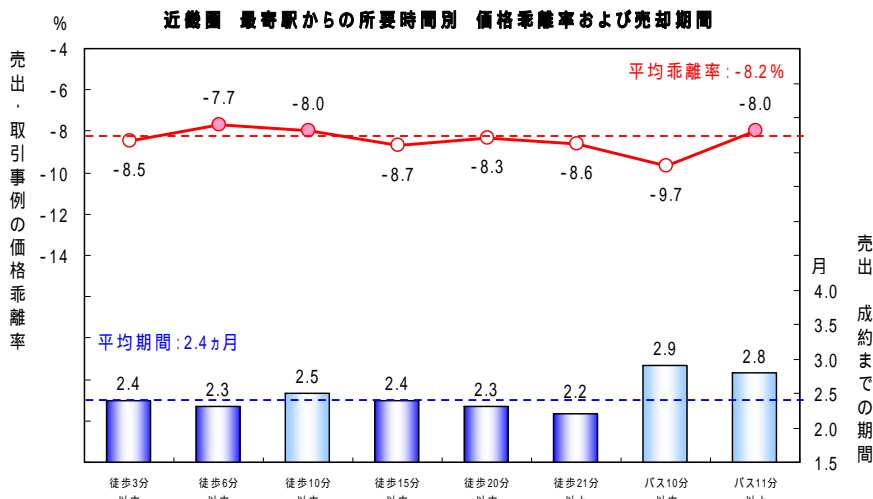
専有面積帯別では、50~70㎡台の一般的なファミリータイプのマンションにおいては価格乖離率・売却期間ともに近畿圏平均よりも小さくなる。これよりも狭い専有面積帯である30㎡台や40㎡台においては、売却期間は概ね2ヵ月以内と圏域平均と比べて短くなっているが、価格乖離率は専有面積が狭いほど拡大する傾向にある。30㎡台では-10.3%となっているが、専有面積が狭い分価格自体が低いために売価と取引価格の差額は平均88万円と40㎡台のものと同じく変わらない。一方、80㎡以上の広い専有面積帯においては、価格乖離率・売却期間とも概ね拡大傾向にある。特に100㎡以上では首都圏と同様に価格乖離率・売却期間が各専有面積帯の中で最も大きくなっている。



	30㎡台	40㎡台	50㎡台	60㎡台	70㎡台	80㎡台	90㎡台	100㎡以上
売出価格(万円)	847	1,011	1,349	1,523	1,885	2,242	2,579	3,225
取引価格(万円)	760	926	1,239	1,400	1,739	2,049	2,371	2,889
差額(万円)	88	86	109	123	146	194	208	336
事例数シェア (%)	1.1	3.5	13.1	34.2	27.1	11.7	5.5	3.8

最寄駅からの所要時間による違い

最寄駅からの所要時間別では、所要時間の増加に伴って価格乖離率は拡大傾向を示している。徒歩10分以内までは概ね近畿圏平均よりも縮小する傾向にあるものの、徒歩15分以上では拡大している。また、バス11分以上で-8.0%と圏域平均よりも縮まっているが、これらは住宅地として人気の高い「芦屋」などを最寄駅とするマンションで価格乖離率にあまり差がない事例が発生しているためとみられる。一方、売却期間は徒歩圏内ではほとんど圏域平均を下回っていたもののバス便では総じて上回っており、最寄駅までのアクセスの良否による違いがはっきりと表れる結果となった。



	徒歩3分以内	徒歩6分以内	徒歩10分以内	徒歩15分以内	徒歩20分以内	徒歩21分以上	バス10分以内	バス11分以上
売出価格(万円)	1,988	1,856	1,756	1,718	1,530	1,559	1,568	1,606
取引価格(万円)	1,819	1,712	1,615	1,568	1,403	1,425	1,415	1,477
差額(万円)	169	143	141	150	128	134	152	129
事例数シェア (%)	16.9	22.8	27.1	16.7	6.3	2.2	4.4	3.6