

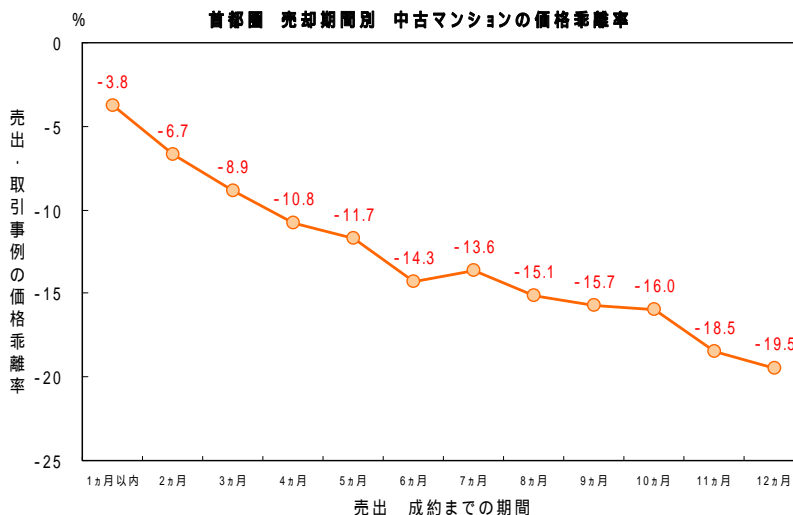
東京カンテイ、中古マンションの売り希望価格と取引価格の価格乖離率を分析
首都圏 売後1ヵ月以内で成約に至った物件の価格乖離率(減価率)は-3.8%
 売後3ヵ月以内では平均で-5.1%、売却期間の長期化に伴って価格乖離率も拡大

売却期間の違いによる価格乖離率およびシェア

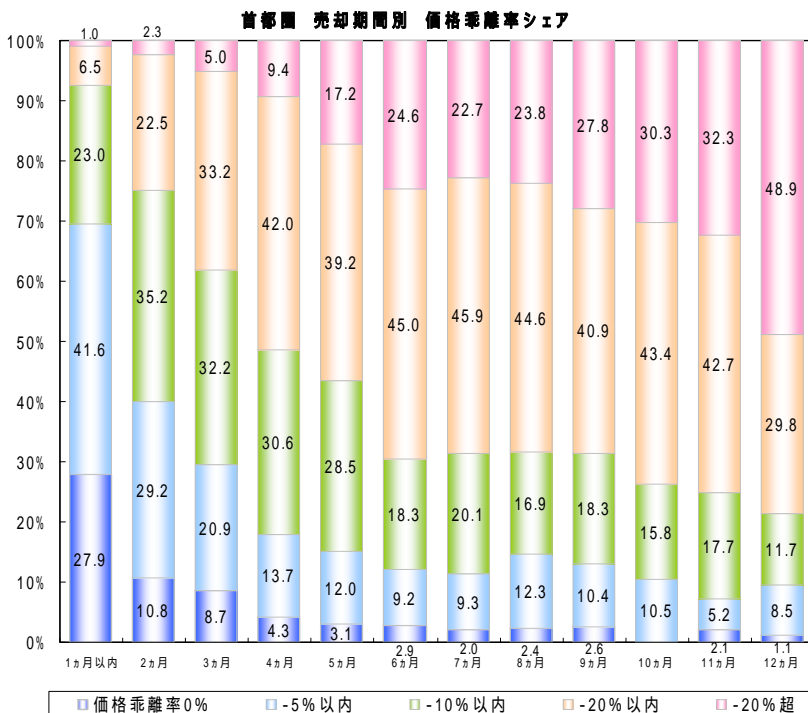
首都圏における中古マンションの売り希望価格と取引価格の乖離率を売却期間ごとに調べた結果、売却期間の長期化に伴って価格乖離率が拡大し、成約に至るまで期間が長くなればなるほど価格の値下げを余儀なくされる状況が確認できる。売却期間が1ヵ月以内での価格乖離率は-3.8%、不動産取引における専属専任媒介・専任媒介契約の有効期間である3ヵ月以内に限ってみると平均で-5.1%となっており、売開始から最初の3ヵ月間では売出価格から概ね5%値下げした金額で成約に至っていたことになる。

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。一方で、僅かではあるが短期間で成約に至ったが大幅な値下げをしたケースや長期間かかったが最初の売出価格とほぼ同じ金額で成約しているケースが見受けられる点についても留意する必要がある。

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ヵ月以内でのシェアは47.8%となっており、全体の約半数が売開始から1ヵ月以内で成約に至っている。売開始から3ヵ月以内に限ってみると、累計シェアは72.6%で、全体の約3/4を占めている。また、売開始から6ヵ月以内の累計シェアは89.3%と約9割に達しており、売開始から2回目の媒介契約の有効期間が終了するまでには大半のケースで成約に至っていることから、**当初の価格設定が相場観を反映したのであれば、半年程度で成約することが明らかになった。**



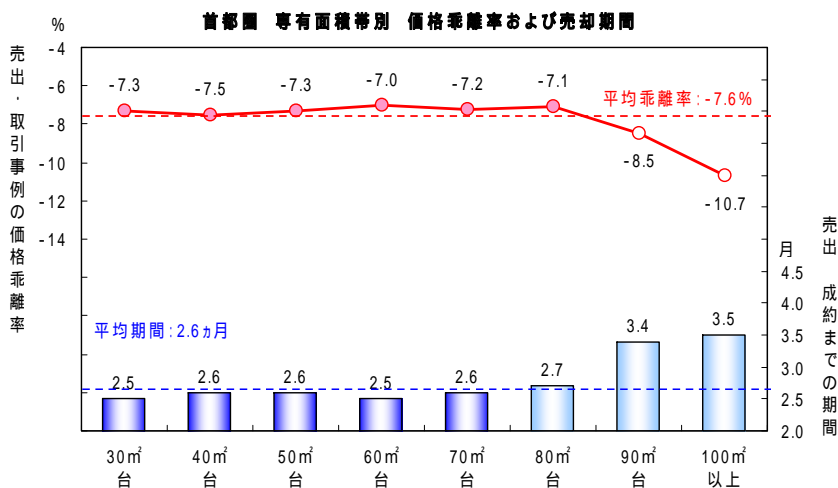
	売却 成約までの期間											
	1ヵ月以内	2ヵ月	3ヵ月	4ヵ月	5ヵ月	6ヵ月	7ヵ月	8ヵ月	9ヵ月	10ヵ月	11ヵ月	12ヵ月
売出価格(万円)	2,290	2,359	2,517	2,460	2,526	2,481	2,492	2,442	2,674	2,847	2,814	2,543
取引価格(万円)	2,203	2,200	2,293	2,194	2,229	2,125	2,153	2,073	2,255	2,391	2,293	2,047
価格乖離率(%)	-3.8	-6.7	-8.9	-10.8	-11.7	-14.3	-13.6	-15.1	-15.7	-16.0	-18.5	-19.5
事例シェア(%)	47.8	14.9	9.9	7.1	5.9	3.7	3.0	2.0	1.8	1.1	1.5	1.3
累計事例シェア(%)	47.8	62.7	72.6	79.7	85.6	89.3	92.3	94.3	96.1	97.2	98.7	100.0



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

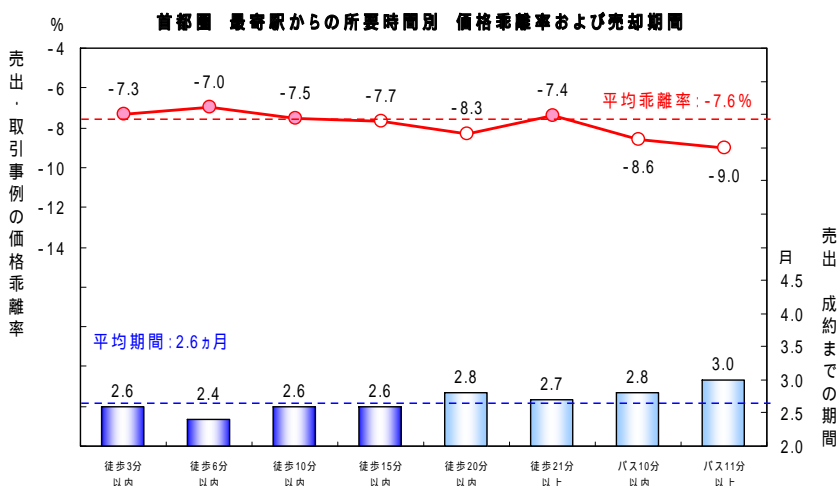
専有面積帯別では、90㎡を境に価格乖離率および売却期間に明確な違いが表れる。価格乖離率については80㎡台までは総じて首都圏平均よりも小さく、一様に-7%程度となっているが、90㎡台では-8.5%と首都圏平均よりも1ポイントほど拡大し、100㎡以上では-10.7%まで拡大している。一方、売却期間については80㎡台までは概ね首都圏平均と同程度であるものの90㎡台では3.4ヵ月、100㎡以上では3.5ヵ月とともに3ヵ月を上回り、首都圏平均よりもさらに1ヵ月ほど長く成約までの期間を要している。90㎡以上の専有面積帯は価格が高くなる上に事例シェアも少なくなっており、値付けの難しさや購入者の絶対数が少ないことから価格乖離率および売却期間の拡大に繋がっていると考えられる。



	30㎡台	40㎡台	50㎡台	60㎡台	70㎡台	80㎡台	90㎡台	100㎡以上
売出価格(万円)	1,585	1,788	1,975	2,158	2,499	2,908	3,536	6,566
取引価格(万円)	1,469	1,655	1,831	2,007	2,320	2,701	3,234	5,866
差額(万円)	116	133	144	152	179	207	302	700
事例数シェア (%)	4.1	9.6	22.5	29.1	19.8	7.7	3.6	3.6

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および売却期間とも僅かながら拡大する傾向にある。徒歩10分以内までは価格乖離率・売却期間とも首都圏平均よりも小さいが、徒歩15分以上では徐々に拡大している。また、徒歩21分以上の価格乖離率が-7.4%と首都圏平均よりも縮まっているが、これは事例数シェアが1.0%と少ないことに加え、住宅地として人気の高いエリアに位置する「新浦安」や「辻堂」などを最寄駅とする3,000万円以上のマンションで価格乖離率が極めて小さい事例によるものとみられる。実際、これら価格帯の事例を除いた場合の価格乖離率は-7.9%であり、基本的には駅から遠い物件ほど価格乖離率は拡大している。なお、全ての所要時間で売却期間が3ヵ月を下回っており、所要時間の違いは専ら価格乖離率において顕著であって売却期間には大きな影響を与えていないことも明らかになった。これは価格交渉によって値下げをすれば相応に売却可能であることを示している。



	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)	2,609	2,713	2,571	2,298	1,955	2,159	1,731	1,806
取引価格(万円)	2,419	2,523	2,377	2,121	1,793	1,998	1,583	1,643
差額(万円)	190	190	194	177	162	161	148	163
事例数シェア (%)	13.0	19.1	25.0	21.0	9.0	1.0	7.6	4.3