

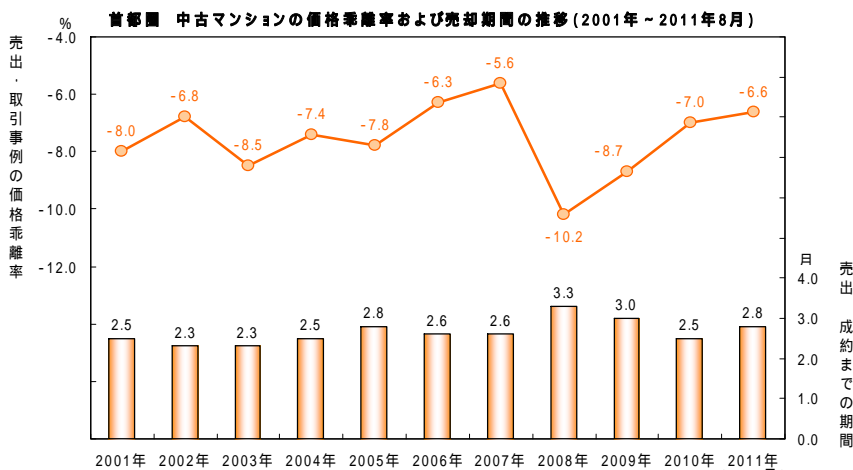
首都圏：2011年に平均6.6%の乖離示すも2008年以降は縮小傾向

東京カンテイ 中古マンションの売り希望価格と取引（成約）価格の「差」を初めて分析・公表

近畿圏や中部圏では差が10%超に拡大、価格調整の遅れやニーズの縮小などが要因

【首都圏】 価格乖離率は3年連続で縮小、売却期間とともにミニバブル前の水準に戻る

2006年以降、ミニバブルにより価格高騰した新築マンションに対して、中古マンションは大底圏で価格が推移したことで割安感が強まり、価格乖離率・売却期間とも徐々に縮小していたが、2008年にはリーマン・ショックによる世界的な経済状況の悪化によって国内でのマンション市況も急激に冷え込み、価格乖離率は-10.2%、売却期間も3.3ヵ月と大幅に拡大した。2009年以降は、価格が高止まりした新築マンションに対して、価格調整が進んだことで再び割安感が出た中古マンションがマンション購入者のニーズの受け皿となり、価格乖離率と売却期間が縮小して直近ではミニバブル以前の水準に復調している。

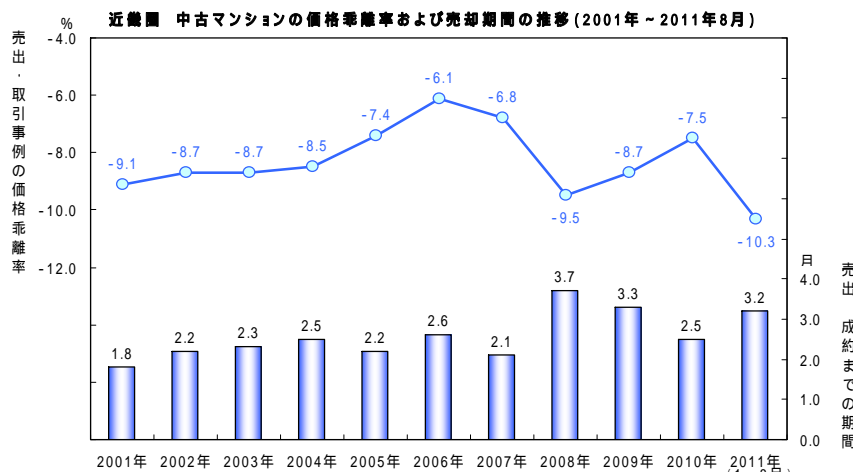


首都圏 新築マンション価格および中古マンション売却・取引価格の推移(2001年～2011年8月)

	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年(1-8月)
中古 売却価格(万円)	2,405	2,446	2,330	2,411	2,506	2,291	2,230	2,561	2,211	2,448	2,445
中古 取引価格(万円)	2,212	2,280	2,133	2,233	2,311	2,148	2,105	2,299	2,019	2,276	2,284
中古 価格乖離率 (%)	-8.0	-6.8	-8.5	-7.4	-7.8	-6.3	-5.6	-10.2	-8.7	-7.0	-6.6
新築 分譲価格(万円)	4,009	4,072	4,086	4,077	3,989	4,239	4,893	4,975	4,408	4,595	4,699

【近畿圏】 リーマン・ショック以降に拡大した価格乖離率と売却期間、2010年にかけて縮小するも再び拡大

2006年以降、新築マンション価格は上昇し始めたが、中古マンション価格も連れ高となった結果、割安感がさほど強まらず、同年に-6.1%まで縮小した価格乖離率は2007年には-6.8%とやや拡大した。2008年の世界的な経済状況による影響は近畿圏にも波及し、価格乖離率は前年から3ポイント程度拡大して-9.5%、売却期間も3.7ヵ月と1.5ヵ月程度長期化していた。2009年以降は最悪期を脱したことで価格乖離率・売却期間ともに縮小する傾向にあったものの、2011年には不安定かつ先行き不透明な経済状況、中古マンションの価格調整の遅れ、近年の人口転出超過によるニーズの減少などが要因で価格乖離率は-10.3%、売却期間は3.2ヵ月と再び拡大している。



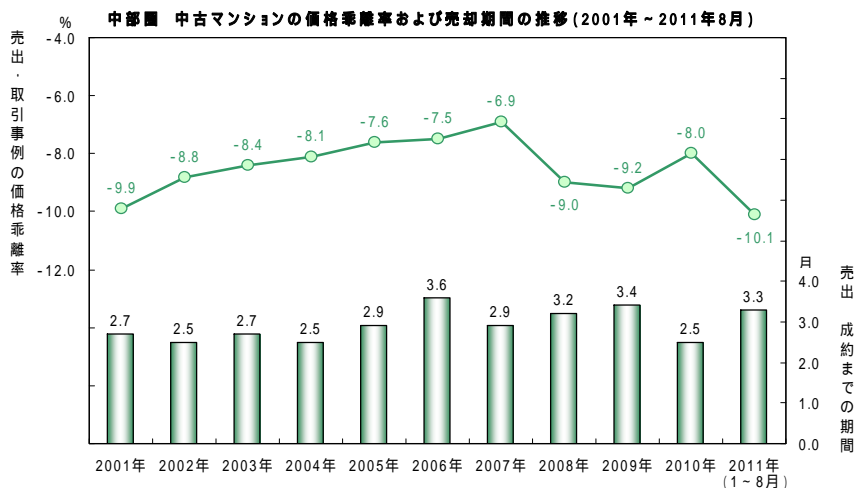
近畿圏 新築マンション価格および中古マンション売却・取引価格の推移(2001年～2011年8月)

	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年(1-8月)
中古 売却価格(万円)	1,882	1,752	1,705	1,679	1,640	1,749	1,743	1,858	1,842	1,963	1,847
中古 取引価格(万円)	1,710	1,600	1,556	1,536	1,518	1,642	1,625	1,681	1,681	1,815	1,657
中古 価格乖離率 (%)	-9.1	-8.7	-8.7	-8.5	-7.4	-6.1	-6.8	-9.5	-8.7	-7.5	-10.3
新築 分譲価格(万円)	3,177	3,261	3,195	3,207	3,270	3,458	3,600	3,604	3,618	3,502	3,497

【中部圏】2011年は価格乖離率と売却期間が近畿圏同様に拡大

中部圏では2006年～2007年にかけて新築マンション価格が毎年4%程度上昇していたのに対し、中古マンション価格は大底圏での推移が続いて割安感が強まっていたことで、価格乖離率は2007年には-6.9%と直近10年間で最も縮まっていた。2008年にはマンション市場の冷え込みにより価格乖離率・売却期間ともに拡大したが、ミニパブルによる価格高騰が首都圏や近畿圏に比べて小さかったため、小幅な価格差拡大に留まっている。2011年には 東日本大震災や世界経済の低迷で中部圏の主要な産業

である自動車産業も打撃を受けたこと、近畿圏同様の中古マンションの価格調整の遅れ、もともとマンションへの居住ニーズが限定的などの要因で価格乖離率・売却期間は再び拡大している。



中部圏 新築マンション価格および中古マンション売却・取引価格の推移(2001年～2011年8月)

		2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年(1～8月)
中古	売出価格(万円)	1,752	1,611	1,444	1,568	1,485	1,430	1,468	1,611	1,504	1,621	1,833
	取引価格(万円)	1,578	1,469	1,322	1,440	1,372	1,322	1,367	1,467	1,366	1,491	1,648
	価格乖離率(%)	-9.9	-8.8	-8.4	-8.1	-7.6	-7.5	-6.9	-9.0	-9.2	-8.0	-10.1
新築	分譲価格(万円)	2,862	2,882	3,096	3,010	3,003	3,131	3,277	3,498	3,550	3,308	3,381

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。

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

価格乖離率は売出価格を基準としているため、正の値であれば売出価格よりも取引価格の方が高く、負の値であれば売出価格よりも取引価格の方が低いことを示しており、絶対値の大きさは売出価格からの乖離の大きさを表している。なお、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今回は負の値となるケースのみを分析対象としている。

データ抽出にあたっては、専有面積や部屋番号、フロア階数や間取りタイプ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その売出事例の中で最も古い事例(=最初の売出事例)を突き合わせ[右図参照]、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。

