

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

首都圏 売り手市場に転じた2013年には-5.53%まで縮小 価格高騰に伴って再び拡大傾向へ

近畿圏や中部圏では売却期間が5ヵ月程度まで長期化、成約に至るまでの鈍さが鮮明に

【首都圏】 価格乖離率は3年連続で拡大、売却期間も3ヵ月超えが常態化

2013年に入ると、政府によって金融・経済対策が相次いで打ち出されたことで景気改善に対する期待が高まった。住宅ローン減税をはじめとする住宅取得支援制度の拡充や金利水準の低下も手伝って、旺盛なマンション購入マインドに下支えされる形で、価格乖離率は-5.53%まで縮小した。中古マンション価格も堅調に推移しており、この時期には再び売り手市場を迎えていたと言える。

その後は、“今が売り時”と判断するオーナーが増える一方、価格高騰を嫌気した購入検討者が様子見し始めたことで、中古マンション市場では2015年下半期を境に流通戸数が積み上がっていた。売却期間を見ると、2015年で3.36ヵ月、2016年で3.28ヵ月とミニバブル期に匹敵する水準を示し、また価格乖離率も緩やかに拡大しており、価格高騰感の強まりに伴う成約に至るまでの鈍さがデータからも窺える。



首都圏 新築マンション分譲価格および中古マンション売出・取引価格の推移

		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
中古	売出価格 (万円)	2,230	2,561	2,211	2,448	2,510	2,565	2,556	2,740	2,928	3,308
	取引価格 (万円)	2,105	2,299	2,019	2,276	2,333	2,374	2,414	2,582	2,751	3,094
	価格乖離率 (%)	-5.60	-10.22	-8.69	-7.00	-7.02	-7.43	-5.53	-5.75	-6.03	-6.46
新築	分譲価格 (万円)	4,893	4,975	4,408	4,595	4,547	4,591	4,903	5,128	5,765	5,783

【近畿圏】 価格乖離率が-6%程度で推移するも、急激な価格上昇に伴って売却期間は長期化へ

近畿圏では他の都市圏に比べて景況感の改善や居住ニーズの高まりが顕在化しなかったために、2014年には価格乖離率・売却期間ともに悪化したものの、2015年以降では価格乖離率は再び縮小して-6%程度の水準で推移している。

この背景には、①ここ5年間で1,000万円以上も価格上昇した新築マンションに比べて割安感が強まったこと、②大阪府をはじめ一部エリアで人口転入超過により実需ニーズが高まったこと、③先行して価格高騰していた東京23区に比べて価格水準が低く一定以上の収益性が期待できるために投資ニーズが高まったことなどが考えられる。対照的に、売却期間は長期化しつつあり、住宅に限らずモノやサービスの価格に対しては非常にシビアである近畿圏においては、急激な価格上昇に起因する一次取得者の市場離れが売却期間の長期化という形で鮮明に表れている。



近畿圏 新築マンション分譲価格および中古マンション売出・取引価格の推移

		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
中古	売出価格 (万円)	1,743	1,858	1,842	1,963	1,871	1,858	1,949	1,896	2,096	2,447
	取引価格 (万円)	1,625	1,681	1,681	1,815	1,706	1,726	1,834	1,757	1,966	2,296
	価格乖離率 (%)	-6.78	-9.51	-8.72	-7.54	-8.78	-7.13	-5.90	-7.36	-6.20	-6.18
新築	分譲価格 (万円)	3,600	3,604	3,618	3,502	3,487	3,568	3,594	3,938	4,280	4,574

【中部圏】 2014年を境に実需・投資ニーズの低下から価格乖離率・売却期間ともに悪化

2012年以降、地域経済が復調に転じたことやリニア中央新幹線開業に向けた名古屋駅周辺エリアの再開発に伴ってマンションニーズが高まり、価格乖離率は2013年に-6.61%まで縮小したものの、その後は再び拡大しつつある。一方、売却期間は長期化の動きに歯止めが掛からず、2012年には4ヵ月を上回り、2016年には4.73ヵ月まで長期化している。

中部圏では元々戸建て志向が強いことから、マンション価格が上昇すると面積が広く価格訴求力もある戸建てに住宅購入ニーズがさらに移ってしまう傾向にあり、マンション価格の上昇に対する購入検討者の許容度はさほど高くない。また、首都圏と同様に先行して価格高騰していたために投資先としての「うまみ」も以前に比べて薄れてきており、実需・投資ニーズの低下が価格乖離率や売却期間の悪化という形で顕在化している。



中部圏 新築マンション分譲価格および中古マンション売出・取引価格の推移

		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
中古	売出価格 (万円)	1,468	1,611	1,504	1,621	1,696	1,717	1,608	1,771	1,676	1,880
	取引価格 (万円)	1,367	1,467	1,366	1,491	1,533	1,573	1,502	1,650	1,538	1,729
	価格乖離率 (%)	-6.88	-8.99	-9.20	-8.04	-9.61	-8.36	-6.61	-6.85	-8.20	-8.05
新築	分譲価格 (万円)	3,277	3,498	3,550	3,308	3,428	3,372	3,575	3,767	4,042	3,993

【福岡県】 旺盛な実需・投資ニーズの下支えから三大都市圏に比べて引き合い強く

2013年以降では三大都市圏に比べて価格乖離率・売却期間ともに良好な水準で推移しているが、これら背景には実需・投資ニーズがともに旺盛であることが挙げられる。2011年以降、BCP(事業継続計画)の一環として企業の間では福岡県をはじめ西日本地域に事業拠点の新設や移転を推し進める動きが一部で始まっていた。近年では訪日外国人の増加なども相俟って、福岡県内での商業活動が全般的に活発化しており、それに伴って人口転入超過が続いていることで旺盛な購入・賃貸ニーズが生じている。また、ここ5年間では新築マンションにおいてワンルームタイプの供給シェアが拡大する一方、70㎡以上の実需向けファミリータイプの供給シェアが縮小傾向にあり、価格が割安で選択肢も多い中古マンションが購入対象として検討されやすい状況となっている。



福岡県 新築マンション分譲価格および中古マンション売出・取引価格の推移

		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
中古	売出価格 (万円)	1,278	1,499	1,065	1,221	1,182	1,504	1,637	1,387	1,438	1,553
	取引価格 (万円)	1,190	1,361	938	1,142	1,095	1,382	1,540	1,312	1,351	1,470
	価格乖離率 (%)	-6.90	-9.21	-11.93	-6.51	-7.43	-8.15	-5.92	-5.44	-6.01	-5.36
新築	分譲価格 (万円)	2,643	2,879	2,974	2,998	2,692	2,786	2,798	3,180	3,371	3,853

●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、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。