

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 2021年下期の価格乖離率は-4.55%、前年から大幅に縮小

売出価格は4千万円を突破、取引価格も大台に迫る 売却期間は短縮化、3ヵ月間を切る

◆中古マンションの価格乖離率&売出→成約までの期間

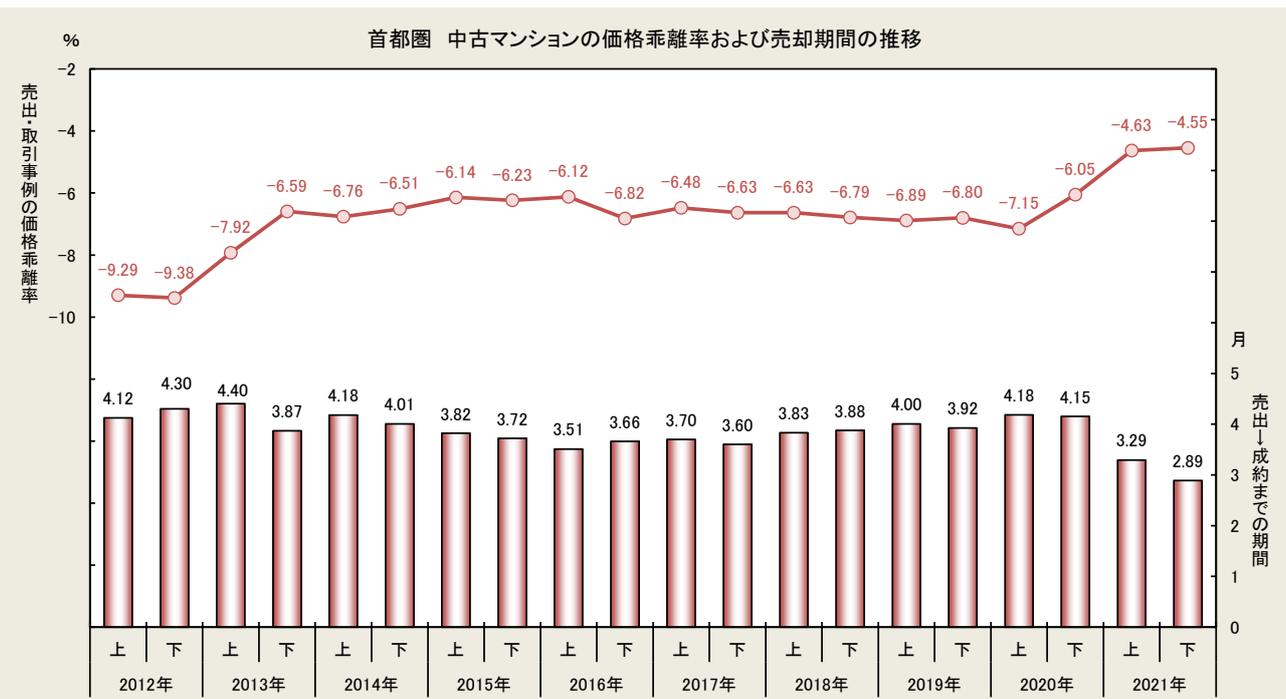
首都圏における2021年上期での中古マンションの一戸平均価格は、売出価格が4,017万円(前期比: +3.4%)、取引価格が3,831万円(同+5.0%)と揃ってプラス、上昇率自体も拡大した。売出・取引事例の価格乖離率※は-4.63%で、前期から1.42ポイント縮小した。2020年春に発出された緊急事態宣言が解除されて以降、中古マンション市場ではニーズの高まりを背景に“売り手市場”の様相を呈している。2021年下期には価格高騰に伴って在庫数が増加に転じる動きも出始めているが、中古マンションの一戸平均価格は売出価格が4,158万円(同+3.5%)、取引価格が3,969万円(同+3.6%)と、ともに高い上昇率を維持している。一方、売出・取引事例の価格乖離率は-4.55%で前期からは僅かな縮小に留まっている。

売出→成約までの期間(売却期間)を見てみると、2021年上期では3.29ヵ月と前期から概ね1ヵ月間も短縮しており、下期には2.89ヵ月まで短くなった。なお、売却期間が3ヵ月間を切ったのは2010年下期以来、22期ぶりである。

直近においては在庫数の増加や価格改定の強まりなど、調整局面に向けた動きも見られる。ただし、成約に至っている事例に限れば前述の通り反響の強さが依然として窺えることから、人気が高いエリアや物件などへの引き合いは引き続き良好であると言える。

首都圏 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)
2012年	上期	2,722	2,469	4,487
	下期	2,760	2,501	4,669
2013年	上期	2,726	2,510	4,695
	下期	2,700	2,522	5,123
2014年	上期	2,766	2,579	4,919
	下期	2,871	2,684	5,273
2015年	上期	2,948	2,767	5,374
	下期	3,000	2,813	5,991
2016年	上期	3,218	3,021	5,636
	下期	3,314	3,088	5,638
2017年	上期	3,689	3,450	5,795
	下期	3,708	3,462	6,188
2018年	上期	3,723	3,476	5,822
	下期	3,757	3,502	6,215
2019年	上期	3,789	3,528	6,205
	下期	3,839	3,578	6,483
2020年	上期	3,804	3,532	6,339
	下期	3,884	3,649	6,402
2021年	上期	4,017	3,831	6,441
	下期	4,158	3,969	7,139



発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2022年7月28日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。

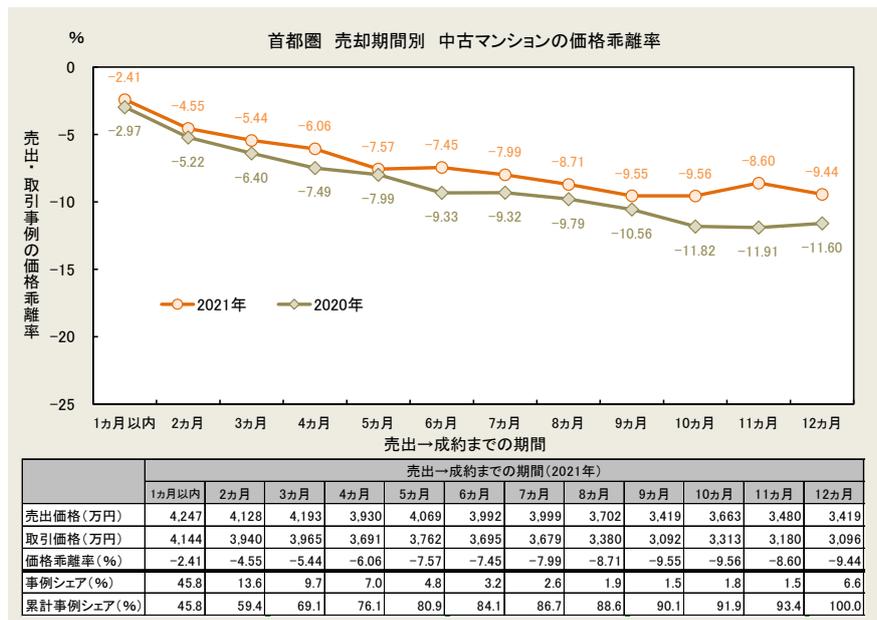
◆売却期間の違いによる価格乖離率とそのシェア

首都圏における2021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-2.41%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-3.25%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出価格から僅か3%強の値下げで成約に至っていたことになる。2020年の調査結果と比べ、いずれの売却期間においても価格乖離率は縮小、また今回の調査では売却期間が12ヵ月まで長期化しても価格乖離率は-10%を超えていなかった。

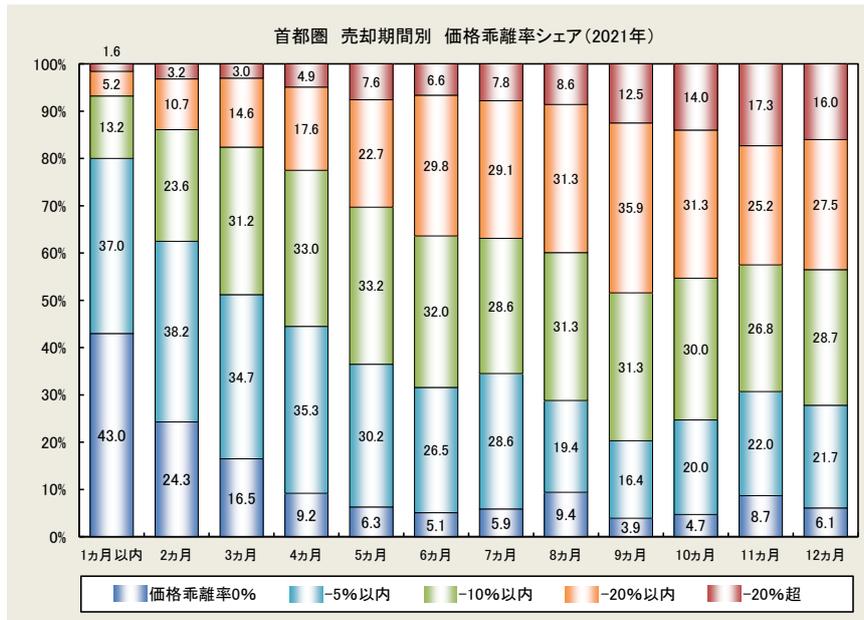
売却期間が1ヵ月以内での事例シェアは45.8%(2020年:35.1%)で、前年よりも10ポイント以上もシェアが拡大した。また、3ヵ月以内の累計事例シェアは69.1%(同55.4%)と7割近くを占め、売り出し開始から2回目の媒介契約の有効期間が終了するまでには84.1%(同74.0%)のケースで成約に至っていたことになる。

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ヵ月以内の場合で最もシェアが大きかったのは「0%(売出価格から値下げせず成約に至っているケース)」の43.0%で、次いで「-5%以内」の37.0%となっている。

前回の調査では「-5%以内」が最大シェアだったが、今回は「0%」と順位が入れ替わる結果となった。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るものの、それらのシェアは合計で6.8%とごく一部に過ぎない。一方、売却期間が9ヵ月まで長期化した場合、「-20%超」のシェアは10%を超え始めている。



	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)	4,247	4,128	4,193	3,930	4,069	3,992	3,999	3,702	3,419	3,663	3,480	3,419
取引価格(万円)	4,144	3,940	3,965	3,691	3,762	3,695	3,679	3,380	3,092	3,313	3,180	3,096
価格乖離率(%)	-2.41	-4.55	-5.44	-6.06	-7.57	-7.45	-7.99	-8.71	-9.55	-9.56	-8.60	-9.44
事例シェア(%)	45.8	13.6	9.7	7.0	4.8	3.2	2.6	1.9	1.5	1.8	1.5	6.6
累計事例シェア(%)	45.8	59.4	69.1	76.1	80.9	84.1	86.7	88.6	90.1	91.9	93.4	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、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、売出し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。