

中古マンションは築20年以下で需要の高さ続く

首都圏中古マンションおよび中古戸建住宅の成約・新規登録物件について、築年数(建築後経過年数)から見た2019年(1~12月)の動向を、以下の通り、お知らせします。

■平均築年数(2ページ図表1・2)

[中古マンション]

・成約物件は21.64年、新規登録物件は25.84年で、4年連続で前年に比べて乖離幅が拡大

[中古戸建住宅]

・成約物件は21.38年、新規登録物件は22.71年で、ともに前年と比べて上昇

■築年帯別構成比率(2ページ図表3・4)

[中古マンション]

・成約物件は築16~25年、築30年超物件の比率が拡大、築15年以内、築26~30年は縮小

・新規登録物件は築21~25年、築30年超物件の比率が拡大

・築20年以下は成約物件の構成比率が新規登録物件の構成比率を上回り、需要の高さ示す

※参考

・成約物件: 築30年超構成比率26.6%のうち、築31~40年は14.8%、築40年超は11.8%

・新規登録物件: 築30年超構成比率39.8%のうち、築31~40年は23.2%、築40年超は16.6%

[中古戸建住宅]

・成約物件は、築6~10年、築16~25年、築30年超物件の比率が拡大

・新規登録物件は、築5年以下の築浅物件、築30年超物件の比率が拡大

・築6~25年は成約物件の構成比率が新規登録物件の構成比率を上回り、需要の高さ示す

※参考

・成約物件: 築30年超構成比率21.9%のうち、築31~40年は13.5%、築40年超は8.4%

・新規登録物件: 築30年超構成比率27.2%のうち、築31~40年は16.1%、築40年超は11.1%

■築年帯別の取引動向(3ページ図表5)

[中古マンション]

・「対新規登録成約率」(成約件数/新規登録件数)は築30年超の築年帯を除き上昇、築6~10年は大幅上昇

[中古戸建住宅]

・「対新規登録成約率」は築6~10年、築16~25年の築年帯を除き下落

■築年帯別の物件属性(3ページ図表6・7)

[中古マンション]

・成約価格は築5年以下が5,000万円台、築6~15年が4,000万円台、築16~20年が3,000万円台、築21~25年が2,000万円台、築25年超が1,000万円台

・面積は、すべての築年帯で成約物件が新規登録物件を上回る

・成約・新規登録物件の価格・1㎡当たり単価は、築30年超物件が築26~30年を上回る

[中古戸建住宅]

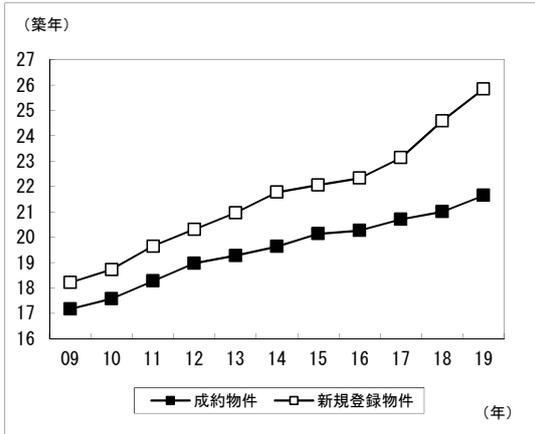
・成約価格は築5年以下が4,000万円台、築6~25年3,000万円台、築25年超が2,000万円台

・土地・建物面積は成約物件・新規登録物件とも経年するにつれて規模が大きくなる傾向(築30年超を除く)

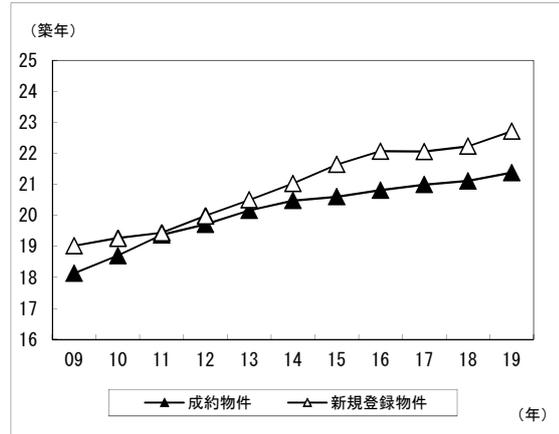


平均築年数

図表1 中古マンションの平均築年数

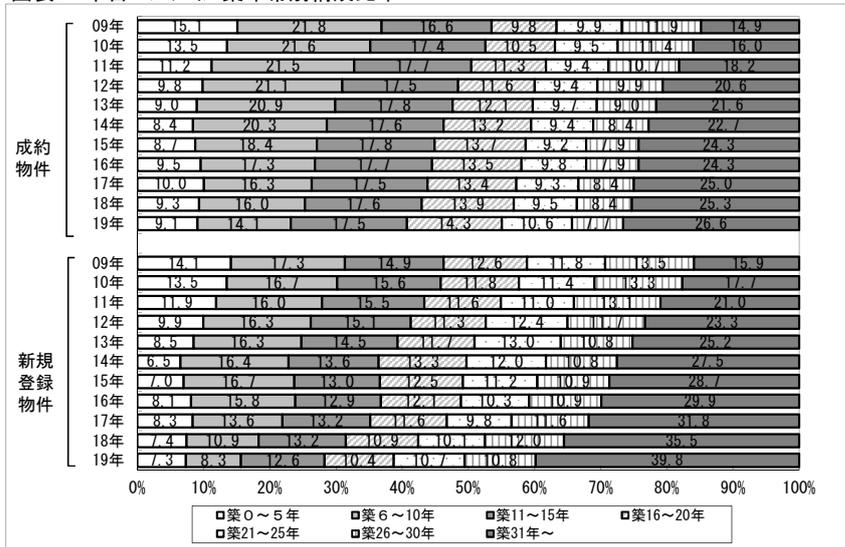


図表2 中古戸建住宅の平均築年数

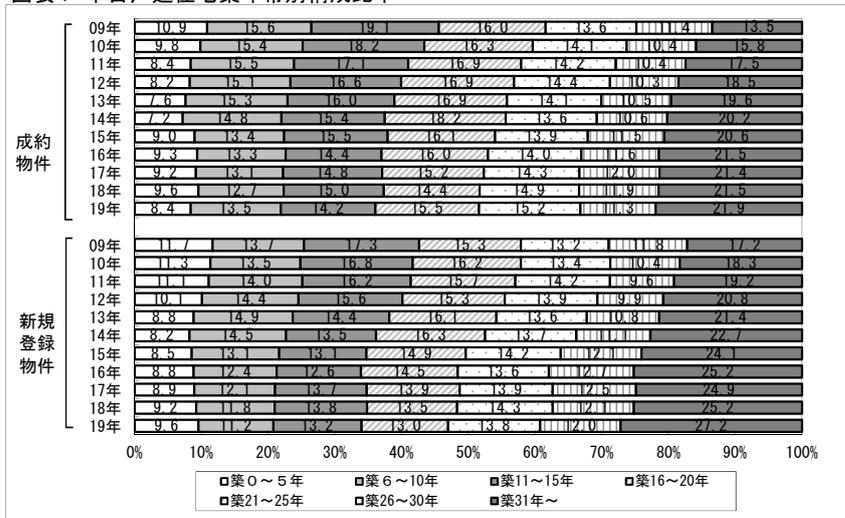


築年帯別構成比率

図表3 中古マンション築年帯別構成比率

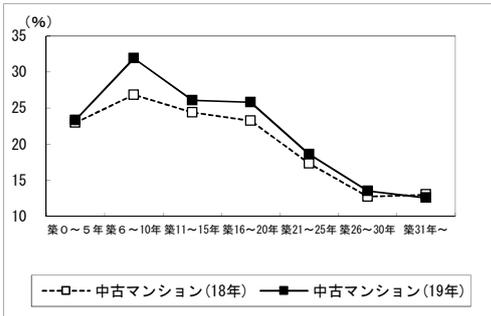


図表4 中古戸建住宅築年帯別構成比率

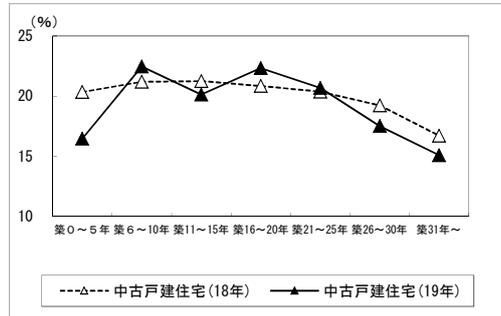


■ 築年帯別の取引動向

図表5-1 中古マンションの対新規登録成約率
(成約件数/新規登録件数)

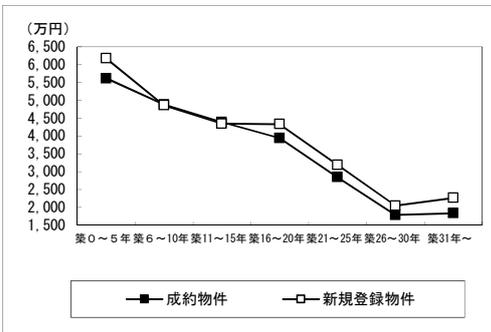


図表5-2 中古戸建住宅の対新規登録成約率
(成約件数/新規登録件数)

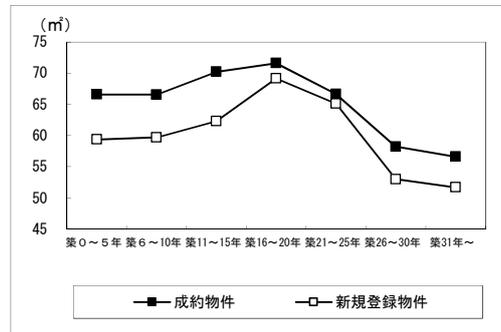


■ 築年帯別の物件属性

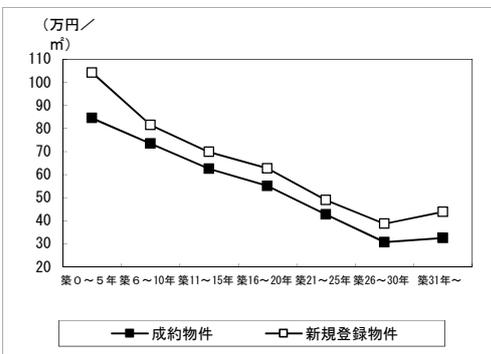
図表6-1 中古マンションの築年帯別平均価格



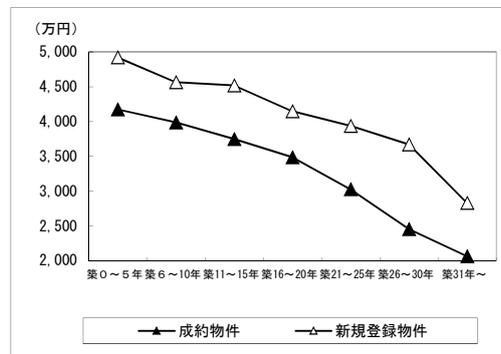
図表6-2 中古マンションの築年帯別平均面積



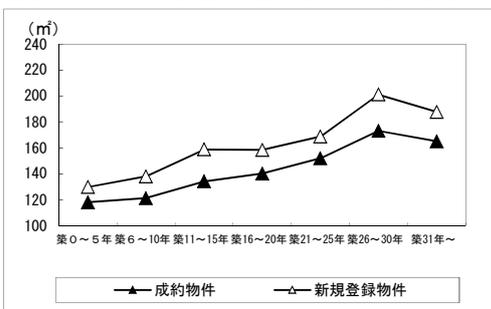
図表6-3 中古マンションの築年帯別平均㎡単価



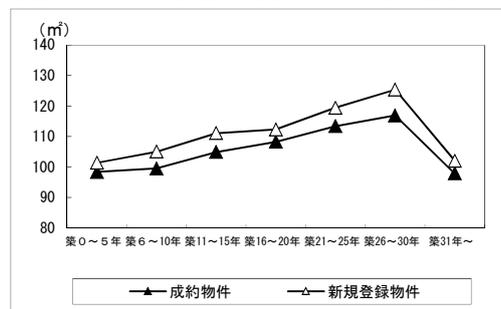
図表7-1 中古戸建住宅の築年帯別平均価格



図表7-2 中古戸建住宅の築年帯別平均土地面積



図表7-3 中古戸建住宅の築年帯別平均建物面積



■ローデータ①

図表1・2 平均築年数の推移(年)

	中古マンション		中古戸建住宅	
	成約	新規登録	成約	新規登録
2009年	17.17	18.21	18.13	19.02
2010年	17.57	18.73	18.70	19.27
2011年	18.27	19.65	19.37	19.44
2012年	18.97	20.31	19.71	19.99
2013年	19.27	20.96	20.16	20.50
2014年	19.63	21.77	20.48	21.03
2015年	20.13	22.05	20.60	21.64
2016年	20.26	22.32	20.81	22.07
2017年	20.70	23.13	20.99	22.06
2018年	21.00	24.58	21.11	22.23
2019年	21.64	25.84	21.38	22.71

図表3 中古マンション築年帯別構成比率(%)

	築0～5年	築6～10年	築11～15年	築16～20年	築21～25年	築26～30年	築31年～
成約							
2009年	15.1	21.8	16.6	9.8	9.9	11.9	14.9
2010年	13.5	21.6	17.4	10.5	9.5	11.4	16.0
2011年	11.2	21.5	17.7	11.3	9.4	10.7	18.2
2012年	9.8	21.1	17.5	11.6	9.4	9.9	20.6
2013年	9.0	20.9	17.8	12.1	9.7	9.0	21.6
2014年	8.4	20.3	17.6	13.2	9.4	8.4	22.7
2015年	8.7	18.4	17.8	13.7	9.2	7.9	24.3
2016年	9.5	17.3	17.7	13.5	9.8	7.9	24.3
2017年	10.0	16.3	17.5	13.4	9.3	8.4	25.0
2018年	9.3	16.0	17.6	13.9	9.5	8.4	25.3
2019年	9.1	14.1	17.5	14.3	10.6	7.7	26.6
新規登録							
2009年	14.1	17.3	14.9	12.6	11.8	13.5	15.9
2010年	13.5	16.7	15.6	11.8	11.4	13.3	17.7
2011年	11.9	16.0	15.5	11.6	11.0	13.1	21.0
2012年	9.9	16.3	15.1	11.3	12.4	11.7	23.3
2013年	8.5	16.3	14.5	11.7	13.0	10.8	25.2
2014年	6.5	16.4	13.6	13.3	12.0	10.8	27.5
2015年	7.0	16.7	13.0	12.5	11.2	10.9	28.7
2016年	8.1	15.8	12.9	12.1	10.3	10.9	29.9
2017年	8.3	13.6	13.2	11.6	9.8	11.6	31.8
2018年	7.4	10.9	13.2	10.9	10.1	12.0	35.5
2019年	7.3	8.3	12.6	10.4	10.7	10.8	39.8

図表4 中古戸建住宅築年帯別構成比率(%)

	築0～5年	築6～10年	築11～15年	築16～20年	築21～25年	築26～30年	築31年～
成約							
2009年	10.9	15.6	19.1	16.0	13.6	11.4	13.5
2010年	9.8	15.4	18.2	16.3	14.1	10.4	15.8
2011年	8.4	15.5	17.1	16.9	14.2	10.4	17.5
2012年	8.2	15.1	16.6	16.9	14.4	10.3	18.5
2013年	7.6	15.3	16.0	16.9	14.1	10.5	19.6
2014年	7.2	14.8	15.4	18.2	13.6	10.6	20.2
2015年	9.0	13.4	15.5	16.1	13.9	11.5	20.6
2016年	9.3	13.3	14.4	16.0	14.0	11.6	21.5
2017年	9.2	13.1	14.8	15.2	14.3	12.0	21.4
2018年	9.6	12.7	15.0	14.4	14.9	11.9	21.5
2019年	8.4	13.5	14.2	15.5	15.2	11.3	21.9
新規登録							
2009年	11.7	13.7	17.3	15.3	13.2	11.8	17.2
2010年	11.3	13.5	16.8	16.2	13.4	10.4	18.3
2011年	11.1	14.0	16.2	15.7	14.2	9.6	19.2
2012年	10.1	14.4	15.6	15.3	13.9	9.9	20.8
2013年	8.8	14.9	14.4	16.1	13.6	10.8	21.4
2014年	8.2	14.5	13.5	16.3	13.7	11.1	22.7
2015年	8.5	13.1	13.1	14.9	14.2	12.1	24.1
2016年	8.8	12.4	12.6	14.5	13.6	12.7	25.2
2017年	8.9	12.1	13.7	13.9	13.9	12.5	24.9
2018年	9.2	11.8	13.8	13.5	14.3	12.1	25.2
2019年	9.6	11.2	13.2	13.0	13.8	12.0	27.2

■ローデータ②

図表5 対新規登録成約率(%)

	中古マンション		戸建住宅	
	2018年	2019年	2018年	2019年
築0～5年	23.0	23.3	20.3	16.4
築6～10年	26.8	31.9	21.2	22.5
築11～15年	24.4	26.1	21.2	20.1
築16～20年	23.3	25.8	20.8	22.3
築21～25年	17.3	18.6	20.4	20.7
築26～30年	12.7	13.5	19.2	17.5
築31年～	13.0	12.6	16.7	15.1

図表6 中古マンション成約状況(万円、㎡)

	価格	面積	㎡単価
築0～5年	5,619	66.58	84.39
築6～10年	4,885	66.56	73.38
築11～15年	4,391	70.22	62.53
築16～20年	3,941	71.60	55.04
築21～25年	2,846	66.65	42.70
築26～30年	1,787	58.20	30.71
築31年～	1,835	56.59	32.42

図表6 中古マンション新規登録状況(万円、㎡)

	価格	面積	㎡単価
築0～5年	6,179	59.36	104.11
築6～10年	4,860	59.67	81.45
築11～15年	4,344	62.30	69.74
築16～20年	4,331	69.18	62.61
築21～25年	3,190	65.14	48.98
築26～30年	2,049	52.96	38.69
築31年～	2,264	51.66	43.83

図表7 中古戸建住宅成約状況(万円、㎡)

	価格	土地面積	建物面積
築0～5年	4,171	118.10	98.35
築6～10年	3,984	121.31	99.46
築11～15年	3,745	134.13	104.90
築16～20年	3,485	140.25	108.23
築21～25年	3,023	152.03	113.38
築26～30年	2,453	173.06	116.91
築31年～	2,062	165.03	97.88

図表7 中古戸建住宅新規登録状況(万円、㎡)

	価格	土地面積	建物面積
築0～5年	4,918	129.78	101.35
築6～10年	4,564	137.93	105.00
築11～15年	4,514	158.77	111.09
築16～20年	4,144	158.46	112.28
築21～25年	3,933	168.72	119.41
築26～30年	3,667	201.01	125.39
築31年～	2,826	187.59	101.97