

中古マンション成約物件、築30年超の比率が3割超える

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2022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23.33年、新規登録物件は28.16年で、前年に比べて乖離幅が拡大

[中古戸建住宅]

・成約物件は21.31年、新規登録物件は23.68年で、5年ぶりに前年に比べて乖離幅が縮小

■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6~10年、築16~20年、築30年超物件の比率が拡大、築5年以下は縮小

・新規登録物件は築16~25年、築30年超物件の比率が拡大、築15年以下は縮小

・築25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、需要の高さを示す
その中で両者の差が最も大きいのは築6~10年

※参考

・成約物件:築30年超構成比率31.5%のうち、築31~40年は15.0%、築40年超は16.5%

・新規登録物件:築30年超構成比率46.9%のうち、築31~40年は22.7%、築40年超は24.2%

[中古戸建住宅]

・成約物件は、築5年以下、築21年超物件の比率が拡大

・新規登録物件は、築10年以下、築26~30年物件の比率が拡大

・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、需要の高さを示す
その中で両者の差が最も大きいのは築6~10年

※参考

・成約物件:築30年超構成比率24.3%のうち、築31~40年は13.8%、築40年超は10.5%

・新規登録物件:築30年超構成比率31.5%のうち、築31~40年は15.5%、築40年超は16.0%

■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)が最も高い築年帯は築6~10年、
すべての築年帯で下落し、最も下落したのは築16~20年

[中古戸建住宅]

・「対新規登録成約率」が最も高い築年帯は築6~10年、
すべての築年帯で下落し、最も下落したのは築6~10年

■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10年以下が6,000万円台、築11~20年が5,000万円台、築21~25年が4,000万円台、
築25年超が2,000万円台

・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

[中古戸建住宅]

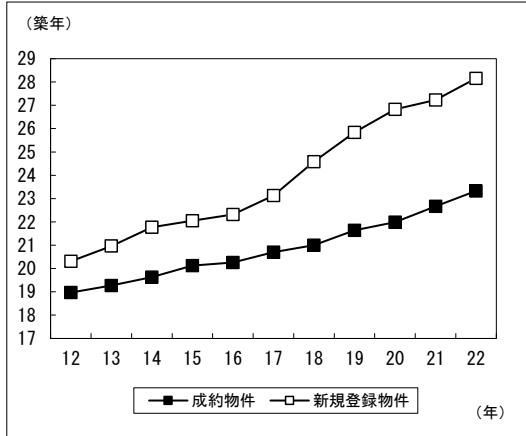
・成約価格は築20年以下が4,000万円台、築21~30年3,000万円台、築30年超が2,000万円台

・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年超の建物面積を除く)

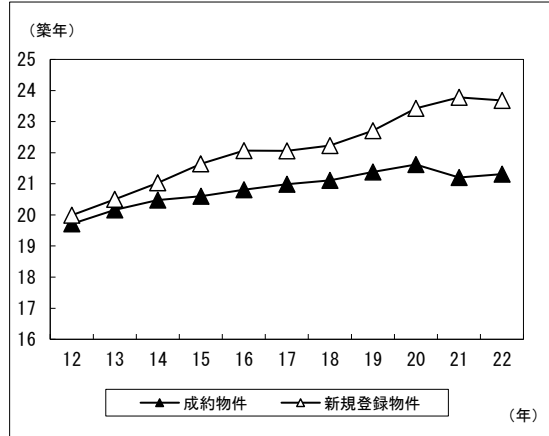


■平均築年数

図表1 中古マンションの平均築年数

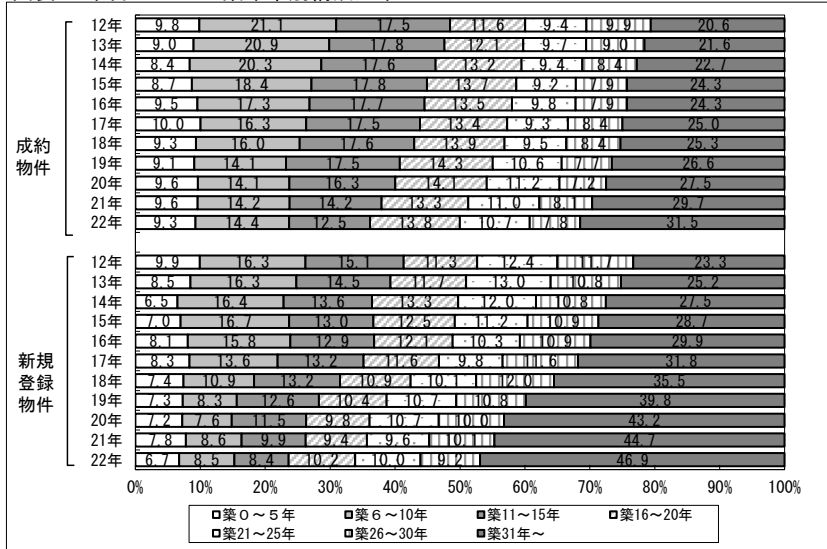


図表2 中古戸建住宅の平均築年数

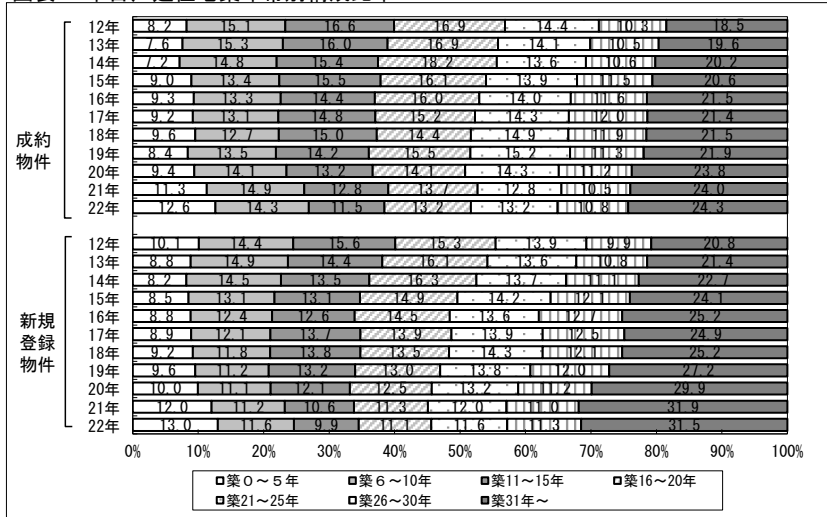


■築年帯別構成比率

図表3 中古マンション築年帯別構成比率

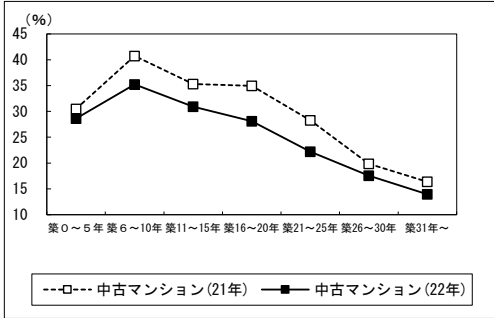


図表4 中古戸建住宅築年帯別構成比率

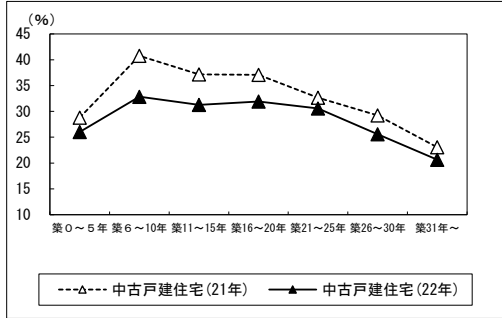


■築年帯別の取引動向

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)

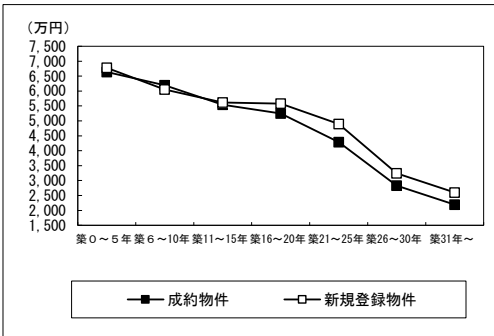


図表5-2 中古戸建住宅の対新規登録成約率
(成約件数/新規登録件数)

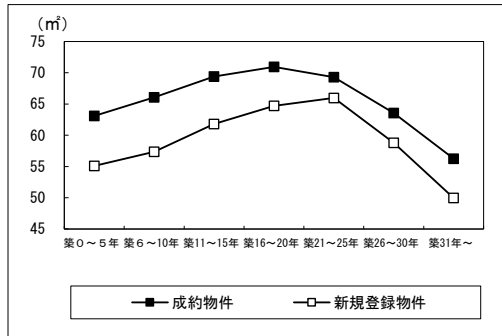


■築年帯別の物件属性

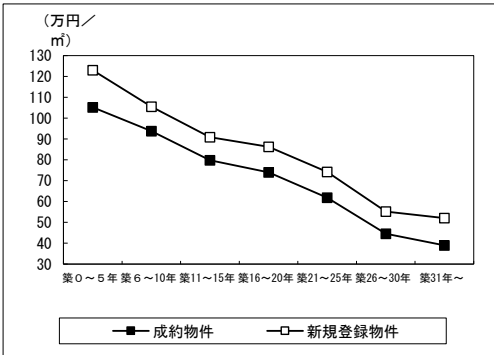
図表6-1 中古マンションの築年帯別平均価格



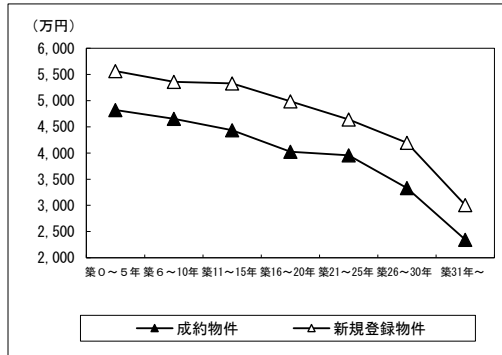
図表6-2 中古マンションの築年帯別平均面積



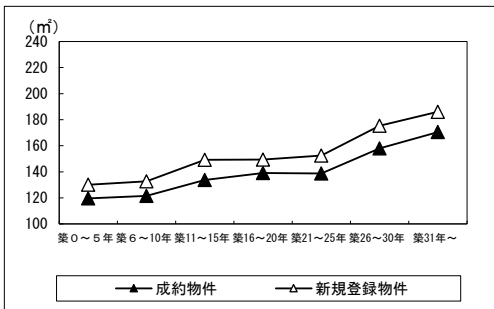
図表6-3 中古マンションの築年帯別平均㎡単価



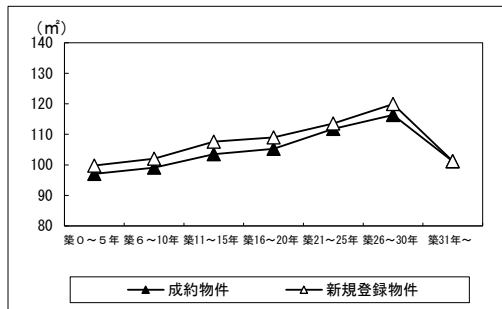
図表7-1 中古戸建住宅の築年帯別平均価格



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
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
2020年	21.99	26.83	21.62	23.43
2021年	22.67	27.23	21.20	23.78
2022年	23.33	28.16	21.31	23.68

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							
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
2020年	9.6	14.1	16.3	14.1	11.2	7.2	27.5
2021年	9.6	14.2	14.2	13.3	11.0	8.1	29.7
2022年	9.3	14.4	12.5	13.8	10.7	7.8	31.5
新規登録							
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
2020年	7.2	7.6	11.5	9.8	10.7	10.0	43.2
2021年	7.8	8.6	9.9	9.4	9.6	10.1	44.7
2022年	6.7	8.5	8.4	10.2	10.0	9.2	46.9

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							
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
2020年	9.4	14.1	13.2	14.1	14.3	11.2	23.8
2021年	11.3	14.9	12.8	13.7	12.8	10.5	24.0
2022年	12.6	14.3	11.5	13.2	13.2	10.8	24.3
新規登録							
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
2020年	10.0	11.1	12.1	12.5	13.2	11.2	29.9
2021年	12.0	11.2	10.6	11.3	12.0	11.0	31.9
2022年	13.0	11.6	9.9	11.1	11.6	11.3	31.5

■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	
	2021年	2022年	2021年	2022年
築0～5年	30.5	28.6	28.8	26.0
築6～10年	40.7	35.2	40.8	32.8
築11～15年	35.3	30.9	37.2	31.2
築16～20年	34.9	28.1	37.1	31.9
築21～25年	28.3	22.2	32.7	30.6
築26～30年	19.9	17.5	29.2	25.6
築31年～	16.4	13.9	23.1	20.6

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	6,638	63.09	105.21
築6～10年	6,193	66.05	93.76
築11～15年	5,543	69.41	79.86
築16～20年	5,250	70.94	74.01
築21～25年	4,290	69.29	61.91
築26～30年	2,832	63.54	44.57
築31年～	2,193	56.25	38.98

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	6,777	55.10	123.00
築6～10年	6,053	57.35	105.55
築11～15年	5,616	61.78	90.90
築16～20年	5,578	64.69	86.23
築21～25年	4,894	65.98	74.18
築26～30年	3,246	58.77	55.23
築31年～	2,601	49.96	52.07

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	4,821	119.58	97.05
築6～10年	4,653	121.47	99.10
築11～15年	4,436	133.71	103.50
築16～20年	4,024	139.07	105.24
築21～25年	3,955	138.76	111.81
築26～30年	3,333	157.91	116.35
築31年～	2,345	170.47	101.14

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	5,564	130.06	99.79
築6～10年	5,358	132.70	102.07
築11～15年	5,327	149.27	107.61
築16～20年	4,987	149.46	109.02
築21～25年	4,638	152.41	113.54
築26～30年	4,195	175.35	119.92
築31年～	3,005	186.07	101.19