

1次取得層中心の市場に転換

2009(平成21)年度上半期(4~9月)の中古住宅市場は、首都圏の中古マンション成約件数が15,476件(前年同期比8.0%増)、中古戸建住宅は5,309件(同11.4%増)と大きく拡大しています。立地と築年帯別にそれぞれの成約状況と成約物件の平均像を見てみると、初めて持ち家を取得する一次取得層を中心とした実需の顕在化によって比較的低価格で築年が経過している物件の取引が増えていることが示されています。

〔中古マンション〕

中古マンションは、築30年を超えている低価格物件の成約が前年同期よりも3割近く増えています。それぞれの地域の平均像は東京都区部で50㎡ほどの200万円前後の物件、東京都多摩地域や横浜・川崎地域で50㎡台後半で1100万円台、埼玉・千葉県の60㎡前後で600~700万円台などです。価格上昇期に手が届かず、手控えていた一次取得層がこの1年の価格の下落によって、持ち家取得に向かわせたと見ることができます。賃貸住宅居住者が払っていた家賃と購入後の住宅ローン支払額を比較して、購入に踏み切るケースもこうした物件に多くあると思われます。

また、東京都では築10~20年の取引が伸びています。価格は東京都区部の65㎡前後で3000万円台前半、東京都多摩地域の70㎡前後で2500万円前後です。一次取得あるいは中所得者層の住み替えにより「立地のよさや築年から考えて価格に割安感がある物件」が取引されています。

逆に首都圏全体が取引を伸ばしている中で、前年同期よりも縮小しているのは、築5年以内の物件(東京都区部で70㎡弱が4000万円台後半、横浜・川崎では75㎡で4000万円前後です。全般的に価格調整が続いており、需要は弱含み傾向にあります。

〔中古戸建住宅〕

中古戸建住宅においても、築20年を超えている「一次取得層向けの低価格物件」の取引が伸びています。また、東京都(特に都区部)では築20年未満の物件も含めて各築年帯がそろって増加しています。

「一次取得層向けの低価格物件」で特に伸ばしている地域・物件の平均像は、東京都区部で築30年超・土地80㎡・建物80㎡前後の3000万円前後、東京都多摩地域の築20~25年・土地140㎡・建物110㎡で3000万円前後、埼玉県の築20~25年・土地170㎡・建物100㎡で1000万円台後半、千葉県の築30年超・土地180㎡・建物90㎡前後で1000万円台前半、横浜・川崎地域の築30年超・土地150㎡・建物100㎡前後で3000万円前後、神奈川県他地域の築30年超・土地200㎡・建物100㎡前後で2500万円前後などです。

東京都で特に伸ばしている比較的築浅の物件では、都区部の築15~20年・土地110㎡・建物130㎡で5500万円前後、多摩地域では築5年以内・土地130㎡・建物90㎡台の3500万円前後などが挙げられます。



2009年度上半期(4～9月)・中古マンション地域別・築年帯別成約状況

		～築5年	～築10年	～築15年	～築20年	～築25年	～築30年	築30年～	合計
東京都	件数(件)	1,112	1,716	1,184	534	650	836	1,150	7,182
	前年同期比(%)	-10.5	13.6	29.7	14.6	0.3	7.6	35.3	12.1
	価格(万円)	4,556	4,036	3,120	2,189	2,161	2,042	1,804	3,069
	前年同期比(%)	-2.8	-0.8	-3.0	-1.8	-4.9	-6.5	-2.6	-5.0
面積(m ²)		68.2	69.1	64.2	57.8	57.9	56.1	52.2	62.1
都区部	件数(件)	910	1,398	880	358	504	674	860	5,584
	前年同期比(%)	-12.1	12.7	31.1	7.5	4.1	6.6	39.2	11.4
	価格(万円)	4,837	4,228	3,328	2,439	2,326	2,164	2,010	3,308
	前年同期比(%)	-1.3	-0.5	-2.8	0.3	-6.7	-5.7	-3.6	-4.7
面積(m ²)		67.2	67.2	62.5	56.0	56.5	54.2	50.8	60.7
多摩	件数(件)	202	318	304	176	146	162	290	1,598
	前年同期比(%)	-2.9	17.8	25.6	32.3	-11.0	11.7	25.0	14.6
	価格(万円)	3,292	3,188	2,519	1,681	1,591	1,535	1,190	2,232
	前年同期比(%)	-9.0	-2.0	-4.5	-2.2	-1.6	-9.6	-3.3	-5.6
面積(m ²)		72.6	77.1	69.4	61.6	63.0	63.9	56.4	67.0
埼玉県	件数(件)	147	282	362	331	215	310	247	1,894
	前年同期比(%)	-6.4	8.9	10.4	3.8	9.1	22.0	28.6	11.0
	価格(万円)	2,750	2,546	1,946	1,187	1,241	1,075	692	1,579
	前年同期比(%)	-10.5	-0.4	5.6	-3.3	-6.5	-4.1	-13.6	-5.1
面積(m ²)		75.2	74.9	69.5	65.8	66.8	68.3	57.2	68.0
千葉県	件数(件)	210	382	421	228	165	246	550	2,202
	前年同期比(%)	11.7	7.6	14.1	0.0	7.1	-17.7	23.6	8.0
	価格(万円)	3,079	2,752	1,799	1,276	1,460	1,102	797	1,678
	前年同期比(%)	-5.8	-2.6	-2.7	-12.8	7.1	-4.2	-0.9	-3.5
面積(m ²)		81.8	81.0	72.7	80.0	72.6	75.2	60.8	73.1
神奈川県	件数(件)	481	868	743	514	515	409	549	4,079
	前年同期比(%)	-12.7	2.8	11.2	3.2	4.9	21.0	19.6	6.0
	価格(万円)	3,827	3,267	2,519	1,657	1,677	1,614	1,079	2,333
	前年同期比(%)	-2.0	-0.6	1.9	-10.7	-8.3	0.3	-8.6	-5.3
面積(m ²)		74.6	75.7	68.8	61.2	63.6	68.7	57.8	67.8
横浜・川崎	件数(件)	401	685	536	333	370	316	392	3,033
	前年同期比(%)	-11.7	3.3	9.8	7.4	-7.0	29.5	22.1	5.4
	価格(万円)	3,968	3,414	2,742	1,942	1,832	1,690	1,129	2,539
	前年同期比(%)	-2.3	-0.0	1.9	-8.4	-3.9	-2.6	-11.4	-4.7
面積(m ²)		74.4	75.6	69.3	61.6	63.9	67.4	56.1	68.0
神奈川他	件数(件)	80	183	207	181	145	93	157	1,046
	前年同期比(%)	-17.5	1.1	15.0	-3.7	55.9	-1.1	13.8	7.7
	価格(万円)	3,120	2,719	1,943	1,133	1,282	1,356	954	1,736
	前年同期比(%)	-1.7	-3.5	3.2	-20.1	-14.2	5.5	-0.6	-7.1
面積(m ²)		75.5	75.9	67.5	60.4	62.7	73.0	62.1	67.4
首都圏	件数(件)	1,950	3,248	2,710	1,607	1,545	1,801	2,496	15,357
	前年同期比(%)	-8.8	9.4	19.0	6.4	3.7	8.0	28.3	9.7
	価格(万円)	4,081	3,550	2,593	1,683	1,797	1,650	1,312	2,490
	前年同期比(%)	-3.8	-0.5	0.6	-5.4	-5.8	-4.1	-2.8	-4.6
面積(m ²)		71.8	72.7	67.5	63.7	62.6	63.7	55.8	65.9

* 合計は中古マンションの成約件数と合致しない。

■ = 件数・前年同期比増加率20%以上

2009年度上半期(4～9月)・中古戸建住宅地域別・築年帯別成約状況

		～築5年	～築10年	～築15年	～築20年	～築25年	～築30年	築30年～	合計
東京都	件数(件)	179	304	334	219	217	138	232	1,623
	前年同期比(%)	26.1	12.6	21.5	27.3	28.4	-2.1	26.8	20.0
	価格(万円)	4,841	4,560	4,407	4,359	3,782	3,768	2,785	4,107
	前年同期比(%)	-2.5	-7.5	-3.5	-12.5	-4.8	9.8	-10.2	-5.4
	土地面積(m ²)	108.9	104.4	112.1	130.5	127.6	142.6	103.7	116.3
建物面積(m ²)	100.5	102.2	108.0	120.2	111.9	104.8	82.2	104.3	
都区部	件数(件)	91	174	182	109	101	58	131	846
	前年同期比(%)	19.7	13.0	27.3	51.4	26.3	13.7	28.4	24.8
	価格(万円)	6,204	5,197	5,296	5,585	4,684	4,494	3,006	4,928
	前年同期比(%)	5.2	-11.5	1.5	-14.6	-5.7	5.8	-6.9	-4.9
	土地面積(m ²)	89.7	84.2	93.3	112.0	110.7	108.2	78.0	94.2
建物面積(m ²)	106.5	101.6	111.7	129.7	116.6	101.6	78.2	106.1	
多摩	件数(件)	88	130	152	110	116	80	101	777
	前年同期比(%)	33.3	12.1	15.2	10.0	30.3	-11.1	24.7	15.3
	価格(万円)	3,432	3,707	3,342	3,144	2,998	3,242	2,498	3,214
	前年同期比(%)	-11.7	0.7	-13.4	-18.6	-2.7	9.2	-15.1	-8.2
	土地面積(m ²)	128.8	131.4	134.6	148.9	142.3	167.5	137.0	140.3
建物面積(m ²)	94.3	102.9	103.6	110.8	107.8	107.1	87.4	102.3	
埼玉県	件数(件)	81	132	221	184	163	108	128	1,017
	前年同期比(%)	-13.8	-12.0	23.5	10.8	28.3	1.9	6.7	8.0
	価格(万円)	2,781	2,350	2,176	1,923	1,729	1,392	1,330	1,940
	前年同期比(%)	-4.7	-16.1	-7.8	-7.9	-13.7	-14.1	-8.6	-11.5
	土地面積(m ²)	132.0	124.2	136.4	149.2	167.3	143.4	126.9	141.3
建物面積(m ²)	100.5	103.0	108.1	114.9	102.9	93.0	78.4	101.9	
千葉県	件数(件)	94	133	175	169	163	147	160	1,041
	前年同期比(%)	-10.5	4.7	-0.6	-20.3	8.7	1.4	39.1	1.1
	価格(万円)	2,780	2,482	2,296	1,886	1,817	1,528	1,327	1,965
	前年同期比(%)	0.1	-8.7	-1.8	-7.8	-4.6	-12.1	0.9	-6.8
	土地面積(m ²)	170.3	252.2	201.9	194.2	195.1	174.5	189.8	197.4
建物面積(m ²)	109.1	112.3	117.8	120.0	113.0	99.6	93.1	109.6	
神奈川県	件数(件)	137	217	269	249	202	183	252	1,509
	前年同期比(%)	-16.5	-4.0	7.6	7.8	21.7	6.4	49.1	9.5
	価格(万円)	3,736	3,929	3,247	3,126	3,442	3,151	2,718	3,296
	前年同期比(%)	-11.5	0.3	-17.4	-7.7	-8.3	-3.1	-13.4	-10.2
	土地面積(m ²)	122.9	140.7	128.6	146.6	177.9	172.4	176.9	152.8
建物面積(m ²)	99.1	107.4	103.0	111.1	114.2	106.3	98.4	105.8	
横浜・川崎	件数(件)	76	139	152	126	131	96	130	850
	前年同期比(%)	-24.8	3.0	4.8	9.6	31.0	-5.0	44.4	8.0
	価格(万円)	4,354	4,313	3,735	3,603	3,880	3,758	2,988	3,776
	前年同期比(%)	-5.0	-2.2	-21.2	-10.4	-13.0	-2.0	-11.6	-11.2
	土地面積(m ²)	120.8	132.5	124.9	136.8	170.0	167.0	155.0	143.8
建物面積(m ²)	102.5	106.6	105.4	110.3	114.1	107.7	99.3	106.7	
神奈川他	件数(件)	61	78	117	123	71	87	122	659
	前年同期比(%)	-3.2	-14.3	11.4	6.0	7.6	22.5	54.4	11.5
	価格(万円)	2,967	3,244	2,613	2,638	2,634	2,481	2,430	2,676
	前年同期比(%)	-18.4	1.8	-7.0	-4.4	-1.9	2.6	-15.2	-7.5
	土地面積(m ²)	125.6	155.4	133.4	156.6	192.6	178.4	200.3	164.3
建物面積(m ²)	94.9	108.7	99.8	112.0	114.5	104.8	97.4	104.5	
首都圏	件数(件)	491	786	999	821	745	576	772	5,190
	前年同期比(%)	-2.8	1.7	13.5	5.1	21.7	2.1	31.5	10.4
	価格(万円)	3,798	3,663	3,231	2,930	2,811	2,555	2,220	3,017
	前年同期比(%)	-2.3	-5.0	-7.5	-5.4	-6.2	-1.8	-8.5	-6.4
	土地面積(m ²)	128.4	142.8	137.7	152.7	164.7	160.4	149.3	148.1
建物面積(m ²)	101.8	105.5	108.4	116.2	110.8	101.7	89.1	105.3	

* 合計は中古戸建住宅の成約件数と合致しない。

■ = 件数・前年同期比増加率20%以上