

## 築20年超える物件の取引が増加

2009年1～12月における中古マンションおよび戸建住宅の成約・新規登録状況を築年数(建築後経過年数)から見てみました。

### 〔平均築年数〕

東日本不動産流通機構を通じて2009年1～12月に成約した首都圏中古マンションの平均築年数は17.17年で、前年に比べて0.74年上昇(古い物件にシフト)しています(2ページ図表1)。新規登録物件も18.21年と0.47年上昇しています。中古戸建住宅は成約物件18.13年(前年比0.69年上昇)、新規登録物件19.02年(同0.71年上昇)で、ここ数年は需要が築浅に向く傾向でしたが、今年は両物件ともそろって古い物件にシフトしています(2ページ図表2)。

### 〔築年帯別構成比率〕

中古マンションの成約物件の築年帯別構成比率は築10年以内36.9%(前年39.0%)、築11～20年26.4%(同25.7%)、築20年超36.7%(同35.2%)で、築20年を超える物件の成約が拡大しています(2ページ図表3)。10年前と比べると、築30年を超える物件が2.1%から14.9%へと拡大しています。新規登録物件の各築年帯別比率と比べると築10年以内の両築年帯は成約物件の比率が上回っており、築浅の需要が引き続き高いことも示されています。

中古戸建住宅の成約物件は築10年以内26.5%(前年28.7%)、築11～20年35.1%(同35.7%)、築20年超38.4%(同35.6%)で、築20年を超える物件取引の拡大が目立っています(2ページ図表4)。

### 〔築年帯別の取引動向〕

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)は、成約物件の増加と新規登録物件の大幅な減少によって各築年帯とも前年を上回っています(3ページ図表5)。最も上昇したのは築6～10年(21.1%→30.2%)です。

中古戸建住宅も各築年帯とも前年よりも上昇しています。

中古マンションにおける各築年帯の成約件数と新規登録件数について、該当年の新築マンション供給戸数(不動産経済研究所調べ)で除した「対ストック売却率」「対ストック取引率」を算出すると、「売却率」は各築年帯ともそろって縮小、「取引率」は築16～20年を除いて拡大しています(3ページ図表6)。長期的に見ると、築5年以内の築浅物件が上昇、築11～15年の物件は低下傾向にあることがわかります。

### 〔築年帯別の物件属性〕

中古マンションの平均成約価格は築0～5年が4,000万円台、築6～10年が3,400万円台、築11～15年が2,400万円台、築16年以上の各築年帯では2,000万円未満となっています。新規登録価格との差は各築年帯とも比較的小さいことがわかります(3ページ図表7)。

一方、面積を見ると、成約物件が大きく上回っており、需給ギャップが一部生じています。

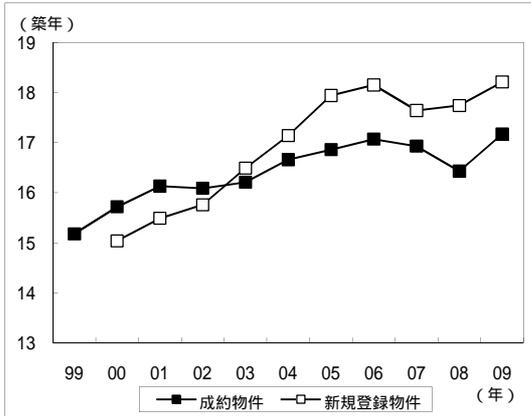
成約物件の1㎡当たり単価は築0～5年が55万円台、築6～10年は47万円台、築11～15年は37万円台、築16年以上では30万円を下回っています。

中古戸建住宅の成約物件の平均成約価格は築10年以内は3,000万円台後半、築11～20年は3,000万円台前後、築20年超は2,000万円台となっています(3ページ図表8)。新規登録物件の価格や土地・建物面積との差が大きく、需要は価格の割安感を求める傾向にあることを示しています。

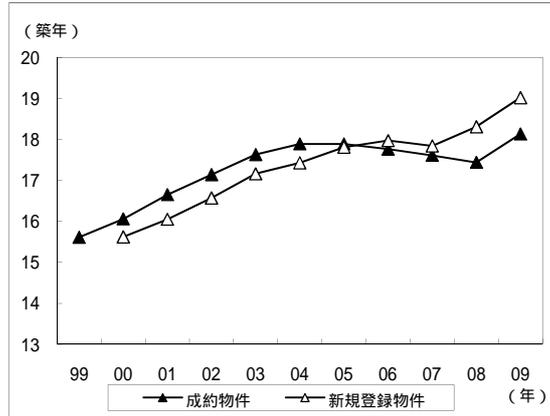


## 平均築年数

図表1 中古マンションの平均築年数

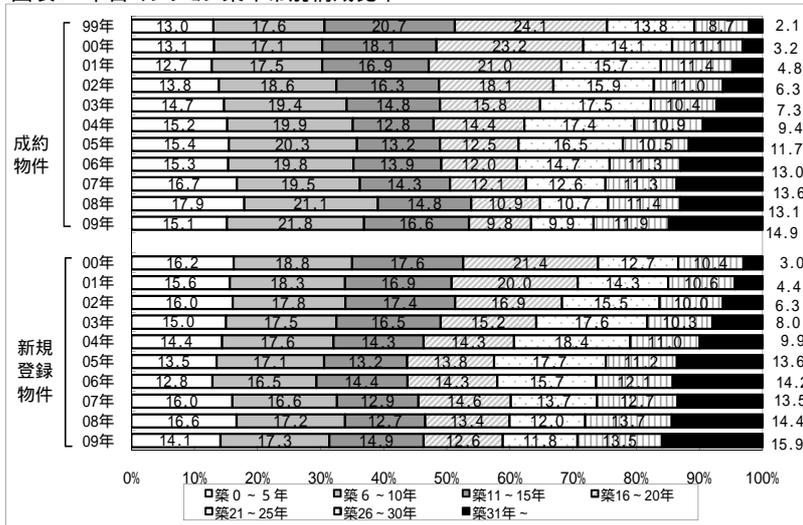


図表2 中古戸建住宅の平均築年数

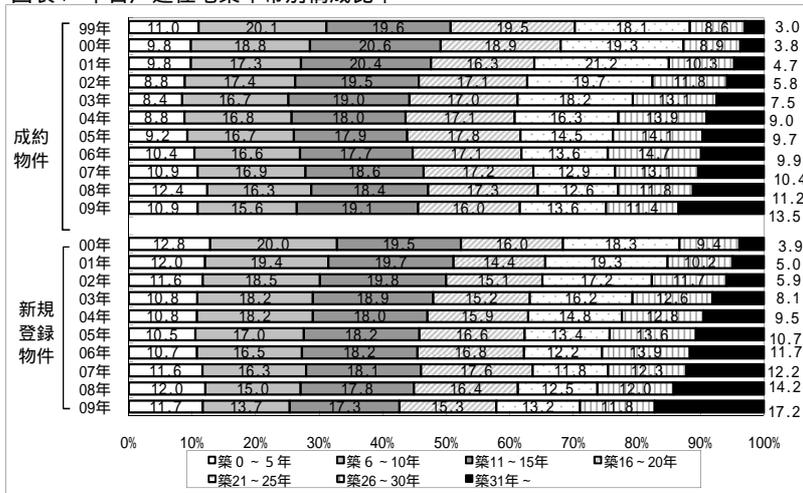


## 築年帯別構成比率

図表3 中古マンション築年帯別構成比率

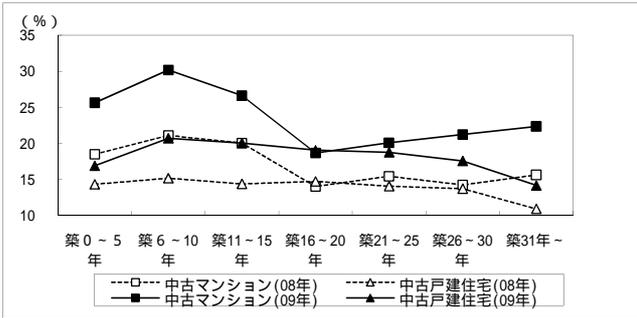


図表4 中古戸建住宅築年帯別構成比率

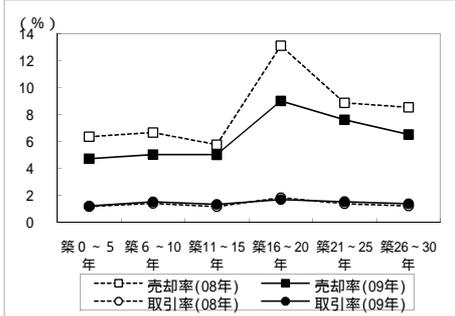


## 築年帯別の取引動向

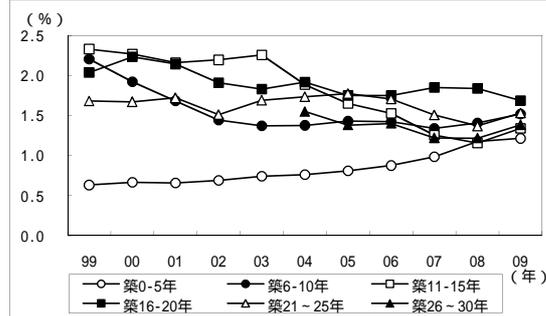
図表5 対新規登録成約率(成約件数/新規登録件数)



図表6-1 中古マンションの対ストック売却率・取引率



図表6-2 中古マンションの対ストック取引率の長期的推移

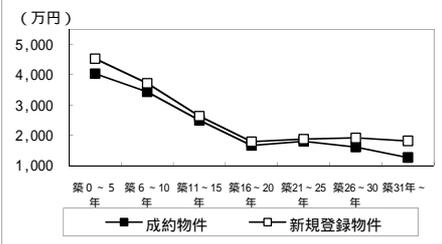


「対ストック売却率」= 築年帯別の中古マンション新規登録件数 / 該当年の新築マンション供給件数

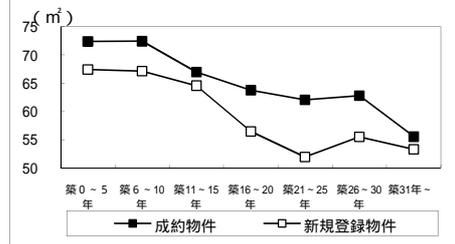
「対ストック取引率」= 築年帯別の中古マンション成約件数 / 該当年の新築マンション供給件数

## 築年帯別の物件属性

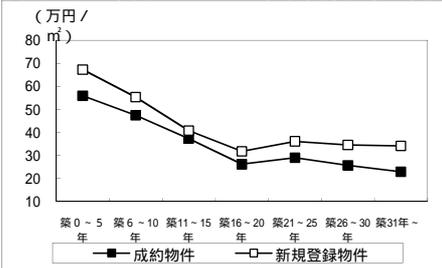
図表7-1 中古マンションの築年帯別平均価格



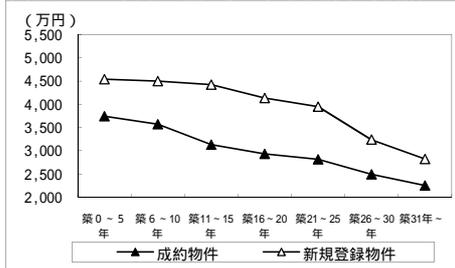
図表7-2 中古マンションの築年帯別平均面積



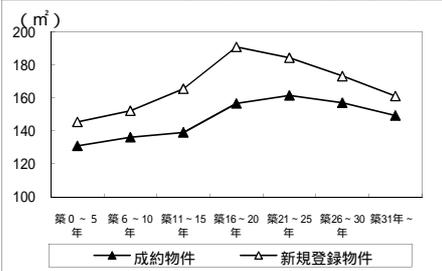
図表7-3 中古マンションの築年帯別平均㎡単価



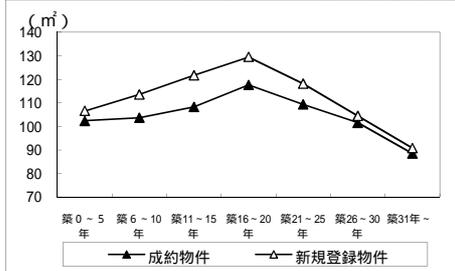
図表8-1 中古戸建住宅の築年帯別平均価格



図表8-2 中古戸建住宅の築年帯別平均土地面積



図表8-3 中古戸建住宅の築年帯別平均建物面積



## ローデータ

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
1999年	15.18	-	15.61	-
2000年	15.72	15.04	16.06	15.62
2001年	16.13	15.49	16.65	16.13
2002年	16.09	15.76	17.14	16.57
2003年	16.21	16.49	17.63	17.16
2004年	16.66	17.14	17.89	17.43
2005年	16.86	17.94	17.89	17.81
2006年	17.07	18.15	17.76	17.97
2007年	16.93	17.64	17.61	17.84
2008年	16.43	17.74	17.44	18.31
2009年	17.17	18.21	18.13	19.02

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～
<b>成約</b>							
1999年	13.0	17.6	20.7	24.1	13.8	8.7	2.1
2000年	13.1	17.1	18.1	23.2	14.1	11.1	3.2
2001年	12.7	17.5	16.9	21.0	15.7	11.4	4.8
2002年	13.8	18.6	16.3	18.1	15.9	11.0	6.3
2003年	14.7	19.4	14.8	15.8	17.5	10.4	7.3
2004年	15.2	19.9	12.8	14.4	17.4	10.9	9.4
2005年	15.4	20.3	13.2	12.5	16.5	10.5	11.7
2006年	15.3	19.8	13.9	12.0	14.7	11.3	13.0
2007年	16.7	19.5	14.3	12.1	12.6	11.3	13.6
2008年	17.9	21.1	14.8	10.9	10.7	11.4	13.1
2009年	15.1	21.8	16.6	9.8	9.9	11.9	14.9
<b>新規登録</b>							
2000年	16.2	18.8	17.6	21.4	12.7	10.4	3.0
2001年	15.6	18.3	16.9	20.0	14.3	10.6	4.4
2002年	16.0	17.8	17.4	16.9	15.5	10.0	6.3
2003年	15.0	17.5	16.5	15.2	17.6	10.3	8.0
2004年	14.4	17.6	14.3	14.3	18.4	11.0	9.9
2005年	13.5	17.1	13.2	13.8	17.7	11.2	13.6
2006年	12.8	16.5	14.4	14.3	15.7	12.1	14.2
2007年	16.0	16.6	12.9	14.6	13.7	12.7	13.5
2008年	16.6	17.2	12.7	13.4	12.0	13.7	14.4
2009年	14.1	17.3	14.9	12.6	11.8	13.5	15.9

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～
<b>成約</b>							
1999年	11.0	20.1	19.6	19.5	18.1	8.6	3.0
2000年	9.8	18.8	20.6	18.9	19.3	8.9	3.8
2001年	9.8	17.3	20.4	16.3	21.2	10.3	4.7
2002年	8.8	17.4	19.5	17.1	19.7	11.8	5.8
2003年	8.4	16.7	19.0	17.0	18.2	13.1	7.5
2004年	8.8	16.8	18.0	17.1	16.3	13.9	9.0
2005年	9.2	16.7	17.9	17.8	14.5	14.1	9.7
2006年	10.4	16.6	17.7	17.1	13.6	14.7	9.9
2007年	10.9	16.9	18.6	17.2	12.9	13.1	10.4
2008年	12.4	16.3	18.4	17.3	12.6	11.8	11.2
2009年	10.9	15.6	19.1	16.0	13.6	11.4	13.5
<b>新規登録</b>							
2000年	12.8	20.0	19.5	16.0	18.3	9.4	3.9
2001年	12.0	19.4	19.7	14.4	19.3	10.2	5.0
2002年	11.6	18.5	19.8	15.1	17.2	11.7	5.9
2003年	10.8	18.2	18.9	15.2	16.2	12.6	8.1
2004年	10.8	18.2	18.0	15.9	14.8	12.8	9.5
2005年	10.5	17.0	18.2	16.6	13.4	13.6	10.7
2006年	10.7	16.5	18.2	16.8	12.2	13.9	11.7
2007年	11.6	16.3	18.1	17.6	11.8	12.3	12.2
2008年	12.0	15.0	17.8	16.4	12.5	12.0	14.2
2009年	11.7	13.7	17.3	15.3	13.2	11.8	17.2

## ローデータ

図表5 対新規登録成約率(%)

	中古マンション		戸建住宅	
	2008年	2009年	2008年	2009年
築0～5年	18.5	25.6	14.3	16.9
築6～10年	21.1	30.2	15.2	20.7
築11～15年	20.0	26.6	14.4	20.0
築16～20年	14.0	18.7	14.7	19.0
築21～25年	15.4	20.1	14.1	18.8
築26～30年	14.2	21.2	13.7	17.6
築31年～	15.6	22.4	10.9	14.2

図表6-1 中古マンションの対ストック売却率・取引率(%)

	売却率		取引率	
	2008年	2009年	2008年	2009年
築0～5年	6.36	4.73	1.17	1.21
築6～10年	6.66	5.04	1.41	1.52
築11～15年	5.77	5.02	1.16	1.34
築16～20年	13.12	9.03	1.84	1.68
築21～25年	8.87	7.63	1.37	1.53
築26～30年	8.54	6.52	1.22	1.38

図表6-2 中古マンションの対ストック取引率の長期的推移(%)

	築0～5年	築6～10年	築11～15年	築16～20年	築21～25年	築26～30年
1999年	0.63	2.20	2.33	2.04	1.68	-
2000年	0.66	1.92	2.27	2.23	1.67	-
2001年	0.66	1.68	2.16	2.14	1.72	-
2002年	0.69	1.44	2.19	1.91	1.51	-
2003年	0.74	1.37	2.26	1.83	1.69	1.58
2004年	0.76	1.38	1.89	1.92	1.73	1.55
2005年	0.81	1.43	1.65	1.75	1.77	1.38
2006年	0.87	1.42	1.53	1.75	1.70	1.40
2007年	0.98	1.34	1.25	1.85	1.51	1.22
2008年	1.17	1.41	1.16	1.84	1.37	1.22
2009年	1.21	1.52	1.34	1.68	1.53	1.38

図表7 中古マンション成約状況(万円、㎡)

	価格	面積	㎡単価
築0～5年	4,040	72.39	55.81
築6～10年	3,435	72.42	47.43
築11～15年	2,496	66.97	37.27
築16～20年	1,666	63.77	26.12
築21～25年	1,800	62.05	29.00
築26～30年	1,610	62.77	25.65
築31年～	1,271	55.55	22.88

図表7 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	4,534	67.43	67.25
築6～10年	3,717	67.16	55.35
築11～15年	2,633	64.57	40.78
築16～20年	1,794	56.49	31.76
築21～25年	1,875	51.96	36.09
築26～30年	1,914	55.50	34.49
築31年～	1,819	53.31	34.11

図表8 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	3,745	130.87	102.39
築6～10年	3,571	135.99	103.65
築11～15年	3,130	139.03	108.28
築16～20年	2,931	156.48	117.67
築21～25年	2,813	161.29	109.41
築26～30年	2,494	156.81	101.58
築31年～	2,250	149.25	88.48

図表8 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	4,539	145.33	106.57
築6～10年	4,498	152.02	113.52
築11～15年	4,422	165.39	121.65
築16～20年	4,133	190.68	129.50
築21～25年	3,947	184.12	118.13
築26～30年	3,238	173.01	104.45
築31年～	2,821	160.91	90.77