

## 中古マンション、築6～15年物件に需要

2010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2010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17.57年で、前年に比べて0.40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18.73年と0.52年上昇しています。

一方、中古戸建住宅の成約物件は18.70年で前年比0.57年上昇しました。06～08年は築浅にシフトしましたが、ここ2年は再び古い物件にシフトしています。新規登録物件は19.27年(同0.25年上昇)で、3年連続で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35.2%(前年36.9%)、築11～20年27.9%(同26.4%)、築20年超36.9%(同36.7%)で、2年連続で築10年以内の物件の成約が縮小しています(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3.2%から16.0%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6～15年の両築年帯は成約物件の比率が上回っており、需要が他の築年帯よりも高いことが示されています。

中古戸建住宅の成約物件は築10年以内25.2%(前年26.5%)、築11～20年34.5%(同35.1%)、築20年超40.4%(同38.4%)で、築20年を超える物件取引が拡大、4割を超えています(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、新規登録件数が増加しているのに比べて成約件数は伸び悩み、全般的に前年を下回っています(3ページ図表5)。唯一、上昇したのは築16～20年(18.7% 19.7%)です。

中古戸建住宅は新規登録物件が大きく減少している築年帯が多いですが、成約件数は増加あるいは微減となっており、新規登録物件と成約物件ともに増加している築5年以内を除き、各築年帯とも前年を上回っています。

### 〔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3,600万円台、築11～15年が2,700万円台、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6)。

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。

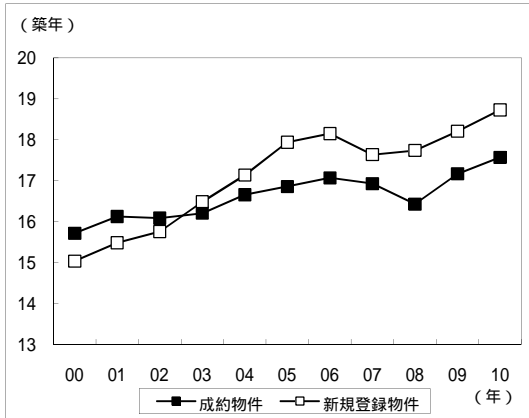
成約物件の1㎡当たり単価は築0～5年が55万円台、築6～10年は50万円台、築11～15年は40万円台、築16年以上では30万円を下回っています。

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3,500～3,600万円台、築11～15年は3,300万円台、築16年超は2,000万円台となっています(3ページ図表7)。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。

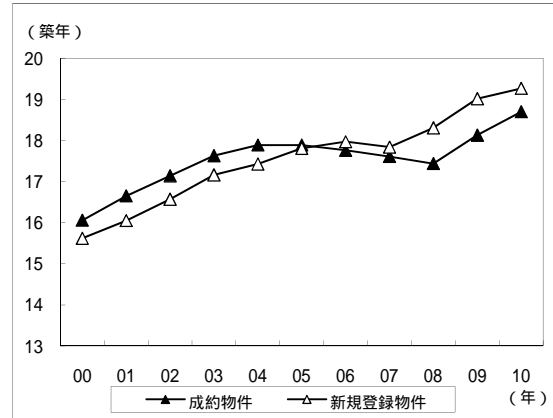


## 平均築年数

図表1 中古マンションの平均築年数

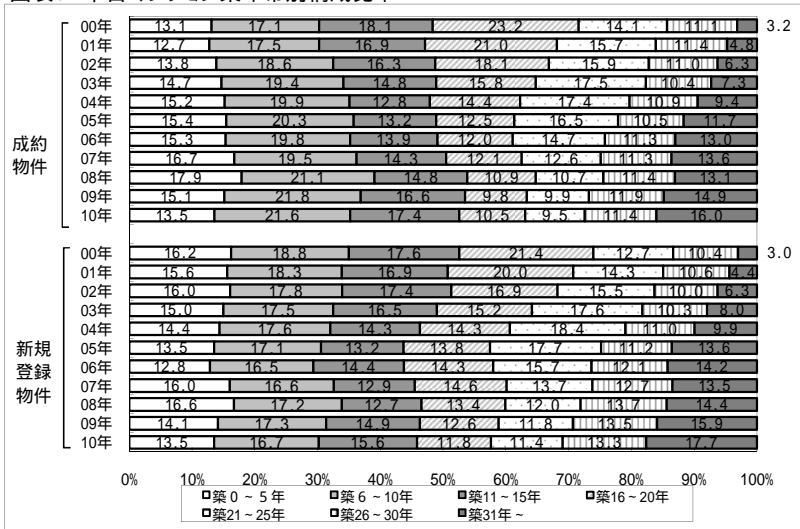


図表2 中古戸建住宅の平均築年数

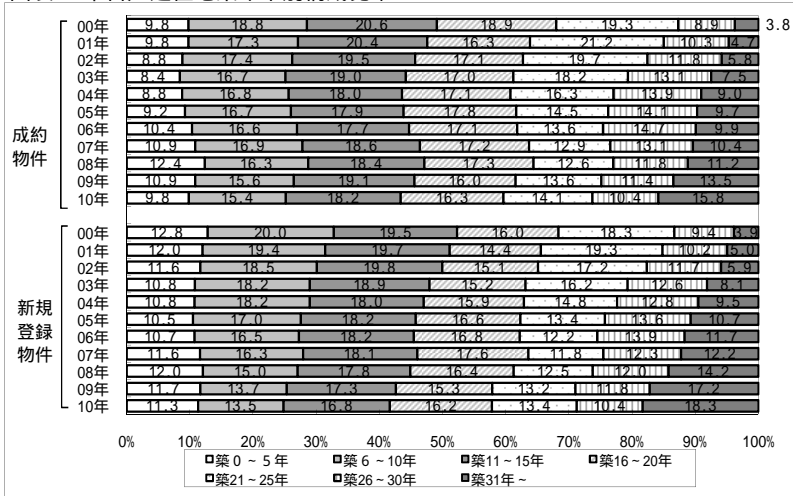


## 築年帯別構成比率

図表3 中古マンション築年帯別構成比率

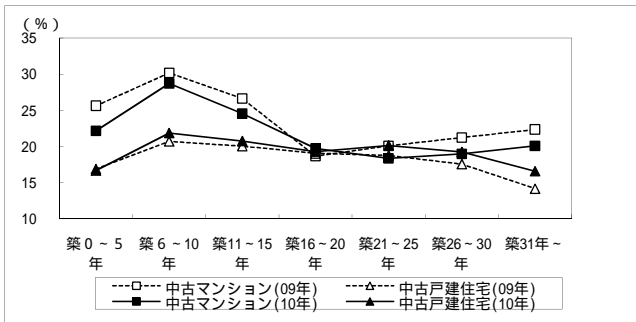


図表4 中古戸建住宅築年帯別構成比率



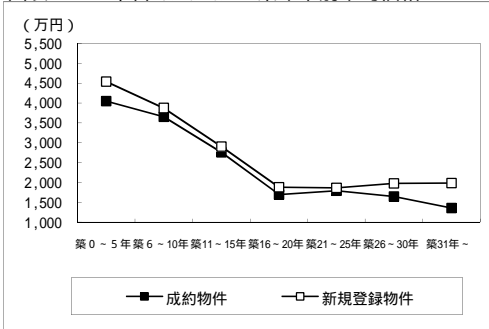
## 築年帯別の取引動向

図表5 対新規登録成約率(成約件数/新規登録件数)

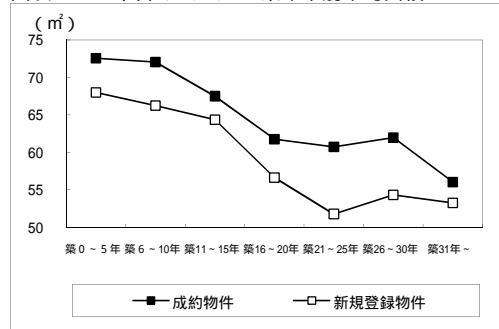


## 築年帯別の物件属性

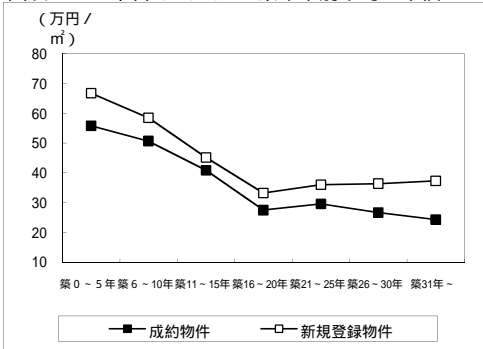
図表6-1 中古マンションの築年帯別平均価格



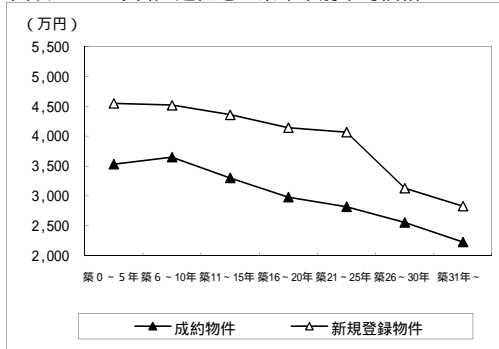
図表6-2 中古マンションの築年帯別平均面積



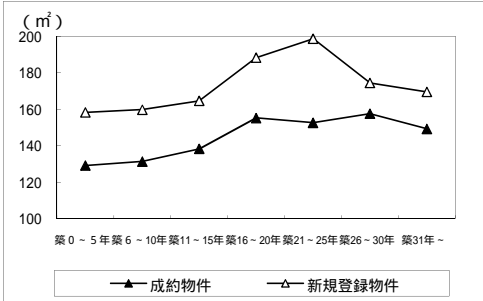
図表6-3 中古マンションの築年帯別平均㎡単価



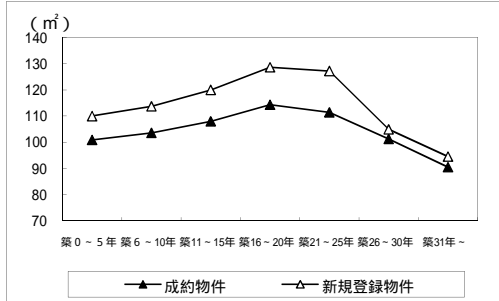
図表7-1 中古戸建住宅の築年帯別平均価格



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

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
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
2010年	17.57	18.73	18.70	19.27

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>							
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
2010年	13.5	21.6	17.4	10.5	9.5	11.4	16.0
<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
2010年	13.5	16.7	15.6	11.8	11.4	13.3	17.7

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
2010年	9.8	15.4	18.2	16.3	14.1	10.4	15.8
<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
2010年	11.3	13.5	16.8	16.2	13.4	10.4	18.3

## 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	
	2009年	2010年	2009年	2010年
築0～5年	25.6	22.1	16.9	16.7
築6～10年	30.2	28.7	20.7	21.8
築11～15年	26.6	24.6	20.0	20.8
築16～20年	18.7	19.7	19.0	19.3
築21～25年	20.1	18.4	18.8	20.1
築26～30年	21.2	19.0	17.6	19.3
築31年～	22.4	20.1	14.2	16.6

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	4,045	72.55	55.75
築6～10年	3,650	72.03	50.67
築11～15年	2,758	67.49	40.86
築16～20年	1,694	61.74	27.43
築21～25年	1,791	60.71	29.51
築26～30年	1,650	61.97	26.63
築31年～	1,357	56.01	24.22

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	4,539	67.97	66.78
築6～10年	3,874	66.23	58.49
築11～15年	2,906	64.35	45.15
築16～20年	1,881	56.61	33.22
築21～25年	1,864	51.77	36.01
築26～30年	1,975	54.31	36.36
築31年～	1,986	53.23	37.32

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	3,532	129.28	100.90
築6～10年	3,647	131.45	103.56
築11～15年	3,300	138.35	107.94
築16～20年	2,979	155.28	114.31
築21～25年	2,821	152.67	111.41
築26～30年	2,558	157.66	101.22
築31年～	2,230	149.34	90.44

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	4,549	158.39	109.98
築6～10年	4,519	159.85	113.70
築11～15年	4,357	164.67	120.01
築16～20年	4,141	188.40	128.63
築21～25年	4,066	198.72	127.22
築26～30年	3,127	174.48	104.91
築31年～	2,828	169.55	94.53