

売却・取引とも築30年超物件が拡大

2011年1～12月における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）に照準を当てて、その動向をまとめてみました。

〔平均築年数〕

東日本不動産流通機構を通じて2011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18.27年で、前年に比べて0.70年上昇（古い物件にシフト）しています。新規登録物件も19.65年と0.92年上昇しています。一方、中古戸建住宅の成約物件は19.37年で前年比0.67年上昇しました。新規登録物件は19.44年で0.17年上昇しています。（2ページ図表1・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32.7%（前年35.2%）、築11～20年29.0%（同27.9%）、築21～30年20.1%（同20.9%）、築30年超18.2%（同16.0%）で、築11～20年と築30年超の比率が拡大しています。特に、築30年を超える物件は10年前の4.8%から18.2%へと大幅に拡大しています。新規登録物件も築30年超が21.0%（前年17.7%）と拡大しています。両物件の各築年帯別比率を比べると築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。（2ページ図表3）

中古戸建住宅の成約物件は築10年以内23.9%（前年25.2%）、築11～20年34.0%（同34.5%）、築21～30年24.6%（同24.5%）、築30年超17.5%（同15.8%）で、築20年を超える物件の比率が拡大しています。新規登録物件も築30年超の物件が19.2%（前年18.3%）と拡大しています。（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）で最も高いのは築6～10年で22.7%、それよりも古い物件は築年が経過するに従って低下する傾向にあります。一方、中古戸建住宅の「対新規登録成約率」は築6～30年がほぼ17～19%台と一定しています。両物件とも、新規登録件数が増加して成約件数は減少しているため、すべての築年帯で前年を下回っています。（3ページ図表5）

〔築年帯別の物件属性〕

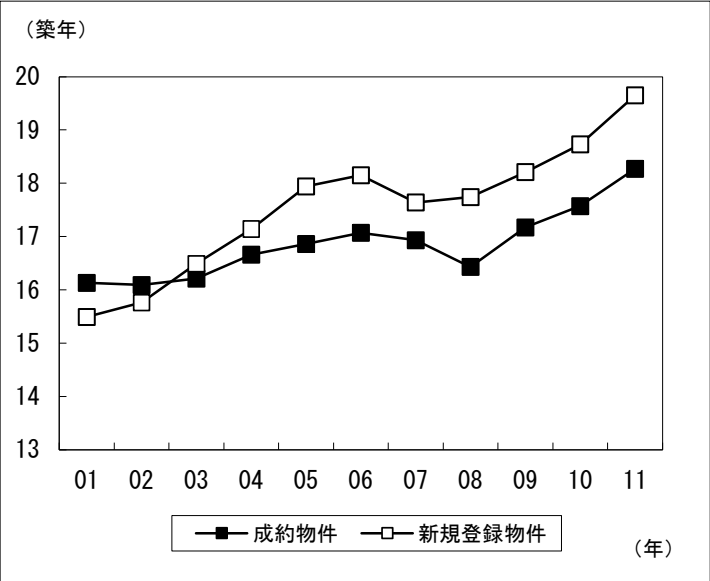
中古マンションの平均成約価格は築0～5年が3,900万円台、築6～10年が3,600万円台、築11～15年が2,900万円台、築16年以上の各築年帯では2,000万円未満となっています。新規登録価格との差は各築年帯ともそれほどありません。面積は新規登録物件に比べて成約物件が大きく上回り、特に築21～30年で両者の差が大きくなっています。成約物件の1㎡当たり単価は築0～5年が54万円台、築6～10年は50万円台、築11～15年は43万円台、築16年以上では30万円を下回っています。（3ページ図表6）

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。価格についても成約物件と新規登録物件の差が大きく、需要が価格が安く、コンパクトな物件に向かっていることを示しています。（3ページ図表7）

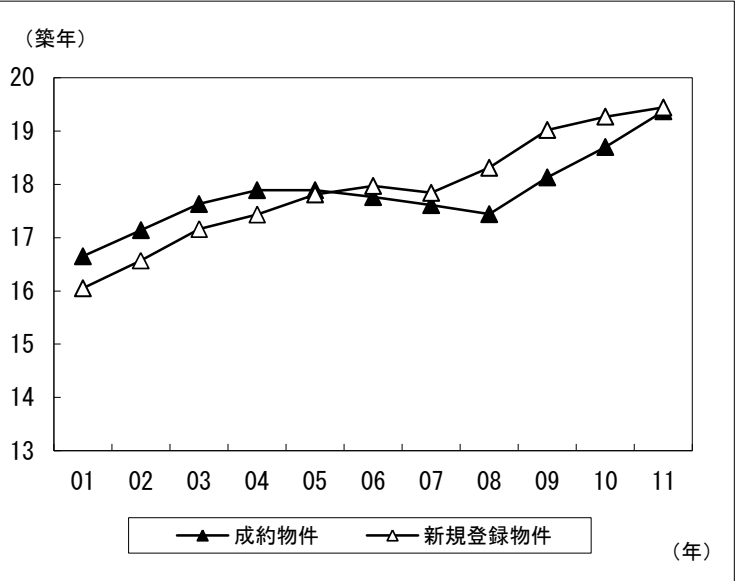


平均築年数

図表1 中古マンションの平均築年数

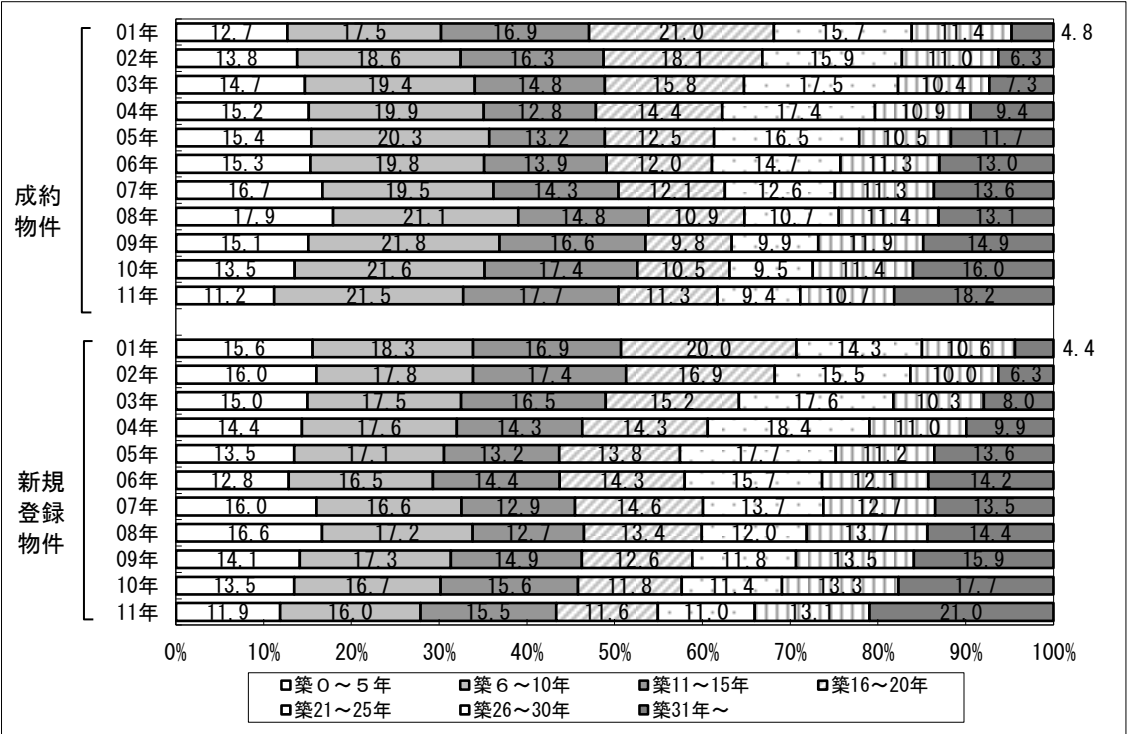


図表2 中古戸建住宅の平均築年数

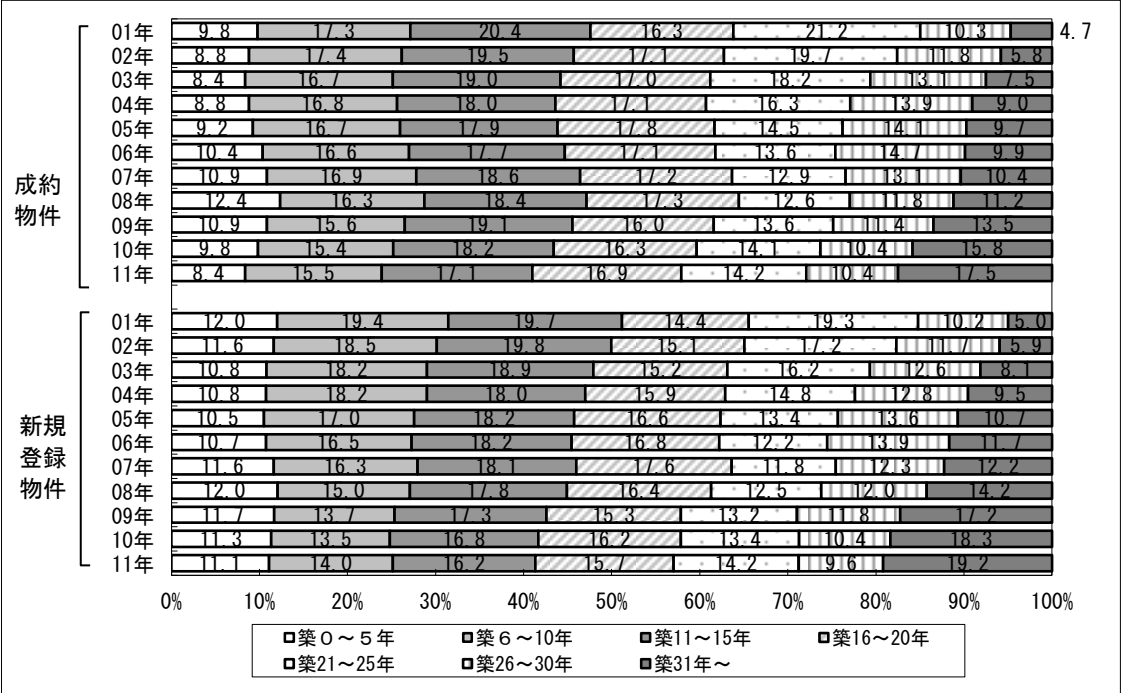


築年帯別構成比率

図表3 中古マンション築年帯別構成比率

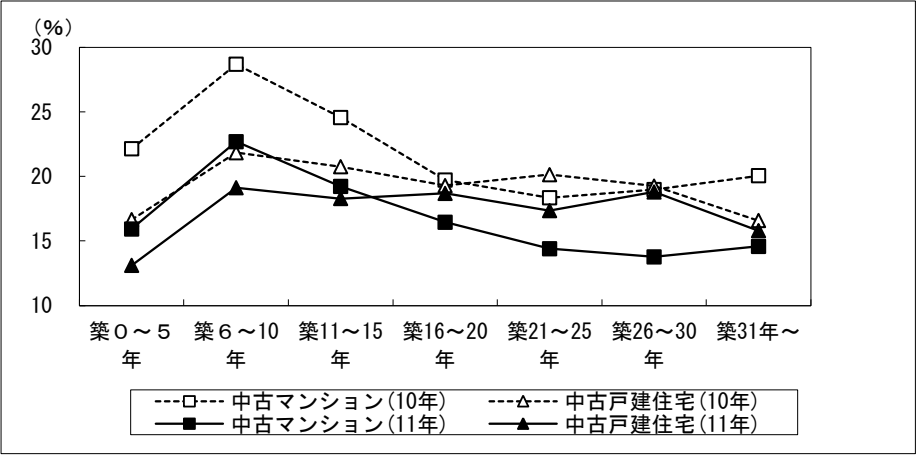


図表4 中古戸建住宅築年帯別構成比率



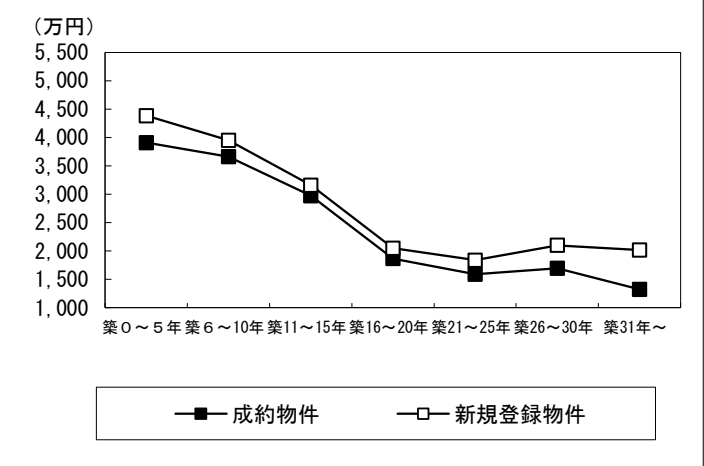
■ 築年帯別の取引動向

図表5 対新規登録成約率（成約件数／新規登録件数）

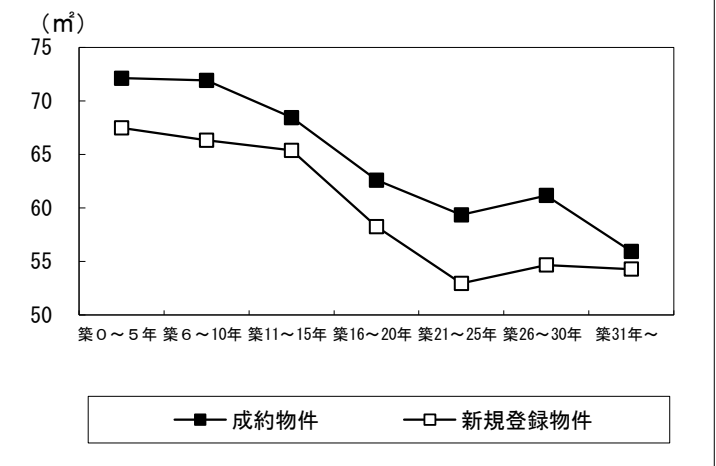


■ 築年帯別の物件属性

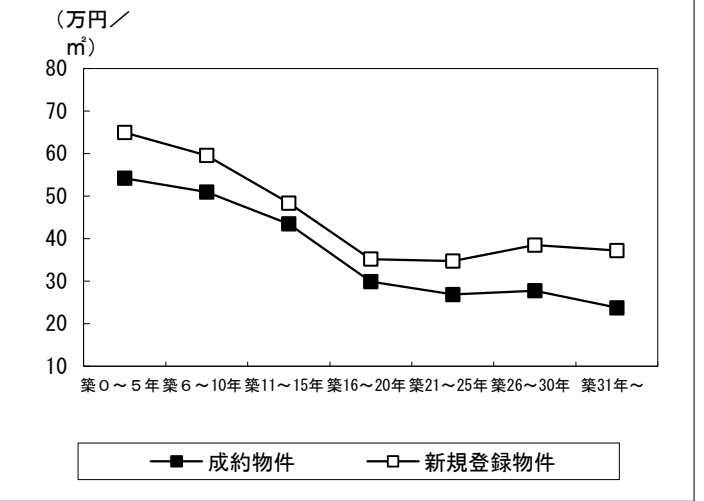
図表6-1 中古マンションの築年帯別平均価格



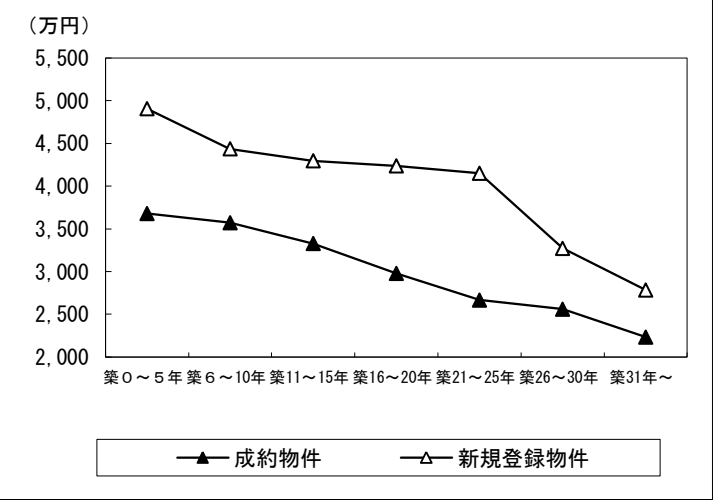
図表6-2 中古マンションの築年帯別平均面積



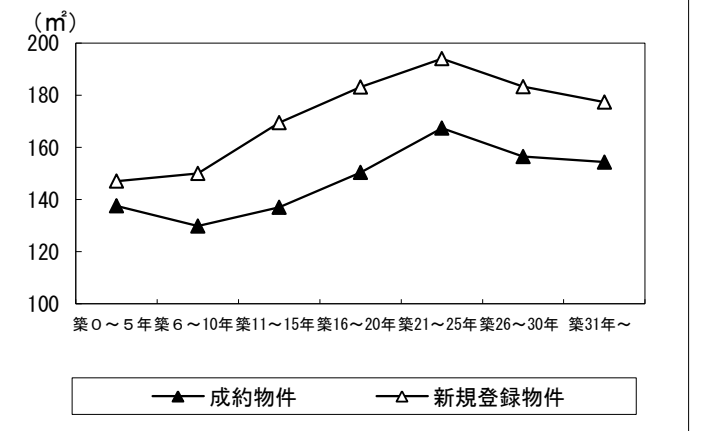
図表6-3 中古マンションの築年帯別平均㎡単価



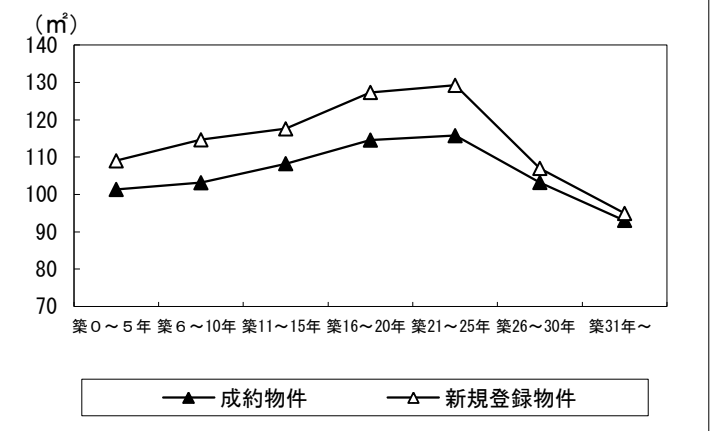
図表7-1 中古戸建住宅の築年帯別平均価格



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
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
2011年	18.27	19.65	19.37	19.44

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							
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
2011年	11.2	21.5	17.7	11.3	9.4	10.7	18.2
新規登録							
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
2011年	11.9	16.0	15.5	11.6	11.0	13.1	21.0

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							
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
2011年	8.4	15.5	17.1	16.9	14.2	10.4	17.5
新規登録							
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
2011年	11.1	14.0	16.2	15.7	14.2	9.6	19.2

■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	
	2010年	2011年	2010年	2011年
築0～5年	22.1	15.9	16.7	13.1
築6～10年	28.7	22.7	21.8	19.1
築11～15年	24.6	19.2	20.8	18.3
築16～20年	19.7	16.5	19.3	18.7
築21～25年	18.4	14.4	20.1	17.4
築26～30年	19.0	13.8	19.3	18.8
築31年～	20.1	14.6	16.6	15.8

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	3,908	72.11	54.19
築6～10年	3,662	71.91	50.93
築11～15年	2,973	68.43	43.44
築16～20年	1,869	62.59	29.86
築21～25年	1,591	59.35	26.81
築26～30年	1,696	61.16	27.73
築31年～	1,324	55.93	23.68

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	4,382	67.48	64.94
築6～10年	3,949	66.32	59.55
築11～15年	3,158	65.37	48.31
築16～20年	2,048	58.25	35.17
築21～25年	1,837	52.94	34.70
築26～30年	2,102	54.67	38.45
築31年～	2,017	54.29	37.16

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	3,679	137.68	101.34
築6～10年	3,572	129.91	103.14
築11～15年	3,329	137.11	108.25
築16～20年	2,979	150.50	114.56
築21～25年	2,666	167.50	115.74
築26～30年	2,560	156.58	103.21
築31年～	2,233	154.44	93.06

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	4,907	147.18	109.00
築6～10年	4,437	150.11	114.63
築11～15年	4,297	169.59	117.57
築16～20年	4,238	183.26	127.31
築21～25年	4,151	194.16	129.21
築26～30年	3,271	183.39	106.98
築31年～	2,784	177.49	94.91