

売却・成約とも築30年超物件の拡大続く

2012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)の観点から市場動向をお知らせします。

〔平均築年数〕

東日本不動産流通機構を通じて2012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18.97年で、前年に比べて0.70年上昇しています。新規登録物件は0.66年上昇して20.31年と初めて20年台に乗せています。一方、中古戸建住宅の成約物件は19.71年で前年比0.34年上昇、新規登録物件は19.99年で0.55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30年を超える物件が20.6%(前年18.2%)とさらに拡大しています。築10年以内30.9%(前年32.7%)、築11～20年29.1%(同29.0%)、築21～30年19.3%(同20.1%)で、築11～20年も比率はわずかに拡大しています。新規登録物件も築30年超が23.3%(前年21.0%)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6～20年の各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23.3%(前年23.9%)、築11～20年33.5%(同34.0%)、築21～30年24.7%(同24.6%)、築30年超18.5%(同17.5%)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20.8%(前年19.2%)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(22.6%)で、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。築26年以上になるといくぶん上昇しています。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18～19%台と一定しています。中古マンションの築26年以上の物件は前年と比べて上昇、中古戸建住宅は下落しています。(3ページ図表5)

〔築年帯別の物件属性〕

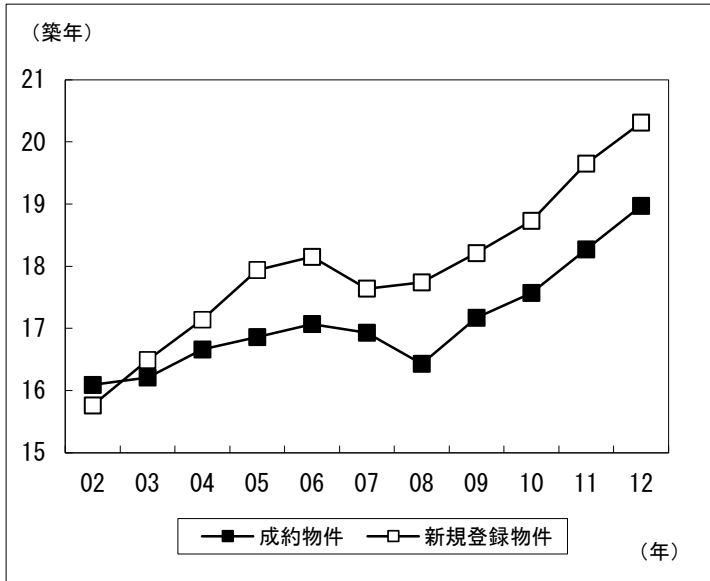
中古マンションの平均成約価格は築0～5年が3,900万円台、築6～10年が3,600万円台、築11～15年が3,000万円台、築21年以上の各築年帯では2,000万円未満となっています。新規登録価格との差は各築年帯ともそれほどありません。面積は新規登録物件に比べて成約物件が大きく上回り、特に築21～30年で両者の差が大きくなっている傾向は前年と変わりません。成約物件の1㎡当たり単価は築0～5年が54万円台、築6～10年は50万円台、築11～15年は43万円台、築16～20年は36万円台、築21年以上では30万円を下回っています。(3ページ図表6)

中古戸建住宅の成約物件の平均成約価格は築15年以内は3,300～3,400万円台、築16年以上は2,000万円台となっています。中古マンションと異なり、価格についても成約物件と新規登録物件の差が大きく、需要が低価格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)

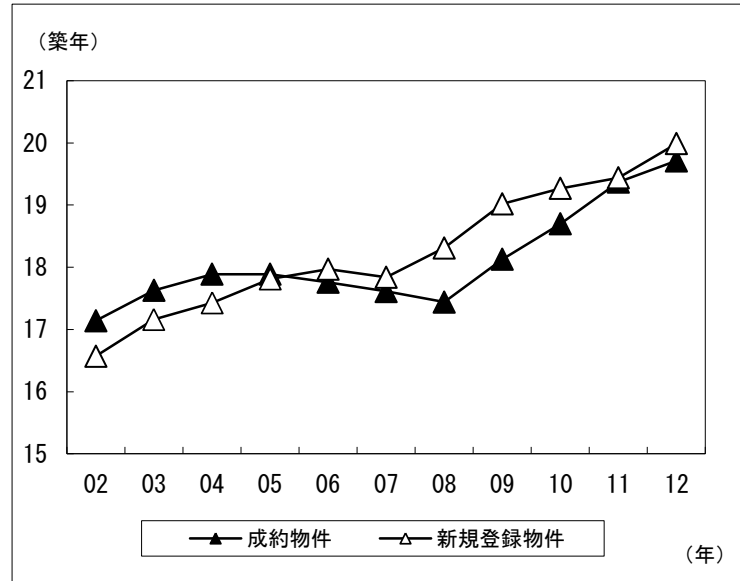


■平均築年数

図表1 中古マンションの平均築年数

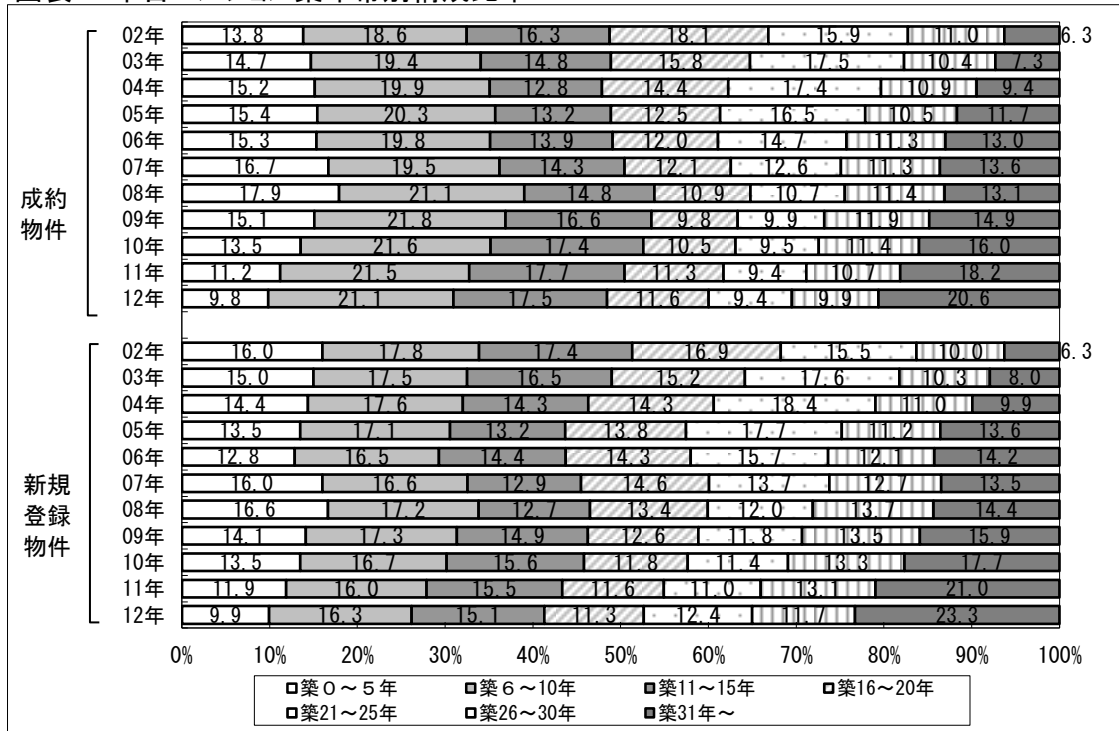


図表2 中古戸建住宅の平均築年数

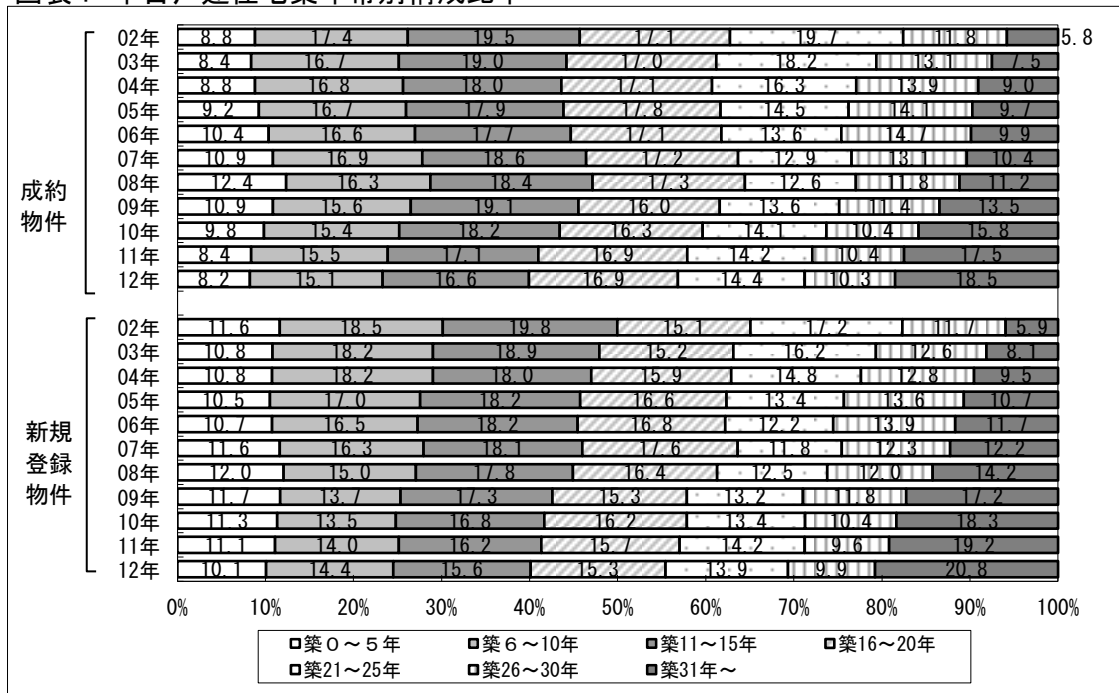


■築年帯別構成比率

図表3 中古マンション築年帯別構成比率

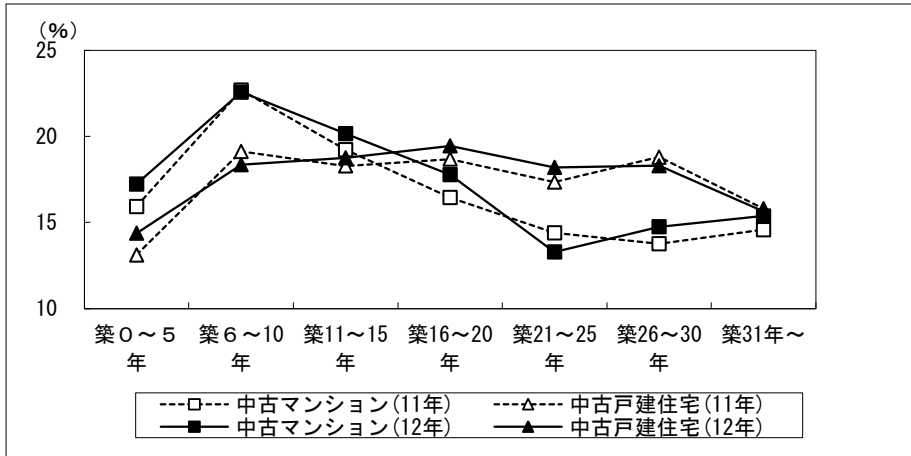


図表4 中古戸建住宅築年帯別構成比率



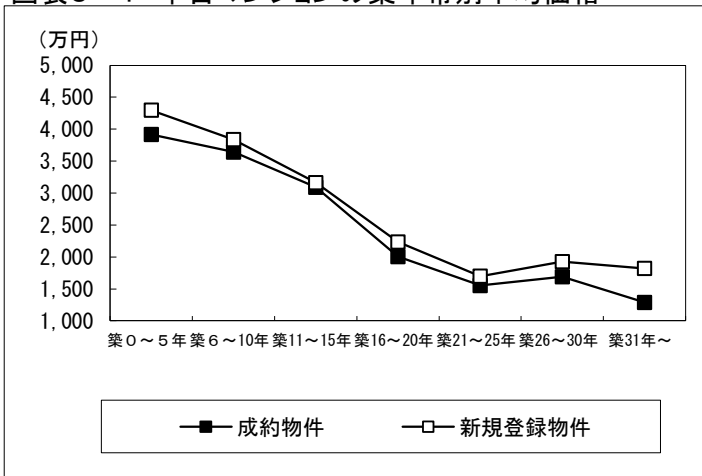
■ 築年帯別の取引動向

図表5 対新規登録成約率(成約件数/新規登録件数)

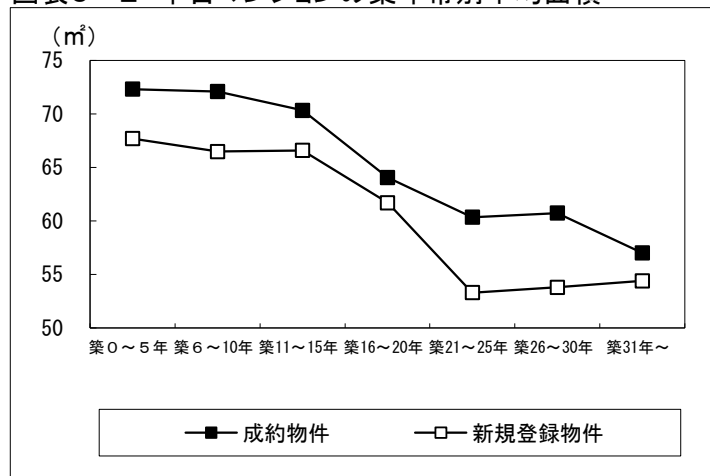


■ 築年帯別の物件属性

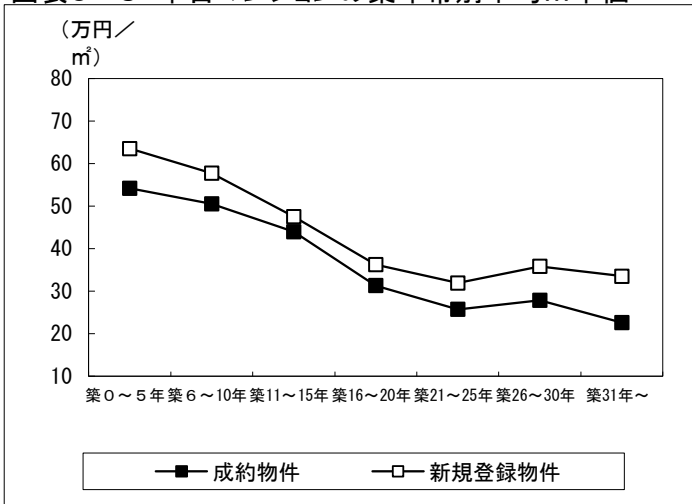
図表6-1 中古マンションの築年帯別平均価格



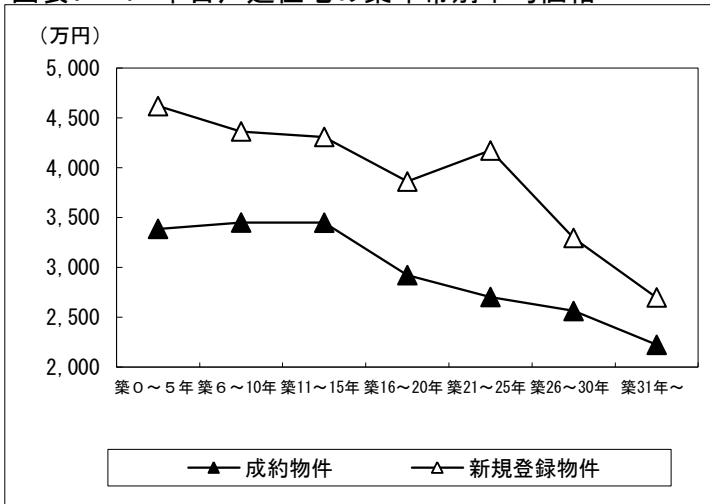
図表6-2 中古マンションの築年帯別平均面積



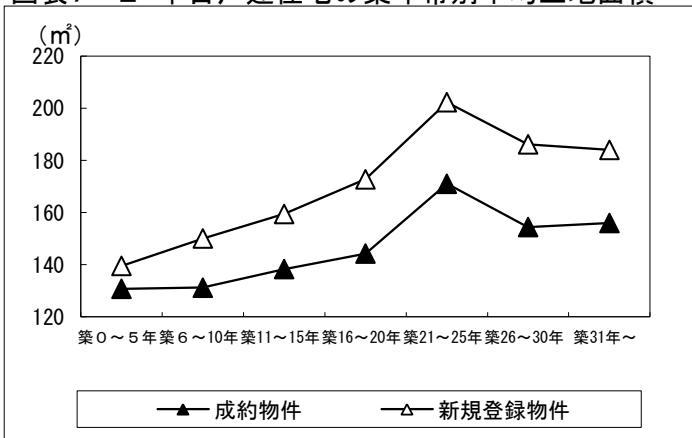
図表6-3 中古マンションの築年帯別平均㎡単価



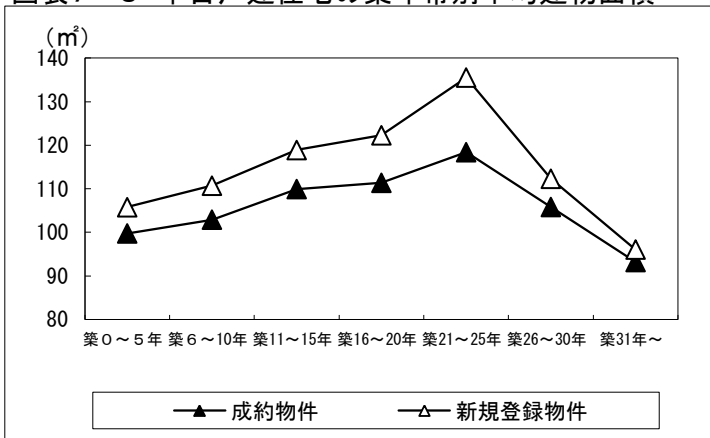
図表7-1 中古戸建住宅の築年帯別平均価格



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
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
2012年	18.97	20.31	19.71	19.99

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							
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
2012年	9.8	21.1	17.5	11.6	9.4	9.9	20.6
新規登録							
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
2012年	9.9	16.3	15.1	11.3	12.4	11.7	23.3

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							
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
2012年	8.2	15.1	16.6	16.9	14.4	10.3	18.5
新規登録							
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
2012年	10.1	14.4	15.6	15.3	13.9	9.9	20.8

■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	
	2011年	2012年	2011年	2012年
築0～5年	15.9	17.2	13.1	14.4
築6～10年	22.7	22.6	19.1	18.4
築11～15年	19.2	20.2	18.3	18.8
築16～20年	16.5	17.8	18.7	19.5
築21～25年	14.4	13.3	17.4	18.2
築26～30年	13.8	14.8	18.8	18.3
築31年～	14.6	15.4	15.8	15.6

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	3,917	72.31	54.17
築6～10年	3,641	72.09	50.50
築11～15年	3,090	70.32	43.94
築16～20年	2,004	64.05	31.29
築21～25年	1,551	60.35	25.70
築26～30年	1,689	60.74	27.81
築31年～	1,287	57.01	22.57

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	4,298	67.69	63.49
築6～10年	3,837	66.47	57.72
築11～15年	3,162	66.59	47.49
築16～20年	2,234	61.69	36.21
築21～25年	1,699	53.30	31.87
築26～30年	1,926	53.79	35.81
築31年～	1,820	54.39	33.46

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	3,386	130.82	99.75
築6～10年	3,450	131.24	102.92
築11～15年	3,448	138.38	109.93
築16～20年	2,922	144.33	111.37
築21～25年	2,702	171.11	118.39
築26～30年	2,562	154.50	105.82
築31年～	2,223	156.06	93.19

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	4,618	139.60	105.77
築6～10年	4,364	150.13	110.71
築11～15年	4,309	159.52	118.89
築16～20年	3,861	172.82	122.28
築21～25年	4,172	202.41	135.53
築26～30年	3,295	186.25	112.30
築31年～	2,698	184.11	96.06