

中古マンションの成約は築11～25年と築30年超が拡大

首都圏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）の観点から見た2013年（1～12月）の動向を、以下の通り、お知らせします。

■平均築年数（2ページ図表1・2）

〔中古マンション〕

・東日本不動産流通機構を通じて2013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19.27年で、前年に比べて0.30年上昇。新規登録物件は0.65年上昇して20.96年に。

〔中古戸建住宅〕

・中古戸建住宅の成約物件は前年比0.45年上昇して20.16年、新規登録物件は0.51年上昇して20.50年と、ともに初めての20年台。

■築年帯別構成比率（2ページ図表3・4）

〔中古マンション〕

・中古マンションの成約物件の築年帯別構成比率は築11～25年が39.6%（同38.5%）と拡大、築30年を超える物件も21.6%（前年20.6%）と伸ばす。

・新規登録物件は築30年超が25.2%（前年23.3%）と大きく拡大。

・成約物件と新規登録物件の各築年帯別比率を比べると、築20年以下の各築年帯で成約物件の比率が上回り、需要の高さを示す。

〔中古戸建住宅〕

・中古戸建住宅の成約物件は築10年以内22.9%（前年23.3%）、築11～20年32.9%（同33.5%）、築21～30年24.6%（同24.7%）、築30年超19.6%（同18.5%）で、築30年を超える物件の比率が拡大。

・新規登録物件も築30年超の物件が21.4%（前年20.8%）と拡大。

■築年帯別の取引動向（3ページ図表5）

〔中古マンション〕

・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）は各築年帯で前年よりも上昇。その中で最も高いのは築6～10年（28.8%）。

〔中古戸建住宅〕

・中古戸建住宅の「対新規登録成約率」も各築年帯で上昇。築6～25年が20～21%台。

■築年帯別の物件属性（3ページ図表6・7）

〔中古マンション〕

・中古マンションの成約価格は築0～5年が4,000万円台、築6～15年が3,000万円台、築16～20年が2,000万円台、築21年以上の各築年帯では2,000万円未満。

・面積は新規登録物件に比べて成約物件が大きく上回り、築年に関わらず「広さ」への需要を示す。

・成約物件の1㎡当たり単価は築0～5年が60万円台、築6～10年は50万円台、築11～15年は40万円台、築16～20年は30万円台、築20年超では30万円を下回る。

〔中古戸建住宅〕

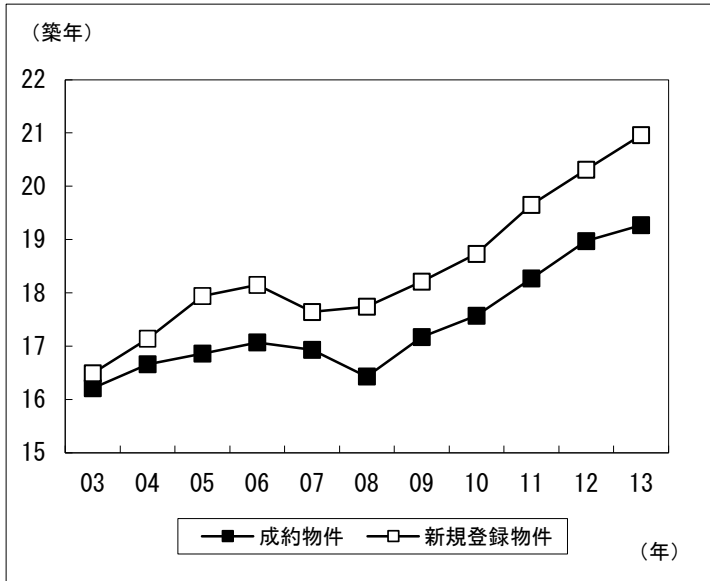
・中古戸建住宅の成約物件価格は築20年以内が3,000万円台、築20年超は2,000万円台。

・土地・建物面積は成約物件・新規登録物件とも築21～25年が最大。

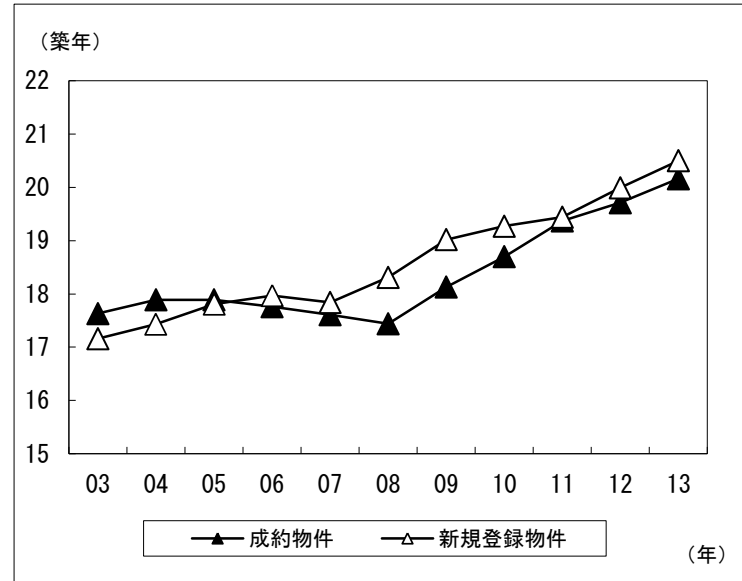


■平均築年数

図表1 中古マンションの平均築年数

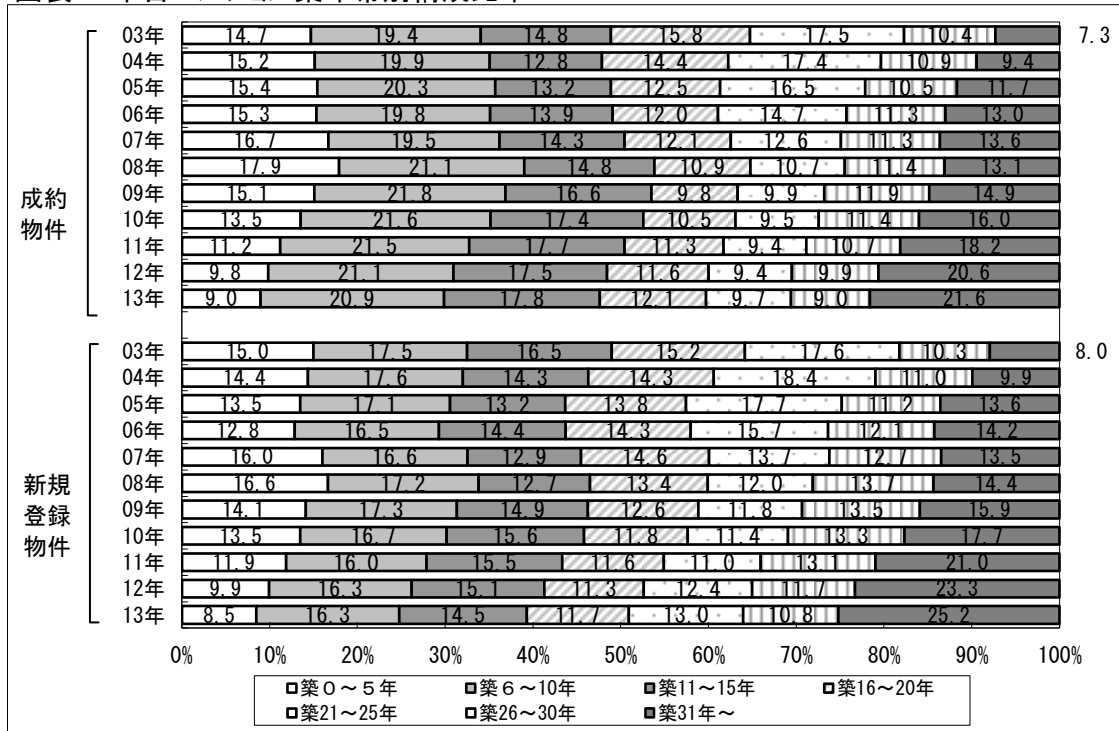


図表2 中古戸建住宅の平均築年数

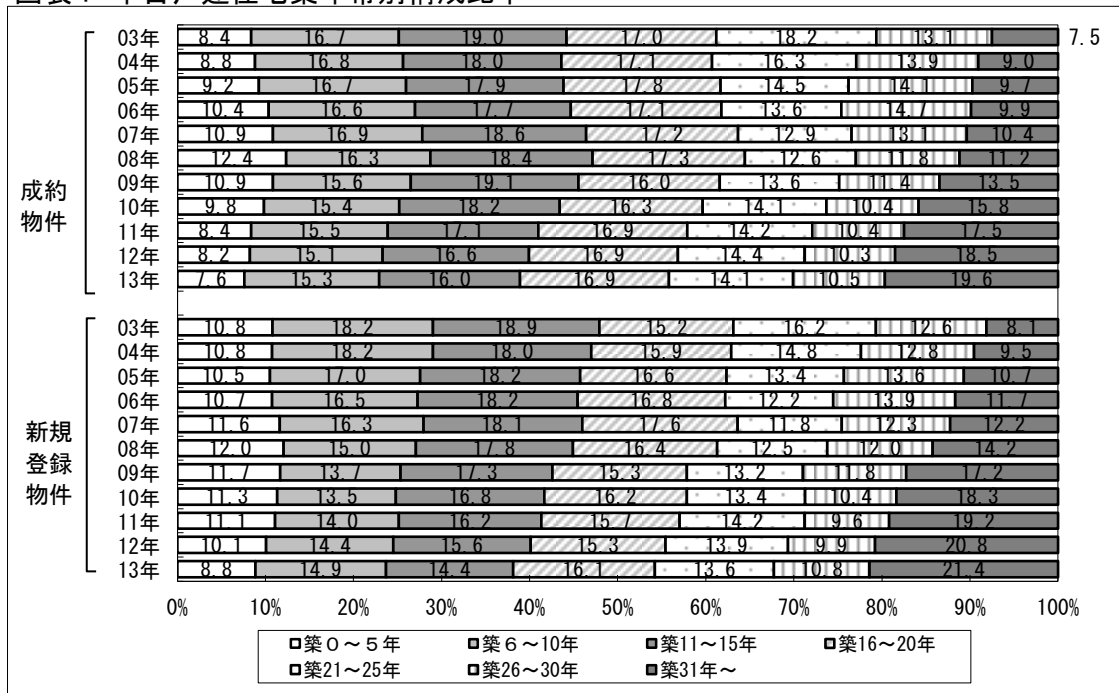


■築年帯別構成比率

図表3 中古マンション築年帯別構成比率

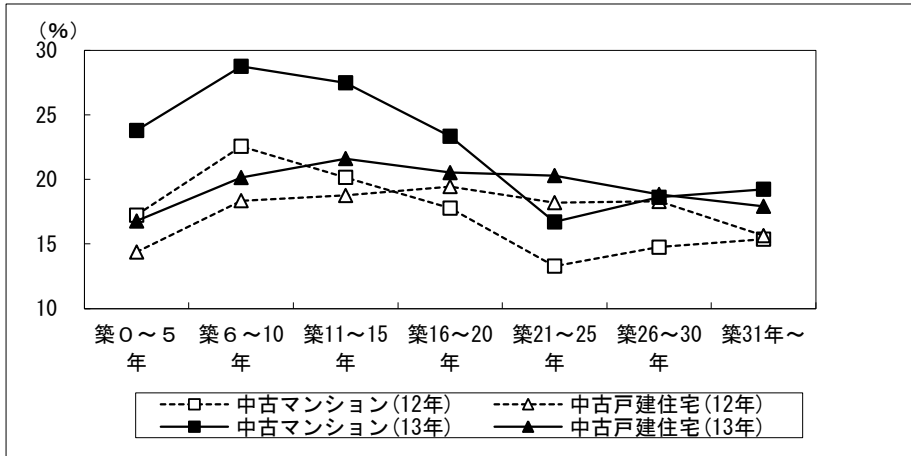


図表4 中古戸建住宅築年帯別構成比率



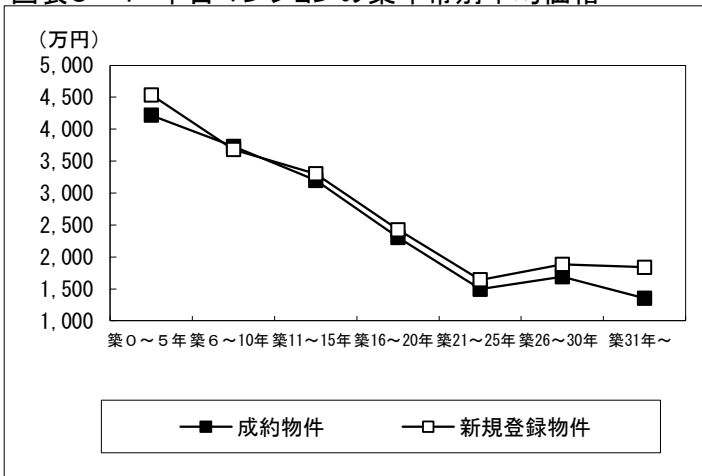
■ 築年帯別の取引動向

図表5 対新規登録成約率(成約件数/新規登録件数)

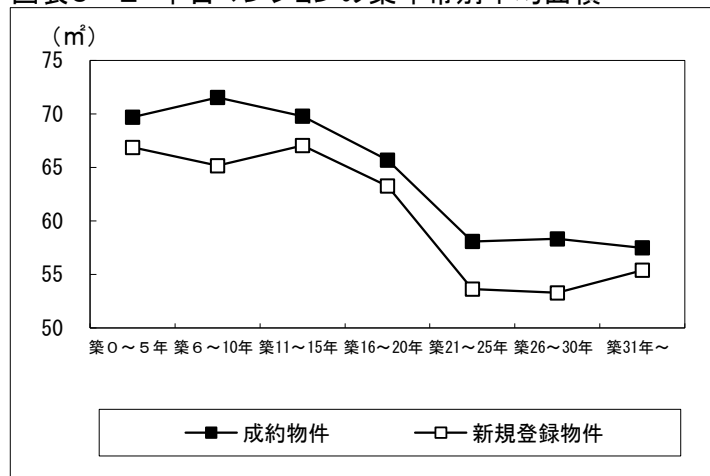


■ 築年帯別の物件属性

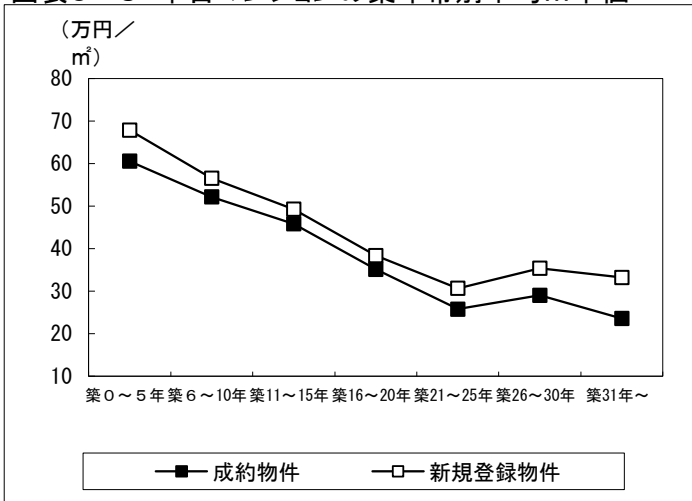
図表6-1 中古マンションの築年帯別平均価格



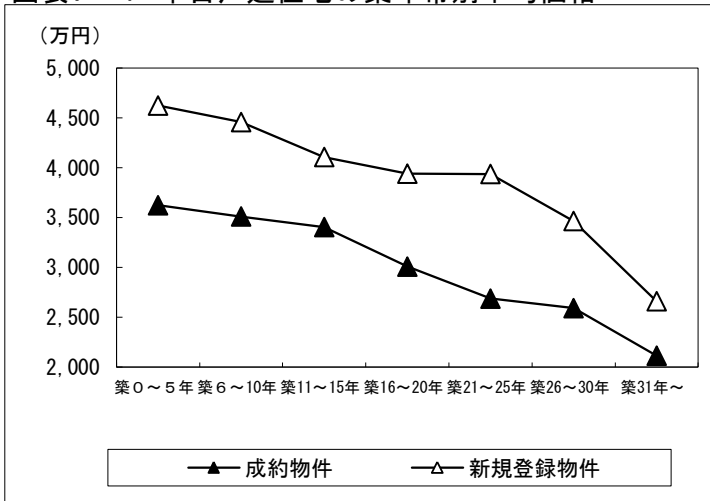
図表6-2 中古マンションの築年帯別平均面積



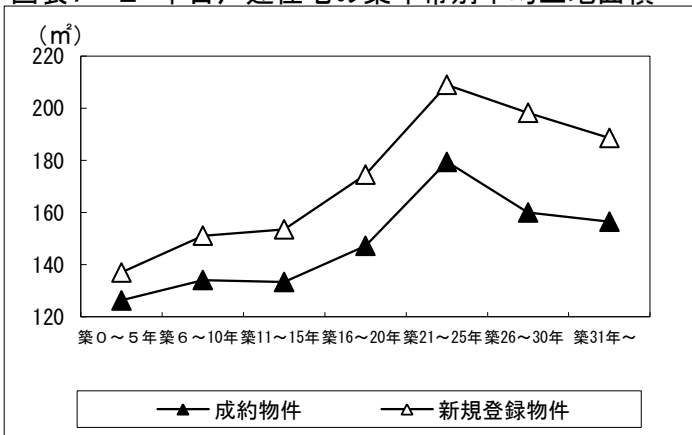
図表6-3 中古マンションの築年帯別平均㎡単価



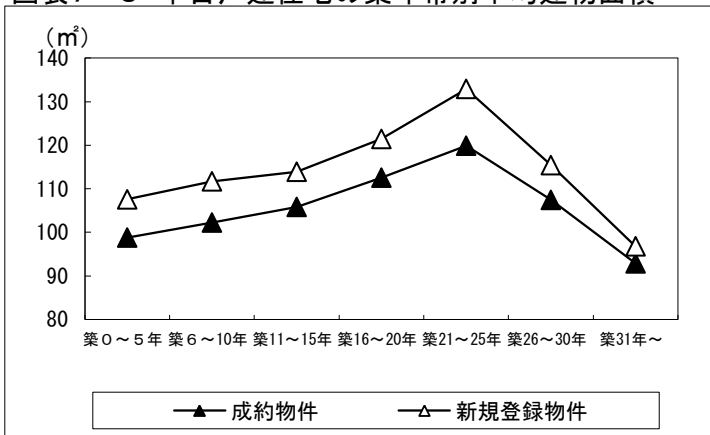
図表7-1 中古戸建住宅の築年帯別平均価格



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
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
2013年	19.27	20.96	20.16	20.50

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							
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
2013年	9.0	20.9	17.8	12.1	9.7	9.0	21.6
新規登録							
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
2013年	8.5	16.3	14.5	11.7	13.0	10.8	25.2

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							
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
2013年	7.6	15.3	16.0	16.9	14.1	10.5	19.6
新規登録							
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
2013年	8.8	14.9	14.4	16.1	13.6	10.8	21.4

■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	
	2012年	2013年	2012年	2013年
築0～5年	17.2	23.8	14.4	16.8
築6～10年	22.6	28.8	18.4	20.2
築11～15年	20.2	27.5	18.8	21.6
築16～20年	17.8	23.3	19.5	20.5
築21～25年	13.3	16.7	18.2	20.3
築26～30年	14.8	18.6	18.3	18.8
築31年～	15.4	19.2	15.6	17.9

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	4,220	69.68	60.56
築6～10年	3,730	71.53	52.15
築11～15年	3,197	69.78	45.82
築16～20年	2,304	65.67	35.09
築21～25年	1,493	58.08	25.71
築26～30年	1,690	58.31	28.98
築31年～	1,353	57.48	23.54

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	4,536	66.86	67.84
築6～10年	3,683	65.14	56.53
築11～15年	3,302	67.04	49.26
築16～20年	2,424	63.26	38.32
築21～25年	1,643	53.62	30.64
築26～30年	1,883	53.26	35.36
築31年～	1,837	55.39	33.17

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	3,623	126.33	98.81
築6～10年	3,511	134.19	102.26
築11～15年	3,404	133.44	105.85
築16～20年	3,007	147.32	112.57
築21～25年	2,686	179.49	119.90
築26～30年	2,591	160.10	107.45
築31年～	2,114	156.56	92.88

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	4,623	137.07	107.58
築6～10年	4,457	151.22	111.72
築11～15年	4,107	153.64	113.92
築16～20年	3,940	174.64	121.44
築21～25年	3,937	209.11	132.93
築26～30年	3,465	198.37	115.43
築31年～	2,660	188.71	96.80