

中古マンション・戸建住宅とも築30年超の成約比率拡大、全体の2割に

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2014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2014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19.63年で、前年に比べて0.36年上昇。新規登録物件は0.81年上昇して21.77年に。

〔中古戸建住宅〕

・中古戸建住宅の成約物件は前年比0.32年上昇して20.48年、新規登録物件は0.53年上昇して21.03年に。

■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30年を超える物件が22.7%(前年21.6%)と拡大、築15年以下の築浅物件は46.3%(同47.7%)と縮小。

・新規登録物件は築30年超が27.5%(前年25.2%)と拡大傾向続く。

・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15年以下の各築年帯で成約物件の比率が上回っている。

〔中古戸建住宅〕

・中古戸建住宅の成約物件は築30年超が20.2%(同19.6%)と拡大して全体の2割に。築15年以下の築浅物件は37.4%(同38.9%)と縮小。

・成約物件と新規登録物件の各築年帯別比率を比べると、中古マンションと異なり、築21年以上の各築年帯で成約物件の比率が上回っている。

■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)は築5年以下が27.4%(前年23.8%)と上昇した。築16年以上の各築年帯は下落。築20年以下は2割台。

〔中古戸建住宅〕

・中古戸建住宅の「対新規登録成約率」はすべての築年帯が下落。築11~20年のみが2割台。

■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。

・築浅物件の面積は新規登録物件に比べて成約物件が大きく上回り、「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〕

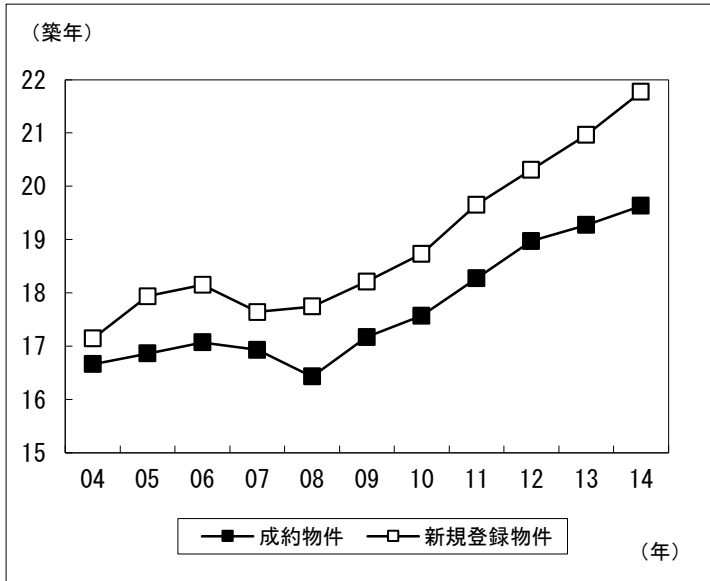
・中古戸建住宅の成約物件価格は築20年以内が3,000万円台、築20年超は2,000万円台。

・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。

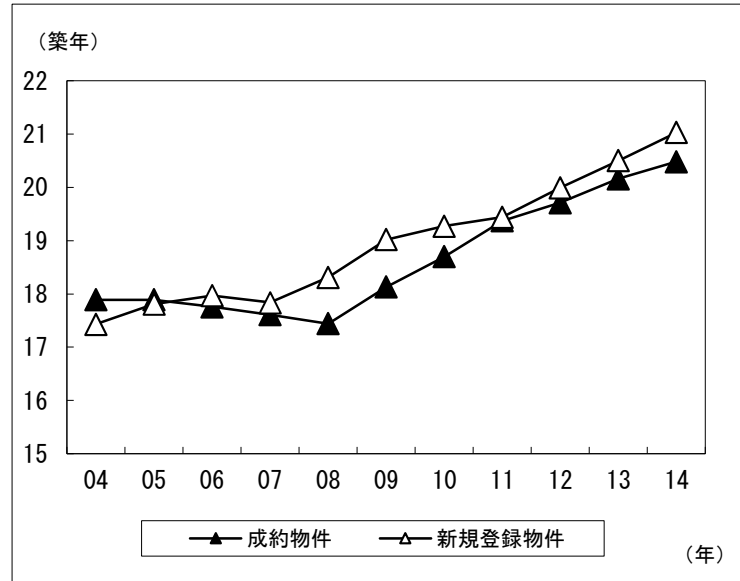


■平均築年数

図表1 中古マンションの平均築年数

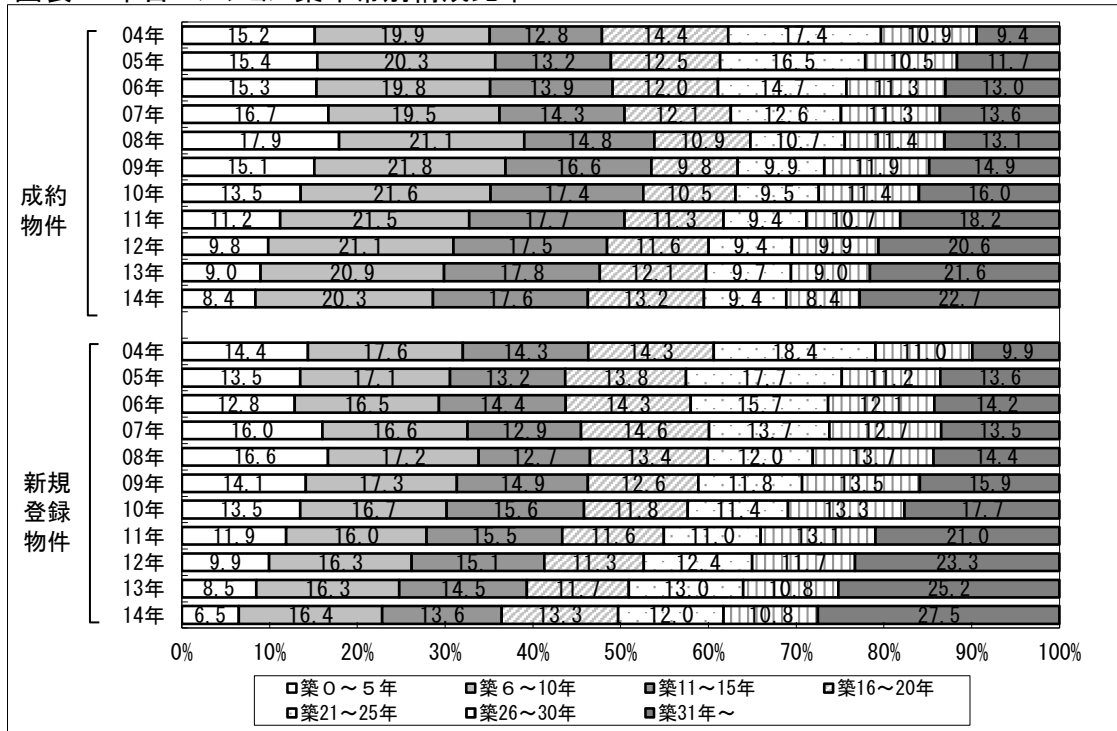


図表2 中古戸建住宅の平均築年数

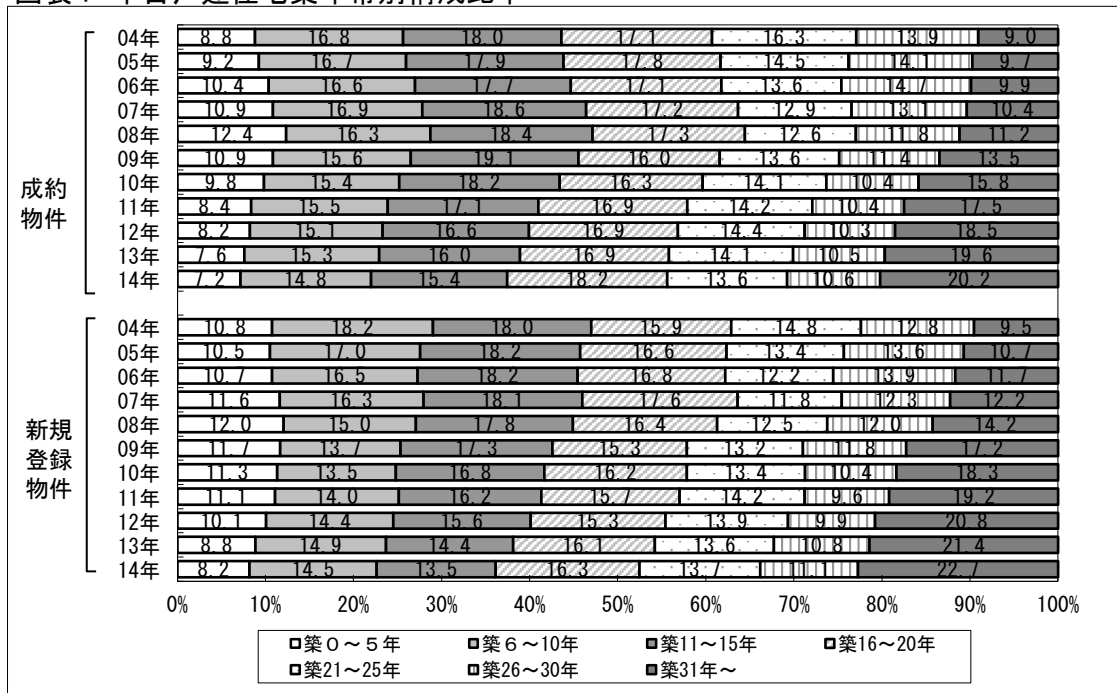


■築年帯別構成比率

図表3 中古マンション築年帯別構成比率

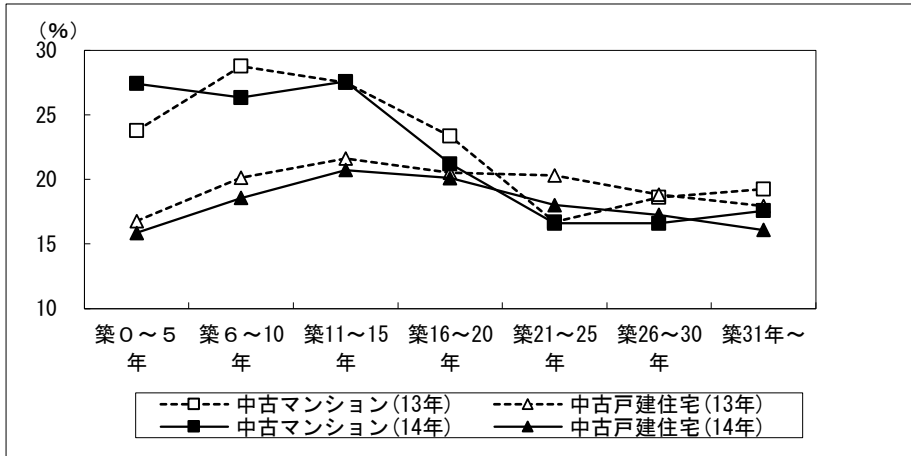


図表4 中古戸建住宅築年帯別構成比率



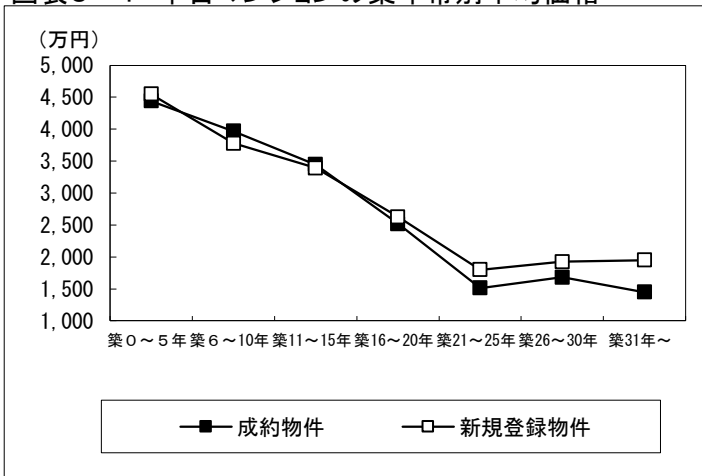
■ 築年帯別の取引動向

図表5 対新規登録成約率(成約件数/新規登録件数)

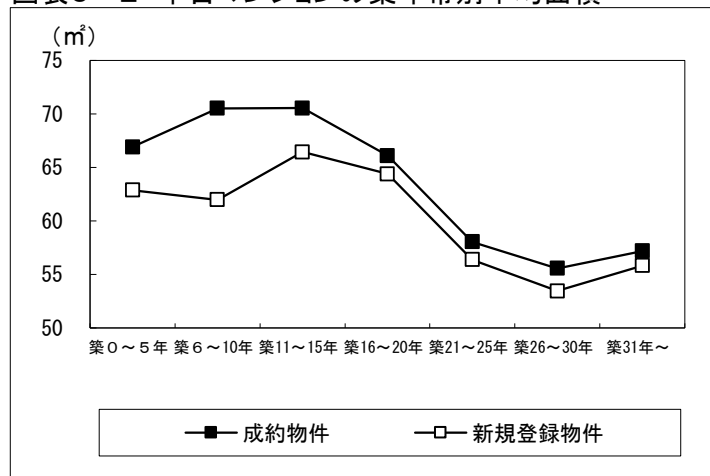


■ 築年帯別の物件属性

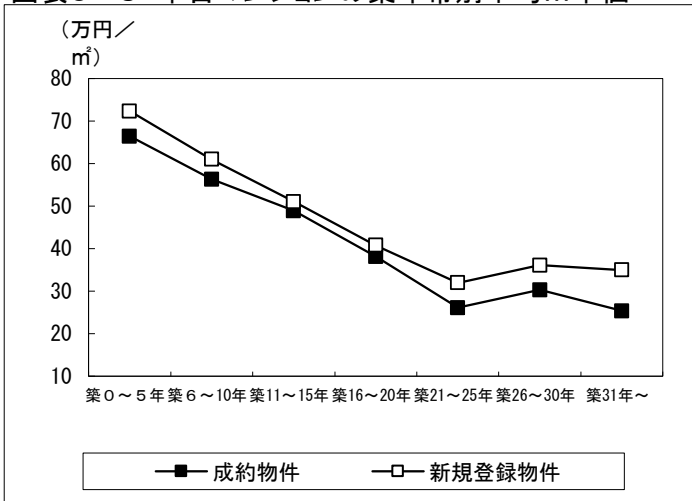
図表6-1 中古マンションの築年帯別平均価格



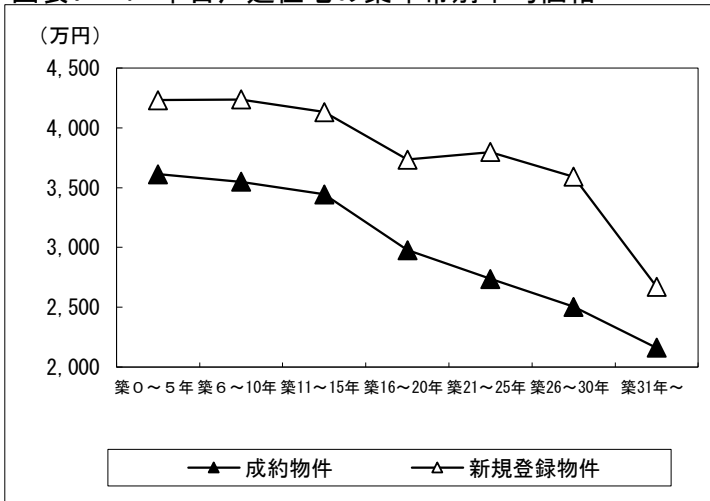
図表6-2 中古マンションの築年帯別平均面積



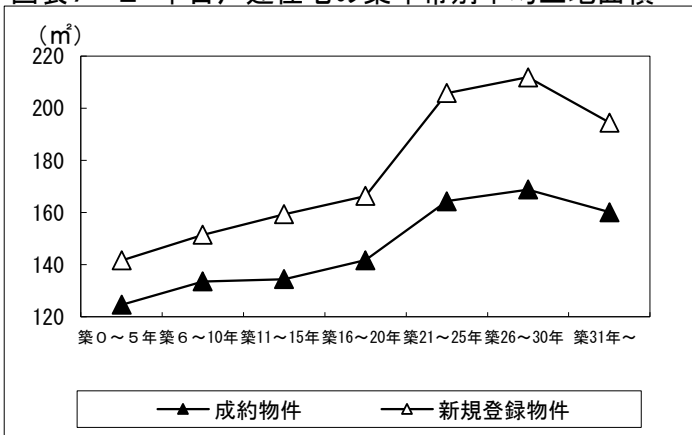
図表6-3 中古マンションの築年帯別平均㎡単価



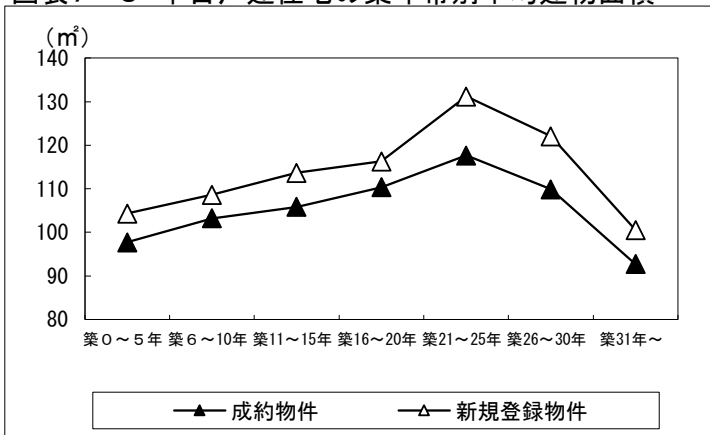
図表7-1 中古戸建住宅の築年帯別平均価格



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
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
2014年	19.63	21.77	20.48	21.03

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							
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
2014年	8.4	20.3	17.6	13.2	9.4	8.4	22.7
新規登録							
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
2014年	6.5	16.4	13.6	13.3	12.0	10.8	27.5

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							
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
2014年	7.2	14.8	15.4	18.2	13.6	10.6	20.2
新規登録							
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
2014年	8.2	14.5	13.5	16.3	13.7	11.1	22.7

■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	
	2013年	2014年	2013年	2014年
築0～5年	23.8	27.4	16.8	15.9
築6～10年	28.8	26.3	20.2	18.6
築11～15年	27.5	27.6	21.6	20.7
築16～20年	23.3	21.2	20.5	20.1
築21～25年	16.7	16.6	20.3	18.0
築26～30年	18.6	16.6	18.8	17.3
築31年～	19.2	17.6	17.9	16.1

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	4,440	66.89	66.38
築6～10年	3,968	70.51	56.28
築11～15年	3,444	70.52	48.84
築16～20年	2,517	66.10	38.09
築21～25年	1,513	58.03	26.07
築26～30年	1,682	55.55	30.27
築31年～	1,448	57.19	25.32

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	4,547	62.86	72.33
築6～10年	3,780	61.98	60.99
築11～15年	3,391	66.44	51.04
築16～20年	2,625	64.39	40.76
築21～25年	1,800	56.37	31.94
築26～30年	1,926	53.44	36.04
築31年～	1,950	55.82	34.93

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	3,613	124.72	97.71
築6～10年	3,548	133.67	103.24
築11～15年	3,443	134.49	105.87
築16～20年	2,978	141.83	110.35
築21～25年	2,737	164.46	117.66
築26～30年	2,503	168.94	109.90
築31年～	2,160	160.24	92.74

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	4,231	141.68	104.31
築6～10年	4,237	151.54	108.63
築11～15年	4,131	159.46	113.65
築16～20年	3,734	166.46	116.30
築21～25年	3,798	205.96	131.17
築26～30年	3,590	211.94	122.03
築31年～	2,671	194.64	100.54