

中古マンション・戸建住宅とも成約物件の築浅比率がさらに拡大

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)から見た2016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2016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20.26年で、前年に比べて0.13年上昇。新規登録物件は22.32年で0.27年の上昇。

〔中古戸建住宅〕

・中古戸建住宅の成約物件は前年比0.21年上昇して20.81年、新規登録物件は0.43年上昇して22.07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5年以下の築浅物件が9.5%(前年8.7%)と拡大。築30年超は24.3%で前年と変わらず。

・新規登録物件も築5年以下が8.1%(前年7.0%)と拡大。築30年超も29.9%(前年28.7%)と拡大。

・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年以内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5年以下の築浅物件が9.3%(同9.0%)、築20年超が47.1%(同46.0%)と拡大。

・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25年以内の各築年帯でそろって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21~25年の築年帯のみが上昇。最も高いのは築11~15年の26.6%(前年27.3%)。

〔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上昇。最も高いのは築11~15年の25.1%(前年22.5%)。

■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10年以内が4,000万円台、築11~20年が3,000万円台、築20年超は1,000万円台。

・築15年以内の築浅物件の面積は成約物件が新規登録物件を大きく上回る。

・成約物件の1㎡当たり単価は築5年以内が70万円台、築6~10年は60万円台、築11~15年は50万円台、築16~20年は40万円台。築20年超では30万円前後。

〔中古戸建住宅〕

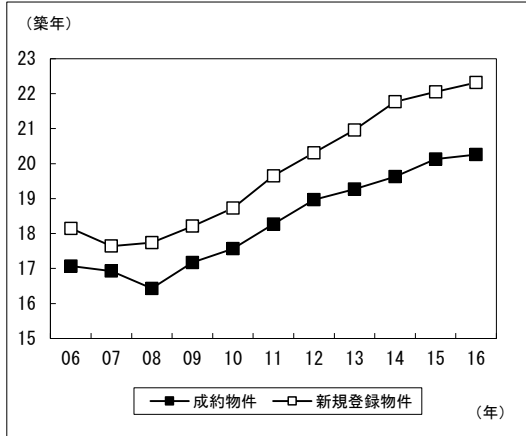
・中古戸建住宅の成約物件価格は築20年以内が3,000万円台、築20年超は2,000万円台。

・土地・建物面積は成約物件・新規登録物件とも経年するにつれて規模が大きくなる傾向。

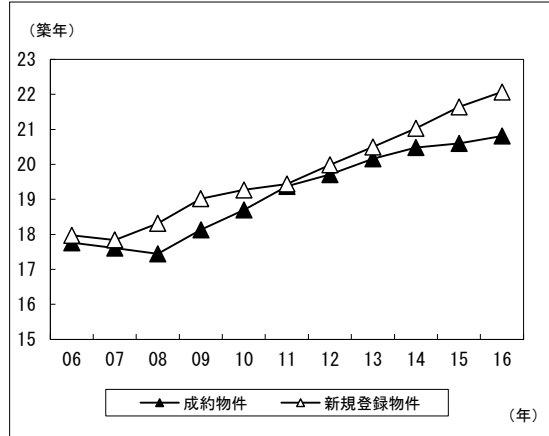


平均築年数

図表1 中古マンションの平均築年数

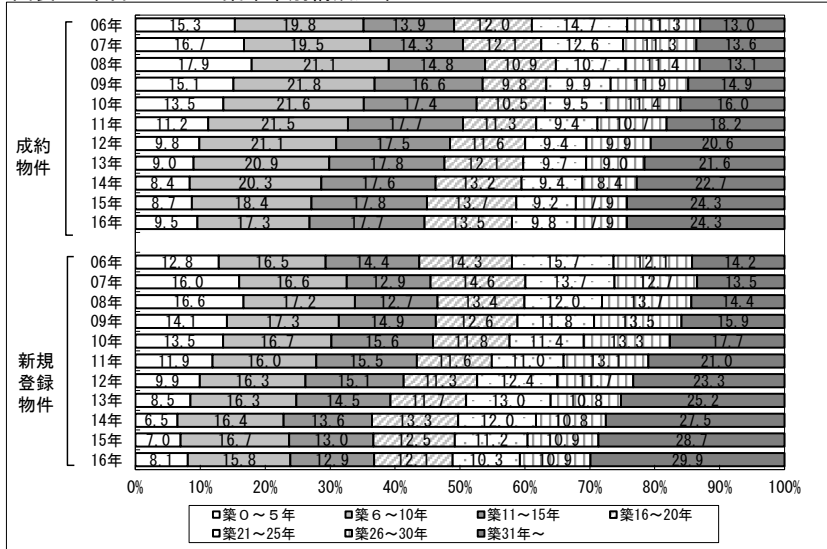


図表2 中古戸建住宅の平均築年数

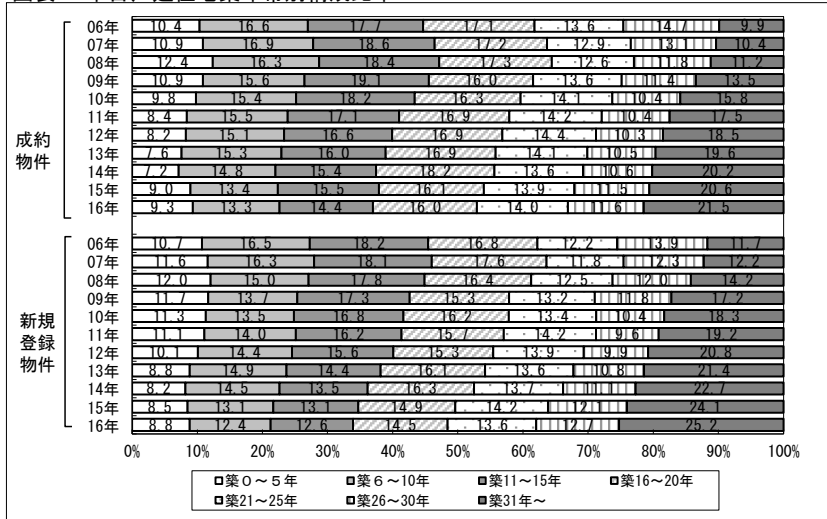


築年帯別構成比率

図表3 中古マンション築年帯別構成比率

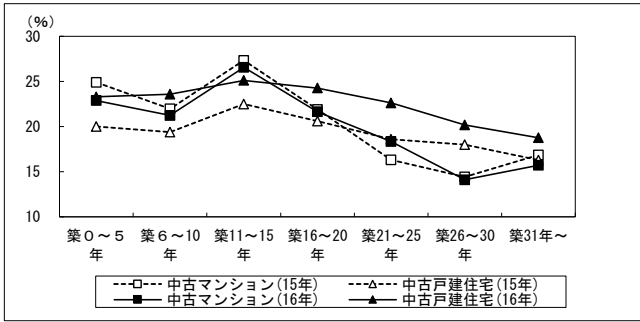


図表4 中古戸建住宅築年帯別構成比率



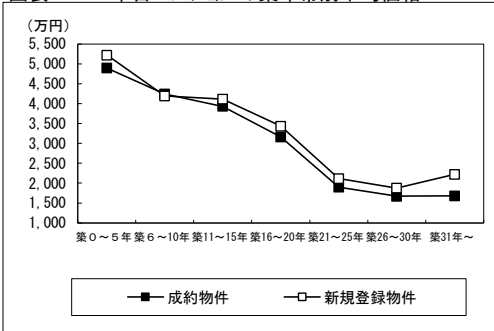
■築年帯別の取引動向

図表5 対新規登録成約率(成約件数/新規登録件数)

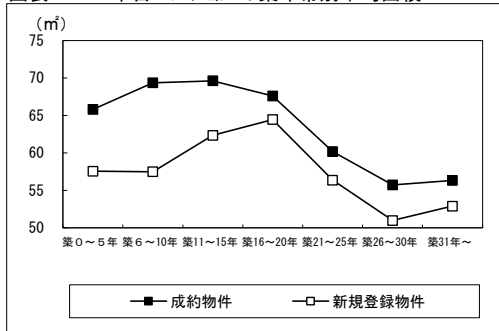


■築年帯別の物件属性

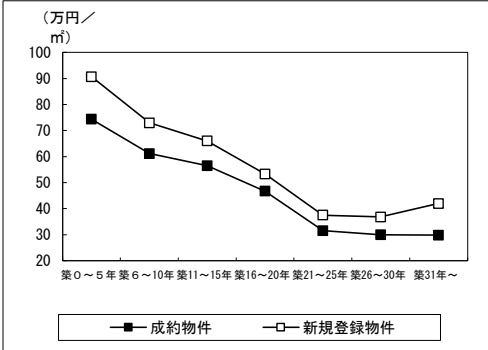
図表6-1 中古マンションの築年帯別平均価格



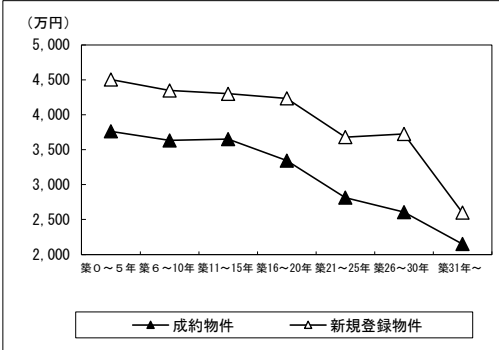
図表6-2 中古マンションの築年帯別平均面積



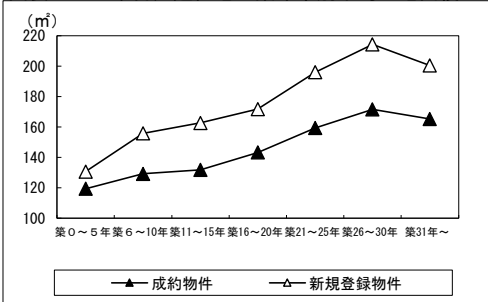
図表6-3 中古マンションの築年帯別平均㎡単価



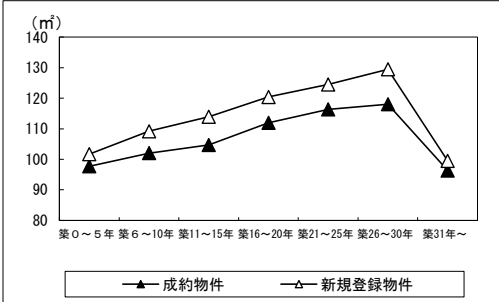
図表7-1 中古戸建住宅の築年帯別平均価格



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
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
2015年	20.13	22.05	20.60	21.64
2016年	20.26	22.32	20.81	22.07

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							
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
2015年	8.7	18.4	17.8	13.7	9.2	7.9	24.3
2016年	9.5	17.3	17.7	13.5	9.8	7.9	24.3
新規登録							
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
2015年	7.0	16.7	13.0	12.5	11.2	10.9	28.7
2016年	8.1	15.8	12.9	12.1	10.3	10.9	29.9

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							
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
2015年	9.0	13.4	15.5	16.1	13.9	11.5	20.6
2016年	9.3	13.3	14.4	16.0	14.0	11.6	21.5
新規登録							
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
2015年	8.5	13.1	13.1	14.9	14.2	12.1	24.1
2016年	8.8	12.4	12.6	14.5	13.6	12.7	25.2

■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	
	2015年	2016年	2015年	2016年
築0～5年	24.9	22.9	20.0	23.3
築6～10年	22.0	21.2	19.4	23.6
築11～15年	27.3	26.6	22.5	25.1
築16～20年	21.9	21.6	20.6	24.3
築21～25年	16.3	18.3	18.6	22.6
築26～30年	14.4	14.1	18.0	20.2
築31年～	16.9	15.7	16.3	18.8

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	4,895	65.81	74.37
築6～10年	4,243	69.37	61.17
築11～15年	3,931	69.63	56.46
築16～20年	3,159	67.61	46.73
築21～25年	1,899	60.19	31.55
築26～30年	1,670	55.74	29.97
築31年～	1,678	56.33	29.79

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	5,220	57.56	90.69
築6～10年	4,193	57.49	72.93
築11～15年	4,115	62.34	66.00
築16～20年	3,433	64.46	53.27
築21～25年	2,114	56.37	37.51
築26～30年	1,875	50.98	36.78
築31年～	2,219	52.90	41.94

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	3,764	119.54	97.72
築6～10年	3,633	129.26	102.03
築11～15年	3,654	131.81	104.68
築16～20年	3,346	143.31	111.91
築21～25年	2,815	159.37	116.38
築26～30年	2,606	171.71	118.04
築31年～	2,150	165.38	96.28

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	4,507	130.73	101.67
築6～10年	4,348	155.84	109.19
築11～15年	4,302	162.73	113.92
築16～20年	4,236	171.77	120.41
築21～25年	3,681	196.10	124.50
築26～30年	3,726	214.36	129.48
築31年～	2,600	200.50	99.44