

中古マンションは築20年以下で需要の高さ示す

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2018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]

・成約物件は21.00年、新規登録物件は24.58年で、前年に比べて乖離幅が拡大

[中古戸建住宅]

・成約物件は21.11年、新規登録物件は22.23年で、ともに前年と比べて上昇

■築年帯別構成比率(2ページ図表3・4)

[中古マンション]

・成約物件は築11~25年、築30年超物件の比率が拡大、築10年以内は縮小

・新規登録物件は、築20年超物件の比率が拡大

・築20年以下は成約物件の構成比率が新規登録物件の構成比率を上回り、需要の高さ示す

※参考

・成約物件: 築30年超構成比率25.3%のうち、築31~40年は15.0%、築40年超は10.3%

・新規登録物件: 築30年超構成比率35.5%のうち、築31~40年は21.6%、築40年超は13.9%

[中古戸建住宅]

・成約物件は、築5年以下の築浅物件、築30年超物件などの比率が拡大

・新規登録物件も、築5年以下の築浅物件、築30年超物件などの比率が拡大

・築25年以下は成約物件の構成比率が新規登録物件の構成比率を上回り、需要の高さ示す

※参考

・成約物件: 築30年超構成比率21.5%のうち、築31~40年は13.7%、築40年超は7.8%

・新規登録物件: 築30年超構成比率25.2%のうち、築31~40年は15.3%、築40年超は9.9%

■築年帯別の取引動向(3ページ図表5)

[中古マンション]

・「対新規登録成約率」(成約件数/新規登録件数)は築6~10年、築16~20年の築年帯を除き下落

[中古戸建住宅]

・「対新規登録成約率」はすべての築年帯で下落

■築年帯別の物件属性(3ページ図表6・7)

[中古マンション]

・成約価格は築5年以下が5,000万円台、築6~15年が4,000万円台、築16~20年が3,000万円台、築21~25年が2,000万円台、築25年超が1,000万円台

・面積は、すべての築年帯で成約物件が新規登録物件を大きく上回る

・成約・新規登録物件の価格・面積・1㎡当たり単価は、築30年超物件が築26~30年を上回る

[中古戸建住宅]

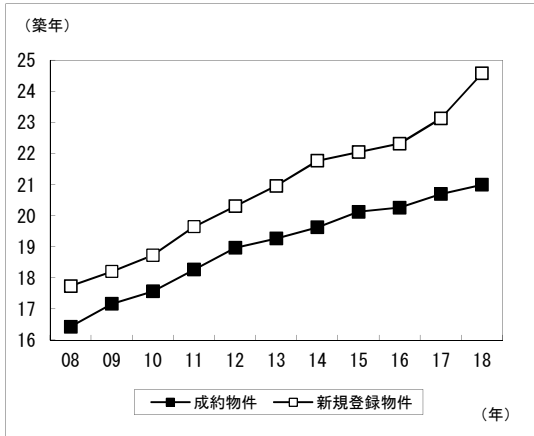
・成約価格は築5年以下が4,000万円台、築6~20年3,000万円台、築20年超が2,000万円台

・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(築30年超を除く)

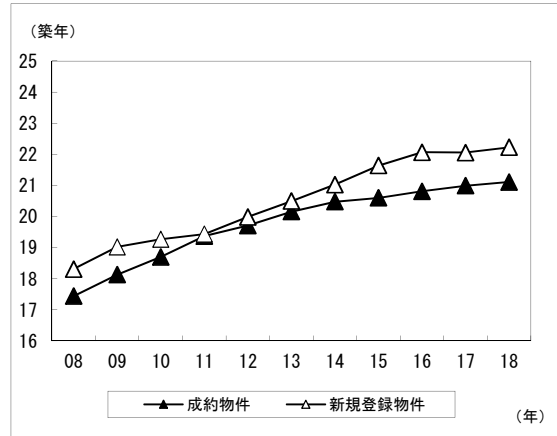


平均築年数

図表1 中古マンションの平均築年数

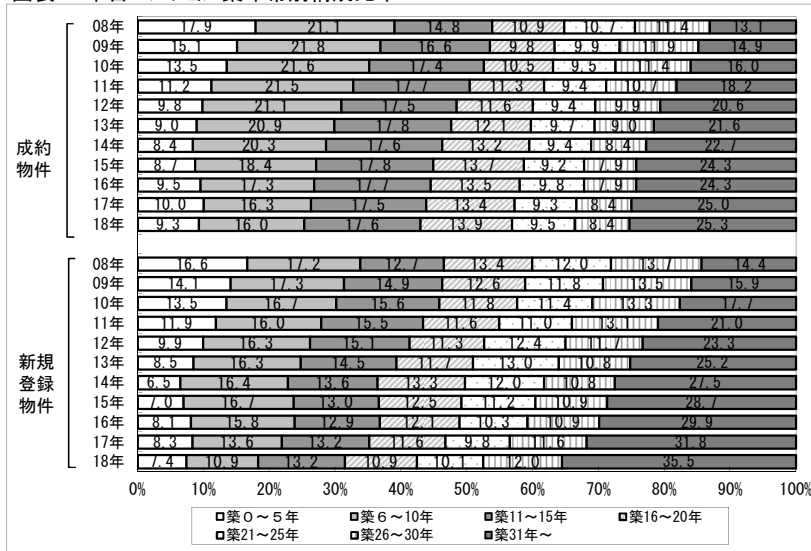


図表2 中古戸建住宅の平均築年数

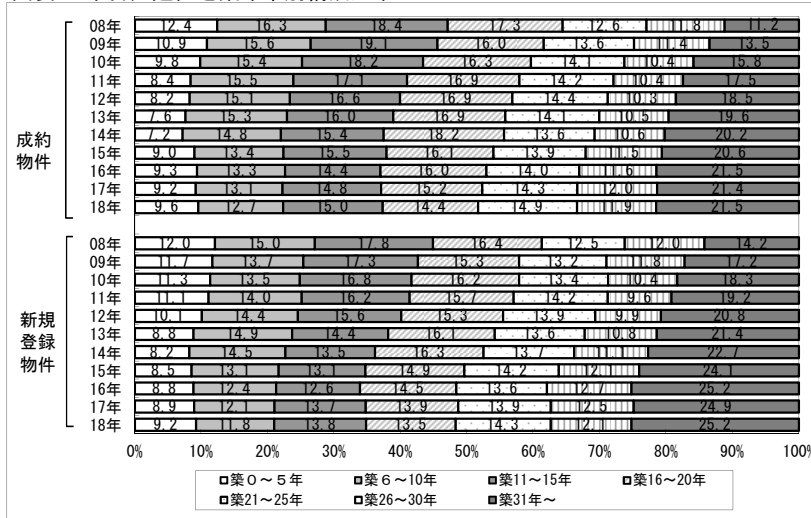


築年帯別構成比率

図表3 中古マンション築年帯別構成比率

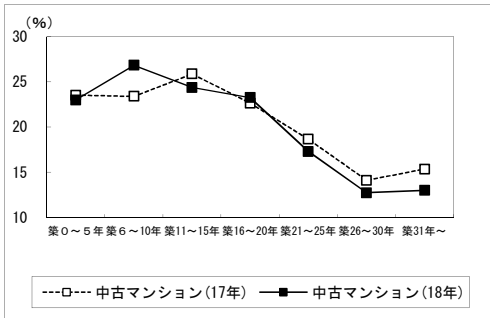


図表4 中古戸建住宅築年帯別構成比率

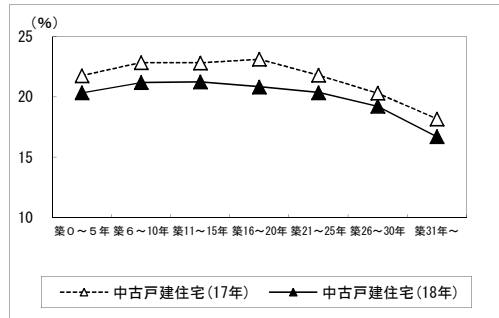


■ 築年帯別の取引動向

図表5-1 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)

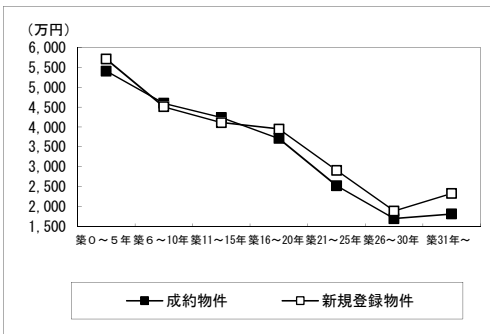


図表5-2 中古戸建住宅の対新規登録成約率
(成約件数/新規登録件数)

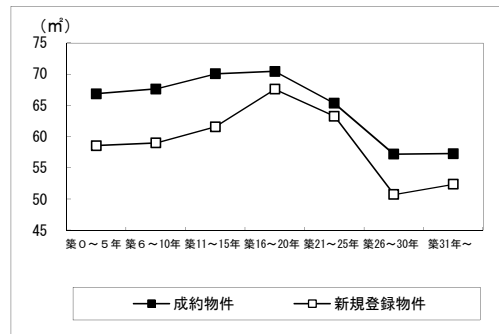


■ 築年帯別の物件属性

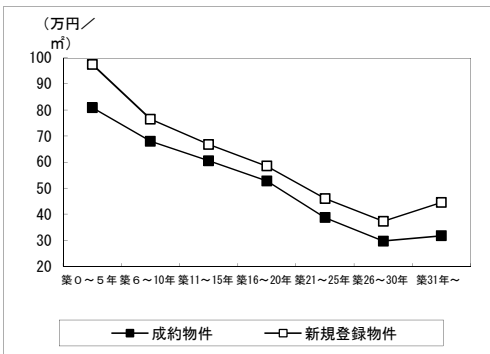
図表6-1 中古マンションの築年帯別平均価格



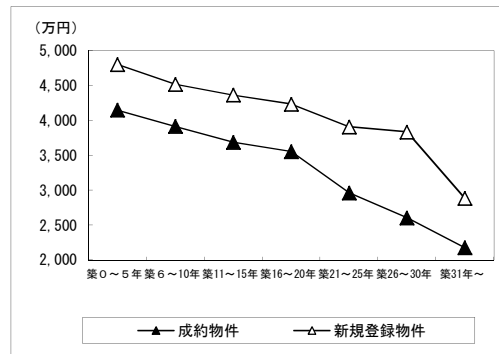
図表6-2 中古マンションの築年帯別平均面積



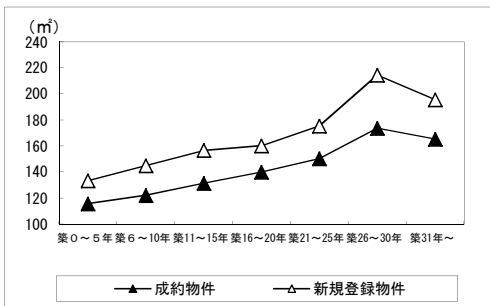
図表6-3 中古マンションの築年帯別平均㎡単価



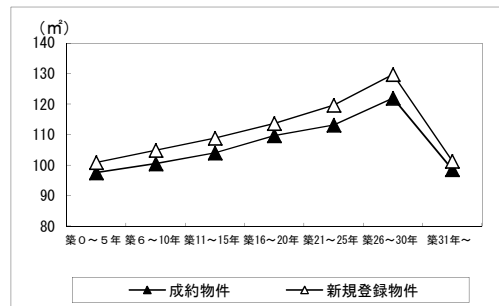
図表7-1 中古戸建住宅の築年帯別平均価格



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
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
2017年	20.70	23.13	20.99	22.06
2018年	21.00	24.58	21.11	22.23

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							
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
2017年	10.0	16.3	17.5	13.4	9.3	8.4	25.0
2018年	9.3	16.0	17.6	13.9	9.5	8.4	25.3
新規登録							
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
2017年	8.3	13.6	13.2	11.6	9.8	11.6	31.8
2018年	7.4	10.9	13.2	10.9	10.1	12.0	35.5

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							
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
2017年	9.2	13.1	14.8	15.2	14.3	12.0	21.4
2018年	9.6	12.7	15.0	14.4	14.9	11.9	21.5
新規登録							
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
2017年	8.9	12.1	13.7	13.9	13.9	12.5	24.9
2018年	9.2	11.8	13.8	13.5	14.3	12.1	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	
	2017年	2018年	2017年	2018年
築0～5年	23.5	23.0	21.8	20.3
築6～10年	23.4	26.8	22.9	21.2
築11～15年	25.9	24.4	22.8	21.2
築16～20年	22.6	23.3	23.1	20.8
築21～25年	18.7	17.3	21.8	20.4
築26～30年	14.1	12.7	20.3	19.2
築31年～	15.4	13.0	18.2	16.7

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	5,411	66.83	80.96
築6～10年	4,602	67.62	68.06
築11～15年	4,242	70.04	60.56
築16～20年	3,716	70.42	52.77
築21～25年	2,528	65.32	38.70
築26～30年	1,697	57.19	29.68
築31年～	1,815	57.25	31.70

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	5,712	58.56	97.55
築6～10年	4,513	58.98	76.51
築11～15年	4,112	61.58	66.78
築16～20年	3,954	67.58	58.50
築21～25年	2,912	63.27	46.03
築26～30年	1,894	50.73	37.33
築31年～	2,335	52.37	44.58

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	4,149	115.76	97.51
築6～10年	3,915	122.10	100.49
築11～15年	3,689	131.38	104.07
築16～20年	3,555	140.11	109.67
築21～25年	2,963	150.34	113.14
築26～30年	2,605	173.84	121.98
築31年～	2,177	165.29	98.54

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	4,804	133.39	100.94
築6～10年	4,518	144.90	104.91
築11～15年	4,365	156.63	108.88
築16～20年	4,234	160.25	113.69
築21～25年	3,908	175.43	119.66
築26～30年	3,836	214.63	129.76
築31年～	2,883	195.71	101.26