

中古マンション・戸建住宅とも築6～10年の需要の高さ示す

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2021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22.67年、新規登録物件は27.23年で、6年ぶりに前年に比べて乖離幅が縮小

[中古戸建住宅]

・成約物件は21.20年、新規登録物件は23.78年で、4年連続で前年に比べて乖離幅が拡大

■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6～10年、築26年超物件の比率が拡大、築11～25年は縮小

・新規登録物件は築10年以下、築26年超物件の比率が拡大、築11～25年は縮小

・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
その中で両者の差が最も大きいのは築6～10年

※参考

・成約物件:築30年超構成比率29.7%のうち、築31～40年は15.0%、築40年超は14.7%

・新規登録物件:築30年超構成比率44.7%のうち、築31～40年は23.2%、築40年超は21.5%

[中古戸建住宅]

・成約物件は、築10年以下、築30年超物件の比率が拡大

・新規登録物件は、築10年以下、築30年超物件の比率が拡大

・築6～25年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
その中で両者の差が最も大きいのは築6～10年

※参考

・成約物件:築30年超構成比率24.0%のうち、築31～40年は13.7%、築40年超は10.3%

・新規登録物件:築30年超構成比率31.9%のうち、築31～40年は16.0%、築40年超は15.9%

■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)が最も高い築年帯は築6～10年、
すべての築年帯で上昇し、最も上昇したのは築21～25年

[中古戸建住宅]

・「対新規登録成約率」が最も高い築年帯は築6～10年、
すべての築年帯で上昇し、最も上昇したのは築11～15年

■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6,000万円台、築6～10年が5,000万円台、築11～20年が4,000万円台、
築21～25年が3,000万円台、築25年超が2,000万円台

・面積は、すべての築年帯で成約物件が新規登録物件を上回る

・新規登録物件の1㎡当たり単価は、築30年超物件が築26～30年を上回る

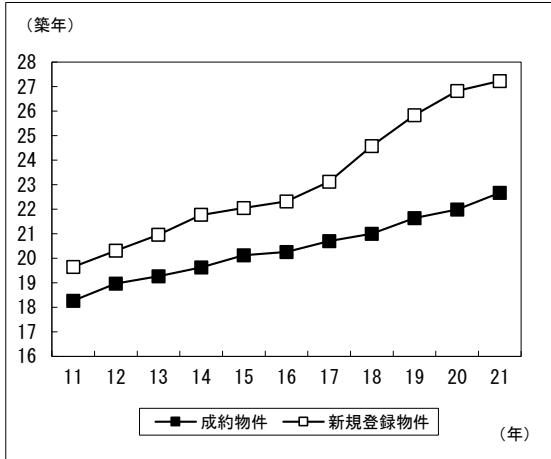
[中古戸建住宅]

・成約価格は築10年以下が4,000万円台、築11～25年3,000万円台、築25年超が2,000万円台

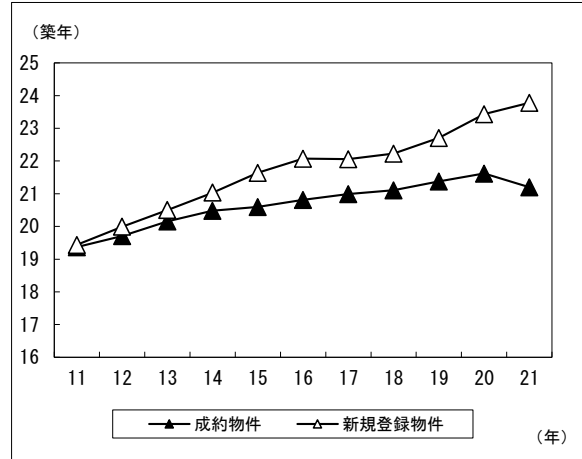
・土地・建物面積は成約物件・新規登録物件とも経年するにつれて規模が大きくなる傾向
(築30年超の建物面積を除く)

■平均築年数

図表1 中古マンションの平均築年数

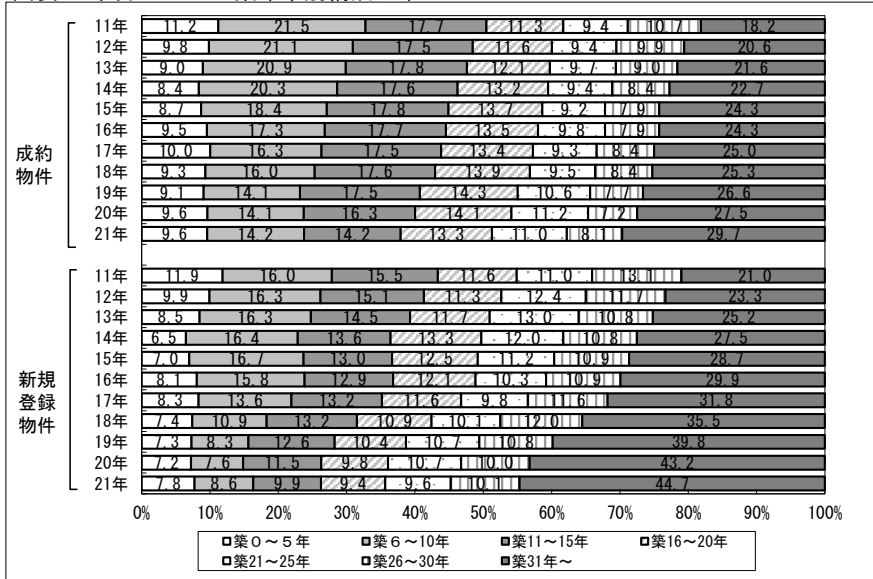


図表2 中古戸建住宅の平均築年数

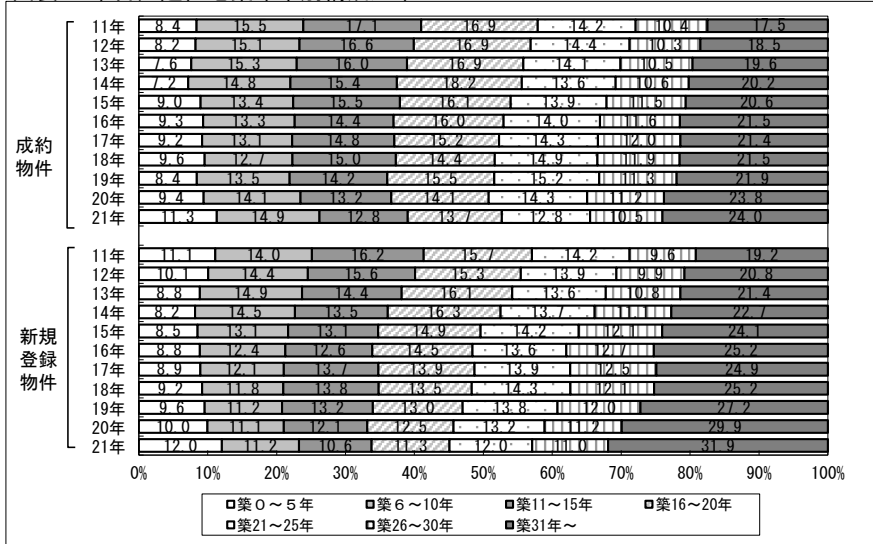


■築年帯別構成比率

図表3 中古マンション築年帯別構成比率

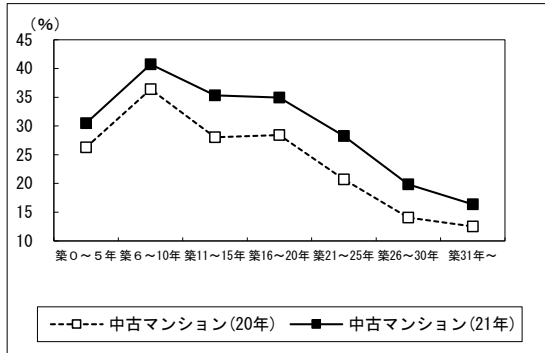


図表4 中古戸建住宅築年帯別構成比率

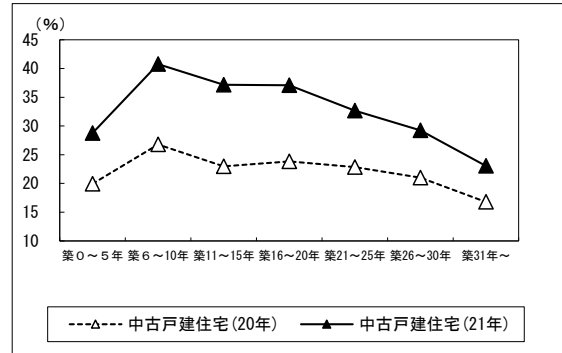


■ 築年帯別の取引動向

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)

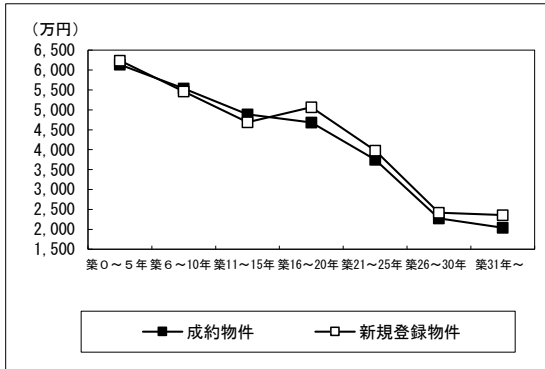


図表5-2 中古戸建住宅の対新規登録成約率
(成約件数/新規登録件数)

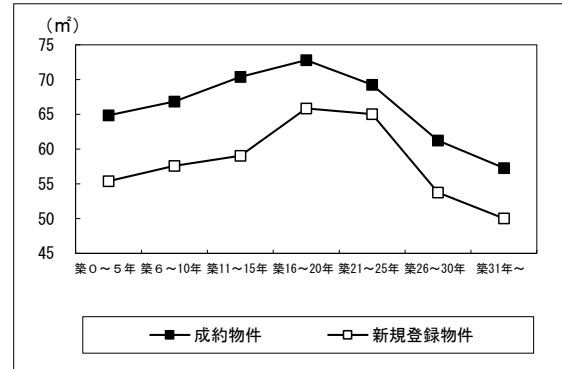


■ 築年帯別の物件属性

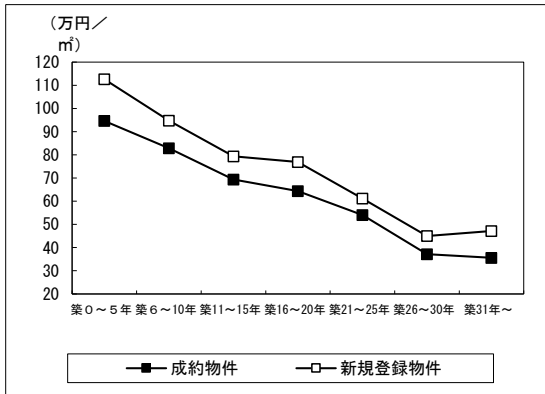
図表6-1 中古マンションの築年帯別平均価格



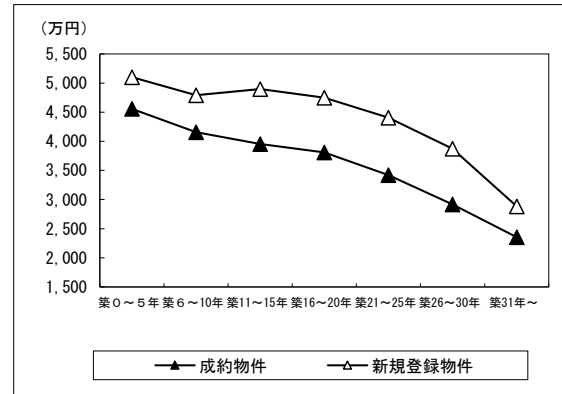
図表6-2 中古マンションの築年帯別平均面積



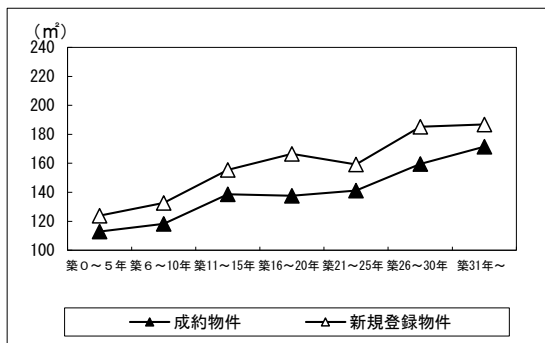
図表6-3 中古マンションの築年帯別平均㎡単価



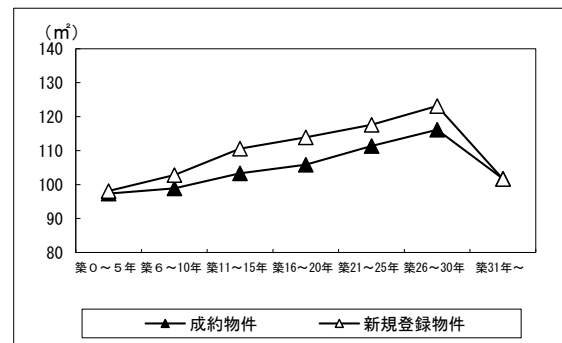
図表7-1 中古戸建住宅の築年帯別平均価格



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
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
2019年	21.64	25.84	21.38	22.71
2020年	21.99	26.83	21.62	23.43
2021年	22.67	27.23	21.20	23.78

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							
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
2019年	9.1	14.1	17.5	14.3	10.6	7.7	26.6
2020年	9.6	14.1	16.3	14.1	11.2	7.2	27.5
2021年	9.6	14.2	14.2	13.3	11.0	8.1	29.7
新規登録							
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
2019年	7.3	8.3	12.6	10.4	10.7	10.8	39.8
2020年	7.2	7.6	11.5	9.8	10.7	10.0	43.2
2021年	7.8	8.6	9.9	9.4	9.6	10.1	44.7

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							
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
2019年	8.4	13.5	14.2	15.5	15.2	11.3	21.9
2020年	9.4	14.1	13.2	14.1	14.3	11.2	23.8
2021年	11.3	14.9	12.8	13.7	12.8	10.5	24.0
新規登録							
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
2019年	9.6	11.2	13.2	13.0	13.8	12.0	27.2
2020年	10.0	11.1	12.1	12.5	13.2	11.2	29.9
2021年	12.0	11.2	10.6	11.3	12.0	11.0	31.9

■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	
	2020年	2021年	2020年	2021年
築0～5年	26.3	30.5	20.0	28.8
築6～10年	36.4	40.7	26.8	40.8
築11～15年	28.0	35.3	23.0	37.2
築16～20年	28.4	34.9	23.8	37.1
築21～25年	20.7	28.3	22.8	32.7
築26～30年	14.1	19.9	21.0	29.2
築31年～	12.5	16.4	16.8	23.1

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	6,136	64.84	94.63
築6～10年	5,538	66.86	82.83
築11～15年	4,886	70.38	69.41
築16～20年	4,685	72.80	64.35
築21～25年	3,746	69.24	54.10
築26～30年	2,275	61.23	37.15
築31年～	2,040	57.28	35.61

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	6,239	55.40	112.61
築6～10年	5,462	57.60	94.83
築11～15年	4,686	59.06	79.35
築16～20年	5,067	65.85	76.95
築21～25年	3,979	65.03	61.18
築26～30年	2,419	53.75	45.00
築31年～	2,358	50.02	47.15

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	4,557	112.89	97.35
築6～10年	4,155	118.13	98.87
築11～15年	3,955	138.56	103.32
築16～20年	3,810	137.61	105.84
築21～25年	3,421	141.25	111.37
築26～30年	2,917	159.59	116.15
築31年～	2,355	171.48	101.71

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	5,102	123.87	98.12
築6～10年	4,791	132.70	102.82
築11～15年	4,896	155.54	110.58
築16～20年	4,749	166.52	113.89
築21～25年	4,407	159.28	117.61
築26～30年	3,874	185.28	123.16
築31年～	2,884	186.83	101.67