

中古マンション成約物件、築40年超の比率は全体の18%

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2023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23.83年、新規登録物件は29.41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21.82年、新規登録物件は24.08年で、2年連続で前年に比べて乖離幅が縮小

■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16~30年の各築年帯、築40年超物件の比率が拡大、築40年超は全体の18%

・新規登録物件は築21~30年の両築年帯、築40年超物件の比率が拡大

・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
その中で両者の差が最も大きいのは築6~10年

〔中古戸建住宅〕

・成約物件は、築6~20年の各築年帯、築26~30年、築35年超物件の比率が拡大

・新規登録物件は、築16~20年、築26~40年の各築年帯物件の比率が拡大

・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

■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、
築5年以内、築11~15年の築年帯は前年と比べて上昇

〔中古戸建住宅〕

・「対新規登録成約率」が最も高い築年帯は築11~15年、すべての築年帯で低下し、
最も低下したのは築16~20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年以内が7,000万円台、築11~20年が5,000万円台、築30年超は2,000万円台

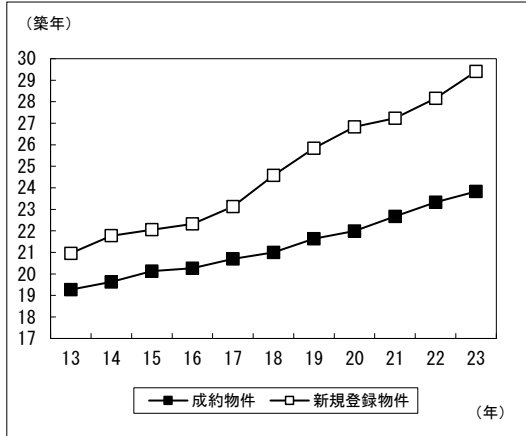
・面積は、すべての築年帯で成約物件が新規登録物件を上回る

〔中古戸建住宅〕

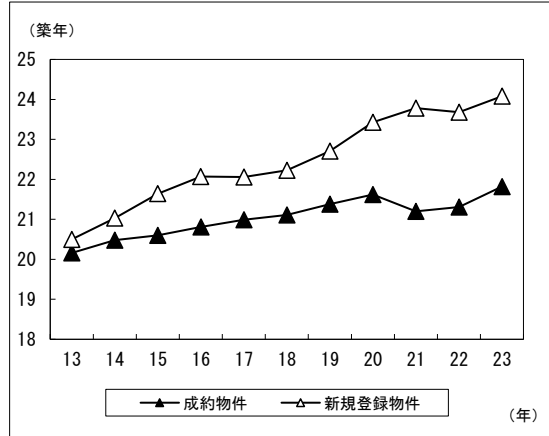
・成約価格は築5年以内が5,000万円台、築6~20年が4,000万円台、築21~30年3,000万円台、
築30年超が2,000万円台・土地・建物面積は成約物件・新規登録物件とも経年するにつれて規模が大きくなる傾向
(築36年超の土地・建物面積を除く)

■平均築年数

図表1 中古マンションの平均築年数

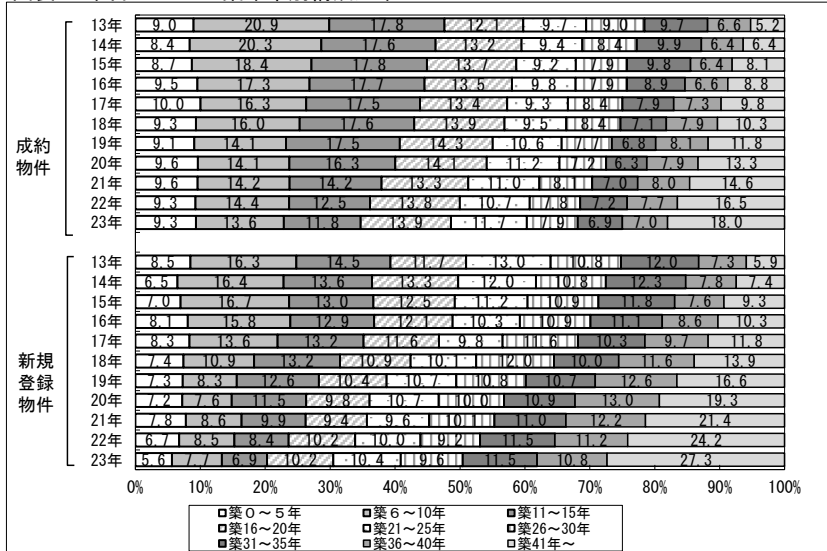


図表2 中古戸建住宅の平均築年数

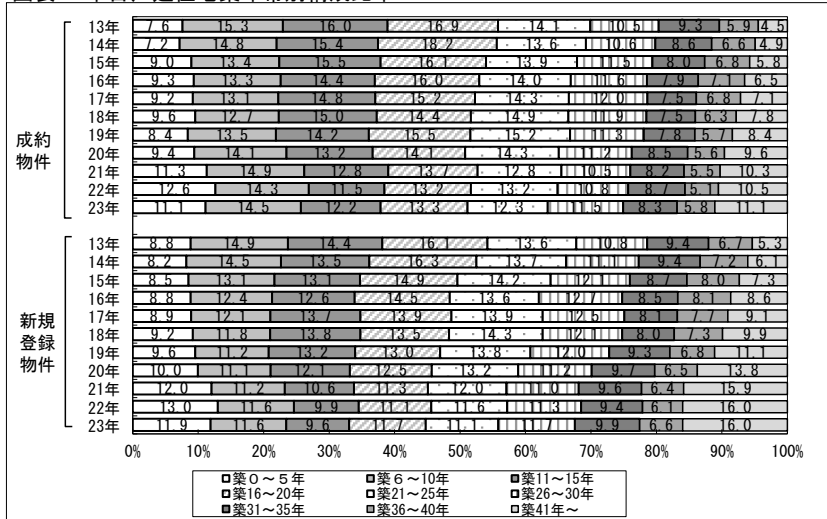


■築年帯別構成比率

図表3 中古マンション築年帯別構成比率

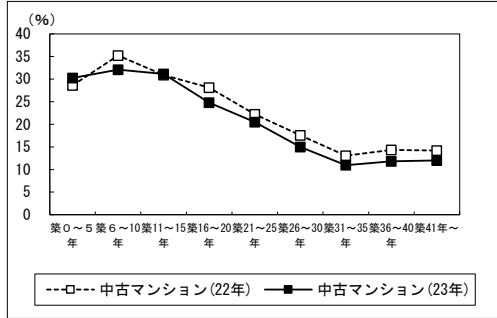


図表4 中古戸建住宅築年帯別構成比率

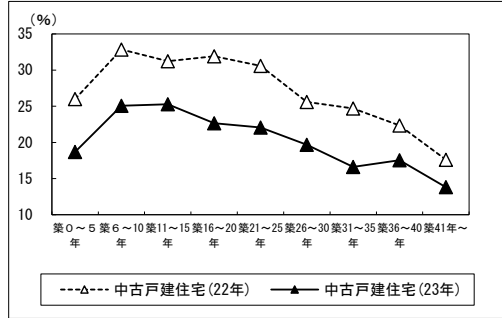


■築年帯別の取引動向

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)

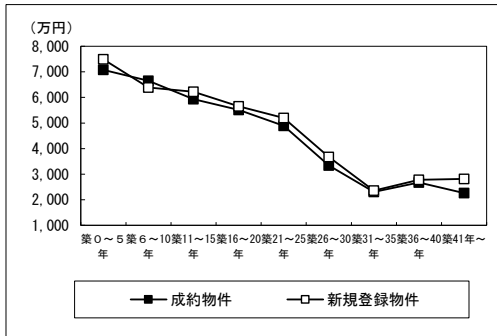


図表5-2 中古戸建住宅の対新規登録成約率
(成約件数/新規登録件数)

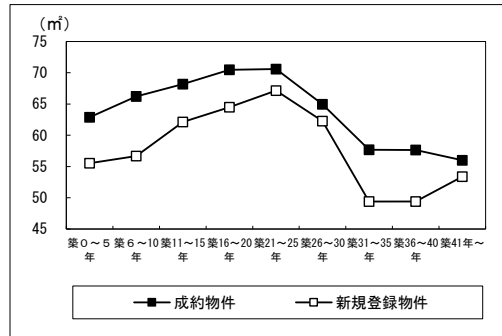


■築年帯別の物件属性

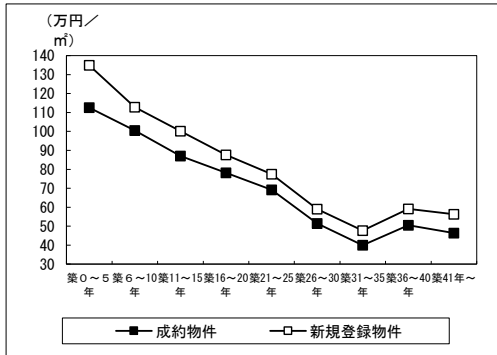
図表6-1 中古マンションの築年帯別平均価格



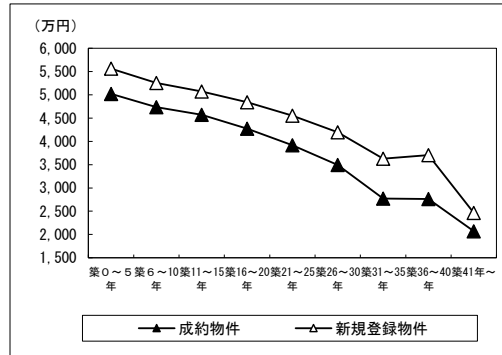
図表6-2 中古マンションの築年帯別平均面積



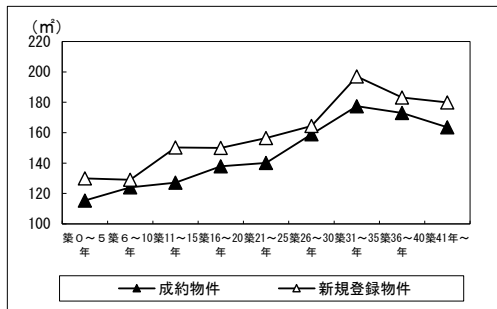
図表6-3 中古マンションの築年帯別平均㎡単価



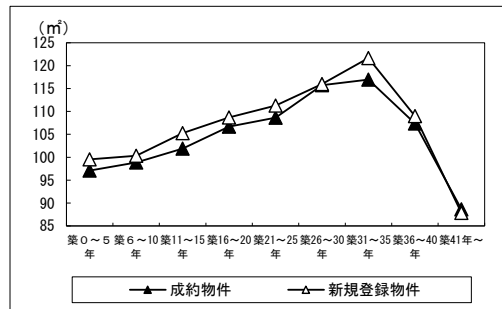
図表7-1 中古戸建住宅の築年帯別平均価格



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
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
2022年	23.33	28.16	21.31	23.68
2023年	23.83	29.41	21.82	24.08

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31～35年	築36～40年	築41年～
成約									
2013年	9.0	20.9	17.8	12.1	9.7	9.0	9.7	6.6	5.2
2014年	8.4	20.3	17.6	13.2	9.4	8.4	9.9	6.4	6.4
2015年	8.7	18.4	17.8	13.7	9.2	7.9	9.8	6.4	8.1
2016年	9.5	17.3	17.7	13.5	9.8	7.9	8.9	6.6	8.8
2017年	10.0	16.3	17.5	13.4	9.3	8.4	7.9	7.3	9.8
2018年	9.3	16.0	17.6	13.9	9.5	8.4	7.1	7.9	10.3
2019年	9.1	14.1	17.5	14.3	10.6	7.7	6.8	8.1	11.8
2020年	9.6	14.1	16.3	14.1	11.2	7.2	6.3	7.9	13.3
2021年	9.6	14.2	14.2	13.3	11.0	8.1	7.0	8.0	14.6
2022年	9.3	14.4	12.5	13.8	10.7	7.8	7.2	7.7	16.5
2023年	9.3	13.6	11.8	13.9	11.7	7.9	6.9	7.0	18.0
新規登録									
2013年	8.5	16.3	14.5	11.7	13.0	10.8	12.0	7.3	5.9
2014年	6.5	16.4	13.6	13.3	12.0	10.8	12.3	7.8	7.4
2015年	7.0	16.7	13.0	12.5	11.2	10.9	11.8	7.6	9.3
2016年	8.1	15.8	12.9	12.1	10.3	10.9	11.1	8.6	10.3
2017年	8.3	13.6	13.2	11.6	9.8	11.6	10.3	9.7	11.8
2018年	7.4	10.9	13.2	10.9	10.1	12.0	10.0	11.6	13.9
2019年	7.3	8.3	12.6	10.4	10.7	10.8	10.7	12.6	16.6
2020年	7.2	7.6	11.5	9.8	10.7	10.0	10.9	13.0	19.3
2021年	7.8	8.6	9.9	9.4	9.6	10.1	11.0	12.2	21.4
2022年	6.7	8.5	8.4	10.2	10.0	9.2	11.5	11.2	24.2
2023年	5.6	7.7	6.9	10.2	10.4	9.6	11.5	10.8	27.3

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31～35年	築36～40年	築41年～
成約									
2013年	7.6	15.3	16.0	16.9	14.1	10.5	9.3	5.9	4.5
2014年	7.2	14.8	15.4	18.2	13.6	10.6	8.6	6.6	4.9
2015年	9.0	13.4	15.5	16.1	13.9	11.5	8.0	6.8	5.8
2016年	9.3	13.3	14.4	16.0	14.0	11.6	7.9	7.1	6.5
2017年	9.2	13.1	14.8	15.2	14.3	12.0	7.5	6.8	7.1
2018年	9.6	12.7	15.0	14.4	14.9	11.9	7.5	6.3	7.8
2019年	8.4	13.5	14.2	15.5	15.2	11.3	7.8	5.7	8.4
2020年	9.4	14.1	13.2	14.1	14.3	11.2	8.5	5.6	9.6
2021年	11.3	14.9	12.8	13.7	12.8	10.5	8.2	5.5	10.3
2022年	12.6	14.3	11.5	13.2	13.2	10.8	8.7	5.1	10.5
2023年	11.1	14.5	12.2	13.3	12.3	11.5	8.3	5.8	11.1
新規登録									
2013年	8.8	14.9	14.4	16.1	13.6	10.8	9.4	6.7	5.3
2014年	8.2	14.5	13.5	16.3	13.7	11.1	9.4	7.2	6.1
2015年	8.5	13.1	13.1	14.9	14.2	12.1	8.7	8.0	7.3
2016年	8.8	12.4	12.6	14.5	13.6	12.7	8.5	8.1	8.6
2017年	8.9	12.1	13.7	13.9	13.9	12.5	8.1	7.7	9.1
2018年	9.2	11.8	13.8	13.5	14.3	12.1	8.0	7.3	9.9
2019年	9.6	11.2	13.2	13.0	13.8	12.0	9.3	6.8	11.1
2020年	10.0	11.1	12.1	12.5	13.2	11.2	9.7	6.5	13.8
2021年	12.0	11.2	10.6	11.3	12.0	11.0	9.6	6.4	15.9
2022年	13.0	11.6	9.9	11.1	11.6	11.3	9.4	6.1	16.0
2023年	11.9	11.6	9.6	11.7	11.1	11.7	9.9	6.6	16.0

■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	
	2022年	2023年	2022年	2023年
築0～5年	28.6	30.2	26.0	18.7
築6～10年	35.2	32.1	32.8	25.1
築11～15年	30.9	31.1	31.2	25.3
築16～20年	28.1	24.8	31.9	22.6
築21～25年	22.2	20.5	30.6	22.1
築26～30年	17.5	15.0	25.6	19.7
築31～35年	13.1	11.0	24.7	16.6
築36～40年	14.3	11.8	22.3	17.5
築41年～	14.2	12.0	17.6	13.8

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	7,077	62.87	112.55
築6～10年	6,655	66.19	100.54
築11～15年	5,932	68.19	86.99
築16～20年	5,509	70.49	78.15
築21～25年	4,887	70.60	69.23
築26～30年	3,344	64.94	51.48
築31～35年	2,303	57.66	39.94
築36～40年	2,672	57.63	50.49
築41年～	2,260	56.00	46.37

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	7,490	55.54	134.86
築6～10年	6,393	56.68	112.79
築11～15年	6,226	62.13	100.20
築16～20年	5,654	64.50	87.66
築21～25年	5,199	67.15	77.42
築26～30年	3,672	62.26	58.97
築31～35年	2,356	49.41	47.69
築36～40年	2,779	49.40	59.18
築41年～	2,810	53.37	56.25

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	5,021	115.39	97.11
築6～10年	4,733	124.00	98.85
築11～15年	4,573	127.17	101.90
築16～20年	4,271	137.97	106.68
築21～25年	3,919	140.13	108.64
築26～30年	3,496	159.03	115.71
築31～35年	2,770	177.45	116.96
築36～40年	2,763	173.02	107.35
築41年～	2,071	163.55	88.65

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	5,562	130.00	99.53
築6～10年	5,256	129.03	100.32
築11～15年	5,073	150.25	105.27
築16～20年	4,843	150.03	108.69
築21～25年	4,551	156.46	111.28
築26～30年	4,198	164.43	115.97
築31～35年	3,628	196.99	121.66
築36～40年	3,705	183.13	108.97
築41年～	2,464	179.96	87.85