

中古マンション成約物件、築20年超の比率は全体の過半の53%

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2024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24.53年、新規登録物件は30.22年で、新規登録物件は初の30年台

〔中古戸建住宅〕

- ・成約物件は22.22年、新規登録物件は24.90年で、3年ぶりに乖離幅が拡大

■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21～30年の両築年帯、築40年超物件の比率が拡大、築20年超は全体の53.7%
- ・新規登録物件は築40年超物件の比率拡大が目立つ
- ・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21～25年、築40年超物件の比率が拡大
- ・新規登録物件は、築26～30年、築35年超の各築年帯の比率が拡大
- ・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大きいのは築6～15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11～15年、
築36～40年を除く各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、
築5年以内、築11～15年、築21～25年の各築年帯は前年と比べて上昇

■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10年以内が7,000万円台、築16～25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

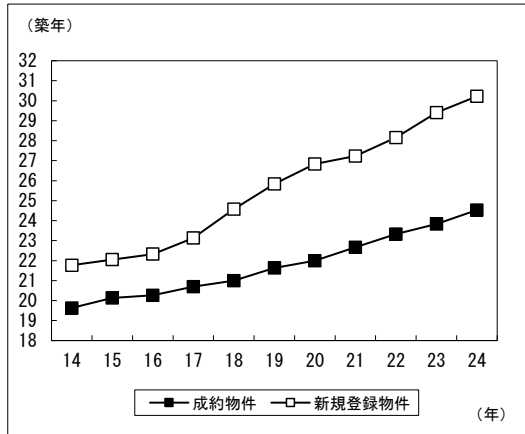
〔中古戸建住宅〕

- ・成約価格は築10年以内が5,000万円台、築11～25年が4,000万円台、築26～30年が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21～25年の土地面積、築36年超の土地・建物面積を除く)

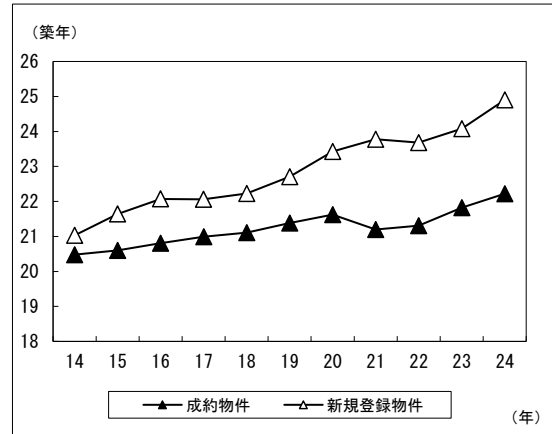


■平均築年数

図表1 中古マンションの平均築年数

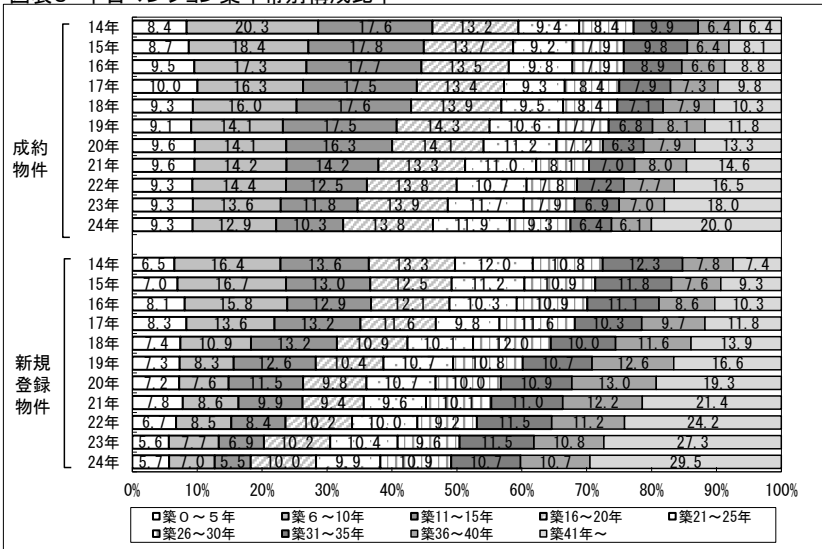


図表2 中古戸建住宅の平均築年数

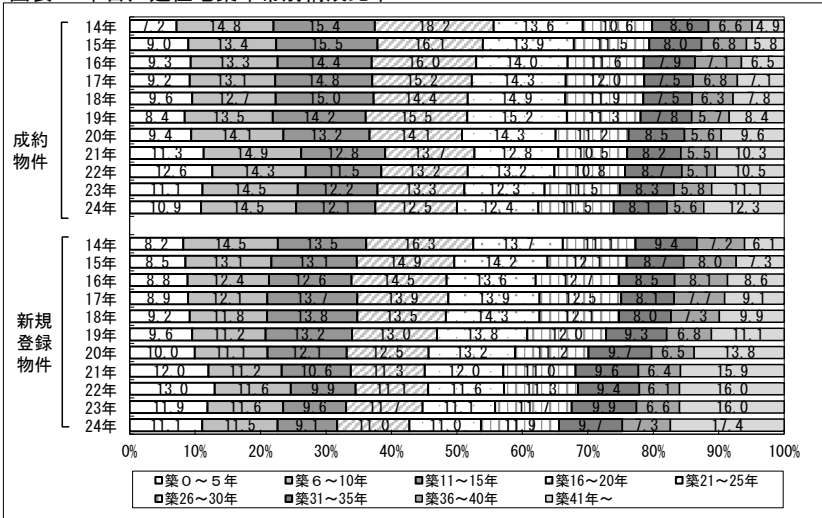


■築年帯別構成比率

図表3 中古マンション築年帯別構成比率

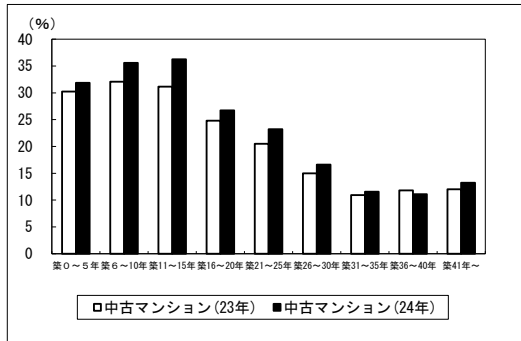


図表4 中古戸建住宅築年帯別構成比率

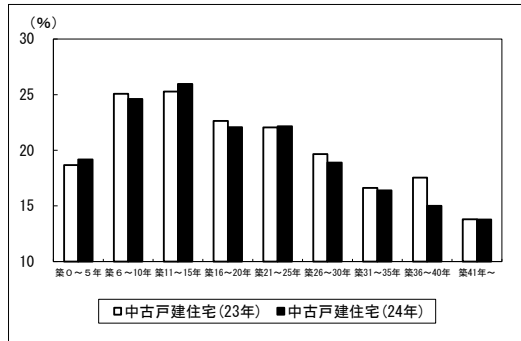


■築年帯別の取引動向

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)

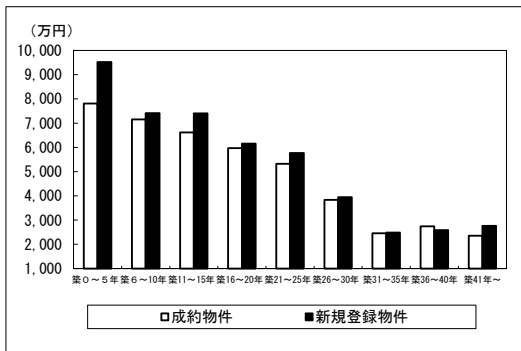


図表5-2 中古戸建住宅の対新規登録成約率
(成約件数／新規登録件数)

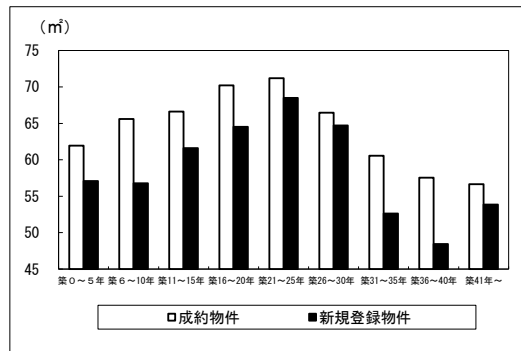


■築年帯別の物件属性

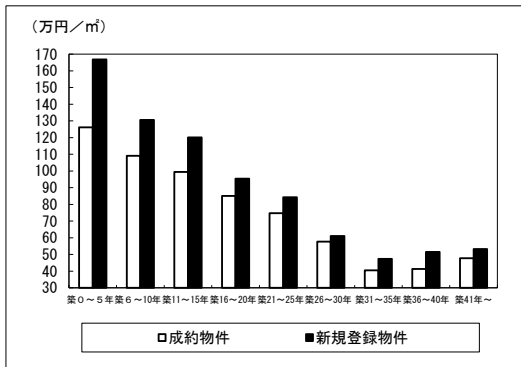
図表6-1 中古マンションの築年帯別平均価格



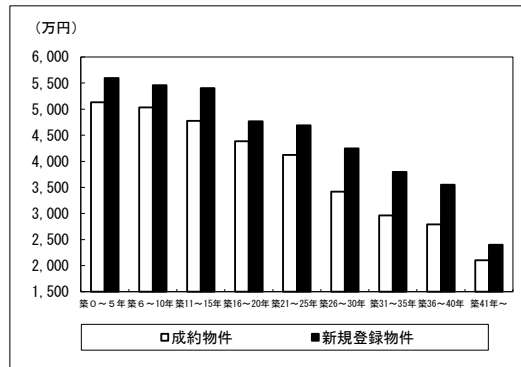
図表6-2 中古マンションの築年帯別平均面積



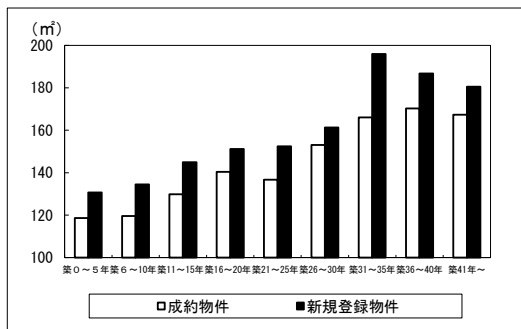
図表6-3 中古マンションの築年帯別平均㎡単価



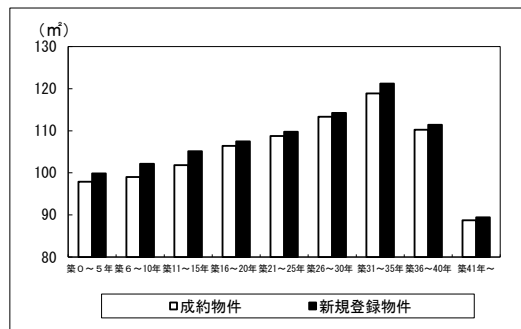
図表7-1 中古戸建住宅の築年帯別平均価格



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
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
2024年	24.53	30.22	22.22	24.90

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									
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
2024年	9.3	12.9	10.3	13.8	11.9	9.3	6.4	6.1	20.0
新規登録									
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
2024年	5.7	7.0	5.5	10.0	9.9	10.9	10.7	10.7	29.5

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31～35年	築36～40年	築41年～
成約									
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
2024年	10.9	14.5	12.1	12.5	12.4	11.5	8.1	5.6	12.3
新規登録									
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
2024年	11.1	11.5	9.1	11.0	11.0	11.9	9.7	7.3	17.4

■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	
	2023年	2024年	2023年	2024年
築0～5年	30.2	31.9	18.7	19.2
築6～10年	32.1	35.6	25.1	24.6
築11～15年	31.1	36.2	25.3	26.0
築16～20年	24.8	26.7	22.6	22.1
築21～25年	20.5	23.2	22.1	22.2
築26～30年	15.0	16.6	19.7	18.9
築31～35年	11.0	11.6	16.6	16.4
築36～40年	11.8	11.1	17.5	15.0
築41年～	12.0	13.2	13.8	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	7,808	61.93	126.08
築6～10年	7,156	65.60	109.09
築11～15年	6,619	66.62	99.35
築16～20年	5,972	70.20	85.07
築21～25年	5,320	71.20	74.71
築26～30年	3,835	66.45	57.71
築31～35年	2,455	60.56	40.54
築36～40年	2,742	57.54	41.24
築41年～	2,351	56.65	47.66

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	9,520	57.07	166.81
築6～10年	7,413	56.78	130.56
築11～15年	7,401	61.60	120.15
築16～20年	6,153	64.52	95.37
築21～25年	5,766	68.49	84.20
築26～30年	3,948	64.71	61.01
築31～35年	2,488	52.62	47.29
築36～40年	2,581	48.45	51.42
築41年～	2,763	53.85	53.27

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	5,131	118.65	97.88
築6～10年	5,034	119.63	99.00
築11～15年	4,777	129.78	101.81
築16～20年	4,384	140.43	106.40
築21～25年	4,122	136.66	108.76
築26～30年	3,419	153.02	113.32
築31～35年	2,964	166.08	118.88
築36～40年	2,791	170.25	110.25
築41年～	2,105	167.34	88.73

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	5,596	130.70	99.84
築6～10年	5,457	134.44	102.17
築11～15年	5,403	144.97	105.15
築16～20年	4,767	151.14	107.48
築21～25年	4,689	152.48	109.77
築26～30年	4,248	161.34	114.22
築31～35年	3,798	195.94	121.20
築36～40年	3,553	186.77	111.41
築41年～	2,400	180.56	89.45