

中古マンション・戸建住宅ともに成約物件は築浅の比率が縮小

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2025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26.58年、新規登録物件は30.08年、新規登録物件は2007年以来、18年ぶりに築浅に

〔中古戸建住宅〕

・成約物件は24.37年、新規登録物件は25.86年で、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20年以内の築浅物件の比率が縮小、築20年超は全体の60.3%に拡大

・新規登録物件は築26~40年物件の比率が縮小(築浅・経年物件は拡大)

・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25年以内の物件の比率が縮小

・新規登録物件は、築35年超の経年物件の比率が拡大

・築6~30年物件の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11~15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

〔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8,000万円台、築11~15年が7,000万円台、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〕

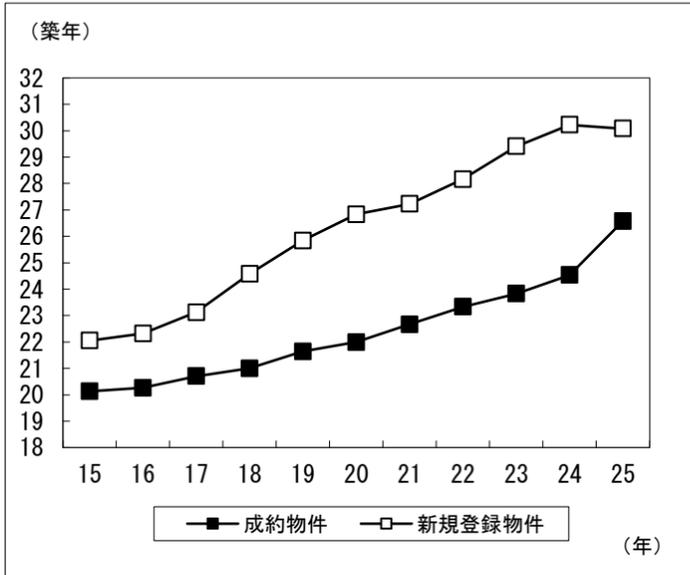
・成約価格は築5年以内が5,000万円台、築6~25年が4,000万円台、築26~35年が3,000万円台、
築35年超が2,000万円台

・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

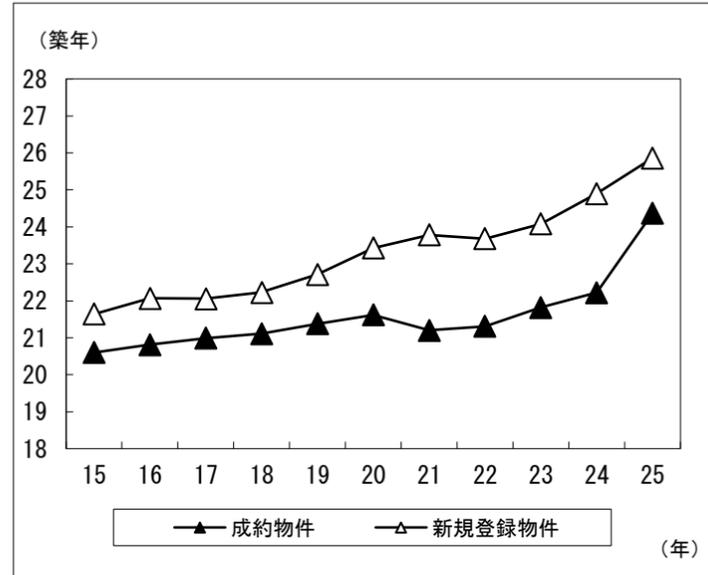


■平均築年数

図表1 中古マンションの平均築年数

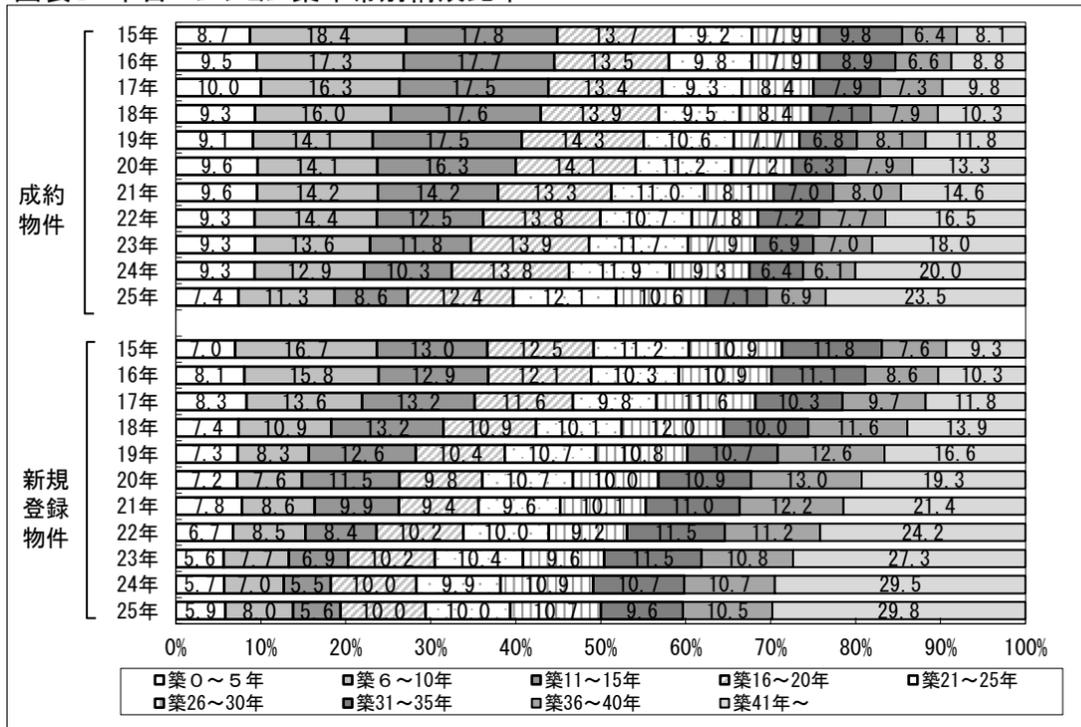


図表2 中古戸建住宅の平均築年数

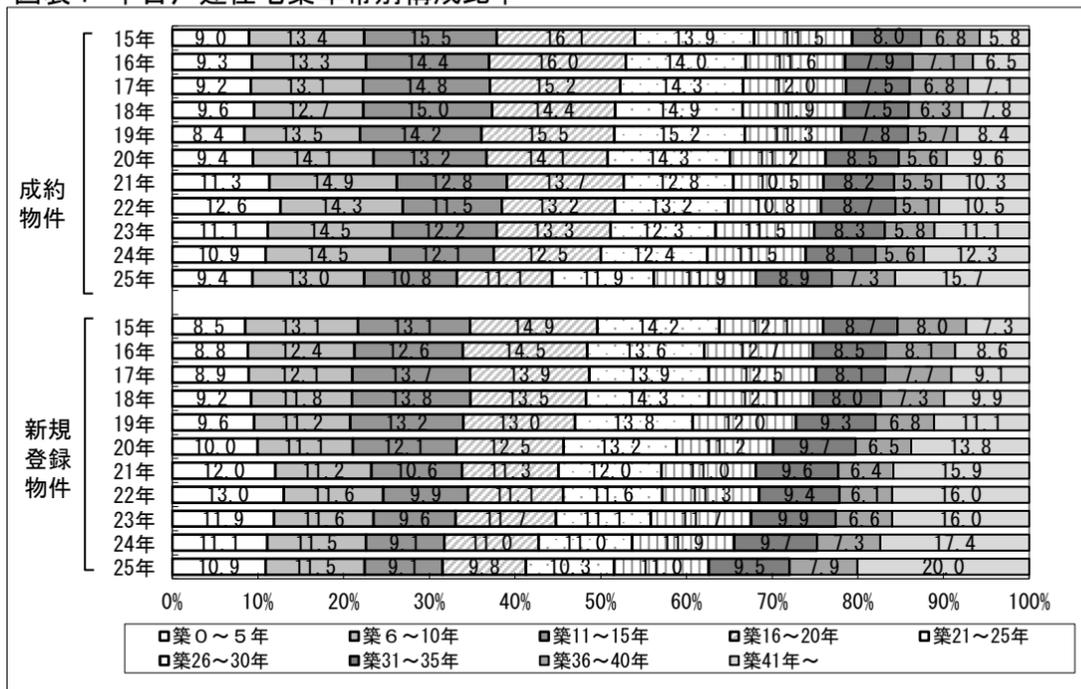


■築年帯別構成比率

図表3 中古マンション築年帯別構成比率

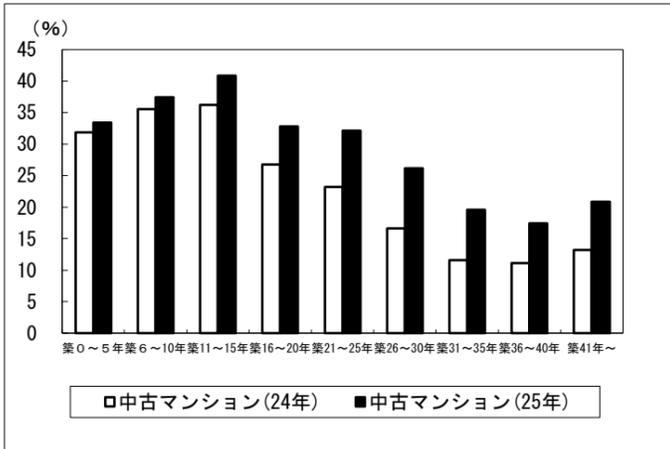


図表4 中古戸建住宅築年帯別構成比率

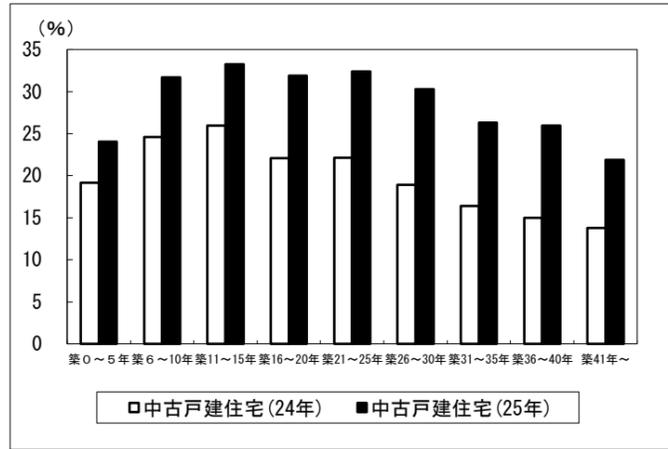


■ 築年帯別の取引動向

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)

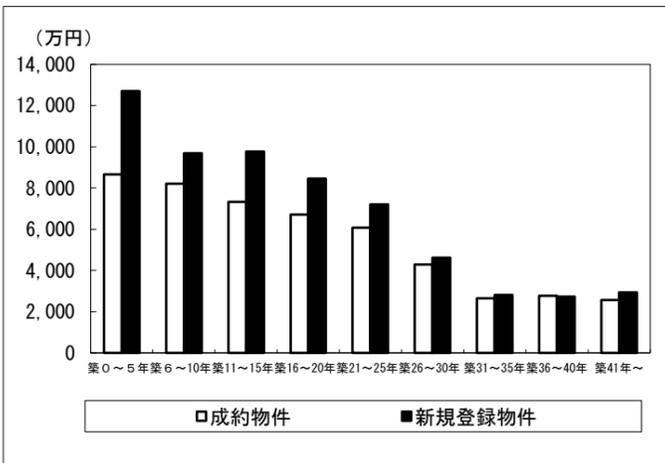


図表5-2 中古戸建住宅の対新規登録成約率
(成約件数/新規登録件数)

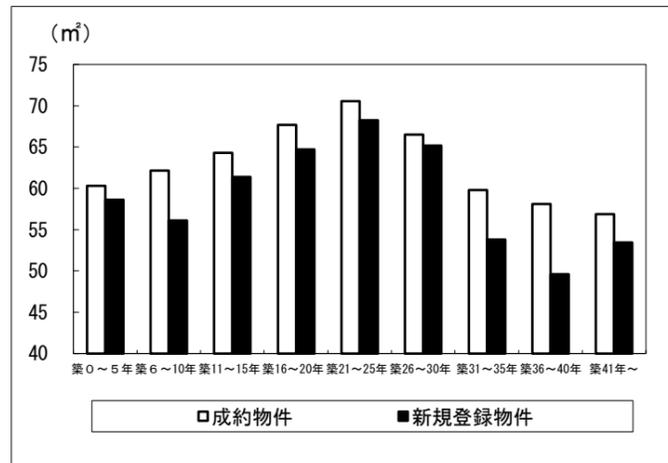


■ 築年帯別の物件属性

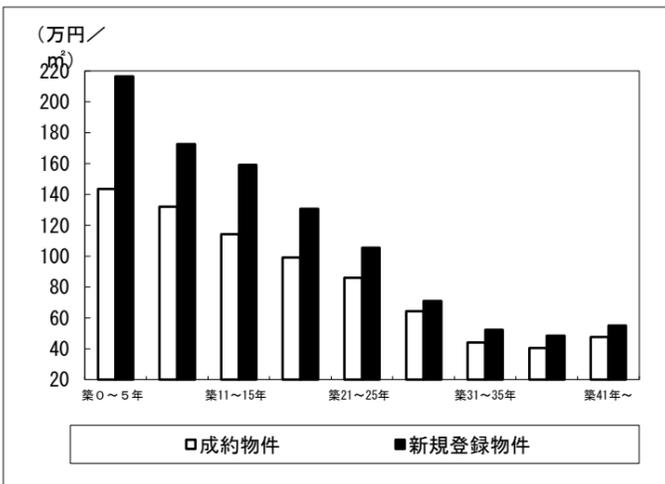
図表6-1 中古マンションの築年帯別平均価格



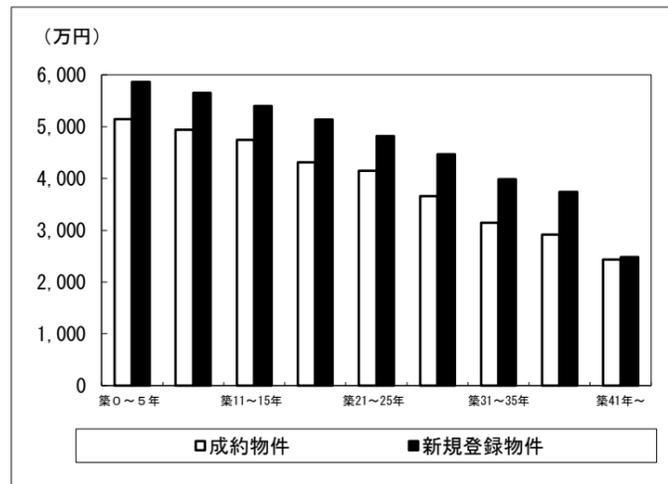
図表6-2 中古マンションの築年帯別平均面積



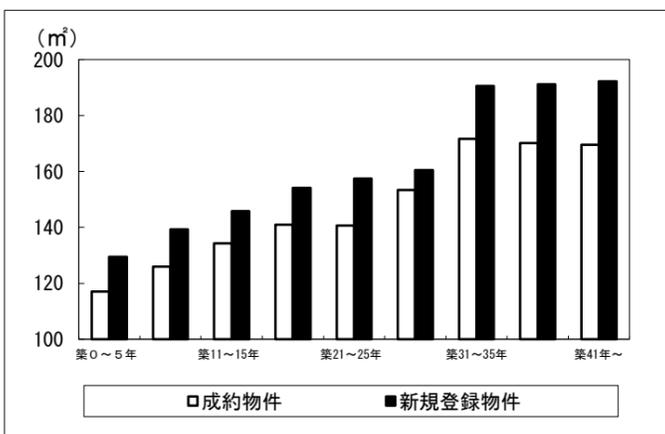
図表6-3 中古マンションの築年帯別平均㎡単価



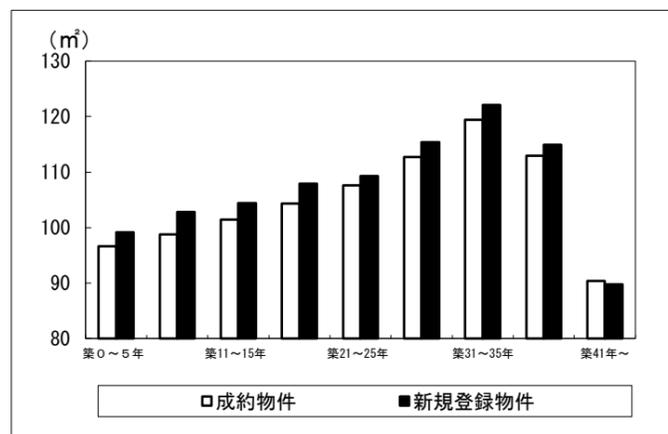
図表7-1 中古戸建住宅の築年帯別平均価格



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
2025年	26.58	30.08	24.37	25.86

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									
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
2025年	7.4	11.3	8.6	12.4	12.1	10.6	7.1	6.9	23.5
新規登録									
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
2025年	5.9	8.0	5.6	10.0	10.0	10.7	9.6	10.5	29.8

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									
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
2025年	9.4	13.0	10.8	11.1	11.9	11.9	8.9	7.3	15.7
新規登録									
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
2025年	10.9	11.5	9.1	9.8	10.3	11.0	9.5	7.9	20.0

■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	
	2024年	2025年	2024年	2025年
築0～5年	31.9	33.4	19.2	24.1
築6～10年	35.6	37.4	24.6	31.7
築11～15年	36.2	40.9	26.0	33.2
築16～20年	26.7	32.8	22.1	31.9
築21～25年	23.2	32.1	22.2	32.4
築26～30年	16.6	26.2	18.9	30.3
築31～35年	11.6	19.6	16.4	26.3
築36～40年	11.1	17.4	15.0	26.0
築41年～	13.2	20.9	13.8	21.9

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	8,666	60.33	143.64
築6～10年	8,201	62.16	131.94
築11～15年	7,335	64.28	114.11
築16～20年	6,709	67.68	99.13
築21～25年	6,075	70.56	86.10
築26～30年	4,286	66.51	64.45
築31～35年	2,638	59.77	44.14
築36～40年	2,761	58.13	40.40
築41年～	2,558	56.88	47.50

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	12,695	58.64	216.47
築6～10年	9,687	56.13	172.60
築11～15年	9,773	61.38	159.22
築16～20年	8,449	64.69	130.61
築21～25年	7,204	68.25	105.56
築26～30年	4,626	65.17	70.99
築31～35年	2,806	53.81	52.15
築36～40年	2,732	49.62	48.57
築41年～	2,941	53.47	55.06

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	5,147	117.04	96.66
築6～10年	4,940	125.92	98.79
築11～15年	4,749	134.23	101.46
築16～20年	4,313	141.01	104.30
築21～25年	4,148	140.66	107.59
築26～30年	3,662	153.36	112.71
築31～35年	3,148	171.66	119.41
築36～40年	2,914	170.21	112.91
築41年～	2,437	169.60	90.35

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	5,862	129.43	99.13
築6～10年	5,649	139.27	102.82
築11～15年	5,396	145.75	104.41
築16～20年	5,134	154.06	107.95
築21～25年	4,820	157.50	109.26
築26～30年	4,464	160.50	115.39
築31～35年	3,987	190.57	122.13
築36～40年	3,743	191.18	114.96
築41年～	2,484	192.23	89.75