

中古マンション成約物件、築30年超の比率が3割超える

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2022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23.33年、新規登録物件は28.16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21.31年、新規登録物件は23.68年で、5年ぶりに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6~10年、築16~20年、築30年超物件の比率が拡大、築5年以下は縮小

・新規登録物件は築16~25年、築30年超物件の比率が拡大、築15年以下は縮小

・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31.5%のうち、築31~40年は15.0%、築40年超は16.5%

・新規登録物件:築30年超構成比率46.9%のうち、築31~40年は22.7%、築40年超は24.2%

[中古戸建住宅]

・成約物件は、築5年以下、築21年超物件の比率が拡大

・新規登録物件は、築10年以下、築26~30年物件の比率が拡大

・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24.3%のうち、築31~40年は13.8%、築40年超は10.5%

・新規登録物件:築30年超構成比率31.5%のうち、築31~40年は15.5%、築40年超は16.0%

■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、
すべての築年帯で下落し、最も下落したのは築16~20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、
すべての築年帯で下落し、最も下落したのは築6~10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年以下が6,000万円台、築11~20年が5,000万円台、築21~25年が4,000万円台、
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

[中古戸建住宅]

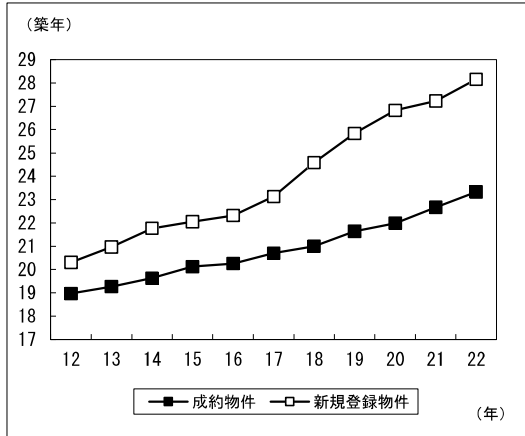
・成約価格は築20年以下が4,000万円台、築21~30年3,000万円台、築30年超が2,000万円台

・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)

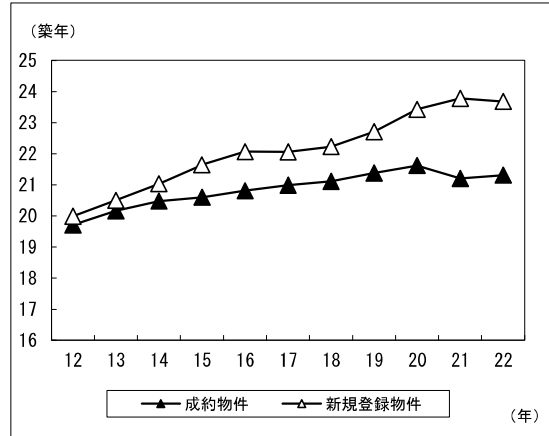


平均築年数

図表1 中古マンションの平均築年数

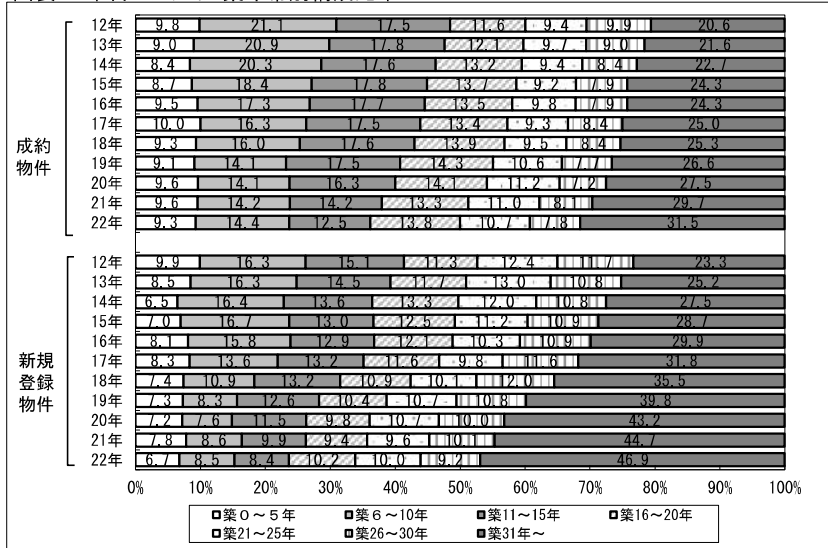


図表2 中古戸建住宅の平均築年数

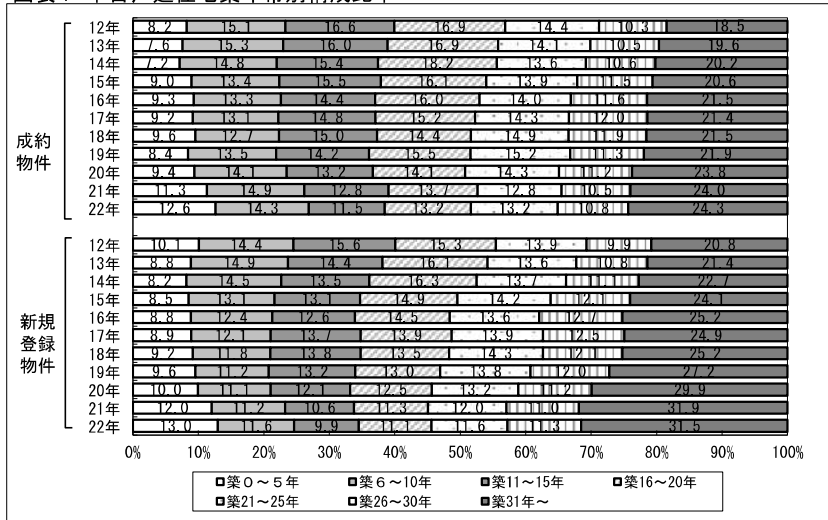


築年帯別構成比率

図表3 中古マンション築年帯別構成比率

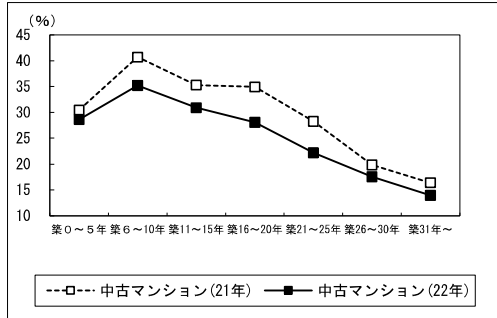


図表4 中古戸建住宅築年帯別構成比率

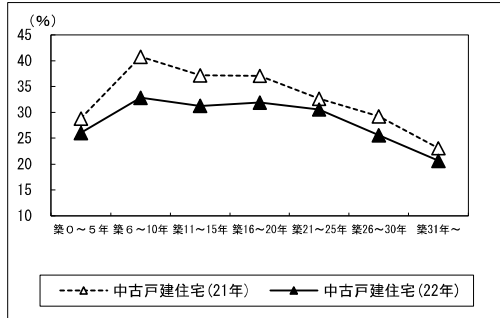


■ 築年帯別の取引動向

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)

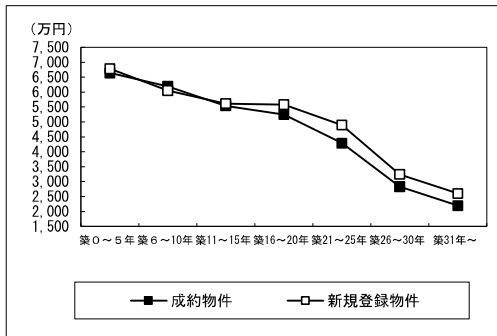


図表5-2 中古戸建住宅の対新規登録成約率
(成約件数/新規登録件数)

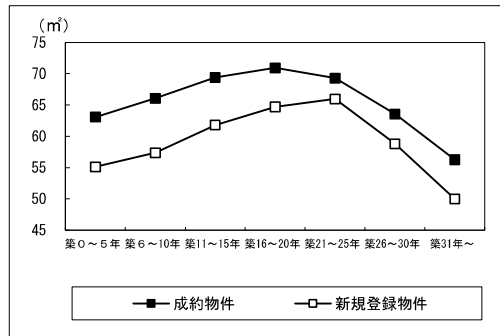


■ 築年帯別の物件属性

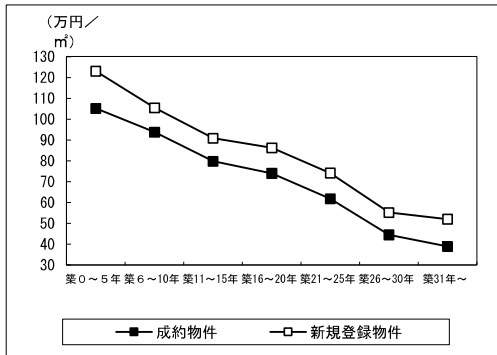
図表6-1 中古マンションの築年帯別平均価格



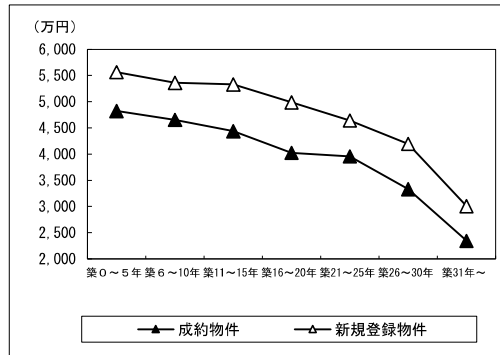
図表6-2 中古マンションの築年帯別平均面積



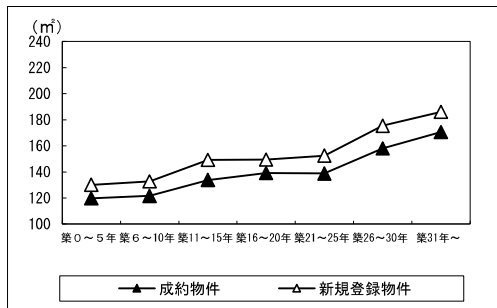
図表6-3 中古マンションの築年帯別平均㎡単価



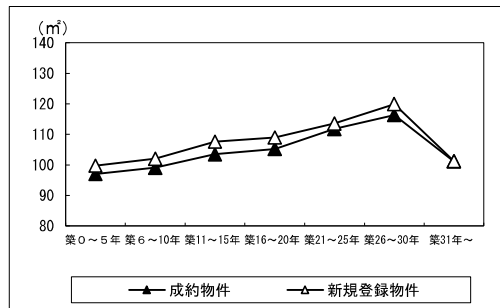
図表7-1 中古戸建住宅の築年帯別平均価格



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 |
| 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 |
| 2022年 | 23.33 | 28.16 | 21.31 | 23.68 |

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 | | | | | | | |
| 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 |
| 2022年 | 9.3 | 14.4 | 12.5 | 13.8 | 10.7 | 7.8 | 31.5 |
| 新規登録 | | | | | | | |
| 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 |
| 2022年 | 6.7 | 8.5 | 8.4 | 10.2 | 10.0 | 9.2 | 46.9 |

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 | | | | | | | |
| 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 |
| 2022年 | 12.6 | 14.3 | 11.5 | 13.2 | 13.2 | 10.8 | 24.3 |
| 新規登録 | | | | | | | |
| 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 |
| 2022年 | 13.0 | 11.6 | 9.9 | 11.1 | 11.6 | 11.3 | 31.5 |

■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 | |
|---------|---------|-------|-------|-------|
| | 2021年 | 2022年 | 2021年 | 2022年 |
| 築0～5年 | 30.5 | 28.6 | 28.8 | 26.0 |
| 築6～10年 | 40.7 | 35.2 | 40.8 | 32.8 |
| 築11～15年 | 35.3 | 30.9 | 37.2 | 31.2 |
| 築16～20年 | 34.9 | 28.1 | 37.1 | 31.9 |
| 築21～25年 | 28.3 | 22.2 | 32.7 | 30.6 |
| 築26～30年 | 19.9 | 17.5 | 29.2 | 25.6 |
| 築31年～ | 16.4 | 13.9 | 23.1 | 20.6 |

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 | 6,638 | 63.09 | 105.21 |
| 築6～10年 | 6,193 | 66.05 | 93.76 |
| 築11～15年 | 5,543 | 69.41 | 79.86 |
| 築16～20年 | 5,250 | 70.94 | 74.01 |
| 築21～25年 | 4,290 | 69.29 | 61.91 |
| 築26～30年 | 2,832 | 63.54 | 44.57 |
| 築31年～ | 2,193 | 56.25 | 38.98 |

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 | 6,777 | 55.10 | 123.00 |
| 築6～10年 | 6,053 | 57.35 | 105.55 |
| 築11～15年 | 5,616 | 61.78 | 90.90 |
| 築16～20年 | 5,578 | 64.69 | 86.23 |
| 築21～25年 | 4,894 | 65.98 | 74.18 |
| 築26～30年 | 3,246 | 58.77 | 55.23 |
| 築31年～ | 2,601 | 49.96 | 52.07 |

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 | 4,821 | 119.58 | 97.05 |
| 築6～10年 | 4,653 | 121.47 | 99.10 |
| 築11～15年 | 4,436 | 133.71 | 103.50 |
| 築16～20年 | 4,024 | 139.07 | 105.24 |
| 築21～25年 | 3,955 | 138.76 | 111.81 |
| 築26～30年 | 3,333 | 157.91 | 116.35 |
| 築31年～ | 2,345 | 170.47 | 101.14 |

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 | 5,564 | 130.06 | 99.79 |
| 築6～10年 | 5,358 | 132.70 | 102.07 |
| 築11～15年 | 5,327 | 149.27 | 107.61 |
| 築16～20年 | 4,987 | 149.46 | 109.02 |
| 築21～25年 | 4,638 | 152.41 | 113.54 |
| 築26～30年 | 4,195 | 175.35 | 119.92 |
| 築31年～ | 3,005 | 186.07 | 101.19 |