

## 中古マンション・戸建住宅とも成約物件の築浅比率が拡大

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2015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]

・東日本不動産流通機構を通じて2015年1~12月に成約した首都圏中古マンションの平均築年数は20.13年で、前年に比べて0.50年上昇。新規登録物件は22.05年で0.28年の上昇。

#### [中古戸建住宅]

・中古戸建住宅の成約物件は前年比0.12年上昇して20.60年、新規登録物件は0.61年上昇して21.64年に。

### ■築年帯別構成比率(2ページ図表3・4)

#### [中古マンション]

・中古マンションの成約物件の築年帯別構成比率は、築5年以下の築浅物件は8.7%(同8.4%)、築30年を超える物件が24.3%(前年22.7%)と拡大。

・新規登録物件は築30年超が28.7%(前年27.5%)と拡大傾向続く。

・成約物件と新規登録物件の各築年帯別比率を比べると、築5年以内および築11~20年の各築年帯で成約物件の比率が上回っている。

#### [中古戸建住宅]

・中古戸建住宅の成約物件は、築10年以下の築浅物件は22.4%(同22.0%)、築30年超が20.6%(同20.2%)と拡大。

・成約物件と新規登録物件の各築年帯別比率を比べると、築20年以内の各築年帯でそろって成約物件の比率が上回っている。

### ■築年帯別の取引動向(3ページ図表5)

#### [中古マンション]

・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)は築16~20年の築年帯のみが上昇。最も高いのは築11~15年の27.3%(前年27.6%)。

#### [中古戸建住宅]

・中古戸建住宅の「対新規登録成約率」はすべての築年帯が上昇。最も高いのは築11~15年の22.5%(前年20.7%)。

### ■築年帯別の物件属性(3ページ図表6・7)

#### [中古マンション]

・中古マンションの成約価格は築10年以内が4,000万円台、築11~15年が3,000万円台、築16~20年が2,000万円台、築20年超は1,000万円台。

・築15年以内の築浅物件の面積は成約物件が新規登録物件を大きく上回る。

・成約物件の1㎡当たり単価は築5年以内が70万円台、築6~15年は50万円台、築16~20年は40万円台、築20年超では30万円前後。

#### [中古戸建住宅]

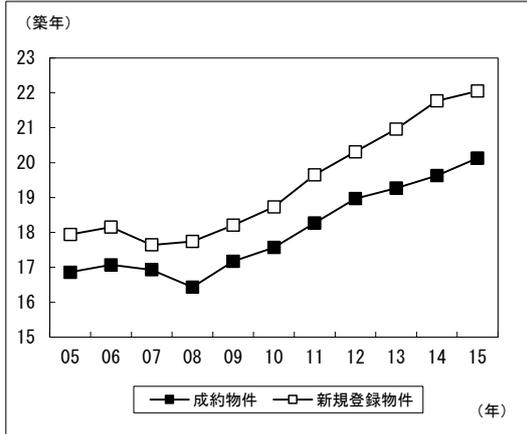
・中古戸建住宅の成約物件価格は築20年以内が3,000万円台、築20年超は2,000万円台。

・土地・建物面積は成約物件・新規登録物件とも築20年超は規模が大きくなる傾向。

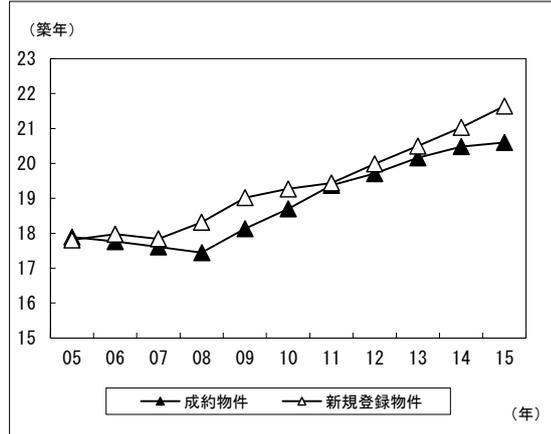


## 平均築年数

図表1 中古マンションの平均築年数

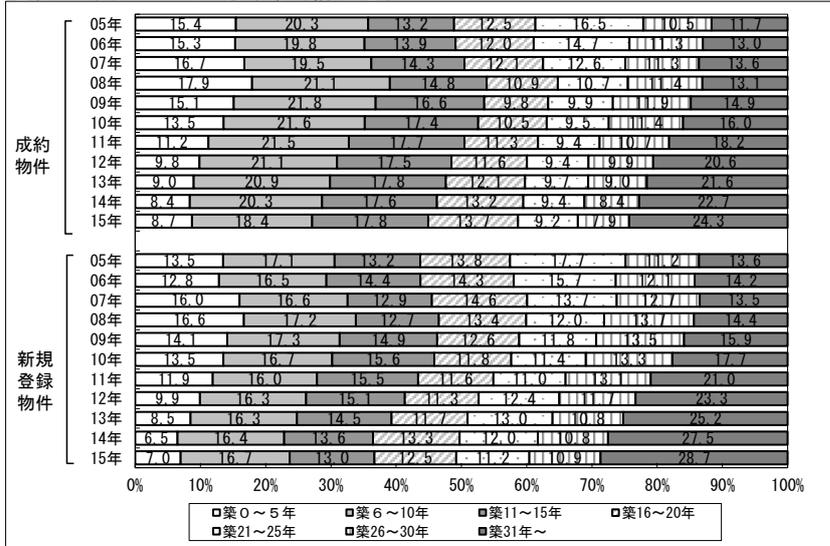


図表2 中古戸建住宅の平均築年数

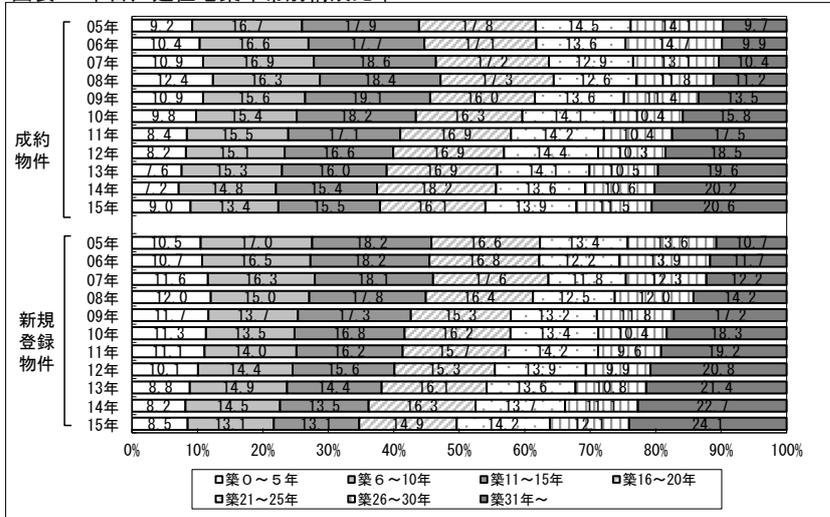


## 築年帯別構成比率

図表3 中古マンション築年帯別構成比率

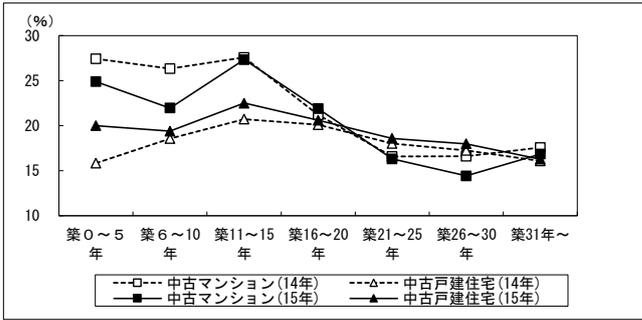


図表4 中古戸建住宅築年帯別構成比率



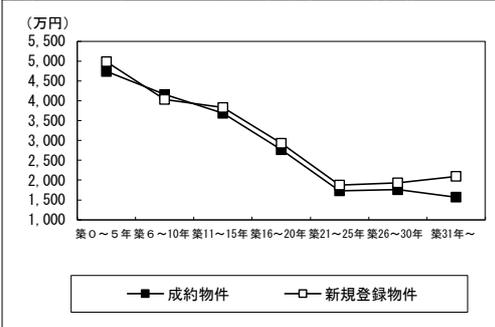
## ■築年帯別の取引動向

図表5 対新規登録成約率(成約件数/新規登録件数)

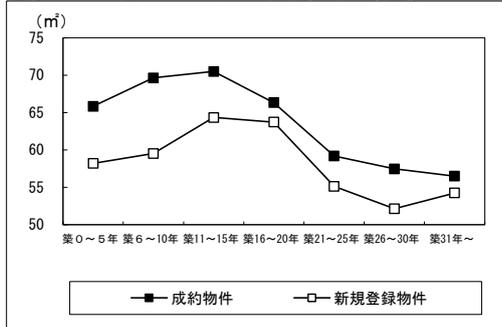


## ■築年帯別の物件属性

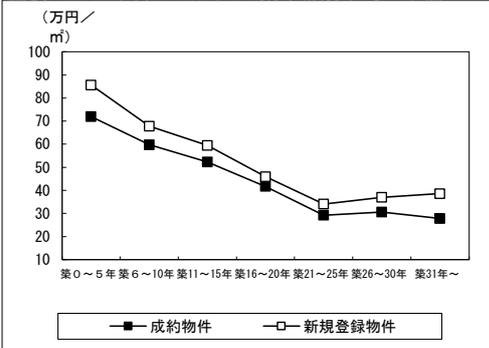
図表6-1 中古マンションの築年帯別平均価格



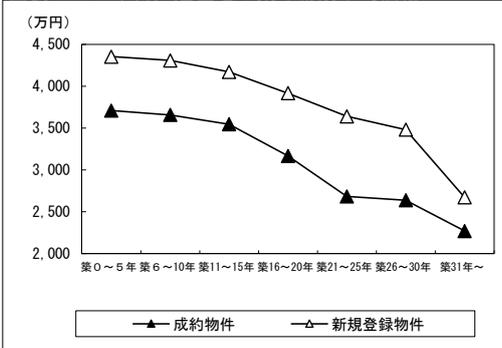
図表6-2 中古マンションの築年帯別平均面積



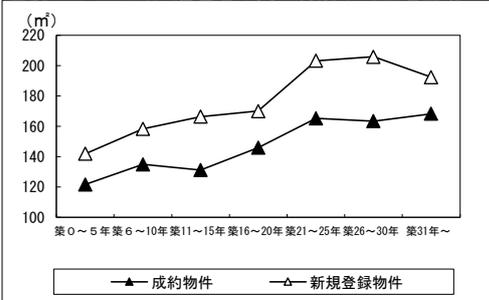
図表6-3 中古マンションの築年帯別平均㎡単価



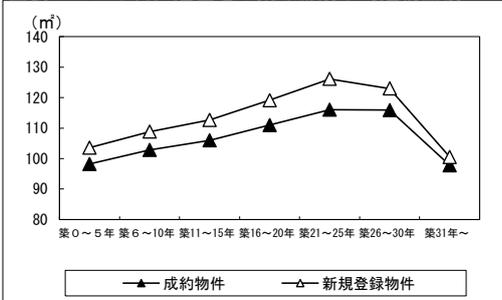
図表7-1 中古戸建住宅の築年帯別平均価格



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
2005年	16.86	17.94	17.89	17.81
2006年	17.07	18.15	17.76	17.97
2007年	16.93	17.64	17.61	17.84
2008年	16.43	17.74	17.44	18.31
2009年	17.17	18.21	18.13	19.02
2010年	17.57	18.73	18.70	19.27
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

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～
<b>成約</b>							
2005年	15.4	20.3	13.2	12.5	16.5	10.5	11.7
2006年	15.3	19.8	13.9	12.0	14.7	11.3	13.0
2007年	16.7	19.5	14.3	12.1	12.6	11.3	13.6
2008年	17.9	21.1	14.8	10.9	10.7	11.4	13.1
2009年	15.1	21.8	16.6	9.8	9.9	11.9	14.9
2010年	13.5	21.6	17.4	10.5	9.5	11.4	16.0
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
<b>新規登録</b>							
2005年	13.5	17.1	13.2	13.8	17.7	11.2	13.6
2006年	12.8	16.5	14.4	14.3	15.7	12.1	14.2
2007年	16.0	16.6	12.9	14.6	13.7	12.7	13.5
2008年	16.6	17.2	12.7	13.4	12.0	13.7	14.4
2009年	14.1	17.3	14.9	12.6	11.8	13.5	15.9
2010年	13.5	16.7	15.6	11.8	11.4	13.3	17.7
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

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～
<b>成約</b>							
2005年	9.2	16.7	17.9	17.8	14.5	14.1	9.7
2006年	10.4	16.6	17.7	17.1	13.6	14.7	9.9
2007年	10.9	16.9	18.6	17.2	12.9	13.1	10.4
2008年	12.4	16.3	18.4	17.3	12.6	11.8	11.2
2009年	10.9	15.6	19.1	16.0	13.6	11.4	13.5
2010年	9.8	15.4	18.2	16.3	14.1	10.4	15.8
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
<b>新規登録</b>							
2005年	10.5	17.0	18.2	16.6	13.4	13.6	10.7
2006年	10.7	16.5	18.2	16.8	12.2	13.9	11.7
2007年	11.6	16.3	18.1	17.6	11.8	12.3	12.2
2008年	12.0	15.0	17.8	16.4	12.5	12.0	14.2
2009年	11.7	13.7	17.3	15.3	13.2	11.8	17.2
2010年	11.3	13.5	16.8	16.2	13.4	10.4	18.3
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

■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	
	2014年	2015年	2014年	2015年
築0～5年	27.4	24.9	15.9	20.0
築6～10年	26.3	22.0	18.6	19.4
築11～15年	27.6	27.3	20.7	22.5
築16～20年	21.2	21.9	20.1	20.6
築21～25年	16.6	16.3	18.0	18.6
築26～30年	16.6	14.4	17.3	18.0
築31年～	17.6	16.9	16.1	16.3

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	4,739	65.85	71.96
築6～10年	4,160	69.64	59.74
築11～15年	3,686	70.50	52.27
築16～20年	2,768	66.34	41.72
築21～25年	1,729	59.20	29.22
築26～30年	1,758	57.48	30.58
築31年～	1,572	56.53	27.80

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	4,986	58.23	85.62
築6～10年	4,035	59.55	67.76
築11～15年	3,830	64.36	59.51
築16～20年	2,928	63.74	45.94
築21～25年	1,878	55.13	34.06
築26～30年	1,930	52.16	37.00
築31年～	2,093	54.26	38.58

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	3,710	121.68	98.20
築6～10年	3,657	135.00	102.86
築11～15年	3,547	131.23	105.99
築16～20年	3,167	146.03	110.98
築21～25年	2,681	165.31	116.08
築26～30年	2,638	163.54	115.93
築31年～	2,268	168.35	97.81

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	4,354	142.06	103.54
築6～10年	4,309	158.38	108.84
築11～15年	4,171	166.48	112.70
築16～20年	3,917	170.09	119.14
築21～25年	3,640	203.30	126.15
築26～30年	3,482	205.89	122.99
築31年～	2,670	192.49	100.48