

1 東京における中古住宅流通市場の現状

※出所データについて

本調査は、「公益財団法人 東日本不動産流通機構」（以下、東日本レインズ）が刊行している「月例マーケットウォッチ」および「首都圏不動産流通市場の動向」のデータを利用している。

東日本レインズでは、宅地建物取引業法の規定に基づく専属専任媒介契約、専任媒介契約等に係る宅地または建物の情報登録及び提供を実施している。

東京都の中古住宅市場の概況を把握するため、東日本レインズにより発表されている「月例マーケットウォッチ」および「首都圏不動産流通市場の動向」により、中古戸建および中古マンションの成約状況、新規登録状況および在庫状況を分析した。

なお、「月例マーケットウォッチ」において、掲載されている項目は以下の通りである。

	件数	m2単価	価格	土地面積	建物面積	専有面積	築年数
戸建	○	×	○	○	○	×	○
マンション	○	○	○	×	×	○	○

また、「首都圏不動産流通市場の動向」は年度毎に発刊されており、中古戸建および中古マンションの成約状況および新規登録状況の東京都における年度計のデータが掲載されている。

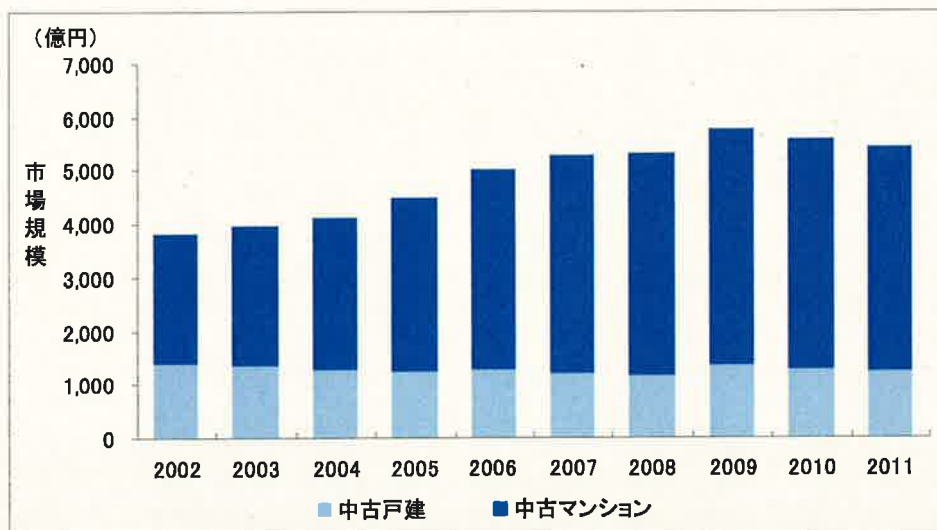
- ・ 本資料において単位表示のない年号は、全て「年度」を示している
- ・ レインズのシステムは「物件」ではなく「契約」を管理するため、正確な物件数のカウントは出来ない
 - ▶ 同一物件を複数の仲介事業者が登録できるため、（複数の仲介事業者）n社がそれぞれレインズに登録すれば、n件とカウントされる
 - ▶ 同一物件を同一年度内に新規登録、削除、新規登録・・・と繰り返すことができるため、その回数分だけ件数としてカウントされる
 - ◇ 「新規登録物件」と表示される方が購入意欲をかき立てやすいという営業戦略等により、新規登録と削除を繰り返す場合が多々ある
 - ◇ 但し価格改定等の場合は新規物件としてカウントされない
- ・ 2007（H20）年9月にリーマン・ショックが起き、大きく影響を受けていることに留意。

※ 東日本レインズの登録範囲は、東日本地域1都1道15県（北海道・青森県・岩手県・宮城県・秋田県・山形県・福島県・茨城県・栃木県・群馬県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県・新潟県・山梨県及び長野県）である。

1) 東京における中古住宅流通市場の市場規模

- 2011年度の東京都の中古住宅流通市場の市場規模を推計すると、約5,446億円。
- 市場規模に占めるマンションおよび戸建の割合については2007年度ごろまではマンションの割合が増加し、それ以降はほぼ一定。

図表 1-1-1：東京都における中古住宅流通市場の市場規模

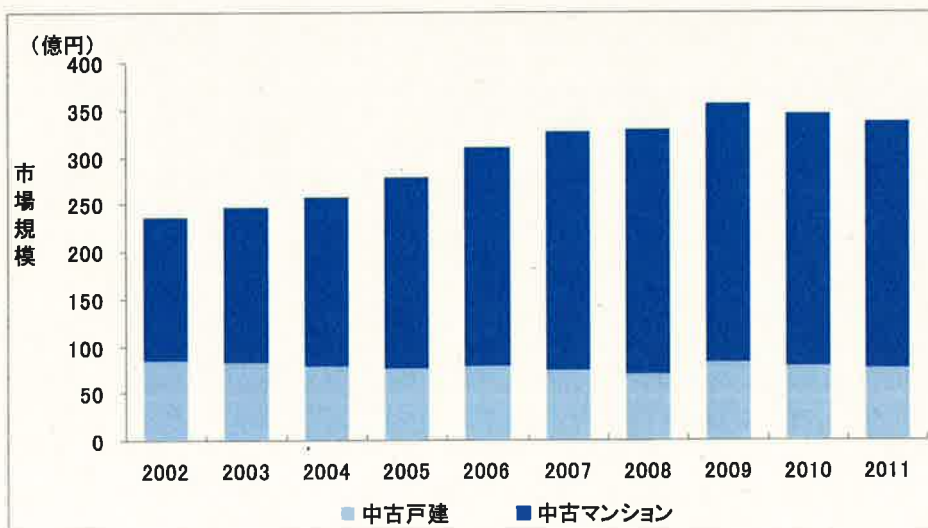


出所) 首都圏不動産流通市場の動向 (東日本レインズ) より作成 (以下同様)

※ 市場規模 = 中古住宅取引件数 × 平均取引価格

- 2011年度の東京都の中古住宅流通市場に係る仲介手数料の市場規模の推計は約350億円。

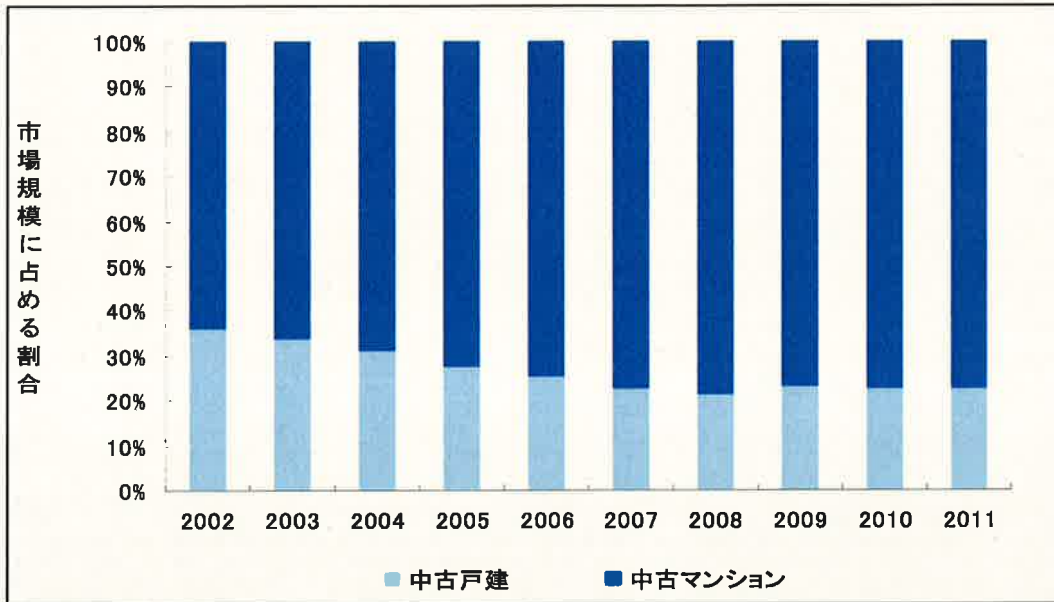
図表 1-1-2：中古住宅流通に係る仲介手数料の市場規模 (東京都)



※1 物件あたりの仲介手数料 = (物件価格 × 3% + 6万円) × 2 としして計算。

- 中古住宅流通市場に占める中古マンションの割合は2007年度までは増加傾向だが、その後は横ばい。

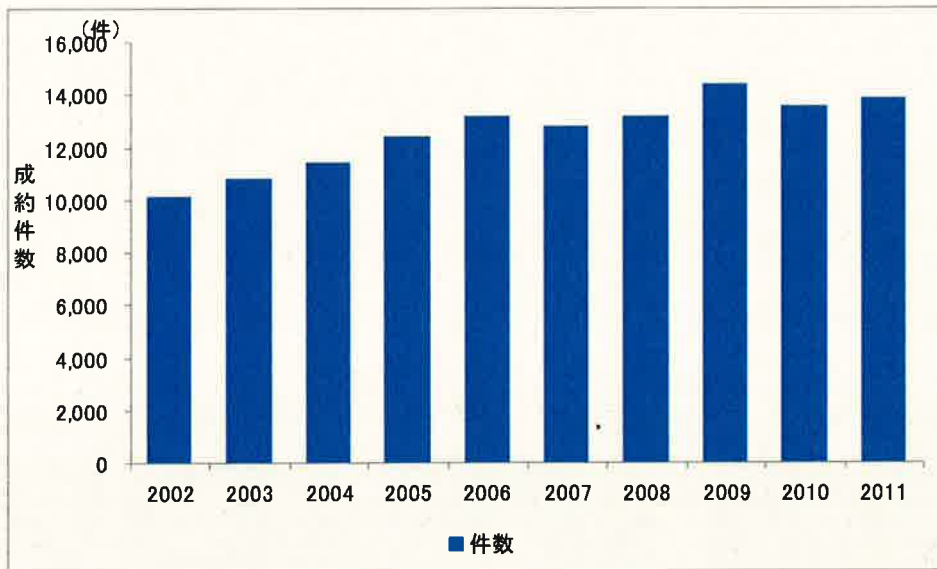
図表 1-1-3 : 中古住宅流通市場に占める中古マンションおよび中古戸建の割合（東京都）
（金額ベース）



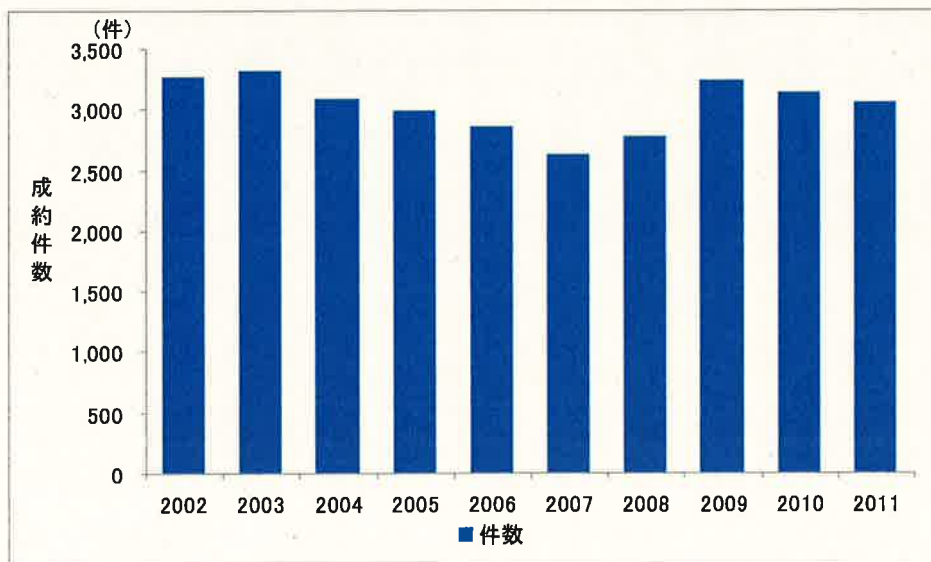
2) 東京における中古住宅売買の成約件数及び価格

- 中古マンションの成約件数は2009年度までは増加傾向だが、その後は横ばい。
- 中古戸建の成約件数は、近年はほぼ横ばい。

図表 1-2-1 : 中古マンション成約件数 (東京都)

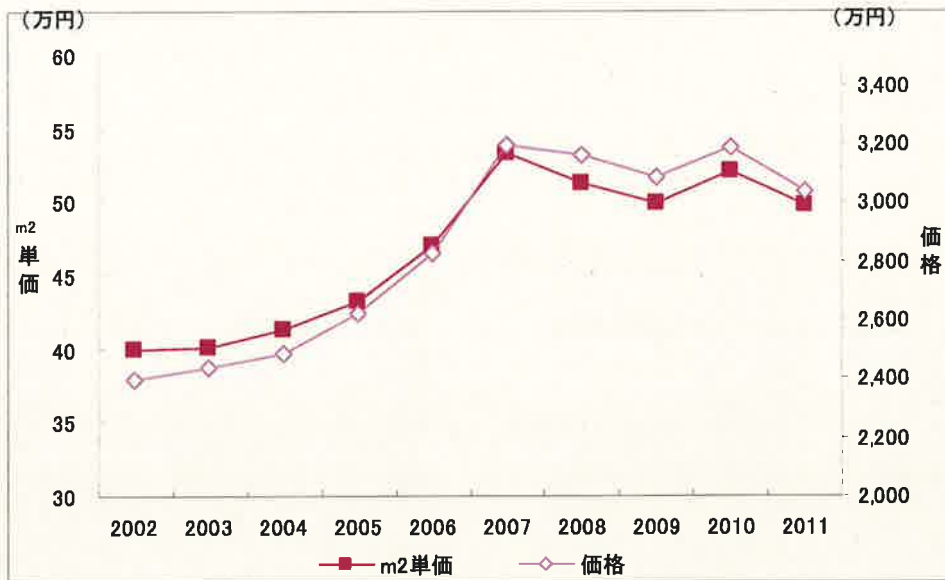


図表 1-2-2 : 中古戸建成約件数 (東京都)

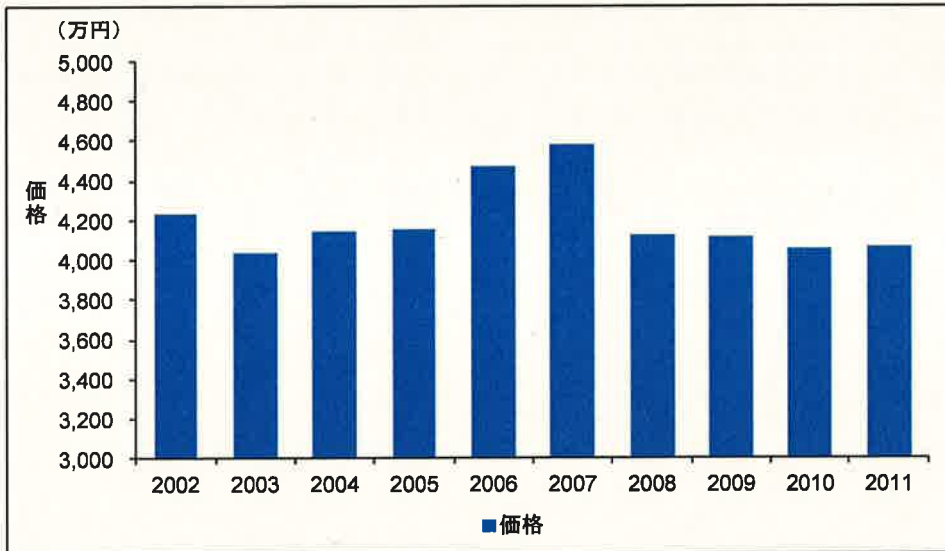


- 中古マンションの成約物件の価格は、m2単価、価格ともに2007年度まで上昇した後、それ以降はほぼ横ばい。
- 中古戸建の成約物件の価格も同様の傾向だが、価格下落率は高い。

図表 1-2-3：中古マンション成約物件のm2単価および価格（東京都）



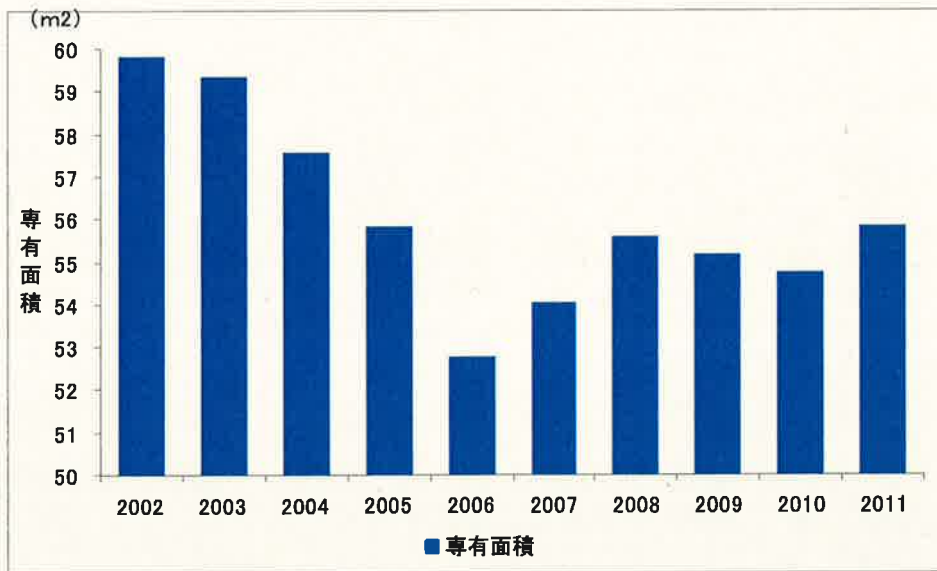
図表 1-2-4：中古戸建成約物件の価格（東京都）



3) 東京における中古住宅成約物件の概要

- 中古マンションの成約物件の専有面積の平均は 60m² 程度で推移。
- 中古戸建の成約物件の建物面積の平均が 105m² 程度、土地面積の平均が 110～120m² 程度で推移。

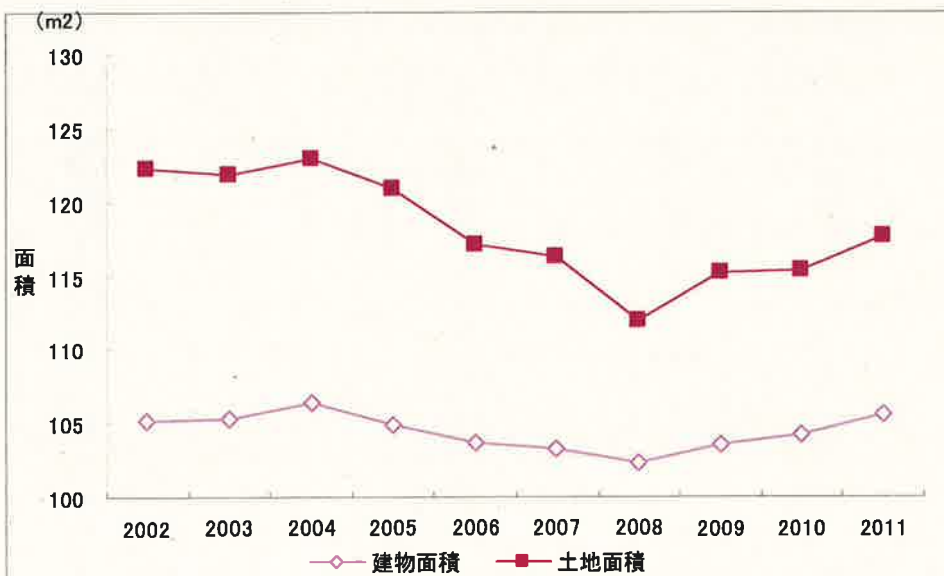
図表 1-3-1：中古マンション成約物件の専有面積の平均（東京都）



0

※都内持家共同非木造の平均専有面積は 66.0m²（平成 20 年住宅・土地統計調査より）

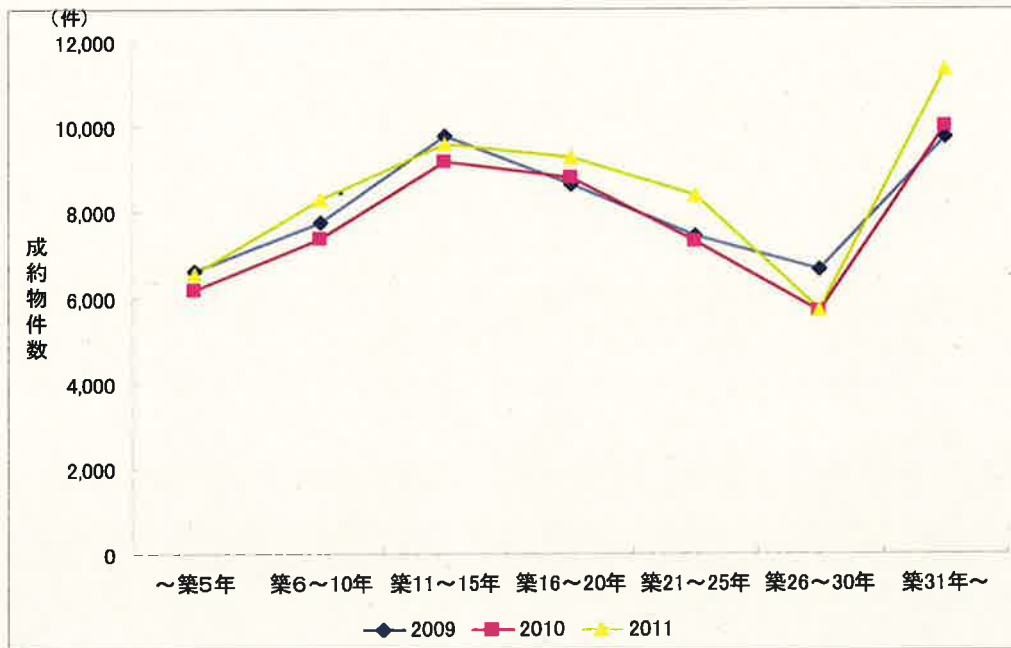
図表 1-3-2：中古戸建成約物件の建物面積、土地面積のそれぞれの平均（東京都）



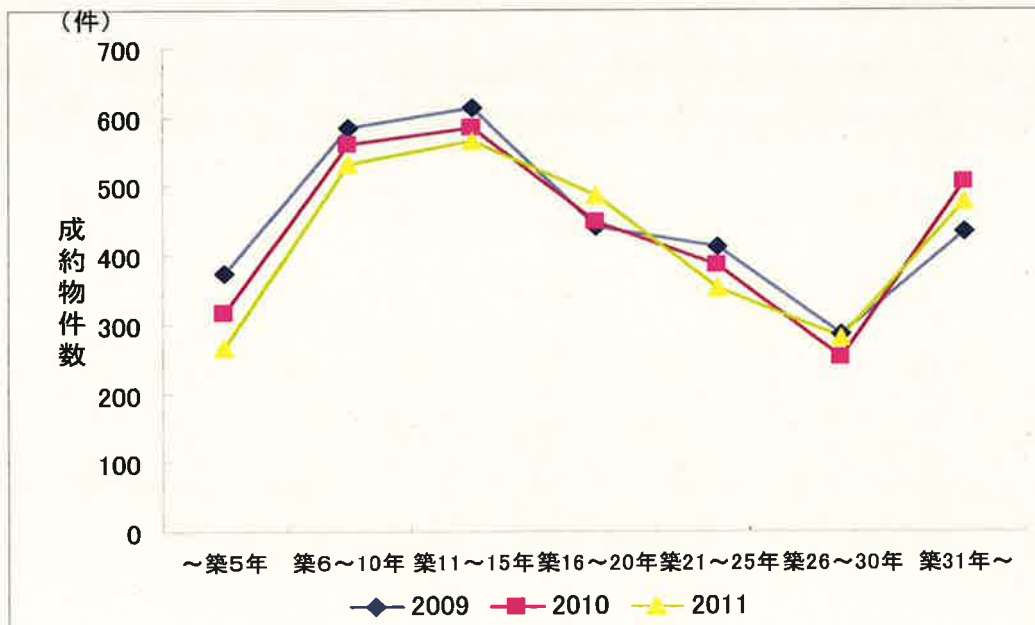
※ 都内持家戸建木造の平均面積は 107.0m²、土地の平均面積は 150.9m²
（平成 20 年住宅・土地統計調査より）

- 中古マンションの成約物件の築年数は築11～15年のものが多い。
- 中古戸建の成約物件の築年数は築6～10年及び築11～15年が多い。

図表 1-3-3：直近3年の中古マンション成約物件の築年数（東京都）



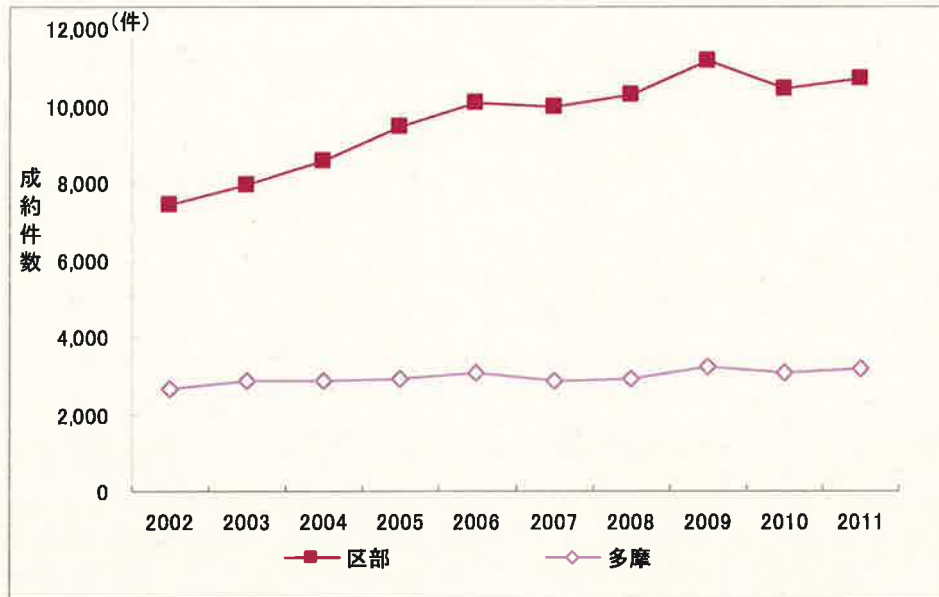
図表 1-3-4：直近3年の中古戸建成約物件の築年数（東京都）



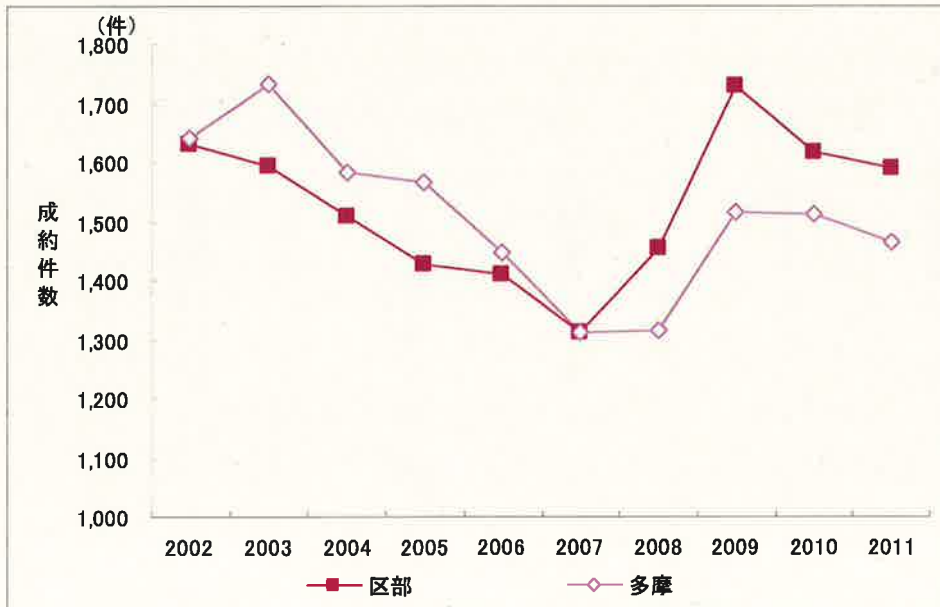
4) 東京における中古住宅売買の成約案件における区部と多摩地区との比較

- 中古マンションの成約件数は、区部は増加傾向だが、多摩地区は横ばい。
- 中古戸建の成約件数は、区部と多摩地区ともに横ばい。

図表 1-4-1：中古マンション成約件数（区部、多摩別）

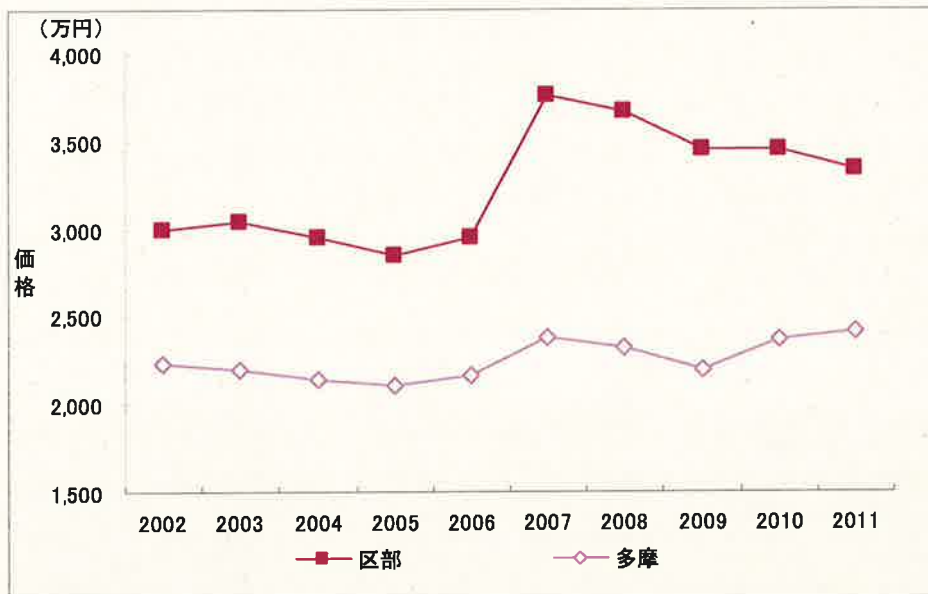


図表 1-4-2：中古戸建成約件数（区部、多摩別）

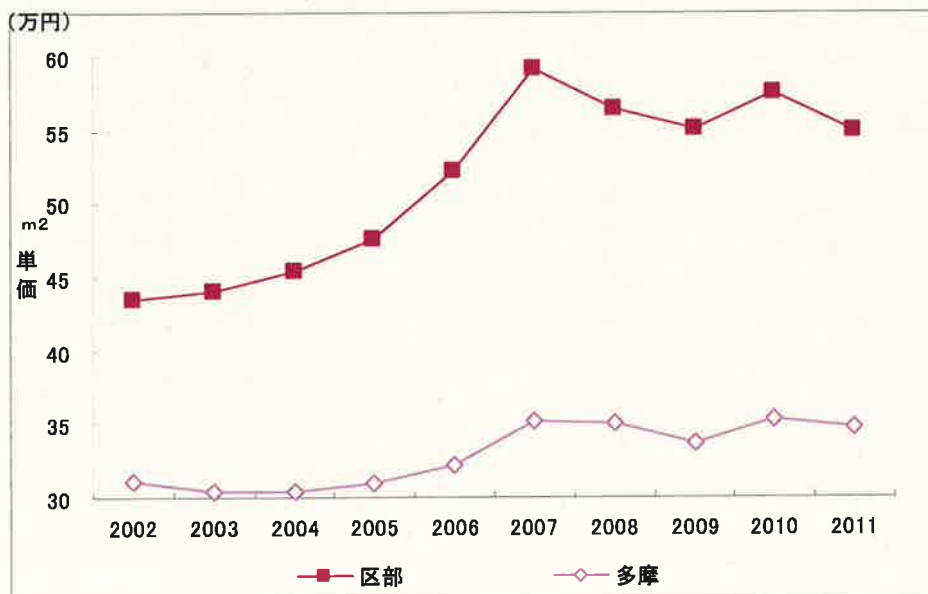


- 中古マンションの成約物件の価格は、価格、m2単価とも、区部・多摩地区ともに2007年度まで増加し、以降は横ばい。
- 中古戸建の成約物件の価格は、区部・多摩地区ともに2008年度に下落し、以降は横ばい。

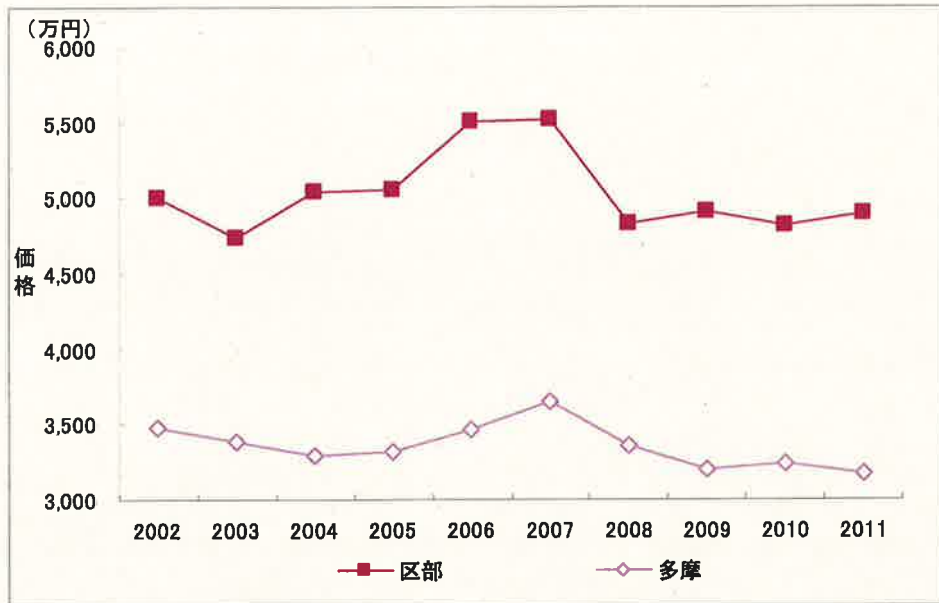
図表 1-4-3：中古マンション成約物件の価格（区部、多摩別）



図表 1-4-4：中古マンション成約物件のm2単価（区部、多摩別）

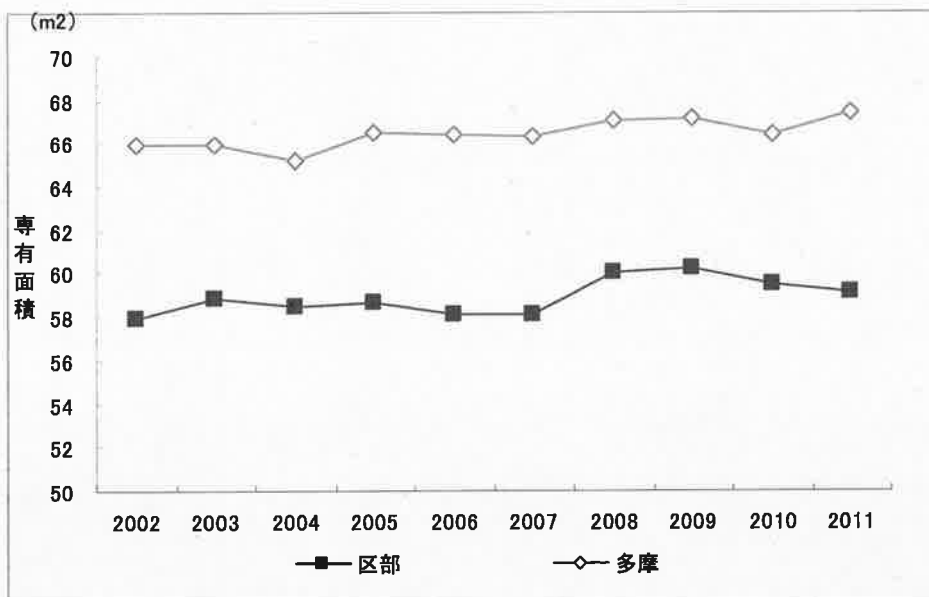


図表 1-4-5 : 中古戸建成約物件の価格（区部、多摩別）

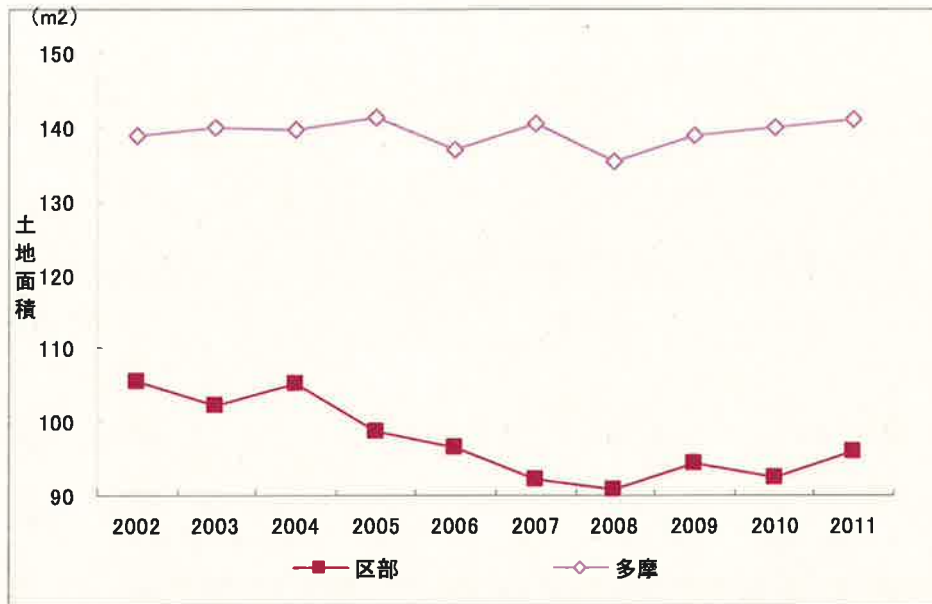


- 中古マンションの成約物件の面積の平均は、区部・多摩地区ともに横ばい。
- 中古戸建の成約物件の面積の平均は、区部では土地面積、建物面積ともに 2008 年度頃まで減少し、その後増加に転じている一方、多摩地区では直近 10 年間、ほぼ横ばい。

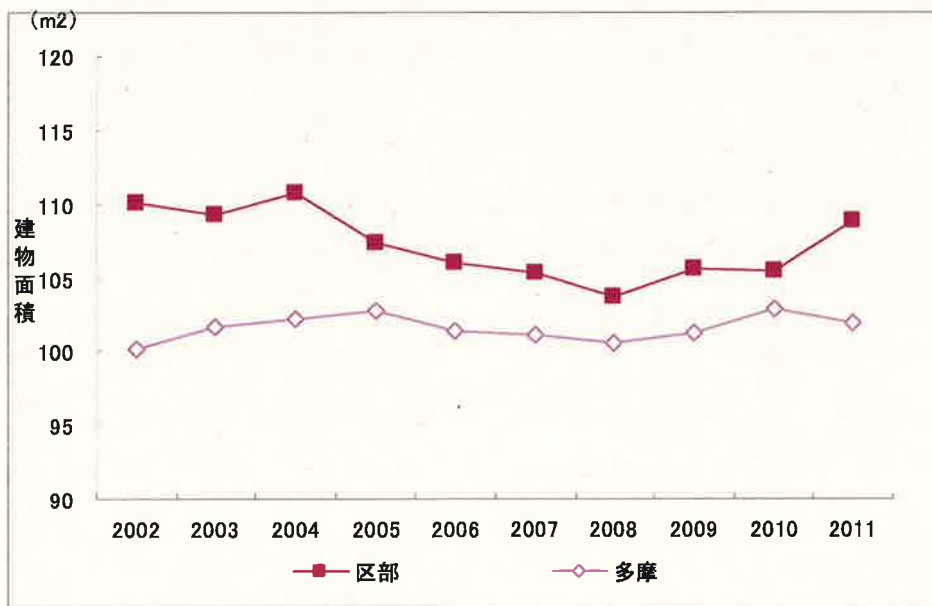
図表 1-4-6：中古マンション成約物件の専有面積の平均（区部、多摩別）



図表 1-4-7：中古戸建成約物件の土地面積の平均（区部、多摩別）



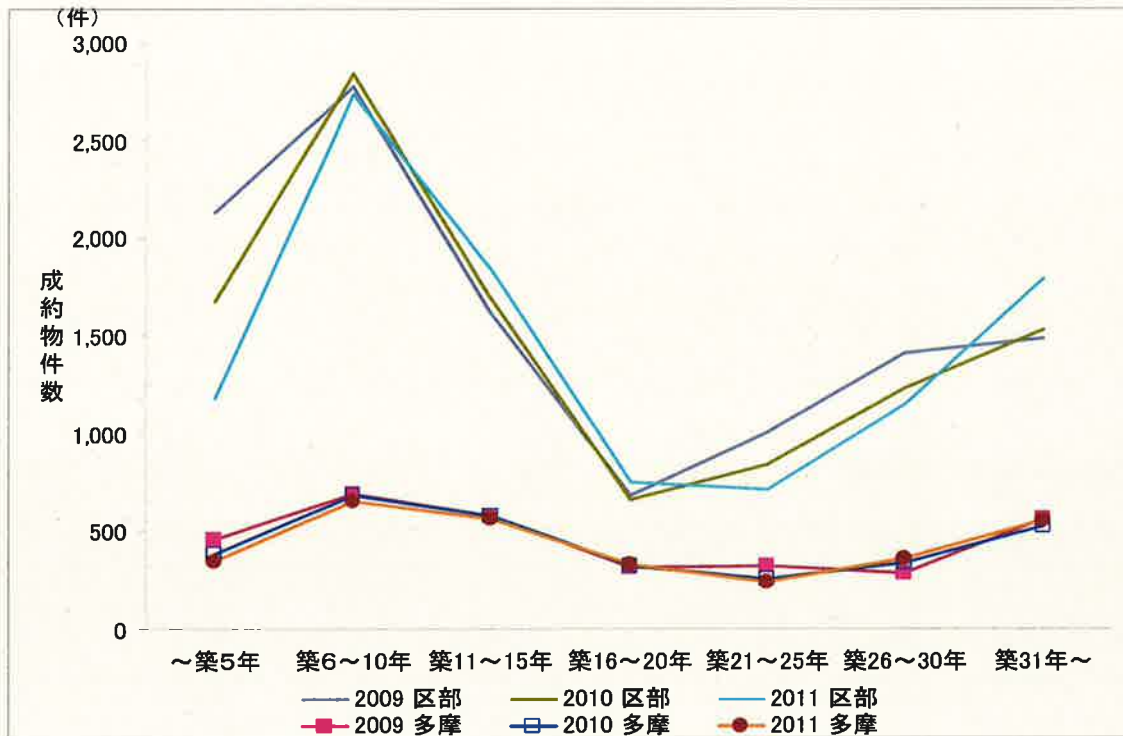
図表 1-4-8：中古戸建成約物件の建物面積の平均（区部、多摩別）



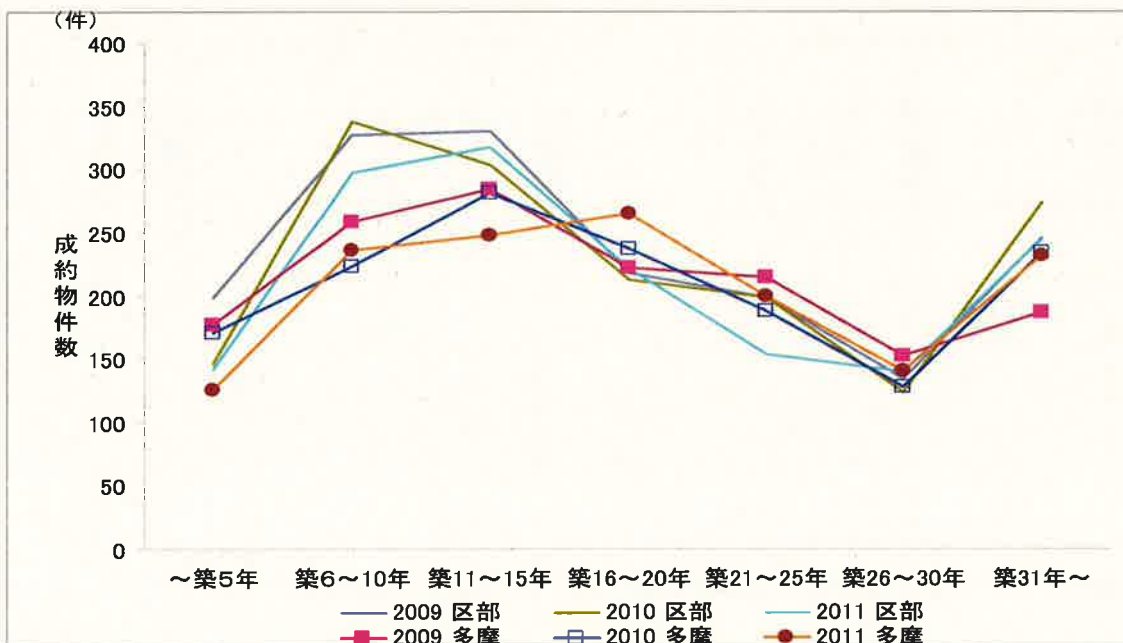
※区部の建物面積が大きいのは、多摩地区に比較して建ぺい率・容積率が大きいため

- 中古マンションの成約物件の築年数は、区部・多摩ともに築6～10年が多い。
- 中古戸建の成約物件の築年数は、区部では築6～10年もしくは築11～15年のものが多く、多摩では築11～15年もしくは築16～20年のものが多い。

図表 1-4-9：直近3年の中古マンション成約物件の築年数（区部、多摩別）



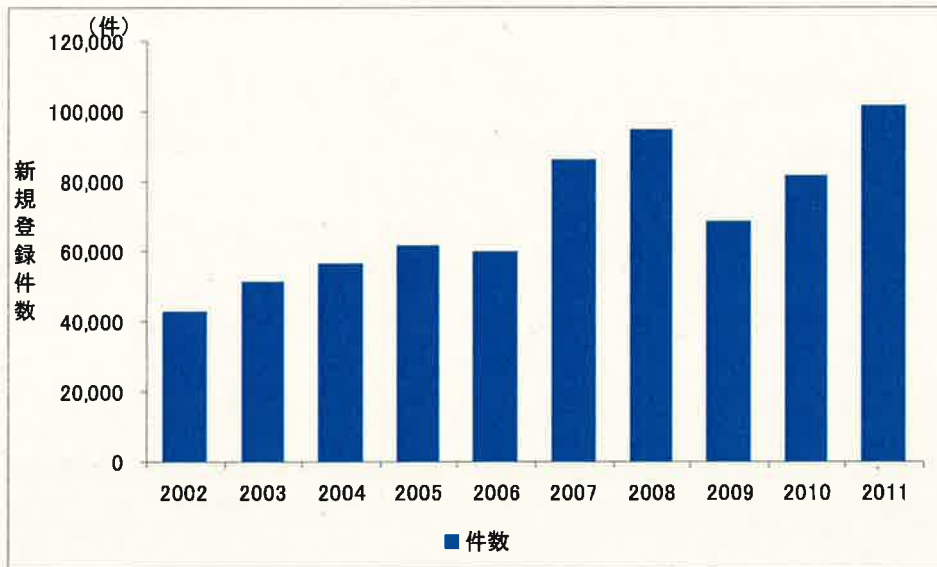
図表 1-4-10：直近3年の中古戸建成約物件の築年数（区部、多摩別）



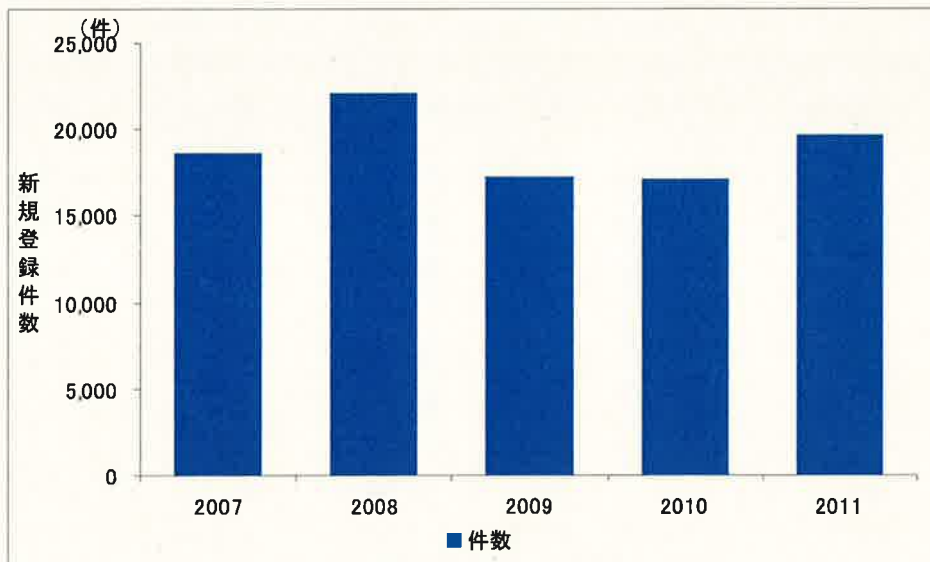
5) 東京における中古住宅の新規登録状況

- 中古マンションの新規登録件数は2007～2008年度に突出して多いが、おしなべて見ると最近10年間は増加傾向。
- 中古戸建の新規登録件数は横ばい。

図表 1-5-1 : 中古マンション新規登録件数 (東京都)



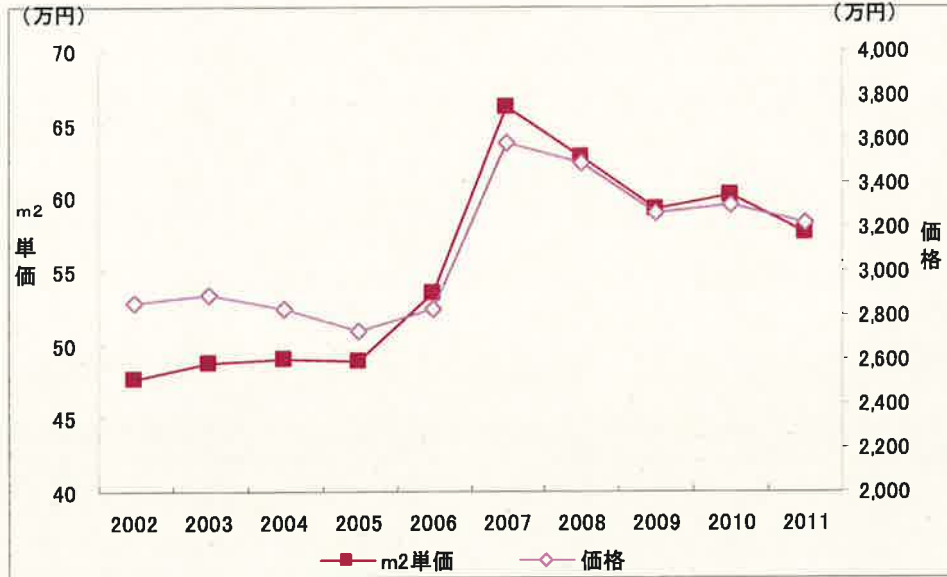
図表 1-5-2 : 中古戸建新規登録件数 (東京都)



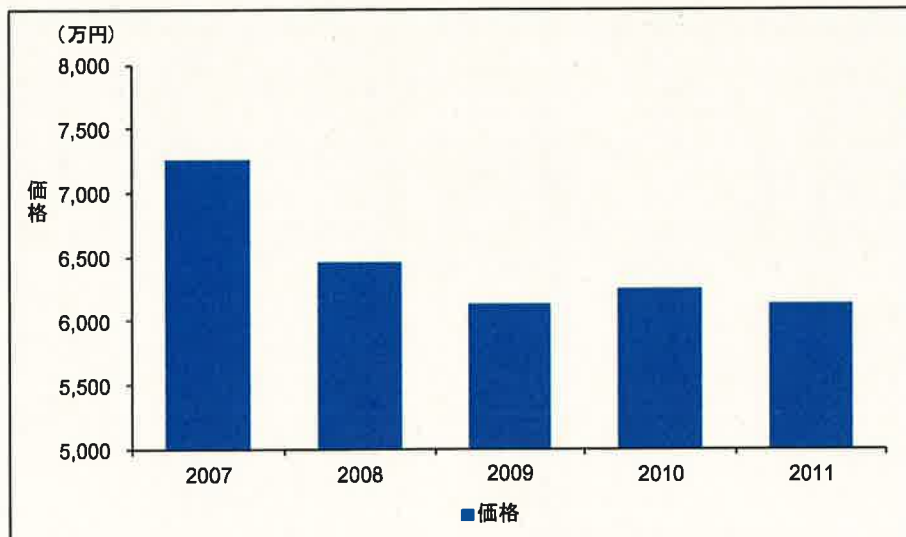
※ 2006年以前の戸建のデータは存在しない。

- 中古マンションの新規登録物件の m2 単価、価格ともに、2007 年度に大きく上昇し、以下減少傾向。
- 中古戸建の新規登録物件の価格は、2008 年度以降横ばい。

図表 1-5-3 : 中古マンション新規登録物件の m2 単価および価格 (東京都)



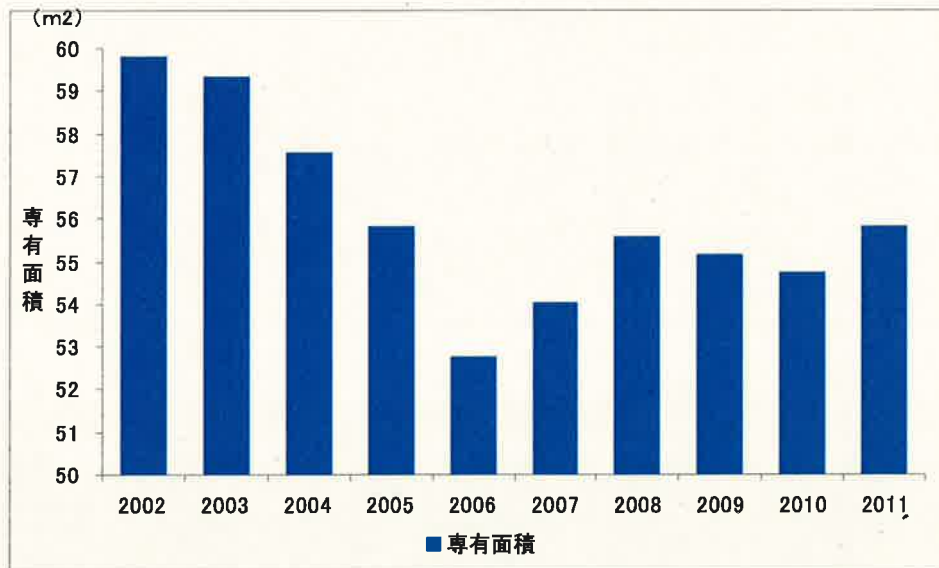
図表 1-5-4 : 中古戸建新規登録物件の価格 (東京都)



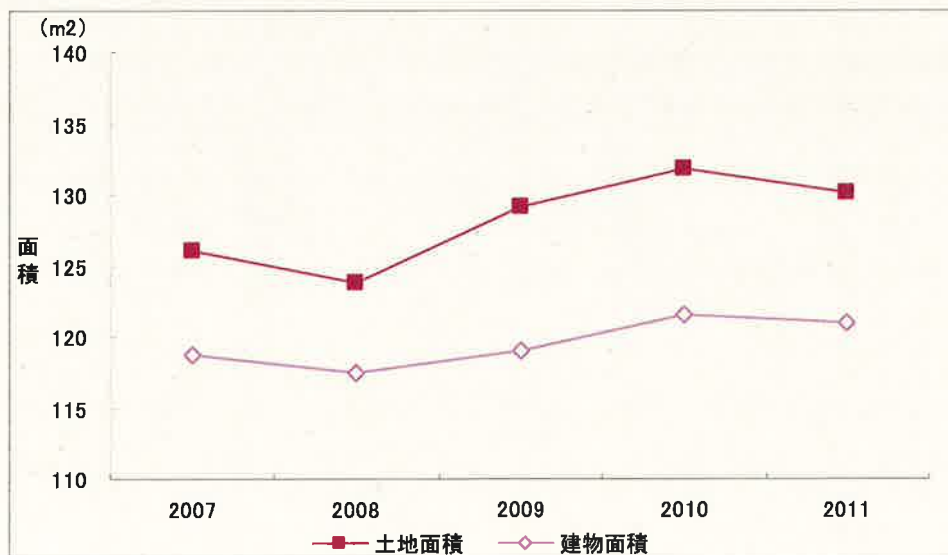
※ 2006 年以前の戸建のデータは存在しない。

- 中古マンションの新規登録物件の専有面積の平均は2006年度に底を打ち、2008年度以降は横ばい。
- 中古戸建の新規登録物件の面積の平均は横ばい。

図表 1-5-5：中古マンション新規登録物件の専有面積の平均（東京都）



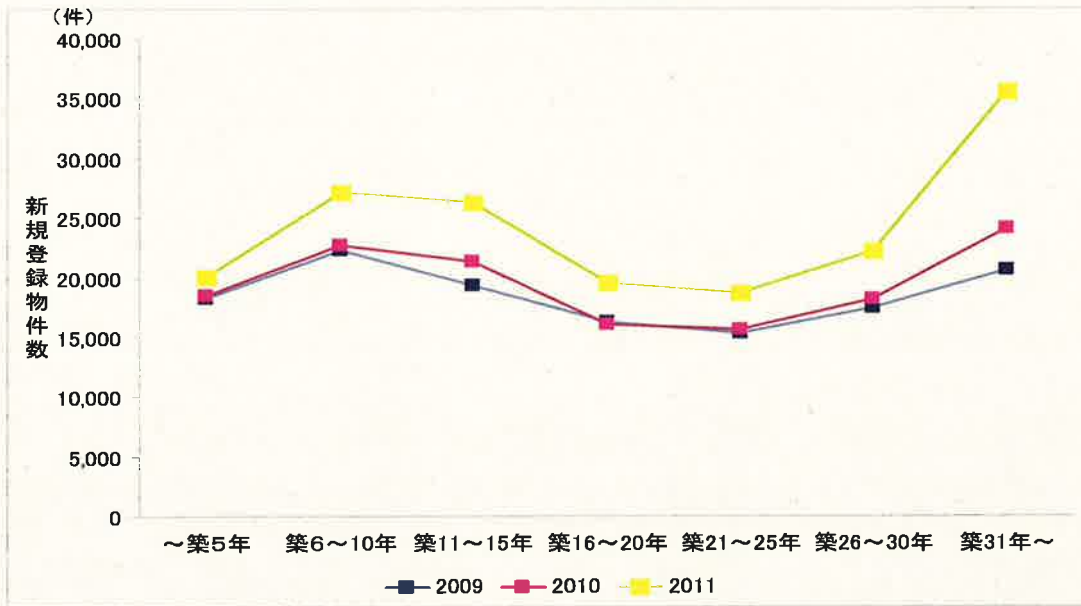
図表 1-5-6：中古戸建新規登録物件の土地面積、建物面積のそれぞれの平均（東京都）



※ 2006年以前の戸建のデータは存在しない。

- 中古マンションの新規登録物件は築6～10年及び築11～15年のものが多い。
- 中古戸建の新規登録物件の築年数は築11～15年及び築16～20年のものが多い。

図表 1-5-7：直近3年の中古マンション新規登録物件の築年数（東京都）



図表 1-5-8：直近3年の中古戸建新規登録物件の築年数（東京都）

