

東京カンテイ、三大都市圏行政区別中古マンション事例発生率を本格調査

都市別築年別の事例発生率 各都市とも築21～25年物件に集中

専有面積帯別発生率は東京23区は80～100㎡未満が最多、横浜市は50㎡台と地域差が

1. 三大都市圏主要都市 築年帯別の事例発生率

築21～25年に最多発生率集中 ほとんどの都市で最も中古事例の発生する築年帯である

主要都市で築年帯別に見た場合、事例発生率が最も高いのは築21～25年の物件である。大阪市以外は事例発生率が最大となっている。築21～25年の物件は90年バブルのピークの頃に竣工した物件が多く価格高騰で、バブル崩壊後の価格がまだ高い水準にあったため大きな含み損を抱えている物件である。全額ローンを組んで購入した場合、ローン残高が資産価値を上回る“オーバーローン”状態に陥っていたケースが多い。これらの物件が20余年を経て、ようやくオーバーローンの状態を解消して売却された事例が多く含まれているものと思われる。

都市		～築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年以上	合計
東京23区	ストック数	191,496	233,729	216,117	133,783	77,336	123,447	184,271	224,558	1,384,737
	事例数	19,705	34,164	25,326	16,518	14,657	17,009	23,264	24,711	175,354
	事例発生率	10.29%	14.62%	11.72%	12.35%	18.95%	13.78%	12.62%	11.00%	12.66%
横浜市	ストック数	36,525	64,288	71,489	58,474	47,353	64,398	54,702	67,866	465,095
	事例数	3,554	7,993	9,053	8,787	9,488	9,249	5,601	7,137	60,862
	事例発生率	9.73%	12.43%	12.66%	15.03%	20.04%	14.36%	10.24%	10.52%	13.09%
川崎市	ストック数	21,124	36,250	29,173	23,505	15,918	18,271	14,264	18,725	177,230
	事例数	2,400	3,516	3,217	2,946	2,902	2,442	1,602	2,008	21,033
	事例発生率	11.36%	9.70%	11.03%	12.53%	18.23%	13.37%	11.23%	10.72%	11.87%
千葉市	ストック数	7,892	15,360	15,981	15,071	6,878	4,771	10,002	29,513	105,468
	事例数	873	1,584	1,655	1,718	973	537	1,080	2,697	11,117
	事例発生率	11.06%	10.31%	10.36%	11.40%	14.15%	11.26%	10.80%	9.14%	10.54%
さいたま市	ストック数	10,577	16,012	14,916	20,027	13,141	8,760	9,438	8,769	101,640
	事例数	824	1,512	1,493	2,498	2,180	851	1,167	838	11,363
	事例発生率	7.79%	9.44%	10.01%	12.47%	16.59%	9.71%	12.36%	9.56%	11.18%
大阪市	ストック数	47,270	55,718	49,489	30,357	18,147	37,883	52,649	50,654	342,167
	事例数	3,349	5,518	5,817	3,363	2,112	4,157	5,475	4,391	34,182
	事例発生率	7.08%	9.90%	11.75%	11.08%	11.64%	10.97%	10.40%	8.67%	9.99%
堺市	ストック数	4,066	7,243	10,465	8,549	3,726	4,798	4,689	10,718	54,254
	事例数	487	859	1,068	990	626	420	435	1,199	6,084
	事例発生率	11.98%	11.86%	10.21%	11.58%	16.80%	8.75%	9.28%	11.19%	11.21%
神戸市	ストック数	17,577	22,307	28,892	29,038	24,693	24,973	21,899	30,244	199,623
	事例数	1,692	2,239	3,501	3,364	3,520	2,783	1,959	2,923	21,981
	事例発生率	9.63%	10.04%	12.12%	11.58%	14.26%	11.14%	8.95%	9.66%	11.01%
京都市	ストック数	9,102	14,782	14,618	12,728	11,485	10,227	13,439	15,953	102,334
	事例数	1,047	1,844	1,553	1,249	2,025	1,148	1,019	1,564	11,449
	事例発生率	11.50%	12.47%	10.62%	9.81%	17.63%	11.23%	7.58%	9.80%	11.19%
名古屋市	ストック数	21,371	23,755	27,520	27,404	16,746	24,167	24,788	29,770	195,521
	事例数	2,089	2,800	3,029	3,626	2,483	2,907	3,061	3,597	23,592
	事例発生率	9.77%	11.79%	11.01%	13.23%	14.83%	12.03%	12.35%	12.08%	12.07%

はストック数が最も多い属性帯および事例発生率が最も高い属性帯を示す

2. 三大都市圏主要都市 専有面積帯別中古事例発生率

東京都は80～100㎡未満、大阪市は50㎡台の事例発生率が最大に
ストック戸数は70㎡台が多いが事例発生率は都市別で異なる結果に

専有面積では各都市ともに70㎡台のストックが多く、東京都と京都市で60㎡台のストックが最多となっているのは例外である。しかし、事例発生率は都市によって大きな差が生じており、東京23区では80～100㎡未満が最大シェアに、横浜市は50㎡台、川崎市、千葉市、さいたま市は30～50㎡未満、近畿圏では大阪市、堺市、京都市がいずれも50㎡台、京都市は30㎡未満が最大シェアである。名古屋市は50㎡台が最大である。このように都市ごとに差異が生じた要因は、マンションの専有面積においては都市ごとにニーズが異なる上、ニーズが高い面積帯のストック数が著しく不足している等、希少性が生じている面積帯があるためである。

都市		30㎡未満	30～50㎡未満	50㎡台	60㎡台	70㎡台	80～100㎡未満	合計
東京23区	ストック数	241,186	227,415	185,357	263,799	244,041	96,079	1,257,877
	事例数	36,713	34,864	27,414	28,825	22,651	15,459	165,926
	事例発生率	15.22%	15.33%	14.79%	10.93%	9.28%	16.09%	13.19%
横浜市	ストック数	34,049	35,746	54,759	98,581	126,764	86,402	436,301
	事例数	5,990	5,674	10,604	12,160	13,574	9,904	57,906
	事例発生率	17.59%	15.87%	19.36%	12.34%	10.71%	11.46%	13.27%
川崎市	ストック数	14,708	8,318	15,894	39,643	63,229	26,640	168,432
	事例数	2,050	1,407	2,654	4,977	6,104	3,075	20,267
	事例発生率	13.94%	16.92%	16.70%	12.55%	9.65%	11.54%	12.03%
千葉市	ストック数	1,775	6,578	10,632	15,747	33,427	33,267	101,426
	事例数	232	917	1,082	2,108	3,238	2,944	10,521
	事例発生率	13.07%	13.94%	10.18%	13.39%	9.69%	8.85%	10.37%
さいたま市	ストック数	2,307	2,210	7,143	29,603	42,881	13,024	97,168
	事例数	356	655	1,734	3,612	3,210	1,592	11,159
	事例発生率	15.43%	29.64%	24.28%	12.20%	7.49%	12.22%	11.48%
大阪市	ストック数	40,598	23,023	36,624	95,790	96,823	32,463	325,321
	事例数	3,013	2,515	5,181	10,999	6,759	4,350	32,817
	事例発生率	7.42%	10.92%	14.15%	11.48%	6.98%	13.40%	10.09%
堺市	ストック数	803	2,685	1,943	8,701	27,484	10,281	51,897
	事例数	102	472	454	1,681	2,046	1,182	5,937
	事例発生率	12.70%	17.58%	23.37%	19.32%	7.44%	11.50%	11.44%
神戸市	ストック数	12,265	8,592	15,450	35,416	58,293	46,168	176,184
	事例数	845	1,535	3,145	5,410	4,840	4,481	20,256
	事例発生率	6.89%	17.87%	20.36%	15.28%	8.30%	9.71%	11.50%
京都市	ストック数	10,941	7,918	12,719	34,041	24,071	7,556	97,246
	事例数	2,093	1,370	1,804	2,587	1,694	1,430	10,978
	事例発生率	19.13%	17.30%	14.18%	7.60%	7.04%	18.93%	11.29%
名古屋市	ストック数	12,006	5,956	7,675	27,018	68,582	64,136	185,373
	事例数	1,578	1,088	1,585	4,052	7,150	6,600	22,053
	事例発生率	13.14%	18.27%	20.65%	15.00%	10.43%	10.29%	11.90%

※100㎡以上はサンプル数が少ない都市が多いため割愛した

はストック数が最も多い属性帯および事例発生率が最も高い属性帯を示す

発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2014年10月30日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。