

## 全国で「築 30 年以上」の物件が過半数を超える 首都圏では築古でも価格や修繕積立金・管理費が上昇傾向

～LIFULL HOME'S 掲載物件の中古マンション実態調査～

事業を通して社会課題解決に取り組む、株式会社 LIFULL（ライフル）（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：伊東祐司、東証プライム：2120、以下「LIFULL」）が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」は、築 30 年以上の物件に関する動向を調査しました。

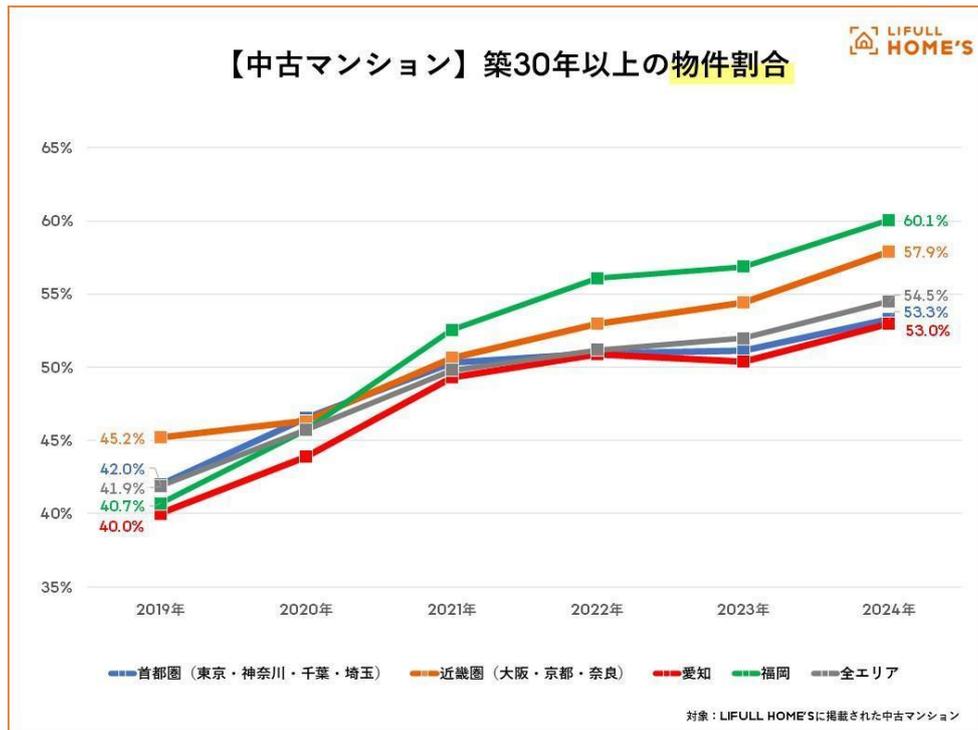


### ■ “人”の高齢化が進むなか、“住まい”の老いも進んでいる

2025 年には団塊の世代が 75 歳以上の後期高齢者になり、5 人に 1 人が 75 歳以上という超高齢化社会に突入します。そんな“人”の高齢化に付随して進行しているのが“住まい”の高齢化です。

新築マンション価格が高騰し中古マンションの需要が増加するなか、築 30 年以上の築古物件にも需要が生まれているのか？また、需要の変化や建材費・人件費の高騰に伴い、掲載価格や毎月かかる修繕積立金や管理費に変化は出ているのか？最新の動向と気になるお金まわりを調査しました。

■ 築 30 年以上の物件割合：全国で右肩上がりに増加。福岡県は 6 割を超える。

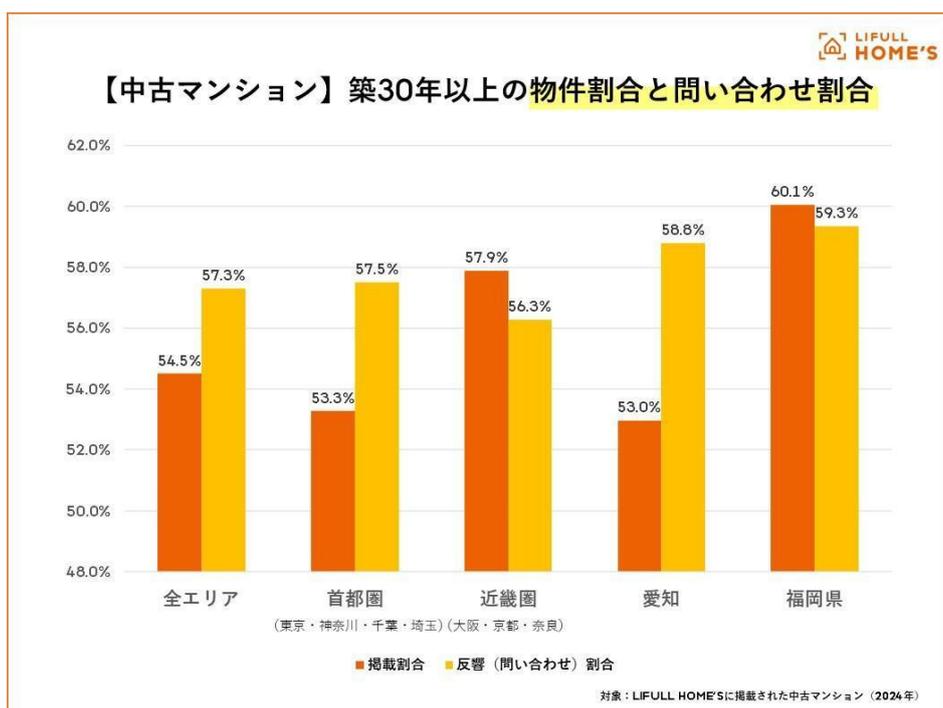


LIFULL HOME'S に掲載された中古マンションのうち築 30 年以上のものがどの程度占めるかを調べたところ、全国では 2019 年は 41.9% だったところ、2024 年では 54.5% と 12.6pt の増加となりました。なお、住宅金融支援機構のフラット 35 利用者調査 (※1) でも 2023 年度における築 30 年以上の物件割合は 55.8% となっています。

エリア別に見てみると、近畿圏 (大阪府・京都府・奈良県) と福岡県が全国平均を上回っており、中でも福岡県は 2024 年で 60% を超えました。最も割合が低い愛知県や首都圏 (1 都 3 県) においても過半数を占めており、中古マンションにおいては築 30 年以上の物件が今や多数派であることが分かります。

※1：住宅金融支援機構「2023 年度 フラット 35 利用者調査」<https://www.jhf.go.jp/files/400370694.pdf>

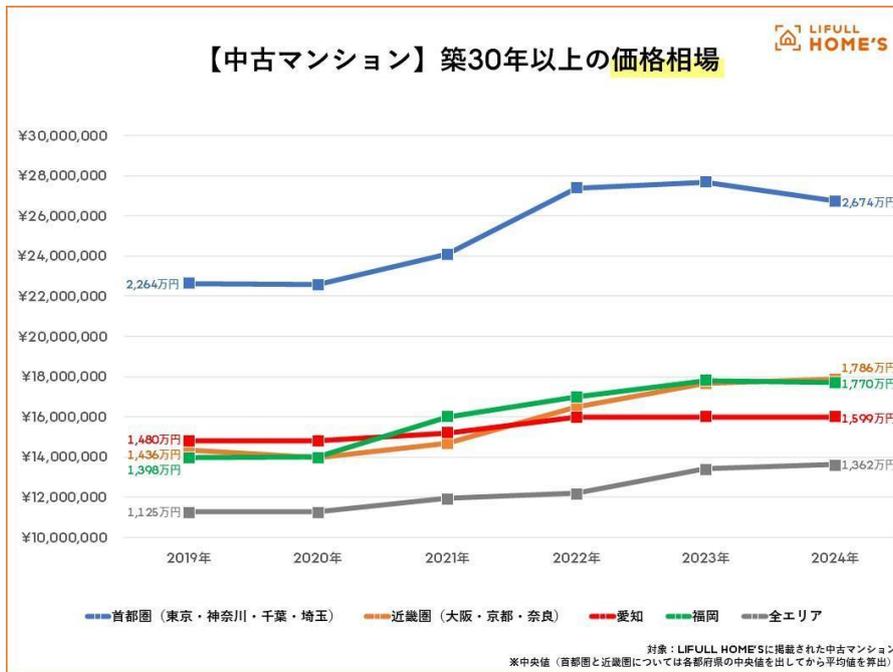
■ 築 30 年以上の物件の反響 (問い合わせ) はあるのか? : 首都圏、愛知県は反響割合が掲載割合を上回る



築 30 年以上物件が増加の一途を辿るなか、築古物件でも反響（問い合わせ）が起きているのかを調査しました。2024 年に LIFULL HOME'S に掲載された物件のうち、築 30 年以上のものは全体の 54.5%だったのに対し、築 30 年以上の物件にあった反響（問い合わせ）数は全反響数の 57.3%を占めました。エリア別にみると、首都圏（1 都 3 県）と愛知県において反響割合が掲載割合を上回っており、エリア差はあるもののいずれのエリアにおいても一定の反響が見られました。

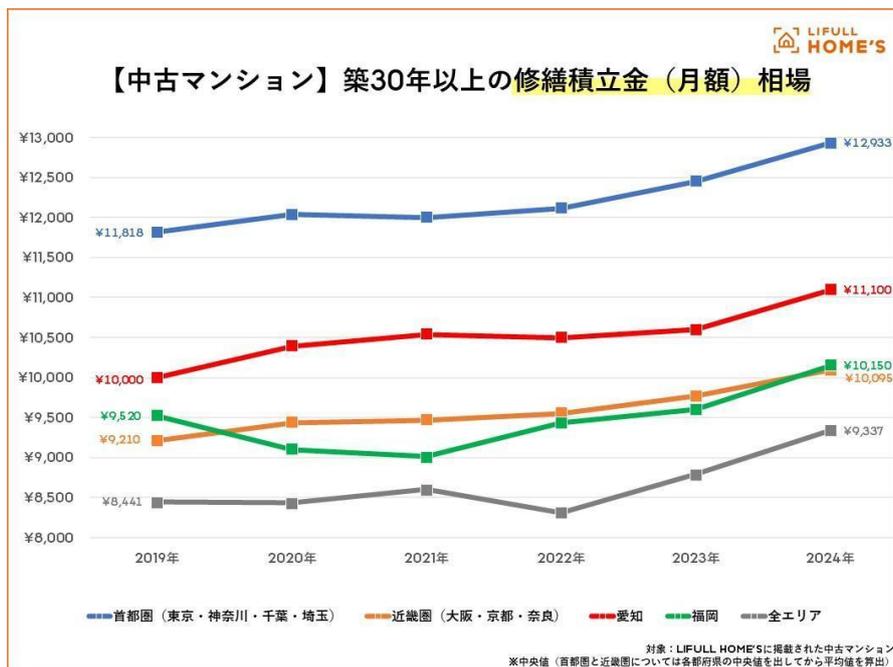
## ■ 築 30 年以上の物件の市況

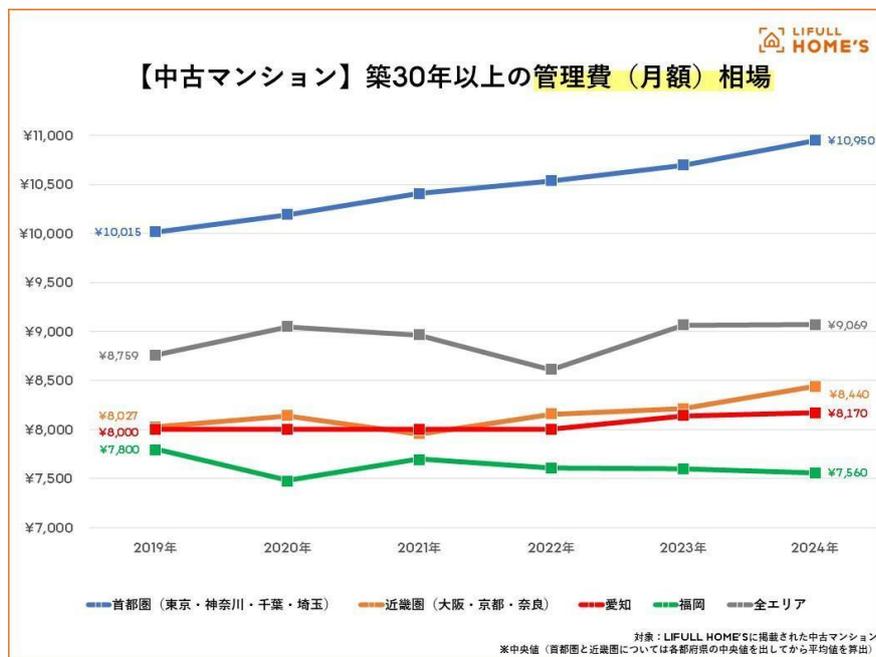
### 価格相場



築 30 年以上のマンションの価格相場の動向を調べたところ、全国的には緩やかな上昇が続いています。首都圏に関しては 2020 年以降急上昇し、直近ではやや落ち着いているものの 2019 年と比較すると 410 万円の上昇となりました。

### 修繕積立費と管理費（月額）





続いて築30年以上のマンションの修繕積立金と管理費の月額相場をそれぞれ調べました。

「修繕積立金」とは、将来マンションが古くなって修繕が必要になったときに備えてお金を積み立てておくものです。資材の高騰の影響を受け、2022年以降はどのエリアにおいても上昇が続いており、最も高い首都圏の相場は2024年において12,933円/月となっています。

続いてマンションの維持・管理をするために徴取される「管理費」については、全国的には横ばいとなっているものの首都圏では2019年以降上昇が続いています。

## ■ LIFULL HOME'S 総研 副所長／チーフアナリスト 中山登志朗（なかやまとしあき） 考察



### 1953年全国初のマンション分譲から71年。流通市場でもマンションの“古い”が進む

日本で初めて分譲されたマンションは東京都が分譲した「宮益坂ビルディング」（11階建て/5階から上が分譲マンション）とされており、それから70年超が経過しているわけですから、分譲マンション市場の規模は年々拡大し、平均築年数も徐々に古くなっていくのはある意味当然のことと言えますが、築年数が進んでマンションの老朽化が社会問題として取り上げられるようになってからも、居住者の高齢化や建て替え資金の問題、建て替え自体のハードルの高さ（決議自体は賛成4/5で可能ですが実際に建て替えるためには区分所有者全員の合意が必要です）などから、建て替えられる物件数は限られており、[国交省の調査](#)でも2024年4月時点で累計297件（約24,000戸）と、700万戸に達する全国に分譲マンションの僅か0.3%に過ぎません。

建て替えのハードルの高さも影響して築年数の進んだ物件でも、流通市場で売買されるケースが年々増加しており、LIFULL HOME'Sでも同様に掲載された築30年以上の中古マンションシェアが全国でも首都圏でも過半を超える状況となっています。

それでも、築年数が進んだ物件の“人気”は決して衰えてはおらず、むしろ近年の新築マンション価格の高騰によって、中古マンション購入にシフトするケースが増えており、首都圏では2,500万円前後、それ以外の圏域でも2,000万円弱の価格相場で安定推移しています。築年の古い物件は立地条件や交通利便性が良好なものが多く、また技術が進んだりリフォーム＆リノベーションを施すことによって、外見以外はほぼ新築と変わらない設備・仕様にすることが可能なので、自分の思い通りの暮らしが実現できる手段として注目されています。

ただし、築年数の古い物件は管理コストが高むことが確実視されますし、大規模な修繕の必要があれば一時金を負担することになるケースも想定されます。自分が購入する住宅のコストは、物件の購入価格だけでなく維持・管理コストや税金などトータルで考えることが大切です。

## ■ 集計対象データ

対象物件：LIFULL HOME'S に掲載された中古マンション

抽出期間：2019年1月～2024年11月

## ■ 本件にまつわる報道関係者さまのお問い合わせ先

[報道関係者さまお問合せフォーム](#)

## ■ LIFULL HOME'S のお役立ちデータ集

・ 駅や市区町村別の相場：

[賃貸](#) [中古マンション](#) [新築戸建て](#) [中古戸建て](#)

・ 駅ごとの価格推移や施設充実度がわかる [住まいインデックス](#)

・ その街に住む人の声が見える [まちむすび](#)

## ■ LIFULL HOME'S について (URL：<https://www.homes.co.jp/>)

LIFULL HOME'S は、「叶えたい！が見えてくる。」をコンセプトに掲げる不動産・住宅情報サービスです。賃貸、一戸建て・マンションの購入、注文住宅から住まいの売却まで。物件や住まい探しに役立つ情報を、一人ひとりに寄り添い最適な形で提供することで、本当に叶えたい希望に気づき、新たな暮らしの可能性を広げるお手伝いをします。



日本最大級の不動産・住宅情報サービス「[LIFULL HOME'S \(ライフル ホームズ\)](#)」

賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら「[LIFULL HOME'S](#)」

マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

注文住宅の施工会社・住宅カタログを探すなら「[LIFULL HOME'S 注文住宅](#)」

不動産売却にはまず査定依頼から「[LIFULL HOME'S 不動産査定](#)」

マンション売却の一括査定なら「[LIFULL HOME'S マンション売却](#)」

不動産投資・収益物件を検索するなら「[LIFULL HOME'S 不動産投資](#)」

理想の住まい選び・家づくりをアドバイザーに無料相談「[LIFULL HOME'S 住まいの窓口](#)」

## ■ 株式会社 LIFULL について (東証プライム：2120、URL：<https://lifull.com/>)

LIFULL は「あらゆる LIFE を、FULL に。」をコーポレートメッセージに掲げ、個人が抱える課題から、その先にある世の中の課題まで、安心と喜びをさまたげる社会課題を、事業を通して解決していくことを目指すソーシャルエンタープライズです。現在はグループとして約 60 の国と地域でサービスを提供しており、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」、空き家の再生を軸とした「LIFULL 地方創生」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」など、この世界の一人ひとりの暮らし・人生が安心と喜びで満たされる社会の実現を目指し、さまざまな領域に事業拡大しています。