

報道関係各位



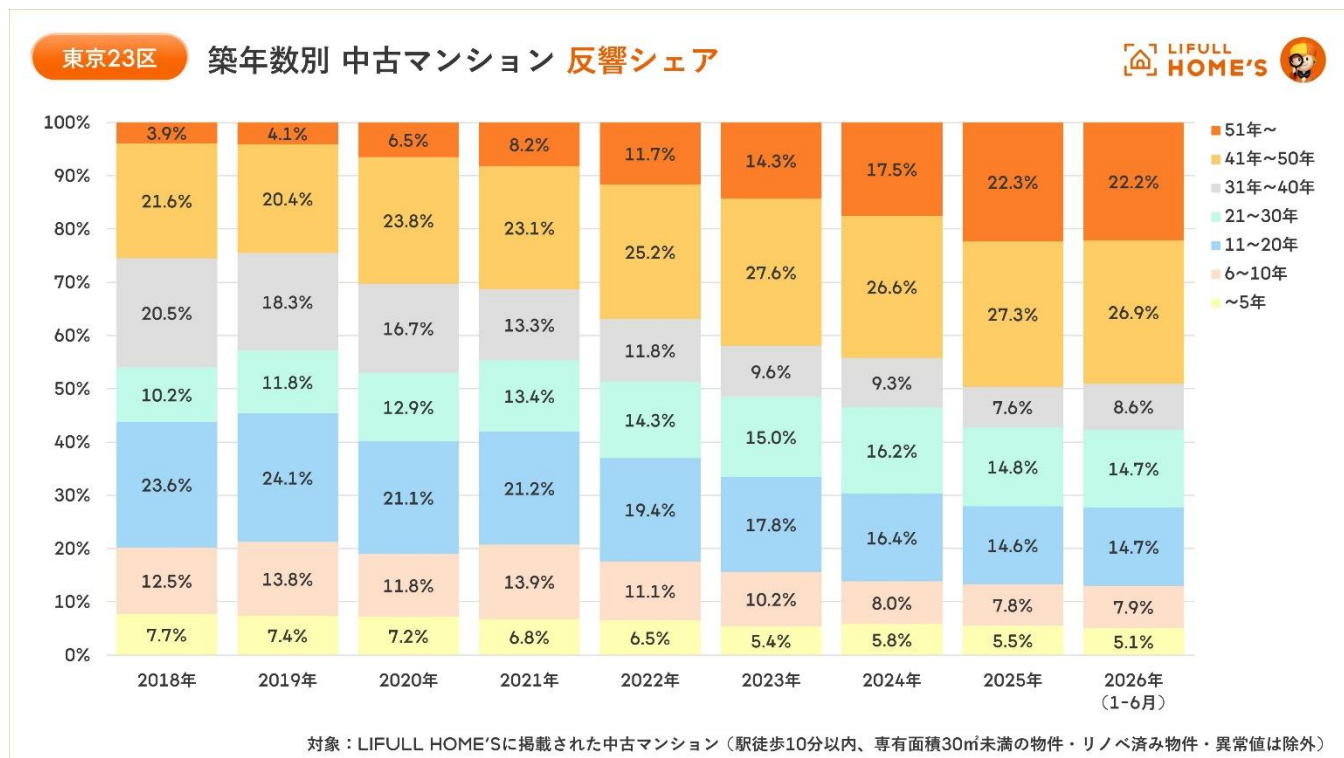
【築 41 年以上の反響シェアが約半分を占める】
東京 23 区中古マンションの築年数別反響を
LIFULL HOME'S が調査

事業を通して社会課題解決に取り組む、株式会社 LIFULL（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）が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」は、東京 23 区の中古マンションの築年数別反響割合を調査しました。その結果、2018 年には 25.5%だった築 41 年以上の築古物件反響割合が、2026 年には約半分（49.1%）を占めるまでに拡大していることが分かりました。

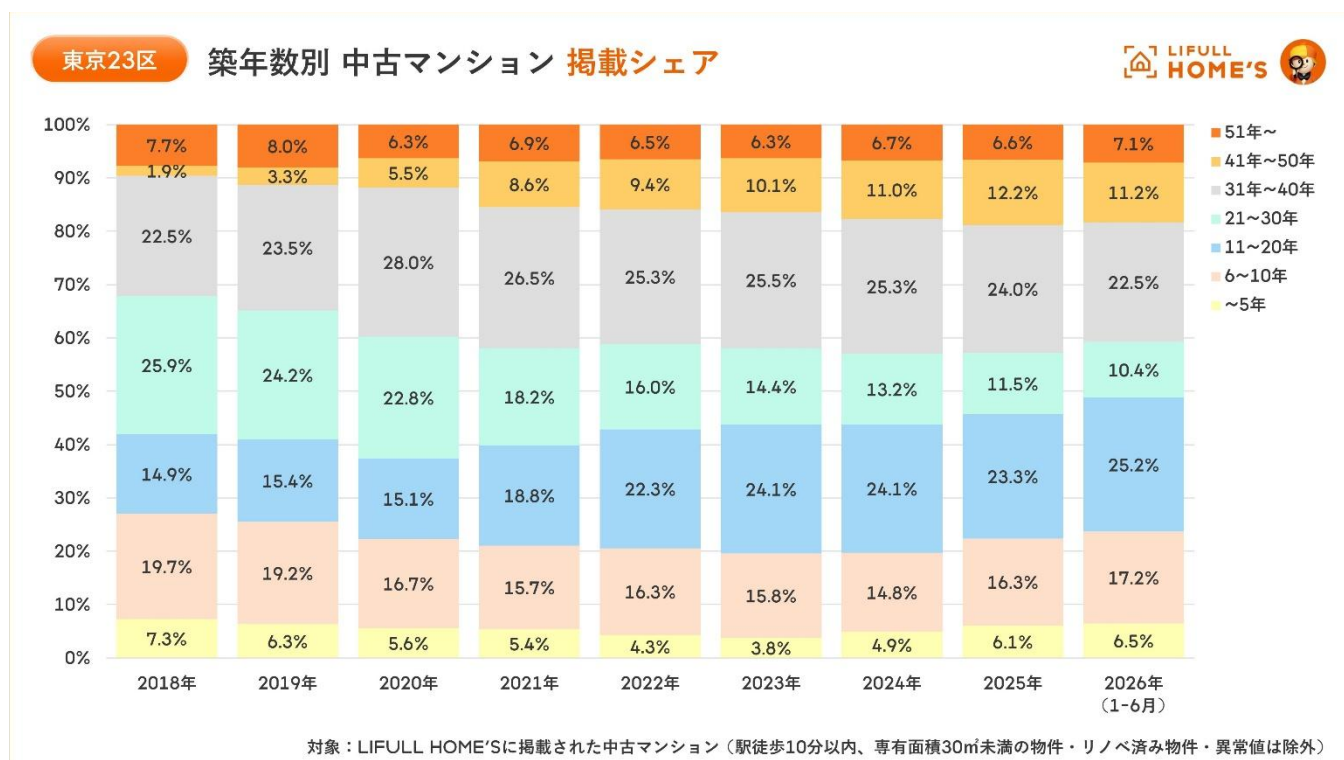


築 41 年以上の中古マンションで反響シェアの約半分を占める

LIFULL HOME'S に掲載された中古マンションの掲載割合と反響割合を築年数別に調査しました。ユーザーからの「反響（問合せ）」のシェアでは、掲載割合では 6～8%で横ばい傾向だった「築 51 年～」の物件が、2018 年から 2026 年で約 5.7 倍（3.9%→22.2%）に高まっています。また、「築 41～50 年」の物件と反響シェア（26.9%）を合わせると、「築 41 年以上」の物件で反響シェアの約半分（49.1%）を占めるまでシェアが高まっていることが分かりました。



しかし、「掲載シェア」を見ると、「築41年以上」の築古物件のシェアは多少拡大しつつも、2026年では18.3%にとどまっており、反響シェアの49.1%とは差がある状況です。



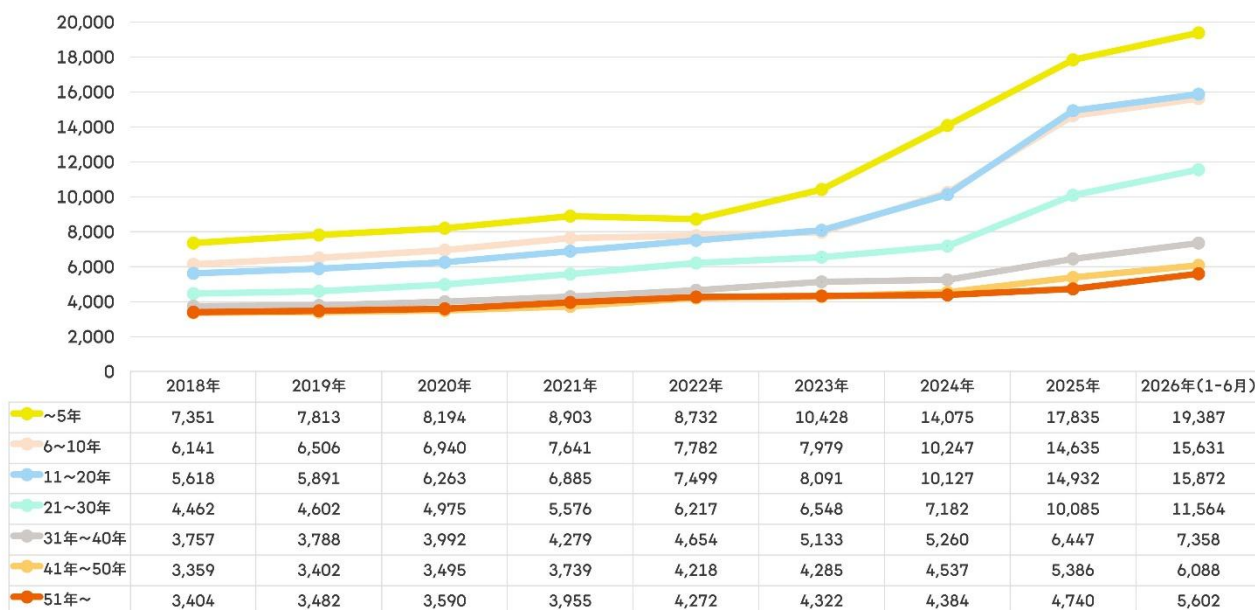
築浅マンションの価格高騰

近年、資材価格の上昇、人件費の高騰、都心エリアの地価上昇などを理由に新築マンション価格は上昇しています。新築に連動して、都心の中古マンション、特に代替となる築浅マンションの需要も高まることで価格も上昇しています。LIFULL HOME'Sに掲載された中古マンションの掲載価格を2018年と2026年で比較してみても、築年数が浅いものほど上昇率が高い傾向となりました。

築年数	2018 年 平均掲載価格	2026 年 平均掲載価格	上昇率
～5 年	7,351 万円	1 億 9,387 万円	263.7%
6～10 年	6,141 万円	1 億 5,631 万円	254.5%
11～20 年	5,618 万円	1 億 5,872 万円	282.5%
21～30 年	4,462 万円	1 億 1,564 万円	259.2%
31 年～40 年	3,757 万円	7,358 万円	195.8%
41 年～50 年	3,359 万円	6,088 万円	181.2%
51 年～	3,404 万円	5,602 万円	164.6%

東京23区

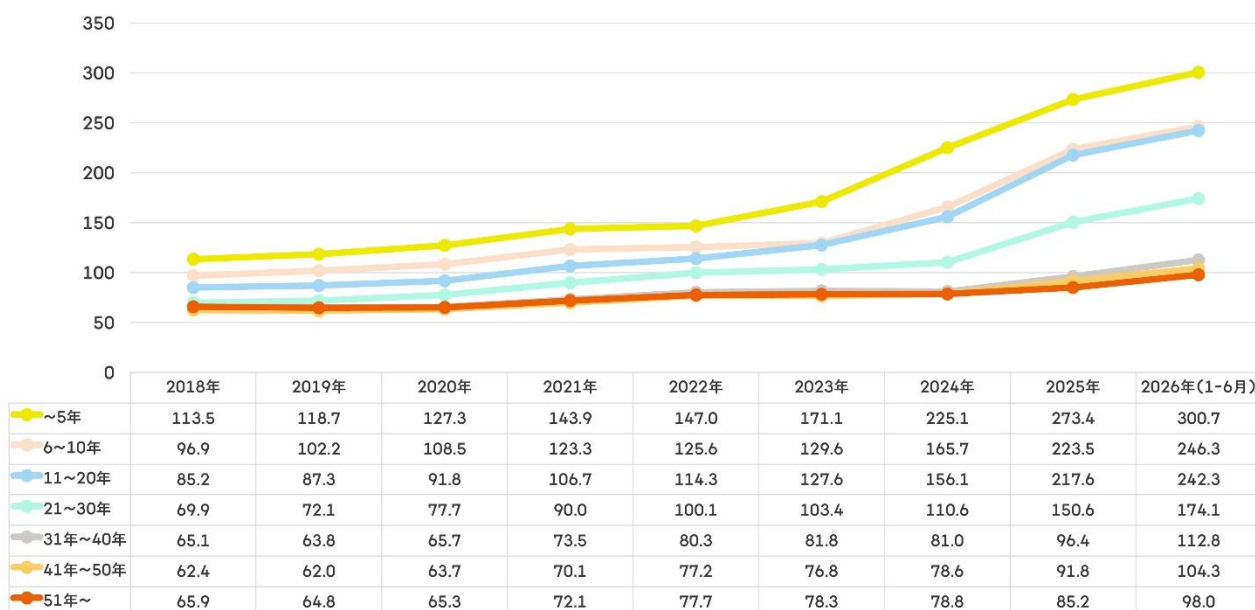
築年数別 中古マンション 掲載価格 (万円/平均)



対象：LIFULL HOME'Sに掲載された中古マンション（駅徒歩10分以内、専有面積30㎡未満の物件・リノベ済み物件・異常値は除外）

東京23区

築年数別 中古マンション 掲載㎡単価 (万円/平均)



対象：LIFULL HOME'Sに掲載された中古マンション（駅徒歩10分以内、専有面積30㎡未満の物件・リノベ済み物件・異常値は除外）

物件価格が高騰すると「どの条件を譲るか」が購入時の大きなポイントに

東京 23 区のマンションは、コロナ明けの 2023 年以降新築・中古とも価格の顕著な上昇が続いてきました。2026 年にイラン情勢の影響を受けてナフサショックが発生し、新築マンションは供給の先行き不透明感が漂っていますが、中古マンションは過熱感が極めて強い一部エリアを除いて需給は引き締まっており、依然堅調に推移しています。

表の通り、東京 23 区の築 5 年以内の中古マンション平均価格は 2 億円弱、築 10 年および 20 年以内でも 1.5 億円超ですから、実需層が購入可能な価格を大きく上回る状況が続いていることは明らかです。このような状況下では、予算内で購入するため中古マンションの購入条件のうち何を譲るか検討せざるを得ませんが、少なくとも生活・交通利便性が共に高い東京 23 区内に限定すれば、あとは専有面積を縮小するか、築年数の進んだ物件を購入するしかほぼ方法がありません。

調査の結果、築年数については東京 23 区では 2025 年および 2026 年上半期において、築 40 年以内と築 41 年以上がほぼ半々という反響シェアに達していることがわかりました。それだけ築古マンションへのニーズも（選択の余地なく）高まっているということですが、築 41 年以上 50 年以内の平均価格は 6,088 万円、51 年以上でも 5,602 万円と決して安価とは言えない水準です。

ただし、築古マンションが注目されるのは、流通価格が相対的に安価というだけではありません。1970 年代、80 年代に分譲されたマンションは、駅前＆駅近など好立地で生活・交通利便性が特に高いケースがあります。

また、現在はリフォーム技術が大変発達しているため、専有部分は窓や玄関ドアなどを除いて新築並みのクオリティを引き上げることができます。さらに、法定耐用年数が相応に経過しているので、固定資産税を新築時の最大 20%程度まで削減できるのもメリットです。仮に、管理組合で建て替え決議があれば、事業に積極参加することによって購入した物件のバリューアップも実現する可能性があります。

ただ、管理費や修繕積立金が大幅に引き上げられているケースもあるので、築年数だけでなく、付随する購入条件もしっかり確認することが必要です。その意味では一棟丸ごとフル・リノベーションされている物件を購入するのが比較的安心・安全な築古マンションの購入方法です。

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）



出版社を経て、1998 年から不動産調査会社にて不動産マーケット分析、知見提供業務を担当。不動産市況分析の専門家としてテレビ、新聞、雑誌、ウェブサイトなどメディアへのコメント提供、寄稿、出演を行うほか、年間多数の不動産市況セミナーで講演。2014 年 9 月に LIFULL HOME'S 総研副所長に就任。国土交通省、経済産業省、東京都などの審議会委員などを歴任。(一社) 安心ストック住宅推進協会理事。

調査概要

集計対象：LIFULL HOME'S で掲載された東京 23 区の中古マンション（駅徒歩 10 分以内、専有面積 30 ㎡未満の物件・リノベ済み物件・異常値は除外）

集計期間：2020 年～2026 年 6 月まで

LIFULL HOME'S について (<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 \(ライフフル ホームズ\)](https://www.homes.co.jp/)」

賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

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](https://www.homes.co.jp/)」

不動産売却にはまず査定依頼から「[LIFULL HOME'S 不動産査定](https://www.homes.co.jp/)」

マンション売却の一括査定なら「[LIFULL HOME'S マンション売却](https://www.homes.co.jp/)」

不動産投資・収益物件を検索するなら「[LIFULL HOME'S 不動産投資](https://www.homes.co.jp/)」

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](https://www.homes.co.jp/)」

株式会社 LIFULL について (<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、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」、不動産投資と収益物件の情報サイト「健美家 (けんびや)」などの事業展開を行っています。