

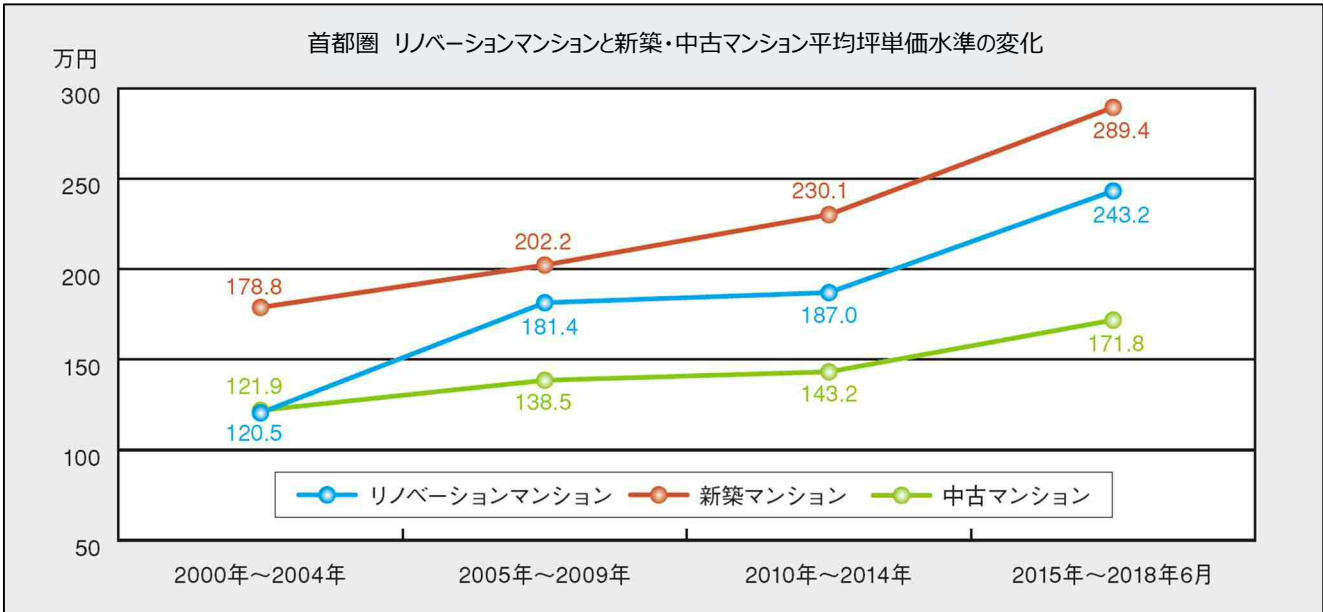
**東京カンテイ、「一棟リノベーションマンション」の供給動向を調査・分析**

**首都圏のリノベーションマンション価格は新築・中古マンションの間で概ね推移**

**平均専有面積は新築・中古より広めの傾向 従前建築物の築年数は15年以上25年未満に集中**

東京カンテイ独自の判断基準である三要件(1. 竣工年月と販売開始年月の乖離が概ね5年以上、2. 建物の全体を改装しかつ一度に大部分を分譲しているもの、3. 売主が不動産業者)を全て満たす「一棟リノベーションマンション」の調査を行った。(従前建築物を丸ごと一棟買取り、全体に改装を施してからデベロッパーが一気に分譲したもの等を対象)

**●リノベーションマンションの平均坪単価は新築と中古のほぼ中間**



リノベーションマンションの価格について推移を明確に比較できる首都圏を例にとってみると、新築と中古のほぼ中間の価格帯に位置することがわかった。リノベーションマンションは設備等を刷新している分、中古マンションよりは価格が高く、既存躯体を利用しているため新築物件よりはリーズナブルであるとは一般的に知られているが、分析結果ではそのことが如実に表れている。2015年以降東京都の供給比率が高まったため、2010年～2014年、2015年～2018年6月との坪単価の変化では、新築の上昇率が230.1万円→289.4万円(+25.8%)であるのに対し、リノベーションマンションでは187.0万円→243.2万円(+30.1%)と、リノベーションマンションの方が平均坪単価の上昇率が大きくなっている。

**●平均専有面積は首都圏、近畿圏ともに新築・中古マンションより広い**

リノベーションマンションの専有面積は2000年以降首都圏、近畿圏ともに新築・中古マンションより広い。首都圏の平均専有面積は2015年～2018年6月では76.10㎡で、同時期の新築専有面積60.54㎡、中古専有面積60.68㎡と比してその広さが際立っている。これがリノベーションマンションの大きな魅力のひとつとなっている。

[リノベーションマンションの価格および専有面積の推移]

圏域		1970年代	1980年代	1990年代	2000年～2004年	2005年～2009年	2010年～2014年	2015年～2018年6月
首都圏	一戸平均価格 (万円)	1,086	1,595	6,407	3,631	4,952	4,266	5,598
	平均坪単価 (万円)	78.8	153.4	288.0	120.5	181.4	187.0	243.2
	平均専有面積 (㎡)	45.56	34.37	73.55	99.61	90.26	75.44	76.10
近畿圏	一戸平均価格 (万円)			990		3,258	3,418	2,961
	平均坪単価 (万円)			68.0		107.8	141.5	122.7
	平均専有面積 (㎡)			48.11		99.97	79.84	79.79
中部圏	一戸平均価格 (万円)			2,353				2,657
	平均坪単価 (万円)			144.0				136.0
	平均専有面積 (㎡)			54.01				64.58

●従前建築物の築年数は15年以上25年未満の物件が多い

改装時における従前建築物の築年数分布では、築15年以上20年未満にボリュームゾーンがあることがわかる。築20年未満の物件は社宅やビルであっても、築年が古いとは言えず、その従前建築物をリノベーションしても比較的市場のニーズに合ったものが供給できるメリットがあるほか、新耐震基準に適合した1981年以降竣工の建物がほとんどを占めており、不動産取得税等の軽減措置を考慮すると、築25年未満の建物は売主としても販売しやすいという事情もあると考えられる。

[リノベーションマンションの改装時における従前物件の築年数分布]

圏域	都府県名	10年未満	10年以上15年未満	15年以上20年未満	20年以上25年未満	25年以上30年未満	30年以上	合計	平均築年
首都圏		9	18	36	36	19	2	120	19.4
	東京都	4	7	18	17	13	1	60	20.2
	神奈川県	1	5	11	14	3	1	35	19.9
	千葉県	2	2	4	3	2		13	17.6
	埼玉県	2	4	3	2	1		12	15.6
近畿圏		2	4	4	4	1		15	16.7
	大阪府	1	2	1	1			5	13.4
	兵庫県	1	1	3	2	1		8	18.6
	京都府		1					1	11.5
	奈良県							1	22.9
中部圏			1	4	1			6	17.8
	愛知県		1	3	1			5	18.3
	静岡県			1				1	15.3
三大都市圏計		11	23	44	41	20	2	141	19.0

※従前物件の竣工年不明および改装年月不明物件は除く  
※明確なボリュームゾーンが認められる区分は橙色で示した

●最寄り駅からはやや遠い傾向。駅徒歩11～15分が最多

リノベーションマンションの最寄り駅からの所要時間の分布では、駅徒歩11～15分の物件数が70件と最多で、全体238件の29.4%を占めている。駅徒歩6分以内の物件割合は全体の25.2%（60件）で駅至近物件はあまり多く供給されていないことがわかる。駅に近い立地では住居用物件としてリノベーションされるよりも都心部などではオフィスビルやホテル等に転用されるケースも考えられるほか分譲マンションの建設に転用されるケースも多くなると見られる。改装従前物件の多くを占める社宅や社員寮は、安い家賃を実現するため駅から一定の距離を置いた場所に多いことも理由として挙げられる。

[リノベーションマンションの最寄り駅からの所要時間別物件数分布]

圏域	都府県名	3分以内	4～6分	7～10分	11～15分	16～20分	21分以上	バス便	合計
首都圏		14	36	53	59	29	3	8	202
	東京都	11	22	27	29	10	1		100
	神奈川県	2	8	11	14	10	1	5	51
	千葉県	1	2	7	7	6		1	24
	埼玉県		4	8	9	3	1	2	27
近畿圏		2	6	9	10	2			29
	大阪府	1	1	1	6				9
	兵庫県	1	4	7	4	2			18
	京都府		1						1
	奈良県			1					1
中部圏		2		2	1			2	7
	愛知県	1		2				2	5
	静岡県	1			1				2
三大都市圏計		18	42	64	70	31	3	10	238

※明確なボリュームゾーンが認められる区分は橙色で示した

●30戸未満の小規模物件が過半を占める。今後は大規模化が進む可能性も

リノベーションマンションの戸数規模別の分布では、238件のうち総戸数30戸未満の合計物件数が126件と、30戸未満の戸数の少ない小規模物件が全体の過半を占めている。一棟リノベーションでは従前の建物が社宅や社員寮であるケースが多く、大規模な物件は少ない。戸数規模が小さいと、一般的にリノベーションの工事費も低額になると見られ、また工期も短くなることで事業としてのリスクも相応に小さくなるため、リノベーション事業に適したサイズであると考えられる。しかし、今後リノベーションの市場が拡大することを考えると、より大型の物件を対象にしていくことが利益の拡大に結びつくことから、今後は大規模化が進むのではないかと見られる。

[リノベーションマンションの戸数規模別物件数分布]

圏域	都府県名	10戸未満	10～19戸	20～29戸	30～39戸	40～49戸	50～69戸	70～99戸	100～199戸	200戸以上	合計
首都圏		19	48	46	22	18	27	11	10	1	202
	東京都	15	25	19	12	9	10	4	6		100
	神奈川県	3	14	14	2	5	7	2	3	1	51
	千葉県		4	4	4	2	7	2	1		24
	埼玉県	1	5	9	4	2	3	3			27
近畿圏		1	5	3	5	6	4	4	1		29
	大阪府	1	2		2		3		1		9
	兵庫県		2	2	3	6	1	4			18
	京都府			1							1
	奈良県		1								1
中部圏		1	1	2	1	1				1	7
	愛知県			2	1	1				1	5
	静岡県	1	1								2
三大都市圏計		21	54	51	28	25	31	15	11	2	238

※明確なボリュームゾーンが認められる区分は橙色で示した