

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

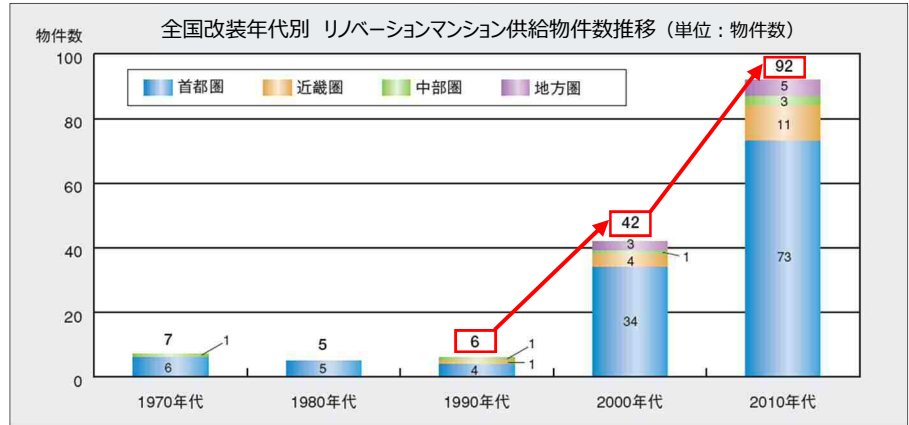
リノベーションマンションは2000年代以降急速に普及 90年代6物件 ⇒ 00年代42物件 ⇒ 10年代92物件と急増

通勤利便性と居住快適性を併せ持った住宅街エリアでの供給が多い傾向

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は2000年代から急速に普及

リノベーションマンションが普及し始めた時期を確認してみると、2000年代以降急激に供給が増えてきたことがわかる。まだ「リノベーション」という言葉が一般的ではなかった1990年代までは全国でも18物件と僅かしか存在せず、2000年代以降急速に増加し、2000年代では42物件、2010年代では92物件と急速に増加した。2010年以降は毎年



コンスタントに分譲され続けており、特に2015年は首都圏で14物件709戸、全国でも18物件896戸と直近のピークを成している。リノベーションマンションという分譲形態が消費者にも確実に浸透していることが窺える。

圏域	都府県名	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年1~6月	合計
首都圏	物件数	6	5	4	34	15	9	5	10	8	14	5	4	3	122
	戸数	203	158	192	1,240	583	499	149	506	168	709	108	128	100	4,743
	東京都	1	5	3	18	10	2	2	1	6	6	4	1	3	62
	神奈川県	3			7	2	5	2	6	2	5	1	2		35
	千葉県				5	1	2		3		2				13
	埼玉県	2		1	4	2		1			1		1		12
	物件数			1	4	2			1	2	3	3			16
	戸数			23	144	121			66	56	142	169			721
	大阪府				2	1			1			1			5
	兵庫県				2	1				1	3	2			9
京都府			1											1	
奈良県			23											23	
中部圏	物件数								1	1		1			6
	戸数								26	30		45			349
	愛知県	1		1					1	1		1			5
	静岡県				1										1
	物件数														1
	戸数														12
全国	物件数	7	5	6	42	17	9	6	12	13	18	9	4	4	152
	戸数	419	158	235	1,493	704	499	175	602	322	896	287	128	119	6,037

[地域別 リノベーションマンション供給物件数推移] ※改装年月不明物件は除く

発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2018年7月31日(火)

※本記事の無断転載を禁じます。

●行政区別ランキング:首都圏、近畿圏ともに利便性と居住快適性が両立しやすいエリアの供給が多い

行政区別の供給物件数ランキングでは、首都圏で2位に東京都心エリアの港区がランクインしているが、それ以外では5位までを住宅地として人気の高い城南、城西エリアの行政区が占めている。東京都以外では、柏市、川崎市宮前区、さいたま市南区など比較的都心に出やすいエリアで供給が多いという結果となっている。リノベーションマンションは従前建築物が社宅や社員寮であるケースが多いことから、高層住宅ではない場合も多く、どちらかと言えば閑静な住宅街の低層建築物がリノベーションの対象物件となることが多い。したがってリノベーションマンションの供給立地は東京都心部のオフィス街に通勤しやすく住宅地として整った、通勤利便性と居住快適性を併せ持った立地が多くなる傾向にある。近畿圏でも西宮市、宝塚市などいずれも首都圏と同様に利便性と居住快適性が両立しやすいエリアが多くなる傾向である。

●沿線別ランキング:首都圏、近畿圏ともに都心アクセスに優れた沿線での供給が多い

沿線別の供給物件数ランキングでは、行政区別ランキングで確認出来た傾向がより鮮明になる。首都圏では「東京」、「新宿」、「渋谷」などターミナル駅直結のJRや私鉄の沿線への集中が見られる。1位のJR京浜東北線では、「南浦和」に3物件、「大井町」「大森」に各2物件があり、2位の東急田園都市線では「宮崎台」に3物件、「鷺沼」に2物件となっている。近畿圏では1位の阪急今津線に6物件が集中しているほか、阪神本線や阪急神戸線が上位に入るなど、商業地やオフィス街に出やすい沿線で積極的に供給されていることが明らかである。

[行政区別 リノベーションマンション供給物件数ランキング]

首都圏				
順位	都県名	行政区名	物件数	総戸数
1	東京都	世田谷区	11	295
2	東京都	港区	8	420
3	東京都	品川区	8	263
4	東京都	杉並区	8	119
5	東京都	目黒区	7	73
6	東京都	足立区	6	332
7	千葉県	柏市	6	241
8	神奈川県	川崎市宮前区	6	228
9	東京都	新宿区	6	166
10	埼玉県	さいたま市南区	6	144
11	千葉県	松戸市	5	179
12	神奈川県	横浜市青葉区	5	134
13	東京都	八王子市	4	385
14	東京都	練馬区	4	208
15	神奈川県	川崎市多摩区	4	186
16	東京都	江東区	4	174
17	東京都	江戸川区	4	146
18	東京都	渋谷区	4	102
19	神奈川県	相模原市南区	4	88
20	東京都	三鷹市	4	82
21	神奈川県	相模原市中央区	3	304
22	神奈川県	川崎市中原区	3	206
23	埼玉県	越谷市	3	163
24	神奈川県	川崎市高津区	3	126
25	神奈川県	横須賀市	3	99
26	東京都	町田市	3	97
27	東京都	調布市	3	85
28	神奈川県	藤沢市	3	74
29	東京都	中野区	3	63
30	千葉県	千葉市若葉区	2	184

近畿圏				
順位	府県名	行政区名	物件数	総戸数
1	兵庫県	西宮市	6	297
2	兵庫県	宝塚市	5	223
3	兵庫県	神戸市灘区	2	81
4	兵庫県	尼崎市	2	43
5	大阪府	箕面市	2	41

※物件数順 物件数が同値の場合総戸数順で順位を定めた

※近畿圏は大阪府、兵庫県、京都府、奈良県

[沿線別 リノベーションマンション供給物件数ランキング]

首都圏			
順位	沿線名	物件数	総戸数
1	JR京浜東北線	16	610
2	東急田園都市線	16	590
3	小田急小田原線	10	346
4	JR常磐線	9	326
5	JR中央線	9	208
6	東京メトロ東西線	8	350
7	東急東横線	8	284
8	東武伊勢崎線	6	354
9	都営地下鉄浅草線	6	224
10	京王相模原線	5	405
11	JR横浜線	5	334
12	東武東上線	5	170
13	JR総武線	5	167
14	京王線	5	112
15	JR山手線	5	43
16	西武池袋線	4	157
17	京王井の頭線	4	69
18	東京メトロ千代田線	3	146
19	京成本線	3	138
20	京急本線	3	113
21	JR東海道本線	3	82
22	西武新宿線	3	70
23	東京メトロ銀座線	3	40
24	横浜市営地下鉄ブルーライン	2	297
25	東京メトロ有楽町線	2	122
26	JR南武線	2	109
26	東京メトロ南北線	2	109
28	JR武蔵野線	2	83
29	都営地下鉄新宿線	2	76
29	東武野田線	2	76

近畿圏			
順位	沿線名	物件数	総戸数
1	阪急今津線	6	306
2	阪神本線	5	303
3	阪急神戸線	3	79
4	JR神戸線	2	87
4	阪急京都線	2	87

※物件数順 物件数が同値の場合総戸数順で順位を定めた

※近畿圏は大阪府、兵庫県、京都府、奈良県