

インテリックス リノベーションレポート vol.7

～購入How to編①～

新築・中古・リノベーションマンション、広がる住まいの選択肢 まずはメリット・デメリットを把握することが大切

中古マンションに高品質な内装を施し、アフターサービス保証を付帯したリノベーションマンション《リノヴェックスマンション》を販売するインテリックスが、不動産・リノベーションに関連する様々な情報をお届けするレポートです。

今回は、新築・中古・リノベーションマンションなど、広がる住まいの選択肢について解説する購入How to編の第1回目です。

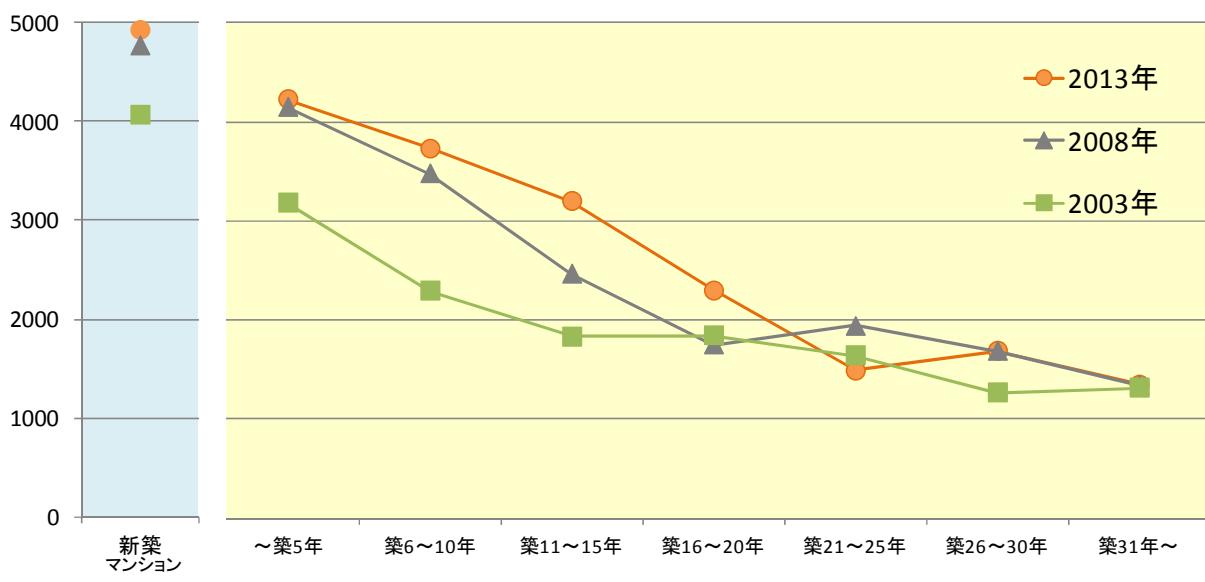


築20年以上の中古物件がねらい目！

[表1]は、首都圏における新築と築年別中古マンションの平均価格を示すグラフです。この10年間の動きを見ても、築年を追うごとに価格が下落し続け、築10年～20年で新築価格の約半値になることが分かります。また、築20年以降は、価格の下落は緩やかになり、比較的資産価値が下がりづらく、安定していると言えます。

[表1] 首都圏マンション 築年別物件平均価格

価格(万円)



(単位:万円)

| 暦年 | 新築 マンション | 中古マンション | | | | | | | 計 |
|-------|-------------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|-------|-------|
| | | ~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年~ | |
| 2013年 | 4,929 | 4,220 | 3,730 | 3,197 | 2,304 | 1,493 | 1,690 | 1,353 | 2,593 |
| 2008年 | 4,775 | 4,147 | 3,473 | 2,468 | 1,747 | 1,940 | 1,689 | 1,343 | 2,610 |
| 2003年 | 4,069 | 3,182 | 2,295 | 1,831 | 1,846 | 1,642 | 1,263 | 1,316 | 1,992 |

出典：新築マンション価格：株式会社不動産経済研究所（全国マンション市場動向-2012年・2013年のまとめ）

中古マンション価格：公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ年間統計集2014年度版）

築20年以降の中古マンションは、価格下落幅が少なく、資産価値が安定している。

選択肢により異なるメリット・デメリット

「新築マンション」、「中古マンション」、リノベーション済みで販売されている「リノベーションマンション」、中古マンションを購入しリノベーションを行う「中古マンション+リノベーション」の、4種類の住まいの選択肢を比較しました。

[表2] 住まいの選択肢 比較表

| | 新築 | | 中古 | | |
|------------|---|--|---|--|--|
| | 新築マンション | 中古マンション | リノベーションマンション | 中古マンション+リノベーション | |
| 【長所】 | 外観・内装・設備・セキュリティなど、とにかく全ての機能が最新。 | 物件数・バリエーションが豊富なので、希望エリアで探すことができる。 価格が安い。 | 完成した部屋を確認した上で、決められる。 すぐにキレイな部屋に入居できる。 | 自分の希望・こだわりを反映できる。 | |
| 【短所】 | エリアの選択肢が限られる。 完成まで実際の部屋を見ることができない。 価格が最も高い。 | 前居住者が使用したままの状態で引き渡されるため、補修費が必要な場合もある。 | 外観や共用部はリノベーションできない。 | 外観や共用部はリノベーションできない。 物件購入から住むまでに時間がかかる。 | |
| 内装設備プラン | ◎ 最新の住宅設備、仕様。間取り変更できないが、セレクトできる場合がある。 | ✗ 前居住者が使用された状態のまま引き渡されることがほとんど。 間取りは変更できない。 | ○ 最新の住宅設備・仕様に。必要に応じインフラ箇所改修も行い住宅性能もアップ。 完成済みのため間取りは変更できない。 | ◎ 自分のこだわりを反映させた設備・仕様・間取りに作ることができる。(※1) | |
| 価格 | ✗ 高い。地価や建築費などの影響を受けやすい。 | ◎ 安い。同じ広さでも立地条件・築年数により価格は様々。 | ○ リノベーションによる付加価値がついているため、新築と中古の間である場合が多い。 | △ リノベーション費用によって異なる。 工事期間中、住宅ローンと住宅費の二重払いの場合も。 | |
| 入居時期 | ✗ 建築中の場合は、完成までに時間がかかるため、すぐに入居できない。 | ○ 物件の状況にもよるが、入居中の場合、前居住者と購入・引渡し時期を調整・相談する場合がある。 | ○ 内装済のため、即入居可能。 | △ 引渡し後の内装工事のため、すぐに入居できない。 | |
| アフターサービス保証 | ◎ アフターサービス保証はついているが、保証内容は分譲主により異なる。 | ✗ 個人が売主の場合が多く、保証が無いケースがほとんど。 不動産仲介会社によっては、独自保証サービスがある場合もある。 | ○ R1住宅(※2)は、重要インフラ箇所に2年保証を定めている。 当社リノヴェックスマンションは、部位別に保証年数(最長10年)を定めた「アフターサービス保証」を全物件に付帯。R1住宅にもすべて適合している。 | △ 施工業者によりアフターサービス保証の有無、内容も異なる。 | |
| エリア物件数 | △ 自分の買いたいエリアに分譲されていない場合があるため、広範囲で探す必要がある。 | ◎ 物件数、バリエーションは豊富にあるため、希望エリアで探すことができる。 | △ 中古マンション同様各地に点在。事業者の参入とともに供給数も増加。 | ◎ 物件数、バリエーションは豊富にあるため、希望エリアで探すことができる。 | |
| 内覧購入方法 | △ 建築中の場合は、モデルルームのイメージだけで、実物を見る前に購入を決めなければならない。 | ○ 入居中の内覧になる場合も多い。 マンションのコミュニティや環境、日当たりや眺望を実際に確認することができる。 | ○ 空室なのでいつでも内覧が可能。 マンションのコミュニティや環境、日当たりや眺望を実際に確認することができる。 | △ 入居中の内覧になる場合も多い。 完成時のイメージがつきにくい。 マンションのコミュニティや環境、日当たりや眺望を実際に確認することができる。 | |

(※1) 物件により実施可能な工事範囲は異なる。

(※2) 一般社団法人リノベーション住宅推進協議会が定めるリノベーションの統一基準に則って、リノベーションを施した「適合リノベーションR1住宅(区分所有マンション専有部)」。

それぞれの特徴をまとめてみると、

新築マンションは、価格が高くエリアが限定されますが、最新の快適さを重視される方に。

中古マンションは、設備・内装は古いですが、コストや居住エリアを妥協したくない方に。

リノベーションマンションは、中古でありながら、新築同様の部屋にすぐに入居することができ、価格も手頃なので、全ての要素において満足したい方に。

中古マンション+リノベーションは、手間や時間はかかりますが、自分のこだわり・オリジナリティを反映した家づくりをしたい方に向いていると言えます。

それぞれの選択肢のメリット、デメリットを把握することが、自分にあった住まい選びを成功させる秘訣です。

**新築・中古だけでなく、リノベーションにより住まいの選択肢は拡がり、
住まい手のこだわりやニーズにあわせて選べる時代に。**

☞次回は「購入How to 編②」をお送りします。

株式会社インテリックス <http://www.intellex.co.jp>

Facebook 始めました！

インテリックスは、首都圏を中心に築年数の経過した中古マンションを、個人から一戸単位で仕入れ、グループ会社である株式会社インテリックス空間設計にて高品質な内装を施し、アフターサービス保証を付帯した《リノヴェックスマンション》として一般市場で販売しています。毎年マンションストックが増加する中、中古マンションに「リノベーション(再生)」という新たな価値を付加することにより、中古マンションの円滑な流通を促進することを目指しています。

(2014年11月末までのリノヴェックスマンション販売累計戸数は15,051戸)

【代表取締役】 代表取締役社長 山本卓也

【資 本 金】 22億9百円

【本社所在地】 東京都渋谷区渋谷2-12-19

【設 立】 1995年7月

【事 業 所】 札幌店、仙台店、横浜店、名古屋店、大阪店、福岡店

【上場取引所】 東京証券取引所第二部(コード8940)

【主な事業内容】 中古マンション再生流通事業(リノヴェックスマンション事業)、その他不動産事業

【報道関係の方からのお問い合わせ先】

インテリックス広報事務局(フロンティアインターナショナル内) 担当:森・田中・千葉

TEL:03-5778-4844 / FAX:03-5778-6516 / mail:frontier-pr@frontier-i.co.jp