

報道関係者各位

65%のユーザーが築31年以上の中古マンションを選択 住宅購入は「条件」から「暮らしの体験価値」重視に 「リノベル。ユーザーレポート」を公開

3年間の「中古マンション購入+リノベーション」ユーザーの実績を調査

リノベーションプラットフォームを構築し、国内No.1(※1)の中古マンション選びとリノベーションのワンストップサービス「リノベル。」を提供するリノベル株式会社(本社：東京都港区、代表取締役：山下 智弘、以下 リノベル)は、「リノベル。」の実績を集計した「リノベル。ユーザーレポート」を発表します。

中古マンション購入+リノベーション

3年間のユーザーの実績を調査

2021~2023

リノベル。 ユーザーレポート



【サマリー】

- 築年数：成約物件の65%が築31年以上、築31年以上の割合は増加
- 年齢：20代~30代前半が増加。ユーザーの4割は30代前半以下
- 家族構成：ファミリー・単身・夫婦&パートナーの比率が1:1:1に
- 価格：平均リノベーション価格は増加。2023年は平均1,360万円
- 平均面積：2023年の平均面積は66.6㎡

【背景】

昨年、新築マンションにおいては、東京23区の平均価格が初めて1億円を超え、首都圏の販売戸数が2年連続3万戸割れの2万6千886戸になりました。(※2)一方、中古マンションにおいては、成約件数が3万5千987件となり(※3)、新築マンション供給戸数より約1万戸多いという結果になりました。首都圏の中古マンション成約数は2016年以降新築の供給戸数を上回り、その差は拡大傾向となっており、首都圏のマンション市場においては、中古マンションが主流となっていると考えられます。住宅購入の新たな選択肢として改めて中古マンションに注目が集まっています。中古マンション購入とリノベーションのワンストップサービスを提供するリノベルにおいても、住宅市場の影響を受け、ユーザーや成約物件、リノベーション価格などにも変化が表れています。そこで今回は、ワンストップリノベーションサービス「リノベル。」の直営エリアの実績を過去3年に渡って集計し、ユーザーの中古マンション選びの変化とトレンドをまとめました。

＜本リリースに関するお問い合わせ＞

リノベル株式会社 担当:吉村・木内 TEL:03-5766-2592 E-mail:pr@reoveru.jp

PRESS RELEASE

【調査概要】

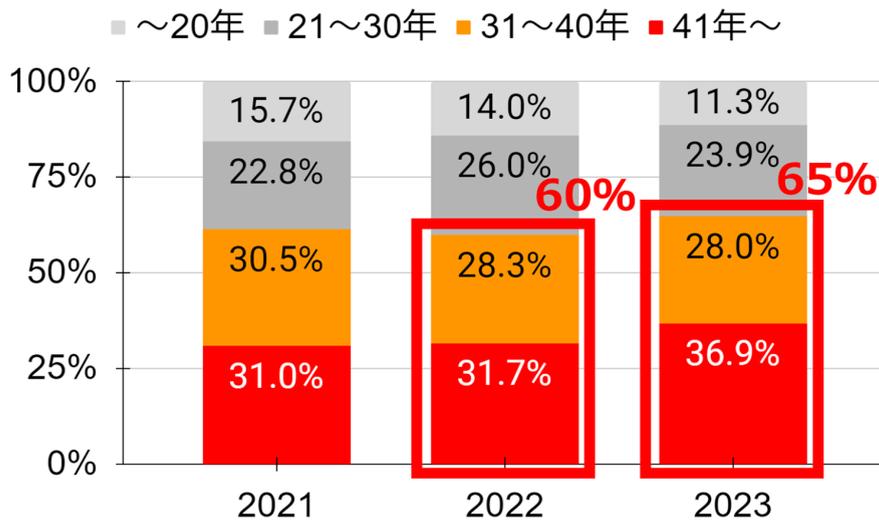
対象サービス：中古マンション購入+リノベーションのワンストップサービス「リノべる。」
エリア：直営（東京都・神奈川県・大阪府・兵庫県・愛知県的主要エリア）
期間：2021年1月～2023年12月
※本データを使用される際は出典「リノべる」と明記をお願いいたします。

【結果】

■ 築年数：成約物件の65%が築31年以上、築31年以上の割合は増加

過去3年の成約物件の築年数を比較すると、築31年以上の物件を購入するユーザーが年々増加しており、2023年は、成約物件の**65%超が築31年以上**となりました。更に、首都圏に絞って集計すると築31年以上は64.3%となり、過去最高を記録した首都圏の中古マンション成約に占める築31年以上の比率31.9%（※4）と比べても、倍以上の多さであることがわかりました。

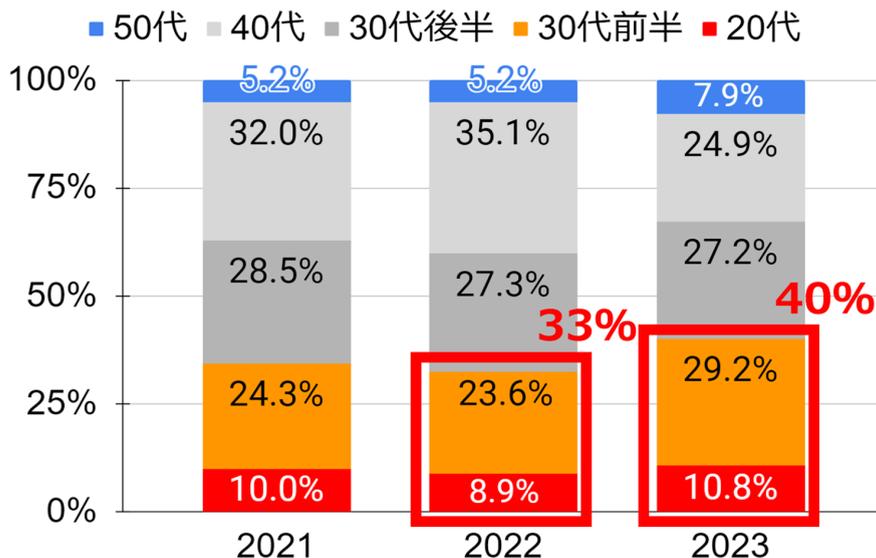
▼ワンストップサービス「リノべる。」の直営エリアにおける成約築年数



■ 年齢：20代～30代前半が増加。ユーザーの4割は30代前半以下

ユーザーは30代がボリュームゾーンであることに変わりはないものの、20代～30代前半が占める割合は2022年の33%から2023年には40%に増加しました。50代も2022年の5.2%から2023年には7.9%へ増加。幅広い世代から選ばれるようになりました。

▼ワンストップサービス「リノべる。」の直営エリアにおける年齢



＜本リリースに関するお問い合わせ＞

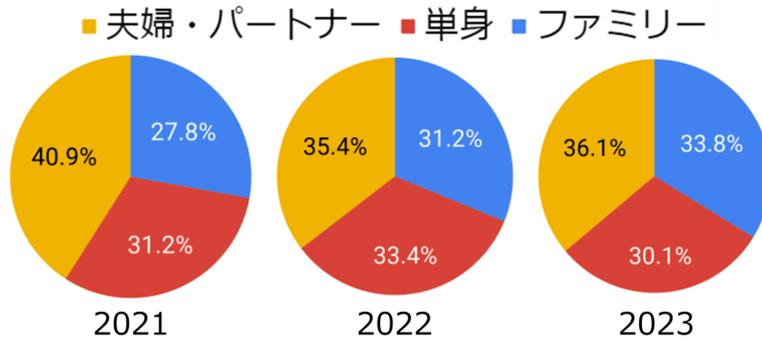
リノべる株式会社 担当：吉村・木内 TEL：03-5766-2592 E-mail：pr@reoveru.jp

PRESS RELEASE

■ 家族構成：ファミリー・単身・夫婦&パートナーの比率が1:1:1に

リノベるの2023年の家族構成は、ファミリーが33.8%、単身が30.1%、夫婦&パートナー世帯が36.1%。2021年から比較すると比率は1:1:1に近づいています。

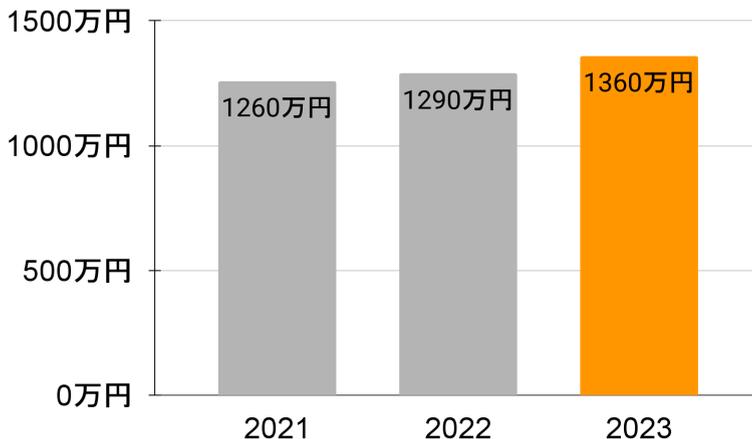
▼ワンストップサービス「リノベる。」の直営エリアにおける家族構成比率



■ 価格：平均リノベーション価格は増加。2023年は平均1,360万円

リノベるの平均リノベーション価格は2021年の1,260万円から2023年には1,360万円と100万円増加しています。資材や人件費の上昇を差し引いても上昇しており、「暮らしの体験価値」を向上させるリノベーションが平均単価を押し上げています。

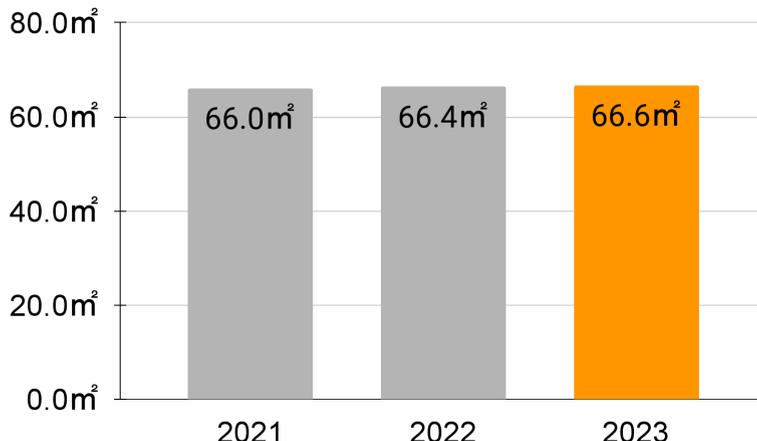
▼ワンストップサービス「リノベる。」の直営エリアにおける平均リノベーション価格



■ 平均面積：2023年の平均面積は66.6㎡

リノベるの直営エリア全体において、2023年の平均面積は66.6㎡という結果になりました。首都圏に限定すると64.3㎡で、首都圏マンション市場の平均面積の新築が62.6㎡、中古が59.8㎡という結果（※5）と比較すると、やや広い結果となりました。

▼ワンストップサービス「リノベる。」の直営エリアにおける平均面積



＜本リリースに関するお問い合わせ＞

リノベる株式会社 担当: 吉村・木内 TEL: 03-5766-2592 E-mail: pr@reoveru.jp

PRESS RELEASE

【まとめ】

■「何を買うか」から「買った後の暮らし」重視へ

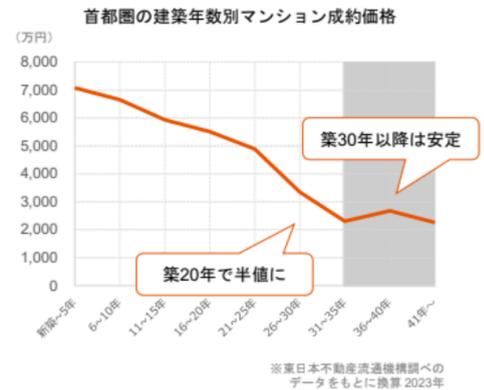
ユーザーは多様化・一般化。新築と並行検討の上で「暮らしの体験価値」重視の選択

「リノベる。」ユーザーは、家族構成や年齢が多様化していることに加え、日々お客さまと接する中で、新築マンションや新築戸建てとの並行検討が増えており、リノベーションをしたい“こだわり層”から“一般層”へと裾野を広げていると言えます。しかしながら、“一般層”が増加する中においてもリノベーション単価は増加。このことから、お客さまの住まい選びは「何を買うか」から、「買った後の暮らし」を重視する方向に向き始めていると考えられます。

■築31年以上の築古マンションの評価の変化

暮らしの「体験価値」を重視する住まい選びの中で特徴的だったのは、中古マンション市場の約2倍となる65%の方が築31年以上を選択していることです。背景の一つには、新耐震基準があります。1981年6月以降に建築確認申請がされた新耐震基準の物件が2024年におよそ築40年を迎え、築30年、40年以上でも耐震性に懸念のない中古マンションが増えていることが背景の一つと考えられます。また、築30年以上の物件は価格が下げ止まり、築年数による価格の変化が少なくなること（右図）から、将来的な経年による下落リスクの小ささと購入しやすさがポイントとなり、資産性を気にされる方にも選ばれています。また、省エネリノベーションの補助金等の後押しもあり、中古マンションの省エネ性能・断熱性能に対するネックが解決されやすくなったことも挙げられます。

こうした背景を追い風に、最終的には、個別のマンションの管理状況等が判断材料となり、築31年以上の中古マンションが選ばれています。



【セミナー概要】

■築35年のマンションが不安な方向け「住宅購入+リノベーション」講座開催中

リノベるでは、中古物件購入+リノベーションのポイントを学ぶことができるセミナーを順次開催中です。以下の講座では、耐震基準や築年数だけでなく“中古マンション選びで重要なポイント”と“リノベーションで実現できる暮らし”について詳しく解説します。

▼築35年のマンションが不安な方向け「住宅購入+リノベーション」講座



結婚・育児 子育て・ファミリー ふたり暮らし ひとり暮らし 年代別

築35年のマンションが不安な方向け「住宅購入+リノベーション」講座

中古物件の耐震性、本当に大丈夫？

URL : <https://www.renoveru.jp/events/basic03>

＜本リリースに関するお問い合わせ＞

リノベる株式会社 担当: 吉村・木内 TEL: 03-5766-2592 E-mail: pr@renoveru.jp

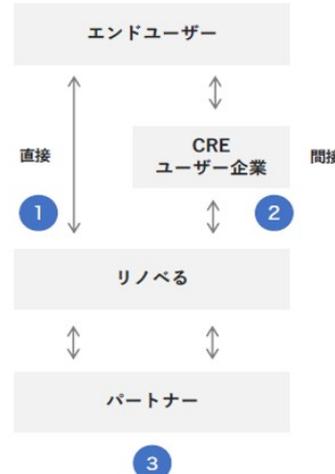
PRESS RELEASE

【会社概要】

■ リノベル株式会社

リノベルは、ミッション「日本の暮らしを、世界で一番、かしく素敵に。」の実現に向け、テクノロジーを活用したリノベーション・プラットフォームを構築、全国約500社のパートナー企業とともに既存ストックの流通・利活用を推進するリノベーションを提供しています。国内No.1（※1）の実績を有する中古マンション探しとリノベーションのワンストップサービス「リノベル。」や、法人向けにCRE戦略（※6）推進や有効活用ソリューションを提供する「都市創造事業」、そして、日本全国のパートナーへリノベーションに最適化されたノウハウやテクノロジーツールを提供しています。

既存不動産ストックを再生・活用するリノベーションは、新築への建替えに比べにCO2排出量を削減するサステナブルな選択肢です。加えて、性能向上リノベーションにより、建築物の省エネ化・断熱化を進めることで更にエネルギー起源のCO2排出量を削減することも可能で（※7）、2023年11月には、政府系ファンド「脱炭素化支援機構」の住宅・不動産・建設業界出資第一号案件となりました。リノベルは、リノベーションおよび省エネリノベーションを推進することで、循環型社会の実現、カーボンニュートラル社会の実現に寄与してまいります。



会社名：リノベル株式会社

代表：代表取締役 山下 智弘

資本金：490,837,966円

設立：2010年4月

所在地：本社 東京都港区南青山5丁目4-35 たつむら青山ビル

事業内容：テクノロジーを活用したリノベーション・プラットフォーム事業（個人向けマンション・戸建てのワンストップリノベーション、法人向け一棟リノベーション・店舗・オフィス・商業施設の企画・設計施工及び運営、パートナー企業向けリノベDXプラットフォーム）

コーポレートサイトURL：<https://renoveru.co.jp/>

リノベル。URL：<https://www.renoveru.jp/>

都市創造事業サービスサイトURL：<https://renoveru.co.jp/citycreate/>

※1 リフォーム産業新聞1574号(2023/10/23発行)『マンションリフォーム売上ランキング2023』にて、ワンストップサービスを手掛ける事業者として首位

※2 株式会社不動産経済研究所「首都圏 新築分譲マンション市場動向 2023 年のまとめ」（2024/1/25）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/573/ss2023.pdf>

※3 公益財団法人東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向（2023年）」（2024/1/22）

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_2023.pdf

※4 公益財団法人 東日本不動産流通機構（REINS）「築年数から見た首都圏の不動産流通市場」（2024/2/28）

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/rt/rt_202402.pdf

※5 株式会社東京カンテイ「マンション・戸建て住宅データ白書 2023」（2024/1/31）

<https://www.kantei.ne.jp/report/118hokusyo-shutoM.pdf>

※6 国土交通省「CRE戦略実践のためのガイドライン」（2010年改訂版）（全3章）

「CRE戦略とは、企業不動産について、「企業価値向上」の観点から、経営戦略的視点に立って見直しを行い、不動産投資の効率性を最大限向上させていこうという考え方である。」

※7 リノベル株式会社「賃貸レジデンス「コンフォリア高島平」で産学共同研究を実施 リノベーションで建て替えに比べCO2排出量を75%、廃棄物排出量を96%削減。省エネリノベーションによる効果は、40年間のCO2排出量を5%約1,000t削減」（2023/12/7）

<https://renoveru.co.jp/news/7543/>

＜本リリースに関するお問い合わせ＞

リノベル株式会社 担当：吉村・木内 TEL：03-5766-2592 E-mail：pr@renoveru.jp