

東京カンテイ マンションリフォームの“経済効果”を調査

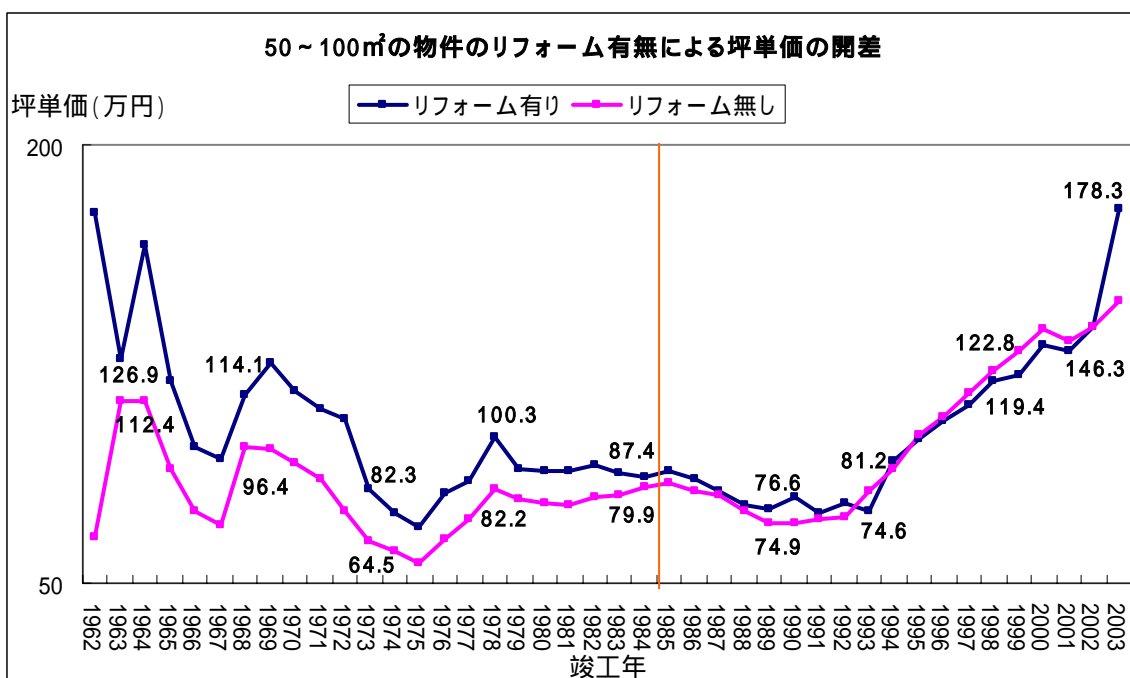
## リフォームの有無で売却額に格差

築 30 年物件で坪 15 万円、築 40 年では坪 30 ～ 50 万円

「リフォーム効果」は築 20 年物件から価格にはっきり表れる

リフォームの有無による売却価格の差を、ファミリータイプ(専有面積 50～100㎡の物件)の竣工年別の坪単価で見ると、築 20 年頃から徐々に差が広がる傾向が表れる。

1984 年物件(築 20 年)では 5 万円程度の差であるが、1974 年物件(築 30 年)では 15 万円程度に広がり、1964 年物件(築 40 年)では 30 ～ 50 万円もの格差が生じている。築年の古いマンションでは、設備を交換するなどの本格的なリフォームが行われるケースが多く、それが坪単価を押し上げる結果となっている。



### 調査対象としたリフォームの基準

ニュースソースに以下のような記載があるものを「リフォーム有り」と判断する。

内装リフォーム済、リフォーム予定、リフォーム(後)渡し・・・etc.

リメイク済、リニューアル、改装済・・・etc.

内装手入れ済

リフォームまたはそれに類する表現はないが具体的な改装箇所が明記されている場合  
ex). クロス張替え、フローリング張替え、ユニットバス交換、キッチン交換 etc.

事例の年月より一年以内に行われたもの

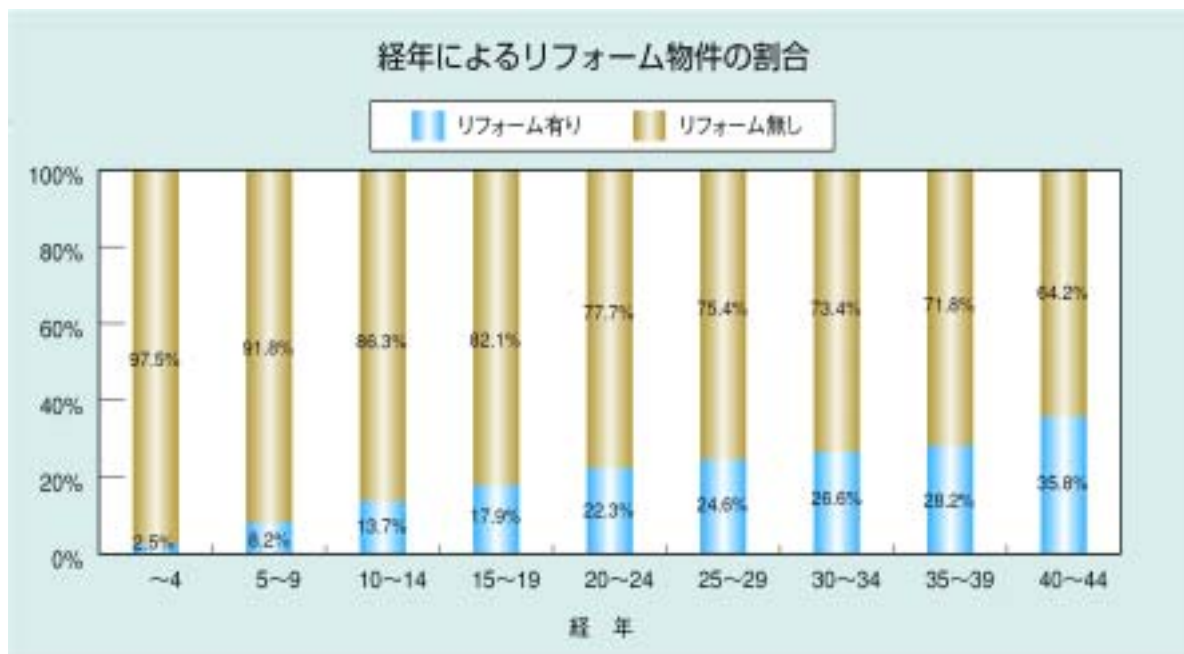
ハウスクリーニング等は除く

**築 40 年超の物件は1/3 以上がリフォームを行っている****「リフォーム率」は築年が増すほど上昇**

築年（5 年ごと）によってマンションがどのくらいリフォームされているかを調べると、築 10 年未満ではリフォームの割合が **10%未満**であるが、築年が進むにつれてリフォーム物件の割合が高まり、築 40 年～ 44 年の物件では **35.8%**に達する。

築年が古いマンションは、床、天井、クロスや壁などに手を加えなければ、短期間で売却することは困難であり、リフォームを行うケースが増加している。

前述の通り、「リフォーム効果」は坪単価に反映されており、特に築年の古い物件については、効率的なリフォームを行うことで、売却額が維持される可能性が高い。リフォームが中古流通価格に一定の影響を与えていることが明確である。



発 行 株式会社 東京カンテイ

リリース日 2005年7月28日(木)

発表場所 国土交通省記者会  
大阪建設記者クラブ  
名古屋商工会議所記者クラブ

本記事の無断転載を禁じます。