Intellex
Renovation
Report

2014年11月19日
株式会社インテリックス

インテリックス リノベーションレポートではリノベーションマンションの
お客様の声やマーケット状況などを定期的にお届けします

インテリックス リノベーションレポート vol.5

～マーケット編①～

今後増え続ける中古マンションストックの現状

～フローからストック重視へ、リノベーションマンションが今必要とされている～

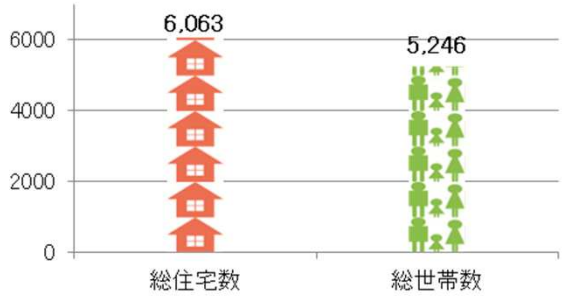
インテリックス　リノベーションレポートでは、本年７月より計４回にわたり《リノヴェックスマンション》を購入されたお客様から頂戴したアンケートを独自の視点で比較分析したレポートをご紹介してきました。そして今回は、マーケット編として日本の住宅ストックの現状についてお送りします。

年々増え続ける、リノベーションを必要とする物件

日本は、戦後の住宅難を背景に、深刻な住宅不足を解消するため急速に住宅を大量供給してきました。その後も引き続き、新築供給が継続され、現在総世帯数を上回る充分な住宅ストックが存在するのが現状です。

総住宅数 6,063万戸 ＞ 総世帯数 5,246万戸

※2013年 総務省：住宅土地統計調査



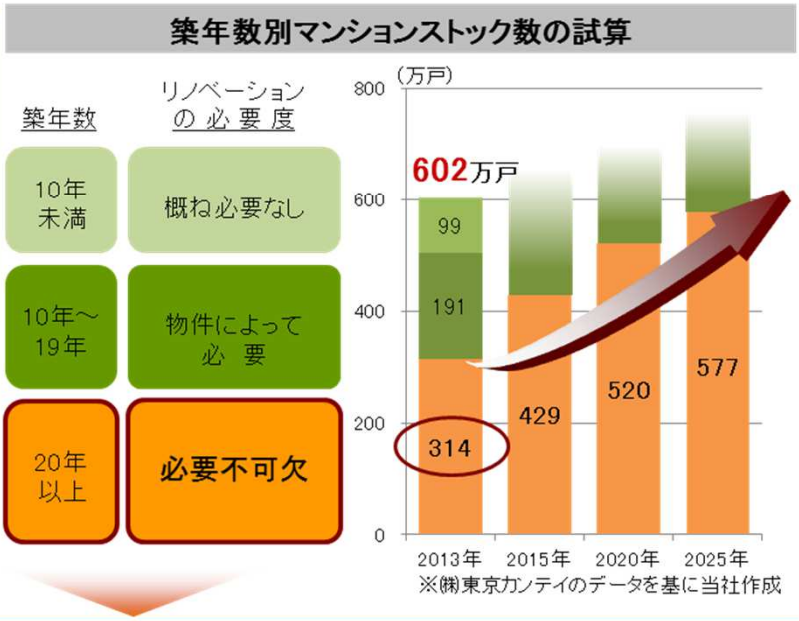
◆全国の602万戸マンションのうち、半数近くの314万戸がリノベーションを必要とする築20年以上の物件
（2013年時点）

◆築20年以上のマンションは2025年には1.8倍規模へ拡大

※㈱東京カンテイのデータを基に当社算出

◆全国マンション建替え実績
累計183棟 約14,000戸と伸び悩み

※2013年4月1日時点 国交省調査



リノベーション市場は今後拡大していくのは確実

上記の表のように、全国に602万戸あるマンションストックのうち半数を超える314万戸が、リノベーションを必要とする築年数20年以上の物件です。今後、築20年以上のマンションストック数は、2015年に429万戸、2020年に520万戸、2025年には577万戸へと増え続けることが予想されます。またマンションの建替え実績は、全国でわずか累計183棟、約14,000戸に止まり、建物や設備が老朽化したマンションが急速に増加する中、既存住宅に手を加え新たな住宅を生み出すリノベーションの需要が今後高まることは明らかです。

ストック重視型の住宅政策への転換

戦後の住宅政策は、新築住宅の建設促進を目的とした内容でしたが、2001年の「第8期住宅建設五箇年計画」においてストック重視の方向性が打ち出され、2006年6月に**「住生活基本法」**として、既存住宅流通およびリフォーム市場の整備推進の政策が本格的に導入されました。この政策は、これまでの「つくっては壊す」消費型の社会から、「いいものを作り、きちんと手入れを施し、長く大切に使う」ストック型社会を目指すものです。「住生活基本法」施行以降、中古市場やリフォーム市場の環境整備に向けた様々な方策が打ち出され、2020 年までに中古住宅流通市場やリフォーム市場の規模を20兆円に倍増させることを目標に、良質な住宅ストックの形成を図るため動き出しています。

戦後の住宅の絶対的不足

1950年　住宅金融公庫設立
1951年　公営住宅法制定
1955年　日本住宅公団設立

2001年　第8期住宅建設5箇年計画
（ストック重視の方向性）

2006年　住生活基本法

2010年　既存住宅売買瑕疵保険の導入
2012年　不動産流通市場活性化フォーラム（提言）
中古住宅の流通促進・活用に関する研究会発足
2013年　中古住宅流通活性化ラウンドテーブル
2014年　「不動産市場活性化宣言」採択
2014年　長期優良住宅化リフォーム推進事業

「つくっては壊す」 新築重視の
フロー消費型社会

「いいものをつくって、
きちんと手入れして、長く大切に使う」
ストック重視への方針転換

☞次回は「マーケット編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5月末までのリノヴェックスマンション販売累計戸数は14,500戸）

【代表取締役】　代表取締役社長　山本卓也
【本社所在地】　東京都渋谷区渋谷2-12-19
【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
【資　本　金】　22億9百円(2014年8月末現在)
【設　　立】　1995年7月

【報道関係の方からのお問い合せ先】
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