

# 買取再販型中古マンションに関する調査を実施（2016年）

## 【調査要綱】

矢野経済研究所では、国内における買取再販型中古マンションの市場トレンド調査を実施した。

1. 調査期間: 2016年1月～3月(2015年度第4四半期)  
2016年4月～6月(2016年度第1四半期)
2. 調査方法: 当社専門研究員による市場トレンド調査・分析

### <買取再販型中古マンションとは>

本調査における「買取再販型中古マンション」とは、中古マンションを住戸単位で不動産会社等が一旦購入し、リフォームをした後に販売をするビジネスモデルと定義した。なお株式会社 TSON のデータ提供を受け、当社にて市場トレンド分析を実施している。

## 【調査結果サマリー】

- ◆ **買取再販型中古マンションの推定成約件数は 2015 年度第 4 四半期 1,979 件、  
2016 年度第 1 四半期は 1,814 件、年間で約 8,000 件程度と推計**

2015年度第4四半期(2016年1～3月)の買取再販型中古マンションの推定成約件数(戸数)は、1,979件、推定販売額の総額で約588億円となった。2016年度第1四半期(4～6月)では、1,814件、推定販売額の総額で約573億円となった。2016年1月から半期(6ヶ月間)のデータを元に、年間の買取再販型中古マンションの市場規模を推計すると、年間件数ベースで約8,000件、年間販売総額で約2,000億円となる。

- ◆ **買取再販型中古マンションの推定成約価格は 2015 年度第 4 四半期は約 2,970 万円/戸、  
2016 年度第 1 四半期は約 3,160 万円/戸と推計**

買取再販型中古マンションの平均推定成約価格でみると、2015年度第4四半期(2016年1～3月)は約2,970万円/戸、2016年度第1四半期(4～6月)は約3,160万円/戸となった。

- ◆ **買取再販型中古マンション事業者が実施する住宅リフォーム市場規模は  
年間約 500 億円と推計**

本調査では買取再販型中古マンションの市場規模を算出することで、おおまかに事業者間(B to B)で取引されている住宅リフォーム市場規模を推計している。なお現時点では中古マンションのみであるが、買取再販を手掛けている事業者が実施する住宅リフォームの市場規模を、最大で年間約500億円と推計した。

## ◆ 資料体裁

資料名:「ヤノ・レポート  
2016年10月10日号」

発刊日:2016年10月10日  
体裁:B5判 69頁  
定価:年間購読 80,000円(税別)

資料名:「買取再販売型中古マンションの  
販売トレンド(2016年9月調査)」

販売開始日:2016年10月13日  
体裁:PDF 15頁  
定価:30,000円(税別)

## ◆ 株式会社 矢野経済研究所

所在地:東京都中野区本町2-46-2 代表取締役社長:水越 孝  
設立:1958年3月 年間レポート発刊:約250タイトル URL: <http://www.yano.co.jp/>

本件に関するお問合せ先(当社HPからも承っております <http://www.yano.co.jp/>)

(株)矢野経済研究所 マーケティング本部 広報チーム TEL:03-5371-6912 E-mail: [press@yano.co.jp](mailto:press@yano.co.jp)

本資料における著作権やその他本資料にかかる一切の権利は、株式会社矢野経済研究所に帰属します。  
本資料内容を転載引用等されるにあたっては、上記広報チーム迄お問合せ下さい。

## プレスリリース

### 【調査結果の概要】

#### 1. 市場定義と背景

一般生活者がマンションの購入を検討する際に、概して新築マンションか、中古マンションを比較検討することとなる。そこに、第3のマンション購入方法として、「リノベーションマンション」といった名称で、販売されている物件が増えてきている。こうした状況を踏まえ、当該市場についての分析を行った。

本調査における買取再販型中古マンションとは、中古マンションを住戸単位で不動産会社等が一旦購入し、リフォームをした後に販売をするビジネスモデルと定義した。なお現時点においては、中古マンションを1棟単位で不動産会社等が購入した後、分譲販売する事業領域は含んでいない。また、リフォームの内容については、スケルトン状態まで一旦解体するか否かは問わないものとした。それぞれの事業者が、「再販マンション」・「リノベーションマンション」等と位置づけている物件を対象としている。

当社では住宅リフォーム市場規模について市場調査・研究を行っているが、買取再販型中古マンションのように、売主・買主ではない中間の不動産仲介事業者もしくは不動産会社、場合によっては買取をするリフォーム事業者が実施するリフォーム分については、当社市場規模には含まれない。

したがって、本調査では買取再販型中古マンションの市場規模を算出することで、おおまかに事業者間(BtoB)で取引されている住宅リフォーム市場規模を推計している。なお現時点では中古マンションのみであるが、今後中古戸建住宅も検討していく。

その結果、買取再販を手掛けている事業者が実施する住宅リフォームの市場規模を、最大で年間約500億円と推計した。これは、2016年1月の本調査開始以来、半年間で供給されている買取再販型の中古マンションの物件数と平均的なリフォーム工事金額(m<sup>2</sup>あたり単価)を掛け合わせて算出している。

#### 2. 買取再販型中古マンションの市場トレンド

2015年度第4四半期(2016年1~3月)の買取再販型中古マンションの推定成約件数(戸数)は、1,979件、推定販売額の総額で約588億円となった。2016年度第1四半期(4~6月)では、1,814件、推定販売額の総額で約573億円となった。

2016年1月から調査を開始したため、現時点では前年との比較ができないが、図1のとおり2016年の月間の販売件数は500~800件で推移している。2016年第1四半期(4~6月)では、1,814件となっているが、年度末期となった1~3月期の方の成約件数が多いという結果となり、一般的な新築マンションの販売トレンドとほぼ同じと考える。

また、平均推定成約価格で見ると、2015年度第4四半期(2016年1~3月)は約2,970万円/戸、2016年度第1四半期(4~6月)は約3,160万円/戸となった。成約した物件の地域や床面積によって価格にばらつきがあるため、単に価格が上昇傾向とは現段階ではいえないものの、買取のための中古マンションの市場価格が上昇傾向にあるのも要因のひとつと考えられる。

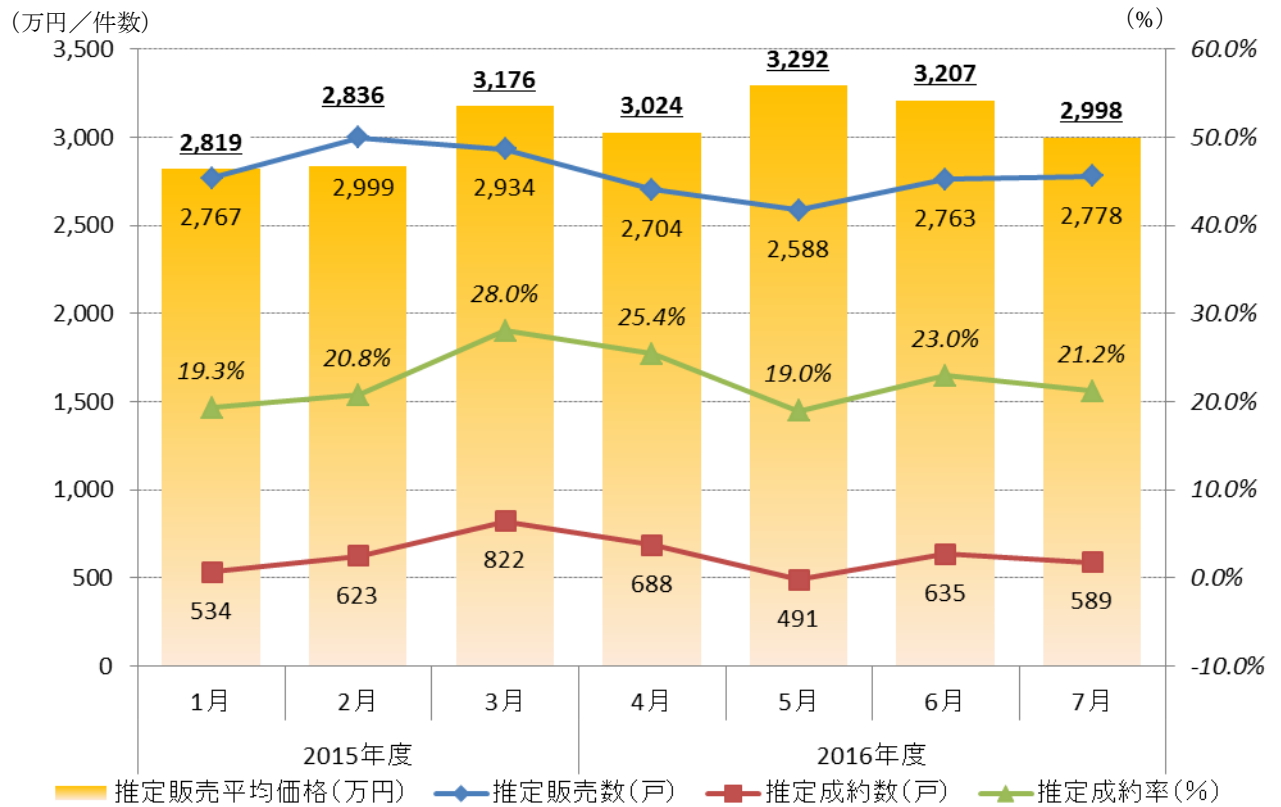
2016年1月から半期(6ヶ月間)のデータを元に、年間の買取再販型中古マンションの市場規模を推計すると、年間件数ベースで約8,000件、年間販売総額で約2,000億円となる。

かつては中古マンションを不動産会社を買取り、再販売する事業は極めて限定的な市場にすぎなかった。現下、都市部では好立地のマンション用の用地も十分ではなく、また地価高騰や建設費高騰といった要因も加わり、国土交通省のデータによると、新築マンションの着工数はこここのところ年間10万戸から12万戸で推移している。その一方で中古マンションの流通量は首都圏(東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県)でも増加傾向にある。

今後はシニア世代が保有しているマンションが相続時に売却されるといったことも想定されることから、中古マンションの流通量は増加傾向になるものと推察される。

こうしたなか、大手の不動産会社(デベロッパー)や大手不動産会社系列の仲介会社が買取再販型中古マンション市場に参入してきており、今後の動向が注目される。

図 1. 買取再販型中古マンションの市場トレンド推移(月別)



データ提供：TSON、データ分析：矢野経済研究所

注. 買取再販型中古マンションを実施している主要な事業者(50社)の販売データについて、株式会社TSONの提供データをもとに矢野経済研究所で分析