2019 年 6 月 14 日

報道関係者各位

グローバルベイス株式会社

都心好立地でワンストップリノベと買取再販を手がける「グローバルベイス」、
平成 30 年間を振り返る
都心のマンションリノベーション事情 レポート

グローバルベイス株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役：茂木敬一郎、以下、「グローバルベイス」）は、令和元年の改元に合わせ、「平成 30 年間を振り返る都心のマンションリノベーション事情」をまとめましたのでレポートを公開いたします。

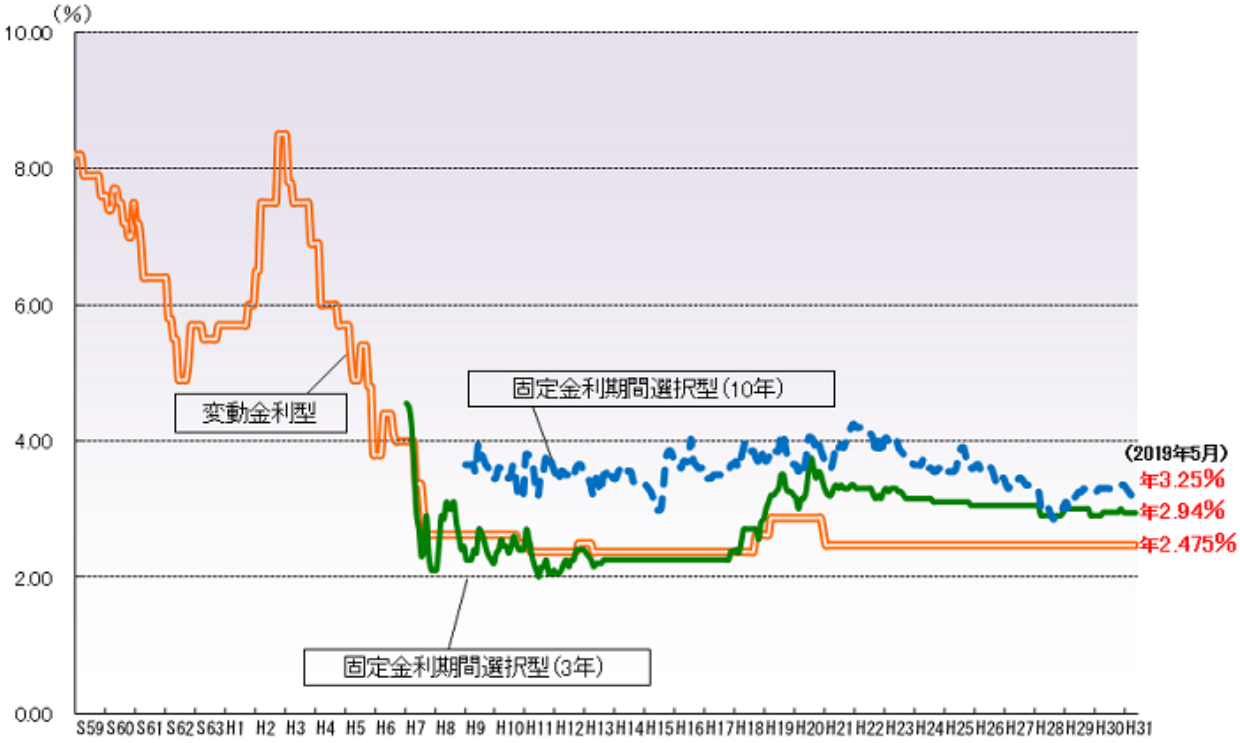
平成 30 年間のマンション動向

【平成前半　平成元年-平成 9 年】

バブル全盛期から崩壊、新築から中古リフォームが住宅市場へ

平成のスタートは、バブル経済下で地価が急激に高騰し、都心では 10 億円を超える超高級物件が供給されていました。30 階を超える超高層マンションが普及し話題となりました。当時売り出された販売最高価格は 17 億 9,500 万円の東京都港区の「ドムス高輪」で、まさに不動産バブルの時代の象徴といわれております。（出典：『マンションデータ Plus』野村不動産アーバンネット H30.6）」

また、住宅ローン金利は 6%前後と高い水準で、頭金をしっかり貯めてから購入するのが主流でした。現在と比較すると、例えば 35 年ローンで 3,000 万円の物件を購入した場合、平均金利 6 %前後で買うこの時代と平均金利 1 %前後の現在で比べると、総額で約 3,600 万円の支払いの差がでます。こうした理由により、都心ではなく郊外のリーズナブルな不動産物件を購入する流れがおき、ドーナツ化現象が起こったのもこの時期です。



※住宅金融支援機構 HP より抜粋。

※ 主要都市銀行のＨＰ等により集計した金利（中央値）を掲載。なお、変動金利は昭和 59 年以降、固定金利期間選択型（3 年）の金利は平成 7 年以降、固定金利期間選択型（10 年）の金利は平成 9 年以降のデータを掲載。

しかし、平成 3 年以降は長期デフレにより地価の下落が続きバブル経済の崩壊が訪れます。バブル経済が崩壊したことで、住宅メーカーや建材メーカーも新築から比較的安価なリフォーム業界に本格参入をしはじめ、この頃から、マンションのリフォームが新市場として注目されるようになりました。（出典:『RENOVATION PORTAL』リノベーション協議会 H30.10）」）

中古住宅を新築同様に全面改装した定額サービスが出来たのも平成 8 年です。

また、家で寛ぐ文化が生まれ、「リビング」の言葉が使われるようになり、幅と奥行きが 140 ㎝×180 ㎝や 160 ㎝×180 ㎝などの足を延ばして寛げる大きなサイズのバスルームが誕生しました。

平成初期の億ション　「三田清風ガーデン」

◆リノベーション傾向

この頃は、中古マンションのリフォームといえば、主に悪くなった一設備・部分を修繕するリフォームが主流でした。

昭和 63 年から開始した住宅リフォーム減税制度[1]が普及し、よりマンションリフォームが身近なものになりました。

また、都市計画法が改正し、容積率緩和とともにタワーマンションが建てやすくなりました。この時期に数多くのマンションが建設され、現在リノベーション適齢時期にきています。

【平成中盤　平成 10 年-平成 19 年】
都心回帰で住宅メーカーがリフォームに本格参入

バブル経済が崩壊し、地価が下がった東京都内にマンションを購入する「都心回帰現象」が起こりました。地価の下落は平成 12 年頃まで継続し、交通利便性の良いエリアにも低価格でマンションが分譲される時代となり、幅広いニーズを反映した様々な価格帯の物件が供給されました。

平成 18-20 年頃には外資系不動産投資企業の活躍もあり「ミニバブル」と呼ばれた価格高騰期が訪れました（出典：一般財団法人土地総合研究所）。

この頃から悪くなった設備や一部分のみを修繕するリフォームではなく、住む人のライフスタイルにあわせて住み心地を豊かにする付加価値をつけたリノベーションが注

目されはじめます。東京都心部の広範囲に広がり、住宅やアパートだけではなく、店舗・オフィス・学校などにも拡大しました。

◆リノベーション傾向

見た目だけではなく、マンションの設計、設備、機能が格段に底上げされたのがこの時代です。設備の高機能化やウォークインクローゼット・シューズインクローゼットなど収納機能の向上、耐震性能の強化、防犯サービス、指紋認証キーなど防犯安全性の向上、超高層物件ではワイドスパン型間取りが多く見られました。専有部の内装に留まらず、共有部でもコンシェルジュ、スポーツジムなどのサービスの付加価値のある内装が増加しました。

リノベーションマンション一例（施工：グローバルベイス）

■グローバルベイスの歩み

平成 10 年～平成 19 年はまだリノベーションの認知度は低く、リノベーション会社は今ほど多くありませんでした。グローバルベイスは平成 14 年創業し、リノベーション事業を開始いたしました。もともと前職で新築販売を行っていた代表が、不動産売買でつちかった物件の目利き力から、さらに良い住まいを作ることを目指し、自社で資産価値のある優良中古マンションを購入し、リノベーションを施して販売する買取再販事業を初めました。

一部分だけをリフォームするのが主流であった時代から、室内をスケルトンにして全面的なリノベーションを行い、快適に暮らす高品質なリノベーションマンションの提供を着実に行ってまいりました。

【平成後半　平成 20 年～平成 31 年】
新築需要から積極的な中古需要へ

リノベーションマンション一例（施工：グローバルベイス）

「家を買うなら新築」という考えから、最初から住まい選びの選択肢に「中古住宅」が入るようになるなど消費者の意識が変化したのが平成後半です。

平成 23 年には中古住宅リフォーム事業で初の売上 1000 億円企業が登場するなど、中古住宅市場は盛り上がりを見せます。

新築の価格高騰もあり、新築と変わらない品質で中古マンションを自分好みにリノベーションしたいというニーズが生まれます。リノベーションのプランニングと施工、物件と改修費までを一つのプランにして住宅ローン付けまでフルサポートする「ワンストップビジネス」の需要が高まり、急増しました。

平成 26 年から平成 28 年の 3 年間でワンストップ含む中古住宅流通に伴うリノベーション市場規模は 4,289 億円から 7,105 億円にまで増加し、成長事業となりました。

中古住宅を買い取り、リノベーションして売却する買取再販事業も平成後半にかけて増え、より高品質でより手頃な中古住宅のニーズが高まりました。

また、都心部の駅に近い好立地の物件が多く供給されはじめ、交通利便性への意識を高めるといった循環が起こりました。（出典：『マンションデータ Plus』野村不動産アーバンネット H30.6）」

平成 30 年には一般社団法人リノベーション住宅推進協議会の名前は、一般社団法人リノベーション協議会となり、住宅のみではなく、商業施設やコミュニティなど街全体に絡めてリノベーションを広めていこうといった流れが出来ました。今年で開催９回目

を迎える日本最大のリノベーションの祭典リノベーションエキスポは昨年は全国 18 拠点で開催、総来場者数 41,000 人の来場を記録しています。

平成 28 年度のリクルート住まいカンパニーの調査ではリノベーションの認知度は 96.9%、関心度は 52.1%で、調査を開始した平成 24 年の約 1.8 倍となりました。

（出典：『『住宅購入・建築検討者』調査』リクルート住まいカンパニー　H29.6）

◆リノベーション傾向

購入者のこだわりが細分化され、様々なプランのオーダーメイド中古マンションリノベーションが目立つようになりました。

また、平成後半には不動産テック(不動産業の課題や従来の慣習をテクノロジーを利用して改善する取り組み)による顧客管理、MA ツールが普及し、多様なライフスタイルを持つ個々への提案がより細かくニーズに合わせられるように変化しました。IoT の普及と共に、ソフト面での進化が見られ始めています。

平成 29 年にはインスペクション(中古住宅を売買する際の建物診断)の告知義務化や安心 R 住宅制度(一定条件を満たす中古住宅に R マークを付与する制度)が始まり、国のお墨付きがつく安心安全な中古住宅が流通します。

■グローバルベイスの歩み

平成 20 年には高品質で資産価値のある好立地マンションのリノベーション・シリーズ「リノベイス（現・リノコレ）」を提供開始いたしました。これまでの画一的なリフォームをほどこしたものから、「新築より安く、けれども新築同様の暮らしを得たい」というニーズに寄り添いました。

高品質リノベーションの実績を重ね、平成 24 年～平成 27 年にかけてグローバルベイスではマンション一棟リノベーション「グランドベイス」を 4 棟手がけました。いずれも恵比寿や世田谷などニーズの高い好立地のマンションで、すぐに完売し、「都心好立地で新築同様の品質を手頃の価格で」を求めるニーズが顕在化した事例となりました。

平成 29 年には住まいの理想を叶えるサービスとして物件探しからオーダーメイドリノベーションまで手掛けるワンストップ事業「MyRENO マイリノ」が誕生しました。

ユナイテッドアローズ社や、パーカーズ by 青山フラワーマーケット、獣医師らと提携したリノベーションプランを発表し、「新築では叶えることが難しかった個性豊かなライフスタイルの実現」を行います。平成 31 年にはコラボレーションプランは第 4 弾まで発表され、今後も様々な事業者様と提携を行ってまいります。

ユナイテッドアローズ社とのコラボレーション・リノベプラン
「RE：Apartment UNITED ARROWS LTD. 」

室内緑化に特化した parkERs by AoyamaFlowerMarket
とのコラボレーション・リノベプラン「GREEN DAYS」

【令和のマンション動向】

国土交通省は令和７年までにリフォーム市場を平成 25 年の７兆円から 12 兆円にするという数値目標を掲げています（出典:『住生活基本計画』国交省 H28.3）。不動産テックの発展やソーシャルでの普及も追い風となり、令和ではリノベーション住宅が当たり前の選択肢になるのではないでしょうか。

【グローバルベイス株式会社 常務取締役　野田清隆　コメント】

平成元年から今までの 30 年間で、ライフスタイルが大きく変わりました。平成がはじまった頃は、「4 人家族で奥さまは専業主婦、住宅は郊外で」というのがスタンダードな家族のあり方でした。

また、「家を買うなら新築」という感覚のもと、「中古住宅」は新築が買えない人が買うという印象が強いもので、「リノベーション」という言葉もほとんどの方が知りませんでした。

30 年を経て現在では、ライフスタイルが多様化し、皆が同じような生き方、いわゆるスタンダードとよばれる生き方をするのではなくなっています。流行の音楽や洋服も、みんなが同じ物をもつ、という事ではなく、よりパーソナルに多様化したニーズをもつようになってきました。

そうした中で住宅自体も、どんどん「住みたい家」が多様化してきています。

誰かと同じではなく、お客さま一人ひとりのニーズにあわせた住まいに対する要望が増えています。リノベーションだと、そうした要望を全て叶えることができるという認識も浸透されてきました。今は「リノベーション」という言葉も一般化されつつあり、中古を選ぶ事が当たり前の選択肢になってきていると実感しています。

今後は、都心にどんどん人が集まってきてくる中で、古い建物をリノベーションすることで活かし、一人ひとりが希望にそった住まいに暮らせる時代が本格的にくるのではないかと考えています。グローバルベイスでは、平成で認知が少しずつ増えたリノベーションが令和を迎え、今後も都心部を中心に、若い層からシニア層、海外の方まで多く

の世代のお客様からの需要が増えると予測します。今後も異業種コラボをはじめ、細分化されたお客さまの要望に高品質なリノベーションで応えてまいります。

※画像ダウンロード用ＵＲＬ：http://dtbn.jp/UVPv5mc

（参考文献）
『中古市場データブック 2016』、『中古市場データブック 2018』、『中古市場データブック 2019』、『東京カンテイ』平成 31 年 1 月 31 日、『リフォーム産業新聞』平成 31 年 3 月 18 年、『年次経済財政報告』　平成 15 年 10 月 24 日

グローバルベイスの都心特化のリノベーションサービスについて

グローバルベイスは、オーダーメイドリノベーションサービス「マイリノ」と買取再販物件「リノコレ」の２つのリノベーションサービスを提供しています。

お客様が住みたい都心エリアで、自分の理想の住まいをリーズナブルな価格で手に入れることが可能です。（対象エリア：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県 ）

【マイリノ】

マイリノは、「都市部に特化した、優良中古マンションの物件探しから、資金計画、デザイン設計、施工」までのすべてのサービスを提供するグローバルベイスのワンストップサービスです。

グローバルベイス独自のワンストップサービスのため、「お客様が住みたい都心エリアで、自分の理想の住まいをリーズナブルな価格」で提供することが可能です。

マイリノ３つの特徴：https://www.globalbase.jp/commit/index.php

【リノコレ】

リノコレは、「都市部に特化した、優良中古マンションの物件探しから、資金計画、デザイン設計、施工」までのすべてのサービスを提供するグローバルベイスのリノベーション住み物件販売サービスです。

<グローバルベイス株式会社について>

会社名　：　グローバルベイス株式会社　　設立　：　2002 年４月
代表取締役　：　茂木 敬一郎　　資本金　：　9,500 万円
本社所在地　：　東京渋谷区渋谷２－１５－１ 渋谷クロスタワー２３階
事業内容：中古マンション再生（リノベーション）事業、不動産の仲介及び売買
マイリノ URL　：　https://www.globalbase.jp/top.php
リノコレ URL　：　https://www.globalbase.jp/renocolle/

※グローバルベイスの名称･ロゴは、日本国およびその他の国における各社の登録商標または商標です。その他、記載されている会社名・商品名についても、各社の商標または登録商標です。

【本件に関する報道関係者のお問い合わせ先】

グローバルベイス株式会社
担当　：　広報企画室　瀧本／齋藤／植田
TEL　：　090-2300-5942／03-6861-5220、　E-mail：pr@globalbase.jp

[1] 住宅リフォーム減税制度：*住宅ローンの返済負担の一部を税金の還付という形で戻す制度のこと