【Column】リノベーション済みマンションはなぜ高いのか

港区で中古マンションを検討されているお客様から、よくいただくご質問があります。
同じマンションでも住戸によって価格差が大きく、「なぜここまで違うのか」と疑問に感じる方も少なくありません。
その理由の一つが、リノベーション済み住戸であることです。

■リノベーション済み住戸の価格構造

リノベーション済みマンションの多くは、不動産会社が物件を取得し、内装を改装したうえで再販売する「買取再販」という事業モデルで供給されています。
そのため価格には、次のような要素が含まれています。

・物件の取得費用＋仲介手数料、売却時の仲介手数料　　・内装工事費用
・販売までの保有コスト（管理費・修繕積立金・固定資産税など）　・事業として成立させるための利益

つまり、リノベーション済み住戸の価格には工事費だけでなく事業としてのコストが織り込まれているということです。

■それでも選ばれる理由

こうした住戸が選ばれる理由の一つは、完成形を見て購入できることです。また、内装工事がすでに完了しているため、配管や下地など壁内部の状態も含めて工事内容が確定しているという安心感があります。
引渡し後すぐに生活を始められるため、住まい探しに時間を割くことが難しい方にとっては合理的な選択といえます。

■もう一つの選択肢：中古購入＋リノベーション

一方で、中古マンションを購入して自分でリノベーションを行う方法もあります。
この場合、生活スタイルに合わせた間取り、必要な設備仕様、家具配置を前提とした空間計画などを自分の暮らしに合わせて整えることができます。また、中古購入＋リノベーションの場合は実際の工事費をベースとした費用構成になります。
ただし、この方法にはいくつか注意点もあります。

・打ち合わせから工事完了まで一定の期間が必要になる　　・完成形を事前に確認することができない
・住宅ローンはお引渡し後まもなく返済が始まるため、
　工事期間によっては現在のお住まいとの二重の住居費が発生する可能性がある

中古購入＋リノベーションは、価格のメリットがある一方で、計画と判断が必要になる方法ともいえます。

■どの方法を選ぶかという視点

リノベーション済みマンションの購入と中古購入後のリノベーションにはそれぞれ特徴があります。
大切なのは、それぞれの条件を理解したうえでご自身の生活スタイルや優先順位に合った方法を選ぶことです。

中古購入後のリノベーションをご検討の場合には、物件選定の段階から間取りや家具配置の可能性を踏まえて検討することで、完成後のイメージを整理しながら住まいづくりを進めることも可能です。
特に港区のヴィンテージマンションでは、管理規約による工事制限など特有の条件がある場合もあります。
弊社では実績のある設計者や施工会社をご紹介し、各社と連携しながらお客様の生活スタイルやご要望を整理し、計画をスムーズに進めるサポートを行っています。詳しくは別紙のご案内をご参照ください。

株式会社Ｃａｓａ　Ｐｅｒｆｕｍｅ
電話：０１２０－４０－１４１４・完全予約制

マンション購入＋リノベーションという住まいづくり

～　Casa Perfumeで叶える、らしくを暮らしへ。～

中古マンションを購入し、リノベーションによって間取りや内装を変更する方法は、生活スタイルに合わせた住まいづくりの一つの選択肢です。
キッチンや収納、設備仕様などを暮らし方に合わせて計画することで、自分らしい住まいを実現することができます。

※画像は弊社ご提案事例の一例です。

✢ リノベーションの魅力

1　暮らし方に合わせた空間づくり

●間取りを変更し、生活動線に合わせた住まいをつくることができます
●ワークスペースや収納など、暮らし方に合わせた空間計画が可能です

2　設備や仕様を自由に選べる

●キッチンや浴室などの設備仕様を用途や好みに合わせて選択できます
●床材や建具など、素材やデザインを統一した空間づくりができます。

3　家具配置を前提に空間を計画できる

●ソファやダイニングなどの配置を想定して空間を設計できます
●照明計画や収納計画も含め、住み方に合わせた住まいをつくることができます

✢ リノベーションを考えるときに押さえておきたいポイント

計画検討

〇設計会社との打ち合わせ
〇間取りや設備仕様の検討
〇家具レイアウトの検討

コスト確認

〇工事費用の見積確認
〇仕様変更による費用調整

工事調整

〇施工会社の選定
〇工事スケジュールの調整
〇管理規約による工事条件の確認

CASA PERFUME

✢ リノベーションを前提にした物件選びという考え方

中古マンション＋リノベーションでは物件によってできるリノベーションが変わります。
Casa Perfumeでは、**リノベーション後の暮らしを見据えたマンション探し**からサポートしています。

✢ Casa Perfumeの強み

新築分譲マンションの大手デベロッパー「三菱地所レジデンス」で培った住戸計画の視点

間取り	×	設備仕様	×	設計変更	×	費用バランス
普遍の心地よさを形にする空間設計		空間とのバランスを考えた設備仕様		暮らしに合わせた住戸設計の変更対応		ご予算に合わせた仕様と計画の調整

✢ Casa Perfumeのリノベーションサポート

リノベーションの進め方や関わり方に応じて3つのサポートをご用意しています。

リノベーション会社のご紹介

実績のあるリノベーション会社をご紹介

・マンションリノベーションの実績
・設計から施工まで対応する体制

※初回打ち合わせは同席

このような方に
〇リノベーション会社を紹介してほしい
〇基本はリノベーション会社と進めたい

打ち合わせ同席サポート

リノベーション会社との打ち合わせに同席し
内容確認をサポート
・設計内容の確認
・設備仕様の検討
・工事見積内容の確認
※必要な回数のみサポート（1回ごとの費用）

このような方に
〇打ち合わせ内容を確認しながら進めたい
〇専門的な内容を相談しながら検討したい

リノベーション計画プロデュース

Casa Perfumeがリノベーション会社との間に入り、
お客様の立場で計画全体をプロデュースします。
・リノベーション会社へのプラン指示・調整
・間取り計画の検討
・設備仕様の検討
・図面内容の確認
・工事見積内容の確認
・仕様変更による費用調整
・ご予算に合わせた計画整理
・工事進行の確認
・完成検査の同行　など

このような方に
〇住まいづくりを一緒に相談しながら進めたい
〇計画全体をサポートしてほしい

インテリアコーディネート会社のご紹介

リノベーション工事を伴わない場合でも、アクセントクロスの変更や家具・照明・カーテンなどのインテリア計画について、インテリアコーディネート会社のご紹介やCasa Perfumeによるプロデュースにご対応しています。代表は港区の新築分譲マンションのモデルルーム計画にも長年携わってきた経験があり、インテリアコーディネーターと連携しながら住戸全体のバランスを踏まえた空間計画を進めます。

✢ サービス費用 ✢

リノベーション工事会社紹介	20万円-	（税別）
インテリア会社紹介	10万円-	（税別）
２回目以降打合せ同席（2時間程度）	1回 3万円-	（税別）
リノベーション計画プロデュース	100万円～	（税別）。
インテリアプロデュース	60万円～	（税別）

※内容に応じてお見積りいたします。