

今週のトピック解説

新築価格高騰で“中古住宅シフト”が本格化 各種データが示す住宅市場の転換点

各種調査データから、新築住宅の価格上昇とそれに伴う購入者の選択肢の変化により、“中古住宅シフト”が顕著になってきている。

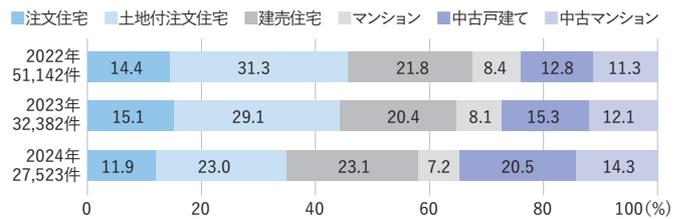
国土交通省が公表した「令和6年度住宅市場動向調査」によると、2023年度に注文住宅を取得した世帯の住宅購入資金（住宅建築資金と土地購入資金の合計）は平均6188万円であった。19年度と比べて、注文住宅は4606万円から1582万円上昇している。また、分譲戸建住宅の23年度の購入資金平均は4591万円、19年度3826万円から765万円上昇。この4年で新築戸建住宅の価格が極めて高額になっている。一方で既存（中古）戸建住宅取得世帯の購入資金の23年度平均は2574万円、19年度の2328万円と比べて246万円上昇しているものの、新築と比べて大幅に抑えられている。

こうした中、価格の割安感とリフォームによるバリューアップの余地がある中古住宅への注目が高まっている。多くの世帯が“身の丈に合った住宅取得”を実現するために中古住宅やリフォームを選択している。

こうした流れを裏付けるのが、（公財）不動産流通推進センターのレインズによる最新データだ。首都圏の中古戸建住宅の動向をみると、成約件数は6四半期連続で増加し、25年1月～3月は前年同期比48.5%増の5165件、4月～6月は同52.0%増の5504件と、今年上半年だけで同50.3%増という伸びを見せた。成約件数はすべての地域で増加が続く。平均価格は3875万円と同2.5%減と2期連続で下落。成約価格は、千葉県や神奈川県などで下落し、東京都区部と多摩が上昇している。（一社）リノベーション協議会の内山博文会長は、「中古の戸建住宅の方が、割安感があると感じて、建物まで評価して購入する層が増えている。新築戸建住宅の着工数が落ちている中で中古戸建住宅の成約件数が急増しているということは、新築では満たされない消費者ニーズが中古戸建の方に流れてきているということではないか」と話す。

（独）住宅金融支援機構が提供する【フラット35】にも中古住

「融資区分（建て方）」別利用割合の推移（2014～2024年度）



出典：（独）住宅金融支援機構「2024年度 フラット35利用者調査」

宅シフトの傾向は現れている。24年度【フラット35】利用者調査結果から、利用状況を融資区分（建て方）別に見ると、中古住宅（中古戸建・中古マンション）の利用割合は、前年度から7.4ポイント増加して34.8%へ上昇。中古戸建の利用割合は、同5.2ポイント増の20.5%、中古マンションの利用割合は、同2.2ポイント増の14.3%となった。注文住宅が23年度44.2%から24年度34.9%へ割合を減らす一方で、中古住宅の割合が増え存在感を増している。

また、住宅市場動向調査からは、中古戸建住宅の購入と合わせてリフォームを行うことも一般化しつつあることがわかる。既存（中古）住宅購入後に自身でリフォームをしたか（1年以内にリフォームをする予定を含む）をみると、既存（中古）戸建住宅取得世帯の43.0%でリフォームを実施。建築時期別にみると、既存（中古）戸建住宅では、築10年以内の物件は4割以上、築11年以上の物件は5割以上でリフォームが行われている。「中古戸建住宅+リフォーム」は、今後の市場を支える柱のひとつになる可能性があるという。

中古住宅シフトの背景には、金利上昇リスクもある。日本銀行が金融緩和を修正したことで、住宅ローン金利がジワジワと上昇しており、新築購入に慎重な姿勢を取る消費者が増えている。住宅取得の在り方そのものが変わろうとしている今、事業者には中古住宅流通、リフォームへの対応力が強く求められている。

新刊 省エネ基準の義務化へ 関連法令を一冊に集約

住宅・建築に関わる企業、地方自治体、性能評価機関などに向けた必携の書

必携 住宅・建築物の省エネルギー基準関係法令集 2025

今週の主なニュース

8 | 1
↓
8 | 7

- ・国土交通省 住まいの耐震化の推進に向けた特設サイトを開設
- ・国土交通省 「令和7年度 空き家対策モデル事業」49件を採択
- ・住友林業 住宅資材の共同配送サービスを開始
- ・ミサワホーム 「多摩産材認証制度事業者認定書」を取得し、再生木材「M-Wood2」の原料として多摩産材を活用
- ・長谷工コーポ 奈良県に国産スギを利用した新たな木質建材の新工場建設へ
- ・大成建設 一般流通品で大型木造床組ユニット「T-WOOD Truss Floor」を開発