

今週のトピック解説

首都圏の中古戸建市場、異例の活況 新築の高騰で需要シフト鮮明に

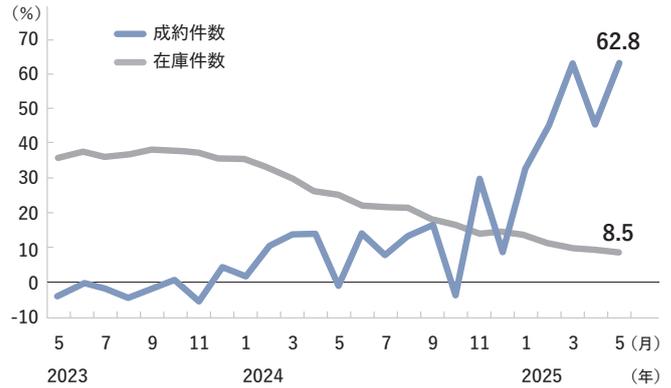
東日本不動産流通機構（レインズ）が発表した最新データによると、25年5月の首都圏中古戸建の成約件数は1784件で前年同月比プラス62.8%と急増しており、7ヶ月連続での増加となった。新築住宅の価格高騰が続くなか、相対的に手頃な中古戸建に消費者の関心が移る「需要シフト」が鮮明になった。

内訳を見ると、東京都区部は357件（前年比62.3%増）で、2024年1月から17ヶ月連続の増加。多摩は201件（同22.6%増）で7ヶ月連続増。横浜・川崎市は227件（同52.3%増）、神奈川県他は223件（97.3%増）で、いずれも7ヶ月連続の増加となっている。首都圏全体で成約件数の伸びが続く中、特に顕著なのが埼玉県や千葉県といった周辺エリアだ。埼玉県は407件（80.9%増）で7ヶ月連続、千葉県は369件（64.0%増）で5ヶ月連続の増加となった。資材価格や人件費の高騰で新築住宅の価格が上昇する中、予算内で希望の広さや住環境を求める層が、都心から少し離れたエリアの中古戸建を現実的な選択肢とする動きが広がっている。

（一社）リノベーション協議会の内山博文会長は、「新築着工数が落ちている中で、中古戸建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言えるのではないか。あらゆるものが値上がりする中で、中古住宅が建つ土地を購入して建て替えることも、今はかなり困難になってきている。『建物まで評価して割安感がある』ということが今の市場の中で中古住宅のポジション」と話す。

かつて中古住宅の弱点とされた品質への不安が、近年払拭されつつあることも見逃せない。2018年に本格的に運用が始まった、専門家が建物の状態を診断する「ホームインスペクション（建物状況調査）」や、購入後の不具合を保証する「既存住宅売買瑕疵保険」の普及が、消費者の心理的なハードルを大きく下げた。さらに、不動産会社が中古物件を買い取り、リフォームして販売する買取再販のビジネスモデルが定着したことで、市場に流通する物件全体の

中古戸建住宅 成約件数・在庫件数の動き
(前年同月比)



質が向上。消費者は、築年数が経過していても、新築同様の設備や内装の住宅を手に入れることが可能になった。こうした「安心感」と「品質」の向上が、中古戸建を積極的な選択肢へと押し上げる一因となっている。

さらに、内山会長は「中古住宅を買ってリノベーションという市場も非常に伸びてきている。いわゆる一次取得者、家を新たに取得される方が、あえて中古住宅を買ってリノベーションをする。しかも、見栄えのいい中古住宅を買って、さらにバリューアップするというよりも、品確法以前のものも含めて、老朽化した建物をうまく活用しながら、新築では得られないようなこだわりの家を実現している」とも指摘する。

住宅価格高騰のなか、中古戸建住宅が新築住宅に手が届かなくなってきた中間層の受け皿となりつつある。一方で、建物の老朽化をうまく活用してこだわりの家にするという部分ではコストだけでなく、日本の古い住宅のよさが市場で再評価されていることに他ならない。中古住宅との向き合い方が今後のビジネスチャンスに大きく関わってきそうだ。

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

6 | 13



6 | 19

・積水ハウス、京都大学 共同研究テーマを「子どもと家族との会話によるつながり」に決定

・大和物流、T2 自動運転トラックによる住宅用建材などの幹線輸送を実証

・東急不動産、リノベル 居住中賃貸レジデンスをバリューアップリノベーション

・パナソニック ハウジングソリューションズ “脱・脱衣所”の洗面化粧台発売

・大建工業 オフィスの音環境を改善する木製の音響調整部材を発売

・国土交通省 「DXビジョン」を策定 オープンデータ化でオープンイノベーションを促進