

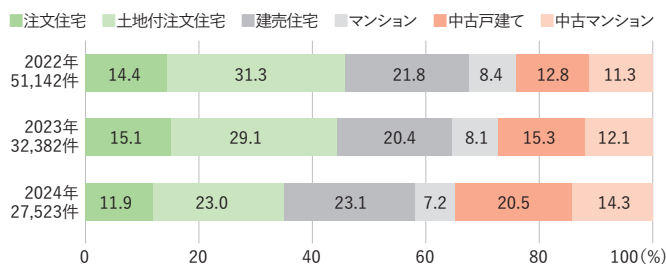
## TOPIC 1 新築価格高騰で“中古住宅シフト”が本格化

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。

(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から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、今年上半期だけで同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。

(独)住宅金融支援機構が提供する【フラット35】にも中古住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

「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」

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。

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きている。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も求められそうだ。

## TOPIC 2 土地代を含めた注文住宅の購入資金が6000万円を突破

国土交通省が発表した令和6年度「住宅市場動向調査」によると、土地代を含めた注文住宅の全国平均の購入資金が前年度から6.5%増加し、6000万円を超えたことが明らかにになった。

この調査は平成13年度(2001年度)から毎年実施しているもの、今回は令和5年度中に住み替え・建て替え・リフォームを行った世帯を中心に、注文住宅、分譲住宅、既存(中古)住宅、民間賃貸住宅、リフォーム別に調査を行っている。

それによると、住宅購入資金の平均値をみると、土地代含む注文住宅が前年度比6.5%増の6188万円となった。4年前に比べて1582万円と1500万円以上も増加した。3大都市圏では7000万円、首都圏では9000万円を突破してお

り、価格高騰が顕著になっている。

一方、建て替え世帯(土地あり)の注文住宅の購入資金は5214万円で、前年度から9.2%減少した。

新築分譲(3大都市圏)をみると、戸建て住宅は7.0%増の4591万円で2年連続の上昇となったのに対し、集合住宅は0.8%減少の4679万円で2年連続で減少した。分譲については戸建てと集合で対照的な結果となった。

既存住宅(大都市圏)をみると、中古戸建住宅は2.2%減少の2917万円と2年連続の減少となった一方、中古集合住宅は10.3%増で前年度の減少から再び増加に転じた。

リフォーム資金は全国平均が154万円となっており、前年度比17万円のアップとなった。

新刊 省エネ基準の義務化へ 関連法令を一冊に集約

傘創樹社

必携 住宅・建築物の省エネルギー基準関係法令集 2025

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

