



中古住宅を取り巻く環境と最新トレンドを押さえておこう

本稿では、中古住宅に関する「品質」「流通を促進するための取組み」「住宅メーカーや金融機関の取組み」などを取り上げ、現状や最新トレンドについて解説する。

住宅ジャーナリスト 山下和之

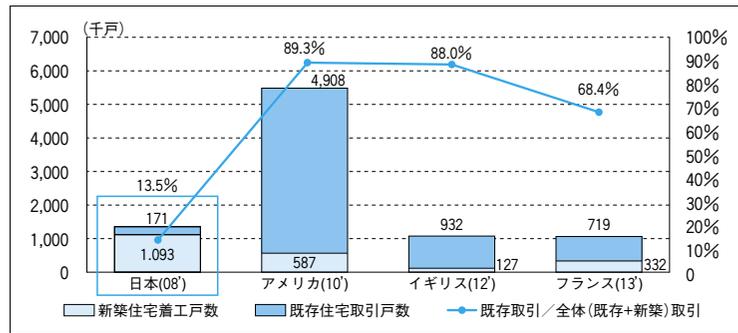
1 中古住宅の市場規模と今後の見通し 新築市場が縮小していく一方 中古市場には伸びしろがある

中古住宅のシェアは 住宅市場全体の13・5%

わが国の住宅市場は、先進国の中でも例を見ないほど、新築偏重に陥っている。

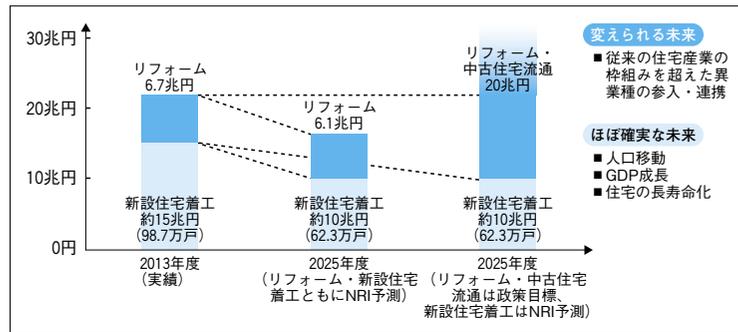
図表1にあるように、アメリカでは中古住宅の流通が、住宅市場全体の約9割を占めている。

図表1 中古住宅流通シェアの国際比較



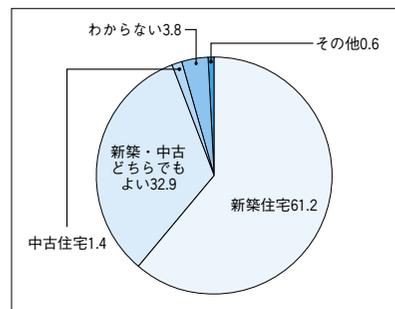
資料：国土交通省ホームページ

図表2 2025年度の住宅関連市場の見通し



資料：野村総合研究所「2025年の住宅市場」

図表3 新築志向か中古志向か (単位：%)



資料：国土交通省「平成27年版土地白書」より作成

宅市場が縮小しても、図表2にあるように、住宅市場全体ではむしろ拡大が期待できる。

現在のわが国の中古住宅市場は、新築に比べて評価が低く、「新築には手が届かないから、仕方なく中古」という位置づけだが、今後は積極的に中古住宅

に目を向けていく人たちが増えてくるはずだ。

事実、最近のリノベーションマンションなど、中古住宅を新築物件並みに、あるいはそれ以上に魅力ある物件に変身させるビジネスモデルも登場している。FPとしても、顧客相談など

イギリスもほぼ同様で、比較的新築住宅の比重が高いといわれるフランスでも、中古住宅が7割近くを占めているのである。

それに対して、日本の中古住宅は、住宅市場全体の13・5%。つまり、1年間に引き寄せられる住宅のうち、中古住宅は7件中1件以下に過ぎないのだ。

住宅市場としてみても、中古住宅市場は新築にはるかに及ばない。

野村総合研究所の調査によると、2013年度の新設住宅着工戸数は約98・7万戸の売上高規模は約15兆円。対して、中古住宅市場は4兆円に過ぎない。

これがわが国の中古住宅市場の現実だが、逆にいえば、だからこそ今後の発展が大きく期待される分野ということもできる。

すでに人口の減少が始まっており、間もなく世帯数も頭打ちになる。一方、総住宅数は総世帯

2 日本の中古住宅が評価されない理由 過去に低品質の住宅が出回り その印象から低評価が定着

積極的な中古住宅派は わずかに1・4%

住宅の取得を考える人にとって、中古住宅は二の次的な存在にとどまっている。

図表3にある国土交通省の調査では、6割以上の人が新築住

宅を志向し、「新築・中古どちらでもよい」が32・9%あるものの、積極的に「中古住宅」とする人はわずかに1・4%に過ぎない。ほとんどの人が、できれば新築住宅にしたいと考えている。予算などの面でどうにもならない場合などの条件付きで、中古住宅でも仕方がない——それが一般的な受け止め方だろう。

こうした新築偏重には理由がないわけではない。

わが国では戦後の住宅難の時代に、狭くて粗末な住宅が粗製濫造された。まずは何より雨露をしのぐことが第一義の時代、基本性能の確保などは期待すべくもなかった。

将来の有望市場として 注目しておくべき

もちろん、一朝一夕にアメリカ並みに中古住宅のシェアが高まることは期待できない。しかし、長い目でみれば、ジワジワと高まっていくだろう。

国としても後に触れるような様々な施策を展開し、中古住宅やリフォーム市場の拡充を目指している。現在4兆円規模の中古住宅市場は10年後に8兆円に、そしてリフォーム市場は6兆円から12兆円にしたいとしている。

これが実現されれば、新築住