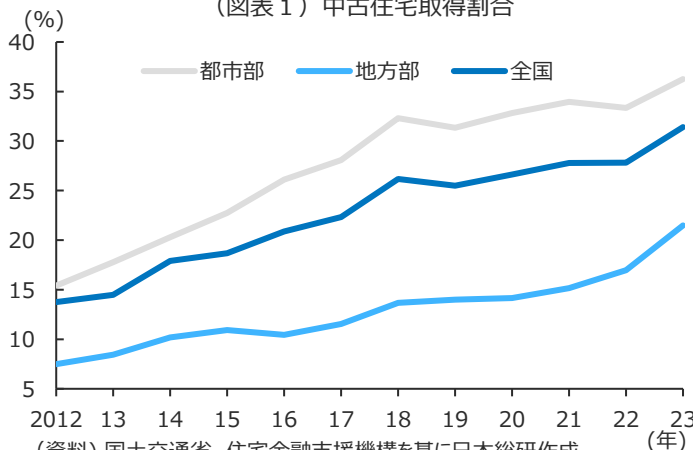


## 中古住宅へのシフトが住宅投資を下押し

～住宅取得の3割が中古、10年で倍増～

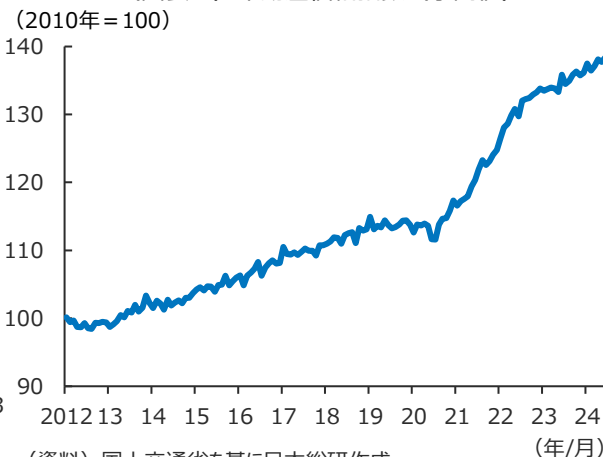
- (1) わが国では中古住宅取得が増加傾向。住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」を用いた試算によると、住宅取得に占める中古住宅の割合は足元で3割超に（図表1）。とりわけ近年は、地方部で顕著に増加。
- (2) 中古住宅の取得増加は、不動産価格の上昇が一因。資材価格や人件費の上昇などにより、足元の不動産価格は過去10年間で1.4倍に上昇（図表2）。住宅取得費用を抑制するため、新築住宅よりも安い中古住宅へ需要がシフト。国土交通省のアンケート調査によると、住宅所有希望者のうち、新築住宅を希望する層が減少する一方、新築・中古どちらでもよい、あるいは中古住宅を希望する層が増加（図表3）。
- (3) 中古住宅の増加は、新築住宅の需要減少を通じて、わが国の住宅投資の下押しに作用。試算によると、中古住宅取得割合が1%ポイント上昇すると、住宅投資は1%弱減少。中古住宅需要の拡大により、この10年間で住宅投資は1割減少した計算に。中古住宅の普及でリフォーム関連の投資が誘発されるものの、住宅投資全体への影響は限定的。
- (4) わが国の住宅投資はかねてより減少傾向で推移（図表4）。先行きも、住宅取得能力の低迷や世帯数の減少という逆風に加えて、中古住宅の普及が住宅投資を下押しする見通し。

(図表1) 中古住宅取得割合



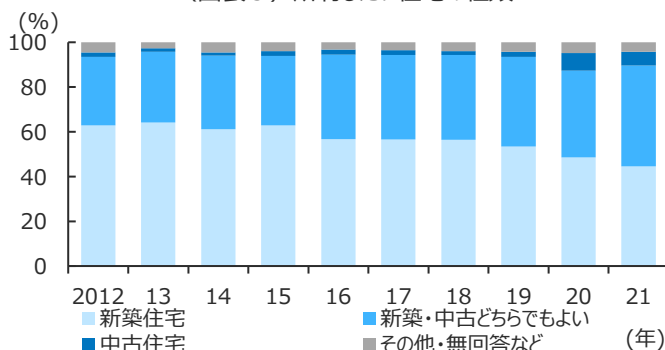
(資料) 国土交通省、住宅金融支援機構を基に日本総研作成  
(注) 中古住宅取得戸数は、内閣府（2024）「令和4年度年次経  
財政報告」における推計方法を参考に「フラット35利用者調査」を  
利用して試算。中古住宅取得割合＝中古住宅取得戸数/（中  
古住宅取得戸数＋新設住宅着工戸数）

(図表2) 不動産価格指数（季調値）



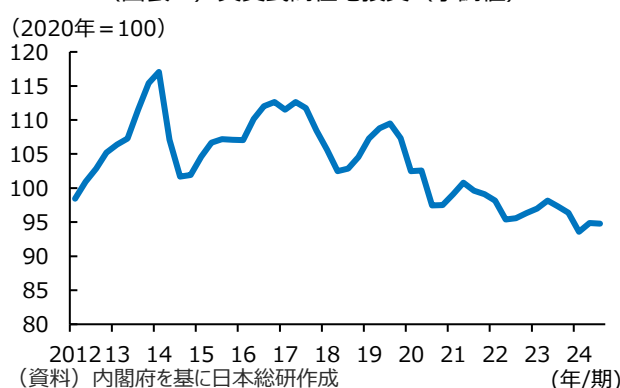
(資料) 国土交通省を基に日本総研作成

(図表3) 所有したい住宅の種類



(資料) 国土交通省を基に日本総研作成  
(注) アンケート回答者は、自身が住むための住宅について「土地・建物  
両方とも所有したい」「建物を所有していれば土地は借地でも構わ  
ない」と回答した者。

(図表4) 実質民間住宅投資（季調値）



(資料) 内閣府を基に日本総研作成

【ご照会先】調査部 研究員 中野萌希 (nakano.tr07960@jri.co.jp , 080-7294-5865)

本資料は、情報提供を目的に作成されたものであり、何らかの取引を誘引することを目的としたものではありません。本資料は、作成日時時点で弊社が一般に信頼出来るとと思われる資料に基づいて作成されたものですが、情報の正確性・完全性を保証するものではありません。また、情報の内容は、経済情勢等の変化により変更されることがあります。本資料の情報に基づき起因してご閲覧者様及び第三者に損害が発生したとしても執筆者、執筆にあたっての取材先及び弊社は一切責任を負わないものとします。