

# 序章 既存住宅を取り巻く現状など

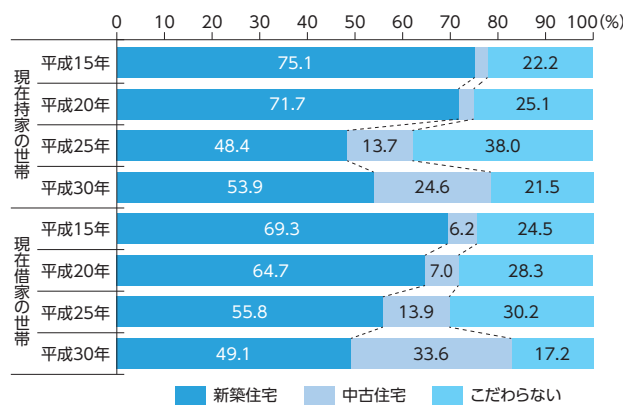
## 1 既存住宅を取り巻く現状

皆さんは既存（中古）住宅にどのようなイメージをお持ちでしょうか。また、今、既存住宅は、どのくらい流通しているのでしょうか。

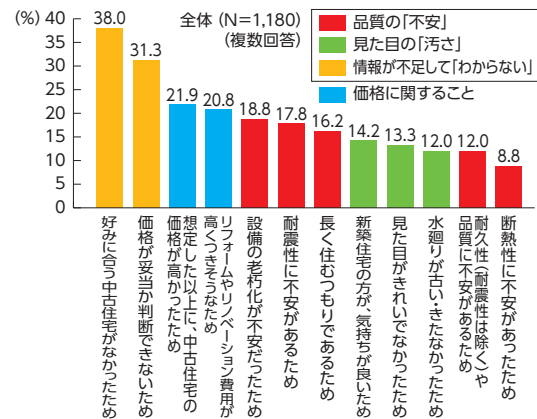
まず、既存住宅を取り巻く現状について見てみましょう。

持ち家へ住み替えるに当たって、住替え先として、「既存住宅」又は「新築にこだわらない」という人が一定割合存在しています（図1）。

一方、「不安」「汚い」「わからない」といったマイナスイメージにより既存住宅を選択しない人も多い状況です（図2）。



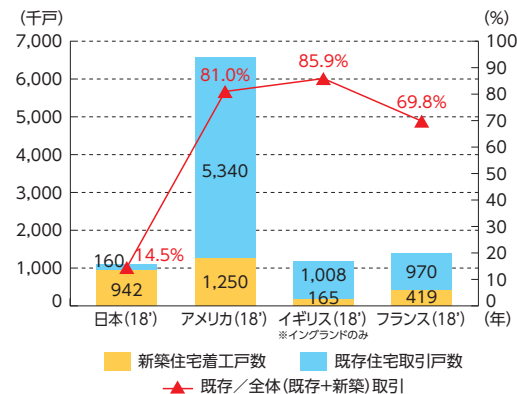
(図1) 今後の持ち家への住替え方法に関する意向 (全国)  
(資料) 住生活総合調査/国土交通省



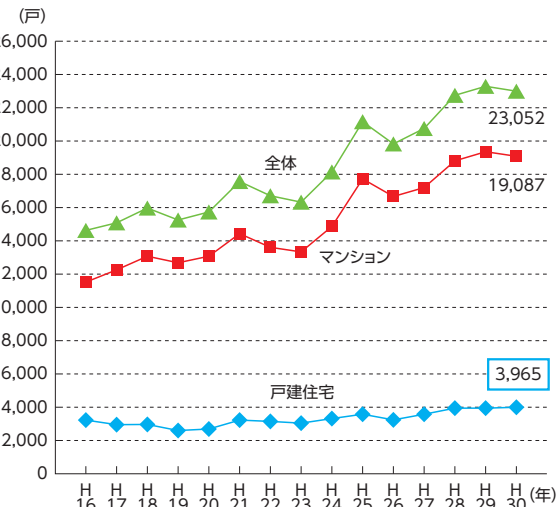
(図2) 既存住宅を選ばなかった理由 (全国)  
(資料) 国土交通省資料より抜粋(国土省独自調べ・インターネット調査会社のモニターに対するアンケート調査)

日本における既存住宅の流通シェアは、欧米諸国と比べると1/6～1/5程度と低い水準にあります（図3）。

既存（中古）マンション売買の成約件数は、近年増加傾向にあります。既存戸建住宅については、ほぼ横ばいで推移している状況です（図4）。



(図3) 既存住宅流通シェアの国際比較  
(資料) 日本：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成30年計)」  
アメリカ：U.S.Census Bureau [New Residential Construction], National Association of REALTORS [Existing Home Sales]  
イギリス：Department for Communities and Local Government [Housing Statistics], HM Revenue & Customs [UK Property Transactions Statistics]  
フランス：Institut national de la statistique et des études économiques (英語ページ) [Number of started dwellings], Conseil général de l'environnement et du développement (英語ページ) [House Prices in France: Property Price Index, French Real Estate Market Trends in the Long Run]  
注) イギリス：既存住宅取引戸数については、四半期ごとの取引額4万ポンド以上の取引戸数を暦年ベースで合計したものである。

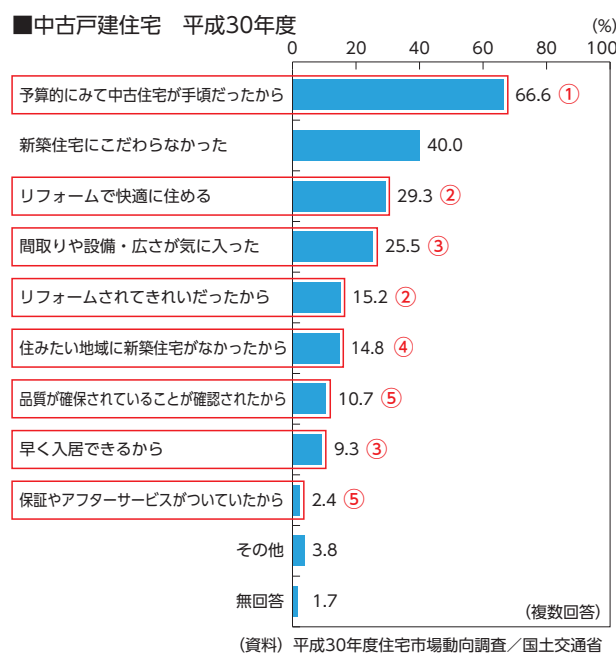


(図4) 既存住宅売買の成約件数の推移 (東京都)  
(資料) (公財)東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」

## 2 既存戸建住宅を選択するメリット

既存戸建住宅の購入者が、既存住宅を選択した理由は何でしょうか。

先ほどご覧いただいたように、「新築にこだわらない」人も増えていますが、国の調査結果（図5）をもとに、既存住宅を選択するメリットについて、主なものを5点ほど挙げてみます。



(図5) 既存戸建住宅にした理由 (全国)

### ② 自分好みにリフォームできる

リフォームなどで自分好みの住まいにすることも既存住宅を選ぶメリットの一つです。

部材の経年変化を生かしたリフォームなど、新築ではできないこともあります。

既にリフォームされてから販売されている物件もあり、きれいな状態で新しい生活を始めることもできます。

### ④ 好きな街で暮らせる

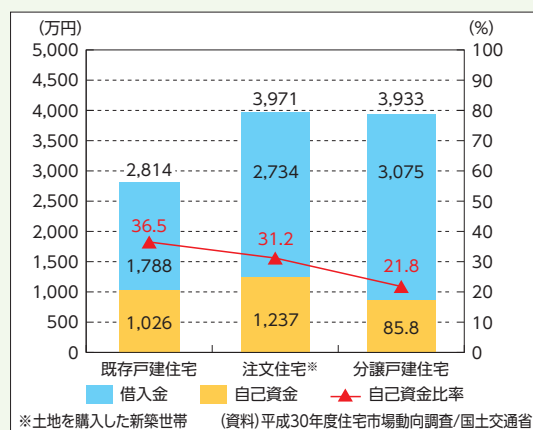
東京には多くの既存住宅のストックがあります。住みたい地域に新築がない場合、既存住宅であれば見つかるかもしれません。

選択肢が増えれば、希望がかなう可能性が広がります。

### ① コストが抑えられる

コストを抑えられることは、既存住宅を選択するメリットの一つです。実際に既存住宅を選んだ理由として最も多く挙げられています。

既存住宅は注文住宅など新築と比べ、購入資金を低く抑えられ、借入金が少ないことが分かります（図6）。



(図6) 購入資金 (全国)

### ③ 実物を見て購入を決められる

注文住宅にはない、既存住宅のメリットの一つに、実物を購入前に確認できる点があります。

実際の部屋の広さや日当たりなど、暮らしの中で重要となる要素を事前に確認し、気に入ったらすぐ購入して、新生活を始められることも魅力の一つです。

### ⑤ 品質が確認できる

何かと分からないイメージの強い既存住宅ですが、今は専門家はその品質を検査する制度が整っています。

保証を付けることもできますので、万が一、後になって不具合などが見つかったても安心です。

