

報道関係各位

物件価格高騰で中古物件に注目集まる！
購入者に聞いた「中古物件購入時に注意すべきこと」
ランキングを LIFULL HOME'S が発表
3 人に 1 人が挙げた不安は「価格の適正さ」と「耐久性」

満足度の高い人がやっていたこと No.1 は「内見」、満足度が最も高まる内見件数は 4 件！

事業を通して社会課題解決に取り組む、株式会社 LIFULL（ライフフル）（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：伊東祐司、東証プライム：2120）が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」は、住宅購入者 1,099 名を対象にアンケートを実施し、「中古物件購入時に注意すべきこと」を調べました。



物件価格高騰で中古物件に注目集まる！

極端な円安傾向が一段落しても、住宅資材は依然として高止まりしています。2025 年 4 月からは住宅を含む全ての新築建築物の省エネ基準適合義務※によって、今後もコストプッシュ型の新築価格の上昇の継続が予想されています。一方、新築物件の価格高騰を受けて、中古物件も交通利便性・生活利便性の良好な市街地を中心に価格上昇し、高品質で比較的安価の“高コスパ”な住宅を購入することもハードルが高い状況です。

このような状況下で、予算内で自分と家族の条件に合う住宅を見つけることの難易度は上がっており、さまざまな条件面での折り合いをどのようにつけるかが、今後長く生活していく中ではとても重要なポイントになっています。そこで、実際に中古物件を選んだ方へのアンケートをもとに、満足度の高い住まい探しのポイントを紹介します。

※ <https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001519931.pdf>

◆調査結果サマリー

中古物件購入対象：

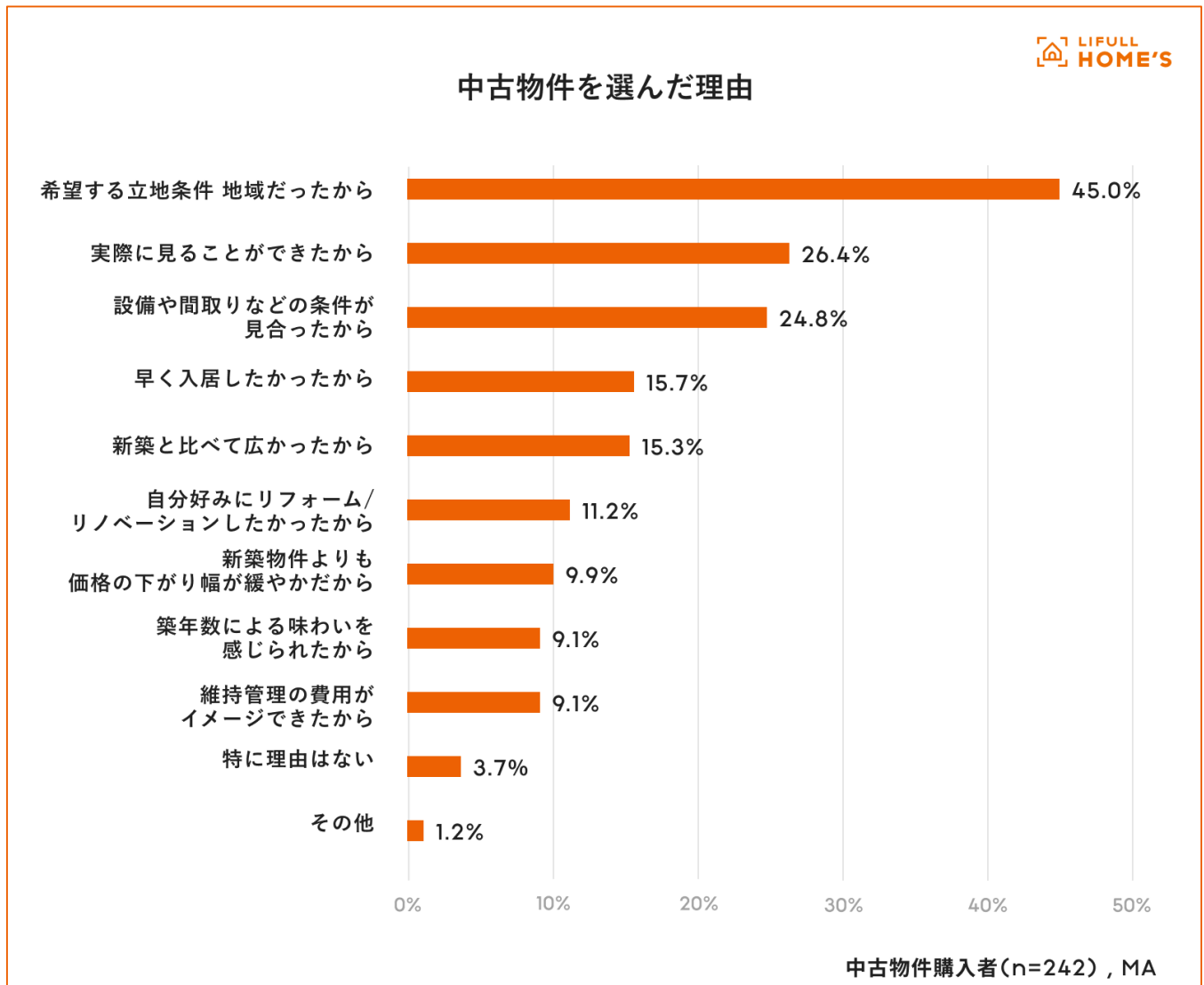
- 【1】中古物件を選んだ理由は「希望する立地条件・地域だったから」が 45%
- 【2】中古物件検討時の不安なことは「価格の適正さ」「耐久性」と 3 人に 1 人が回答、年代別で差も。

住宅購入対象：

- 【3】満足度別「購入にあたって行っていたこと」ギャップ No.1 は「内見」。満足度が最も高まる内見件数は 4 件！
- 【4】満足度が高い人が内見に行ったら良かったことは「実際の広さや天井の高さを体験」「日当たりや眺望を確認」。
内見時に「外観やエントランス、共有部の確認」のする・しないで購入時の満足度に大きな差に！

【1】中古物件を選んだ理由は「希望する立地条件・地域だったから」が45%

住宅購入で最終的に中古物件を選んだ方に「中古物件を選んだ理由」について聞いたところ、最も多かったのは「希望する立地条件・地域だったから」(45.0%)でした。次いで、「実際に見ることができたから」(26.4%)、「設備や間取りなどの条件が見合ったから」(24.8%)となりました。これらの結果からも中古物件は好立地にあるといえるでしょう。

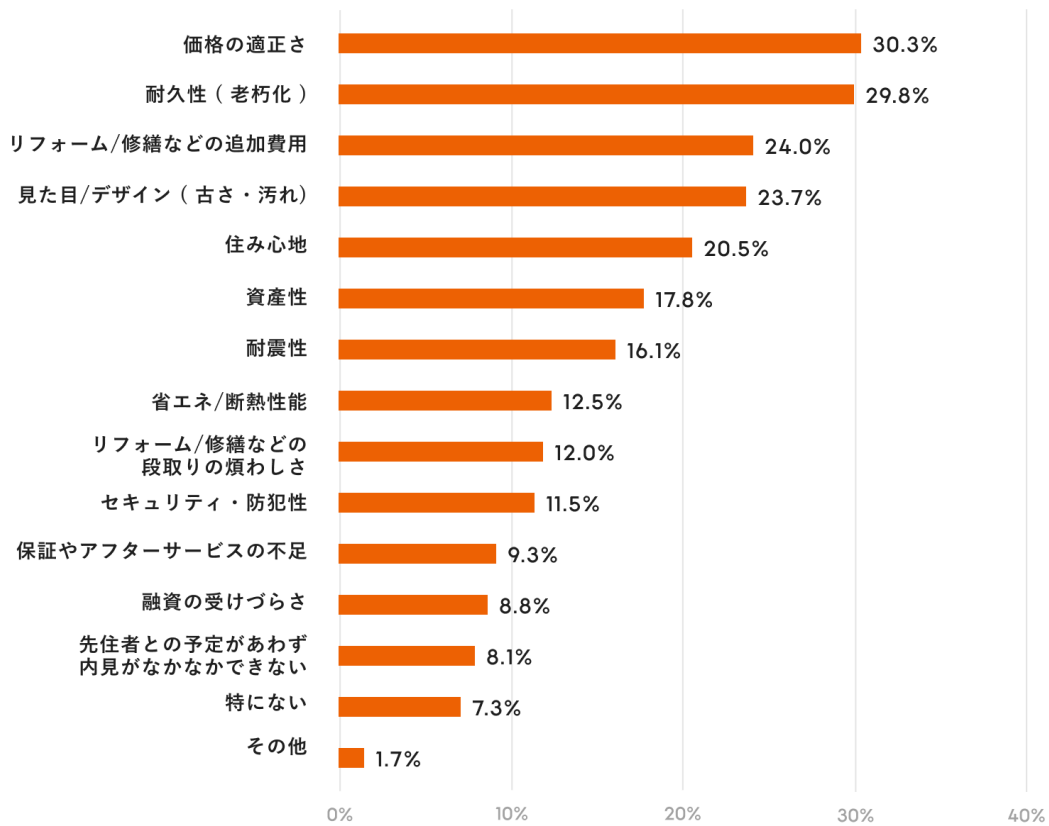


【2】中古物件検討時の不安なことは「価格の適正さ」「耐久性」と3人に1人が回答、年代別で差も。

住宅購入で中古物件を検討した方に「中古物件検討時の不安」について聞いたところ、「価格の適正さ」(30.3%)が最多回答となりました。2位以降は「耐久性(老朽化)」が29.8%、「リフォーム/修繕などの追加費用」が24.0%、「見た目/デザイン(古さ・汚れ)」が23.7%、「住み心地」が20.5%となり、実際に住む際にどのくらいの費用がかかるのか、快適に暮らせるのかを不安に感じていることが分かります。また、売却を視野に入れた「資産性」は17.8%となり、TOP5圏外でした。

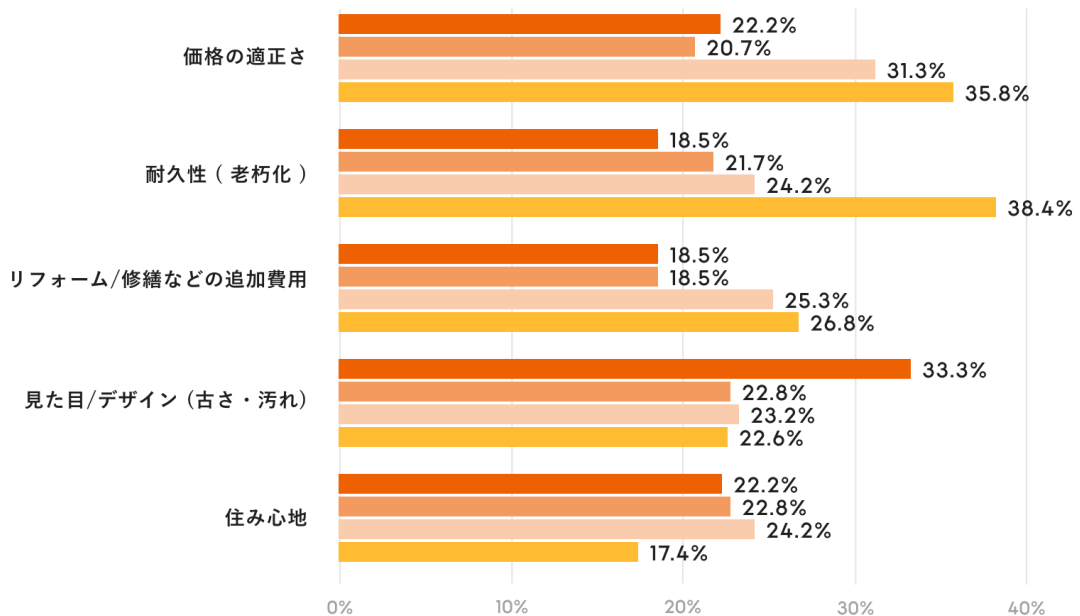
上位項目について年代別で見ると、「価格の適正さ」「耐久性」は40代、50代で高く、反対に「見た目/デザイン(古さ・汚れ)」は20代がトップとなりました。

中古物件検討時の不安なこと



住宅購入で中古物件検討者(n=408) 3つまで選択

【年代別】中古物件検討時の不安なこと



住宅購入で中古物件検討者

■ 20代 (n=27) ■ 30代 (n=92) ■ 40代 (n=99) ■ 50代 (n=190) 3つまで選択

【3】満足度別「購入にあたって行っていたこと」ギャップNo.1は「内見」。満足度が最も高まる内見件数は4件！

すべての住宅購入者の購入後の満足度別に「物件購入にあたって行ったこと」のギャップを調べたところ、満足している方（「非常に満足」「どちらかといえば満足」の合計）と満足していない方（「非常に不満」「どちらかといえば不満」「どちらともいえない」の合計）のギャップ1位は「内見」（16.0pt）となり、購入後の満足している方は「内見」を重視していたことが分かりました。

この他には2位「融資や住宅ローンの相談」（15.3pt）、3位「情報収集」（13.0pt）、4位「住宅性能の確認、専門家による調査」（10.0pt）、5位「近隣や地域コミュニティの確認」（8.9pt）が続きました。

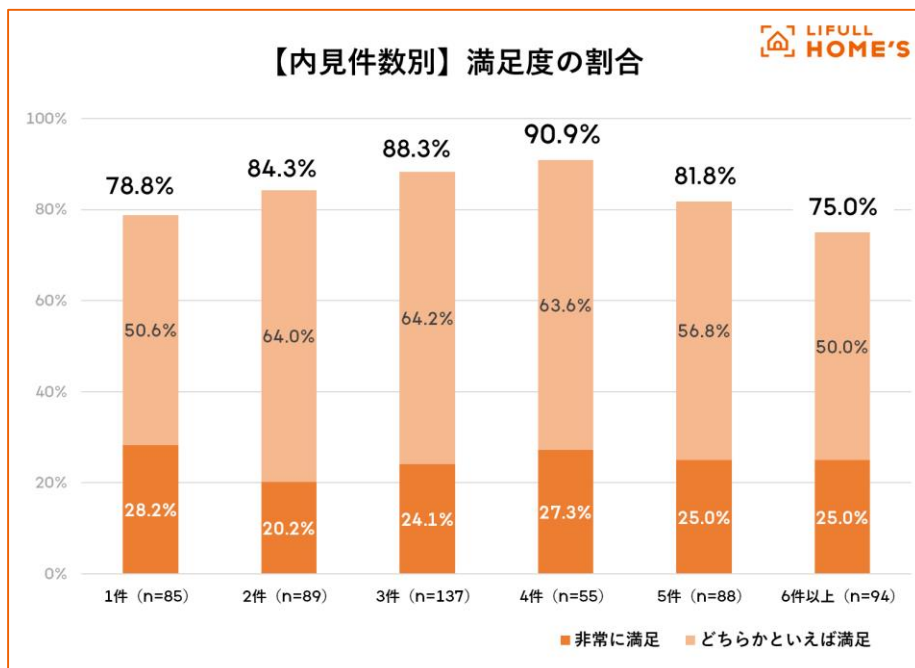


【満足度別】物件購入にあたり行ったことギャップランキング

	物件購入にあたり行ったこと	ギャップ	満足度	
			「満足している」 (n=873)	「満足していない」 (n=226)
1位	内見	16.0pt	53.2%	37.2%
2位	融資や住宅ローンの相談	15.3pt	49.8%	34.5%
3位	情報収集 (セミナー／ネット／不動産会社等)	13.0pt	33.3%	20.4%
4位	住宅性能の確認、専門家による調査	10.0pt	21.5%	11.5%
5位	近隣や地域コミュニティの確認	8.9pt	27.5%	18.6%

※ ギャップ：「満足している」から「満足していない」を引いた差
 「満足している」：「非常に満足」「どちらかといえば満足」の合計
 「満足していない」：「非常に不満」「どちらかといえば不満」「どちらともいえない」の合計

物件購入にあたり行っていたことで「内見」を選んだ方の内見件数別に、購入後の満足度を調べたところ、満足している方（「非常に満足」「どちらかといえば満足」の合計）の割合が最も高いのは「4件」（90.9%）でした。次いで、「3件」（88.3%）、「2件」（84.3%）、「5件」（81.8%）という結果でした。しかし、「6件以上」では割合が75.0%と大幅に下がることも分かりました。

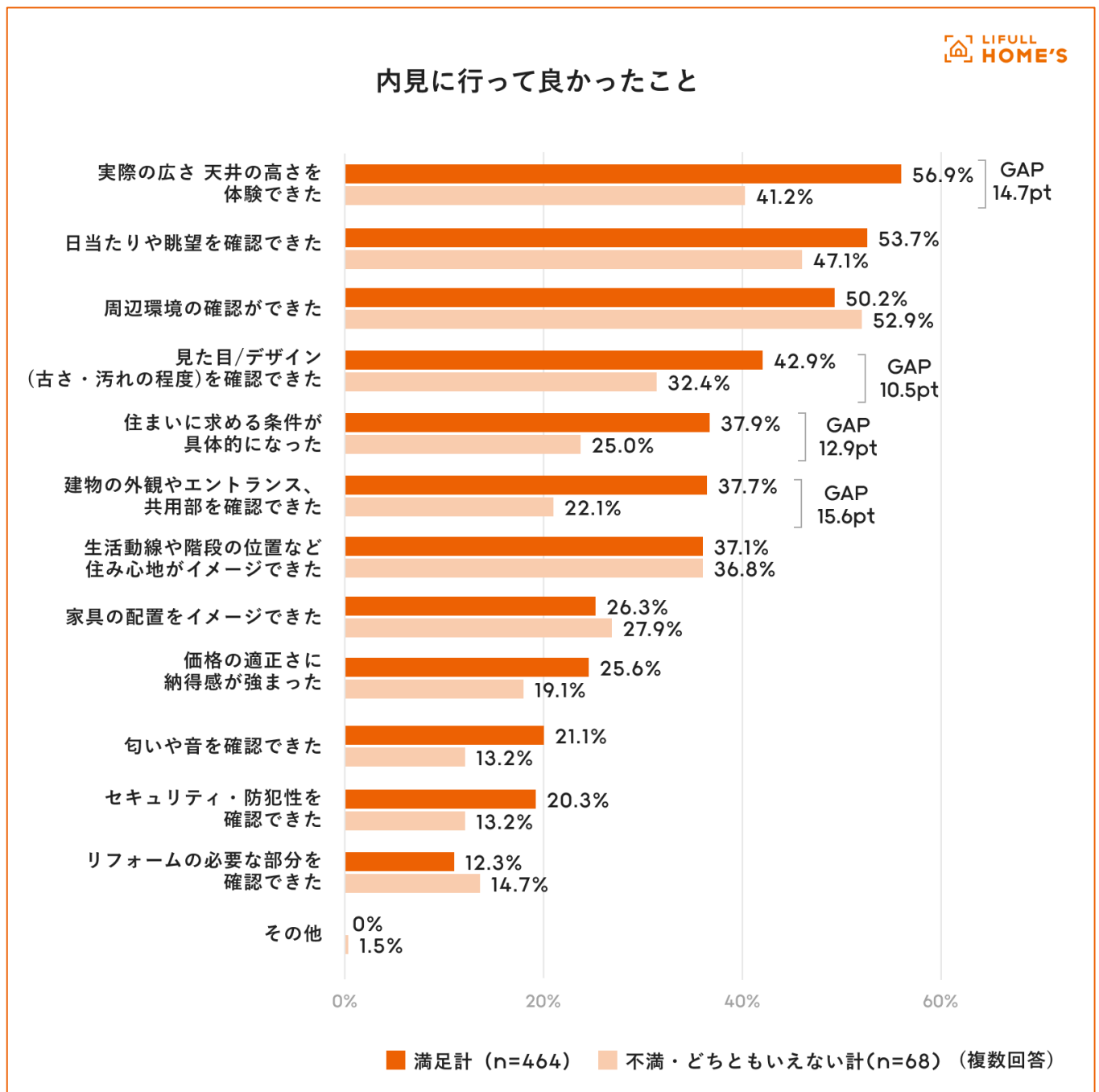


【4】満足度が高い人が内見に行って良かったことは「実際の広さや天井の高さを体験」「日当たりや眺望を確認」。

内見時に「外観やエントランス、共有部の確認」のする・しないで購入時の満足度に大きな差に！

すべての住宅購入者のなかで購入時に「内見」をした方に、「内見に行って良かったこと」を聞いたところ、満足している方（「非常に満足している」「どちらかといえば満足している」の合計）の過半数の56.9%が「実際の広さ・天井の高さを体験できた」と回答しました。次いで、「日当たりや眺望を確認できた」（53.7%）、「周辺環境の確認ができた」（50.2%）となりました。

さらに、内見に行って良かったことについて、満足している方とそうでない方（「非常に不満」「どちらかといえば不満」「どちらともいえない」の合計）で最も差がついた項目は、「建物の外観やエントランス、共用部を確認できた」（GAP15.6pt）でした。このほかに10Pt以上の差があった項目は「実際の広さ・天井の高さを体験できた」（GAP14.7pt）、「住まいに求める条件が具体的になった」（GAP12.9pt）、「見た目/デザイン（古さや汚れの程度）を確認できた」（GAP10.5pt）で、内見で実際に住んだ後の生活を具体的に体験、確認できることが満足度を高めることに繋がりそうです。



◆LIFULL HOME'S 総研 チーフアナリスト 中山 登志朗（なかやまとしあき）のコメント



中古物件購入の最大のメリット それは“現物”を五感で確認できること

中古物件のメリットは、一般的には新築に比べると安価であることや広さ・間取りに余裕があることなどが挙げられますが、最大のメリットは上記の通り周辺環境を含めて物件を実際に見て確認してから購入できることです。しかし、目に見えない部分、例えば雨漏りや床下の状態などが分かりにくい&保証面についても不安との指摘もあって、それが中古物件のデメリットでもあり、調査結果の項目【2：中古物件検討時の不安なこと】からも「耐久性（老朽化）」（29.8%）や「リフォーム/修繕などの追加費用」「リフォーム/修繕などの段取りの煩わしさ」（合計 36.0%）との回答が寄せられていますが、これらが中古物件の大きな課題でした。

中古物件のデメリットを払拭する売主も買主も安心の流通手法＝スムストック

それらの課題・デメリットを解消したのが、大手ハウスメーカーが協働して運営するスムストックという仕組みです。これは住宅を再販売の際にももとの施工会社である大手ハウスメーカーが物件の品質を確認し、5年間の専用瑕疵保険や、2年間の駆け付けサービスが予め用意されています。中古物件の品質・機能面での見えない不安を払拭してから購入できるため、アンケート結果に挙げられた中古物件の懸念点がほぼ解決済みの販売手法と言えます。“大手ハウスメーカーの品質保証済み中古物件”がスムストック住宅です。

また、大手ハウスメーカーの住宅は、2025年の省エネ基準適合義務実施に先んじて、既に高い省エネ性能を有する物件の供給実績も豊富で、その点でも安心感があります（物件ごとに住宅性能を確認することができます）。

ただし、これらの仕組みが本当に機能しているのかをご自身の目で確認し手で触れ、質感や居住快適性、寒暖差が少ない住宅であることなどが実感できても、まだ不安を感じるユーザーも少なくありません。その際は建築士であるインスペクター（建物診断士）の資格を有する専門家に同行してもらい、ユーザーが分からない、もしくは見落としがちなポイントを確認・指摘してもらうことで、より一層安心して購入することもできます（インスペクターの同行依頼は有償）。

まずは、購入候補に挙げた住宅を実際に自分の目で見てその品質を確認し、不明な点は遠慮なく質問して、それでもわからないことは専門家に依頼すること、建物の実態をモデルルームやモデルハウスでイメージするのではなく“現物”として確認すること、これが物件価格の高騰する時代に求められる“賢い住宅購入策”と言えるでしょう。調査結果の項目【3】で満足度の高い人が中古物件を購入する際に行ったことで最も多かった回答が「内見」（53.2%）であった通り、住宅選びは実際に建っている住宅をじっくり自分の目で確かめ、居住後の安心感と安全性を確信することから始まるのです。

◆関連記事

https://www.homes.co.jp/cont/buy_kodate/buy_kodate_sekisuihouse001/

調査概要

期間：2024年10月7日～2024年10月10日

調査対象者：「住宅購入経験」があり宮城県、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、岐阜県、三重県、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県、和歌山県、広島県、福岡県いずれかに在住する25歳以上59歳以下の方

調査方法：インターネット調査

有効回答数：1,099人

LIFULL HOME'S について (URL : <https://www.homes.co.jp/>)

LIFULL HOME'S は、「叶えたい！が見えてくる。」をコンセプトに掲げる不動産・住宅情報サービスです。賃貸、一戸建て・マンションの購入、注文住宅から住まいの売却まで。物件や住まい探しに役立つ情報を、一人ひとりに寄り添い最適な形で提供することで、本当に叶えたい希望に気づき、新たな暮らしの可能性を広げるお手伝いをします。

日本最大級の不動産・住宅情報サービス「[LIFULL HOME'S \(ライフフル ホームズ\)](#)」

賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら「[LIFULL HOME'S](#)」

マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

注文住宅の施工会社・住宅カタログを探すなら「[LIFULL HOME'S 注文住宅](#)」

不動産売却にはまず査定依頼から「[LIFULL HOME'S 不動産査定](#)」

マンション売却の一括査定なら「[LIFULL HOME'S マンション売却](#)」

不動産投資・収益物件を検索するなら「[LIFULL HOME'S 不動産投資](#)」

理想の住まい選び・家づくりをアドバイザーに無料相談「[LIFULL HOME'S 住まいの窓口](#)」



株式会社 LIFULL について (東証プライム : 2120、URL : <https://lifull.com/>)

LIFULL は「あらゆる LIFE を、FULL に。」をコーポレートメッセージに掲げ、個人が抱える課題から、その先にある世の中の課題まで、安心と喜びをさまたげる社会課題を、事業を通して解決していくことを目指すソーシャルエンタープライズです。現在はグループとして約 60 の国と地域でサービスを提供しており、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」、空き家の再生を軸とした「LIFULL 地方創生」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」など、この世界の一人ひとりの暮らし・人生が安心と喜びで満たされる社会の実現を目指し、さまざまな領域に事業拡大しています。