

『住宅購入・建築検討者』調査（2023年）  
「買い替え」層が約3割に増加するとともに、  
「中古一戸建て」「リフォーム」の検討割合が2019年以降で最高値に  
希望条件を絞り込み過ぎずに幅広く検討する傾向あり

株式会社リクルート（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：北村 吉弘）の住まい領域の調査研究機関である「SUUMOリサーチセンター」では、全ての人の自分らしい人生を応援するため「住まいの価値」を提言・実証する研究を進めています。このたび、「『住宅購入・建築検討者』調査」を行いましたので、調査結果の一部を抜粋してご報告致します。

※調査結果全体については下記リンクよりご覧ください。

[https://www.recruit.co.jp/newsroom/pressrelease/assets/20240425\\_housing\\_02.pdf](https://www.recruit.co.jp/newsroom/pressrelease/assets/20240425_housing_02.pdf)

## ■調査トピックス

- 今回の購入が「買い替え」に当たる層が29%で、2019年以降で最も高い
- 検討住宅種別では、「中古一戸建て」「リフォーム」の検討率が2019年以降で最も高い
- 一戸建てと集合住宅、新築と中古という二つの条件を提示してどちらを希望するか尋ねたところ、「どちらでもよい」という回答が、前回（2022年）よりいずれも5ポイント増加

## SUUMO編集長 兼 SUUMOリサーチセンター長の解説



リクルート  
SUUMO編集長  
SUUMOリサーチセンター長  
池本 洋一

「一度買った家に住み続ける」から、居住人数の増減等に合わせて「都度最適な家に住み替える」への変化の兆し

住宅の買い替え層が徐々に動き始めているようです。買い替え検討層は多くの地域において前年対比で増加しており、特に首都圏、関西で他エリアより高くなっています。これらの地域はマンションを中心に物件価格の上昇が続いており、現在居住している物件が高く売れることが見込まれるため、それを売り、今の居住人数に合わせた物件に都度住み替えようとする方が動きやすいマーケット構造になっていると想定されます。

ただし、次に買う物件の価格も上がっているため、一戸建てか集合住宅か、新築か中古かなど、最初から希望条件を絞り込み過ぎずに、幅広く住まい選びをしている様子も見られます。

買い替える＝自宅の売却が増えるため、中古物件が多く流通することにつながります。新築物件の価格が高騰する中、手頃な価格の中古物件は、都度最適な家への住み替え選択肢を増やすことにもつながると考えます。

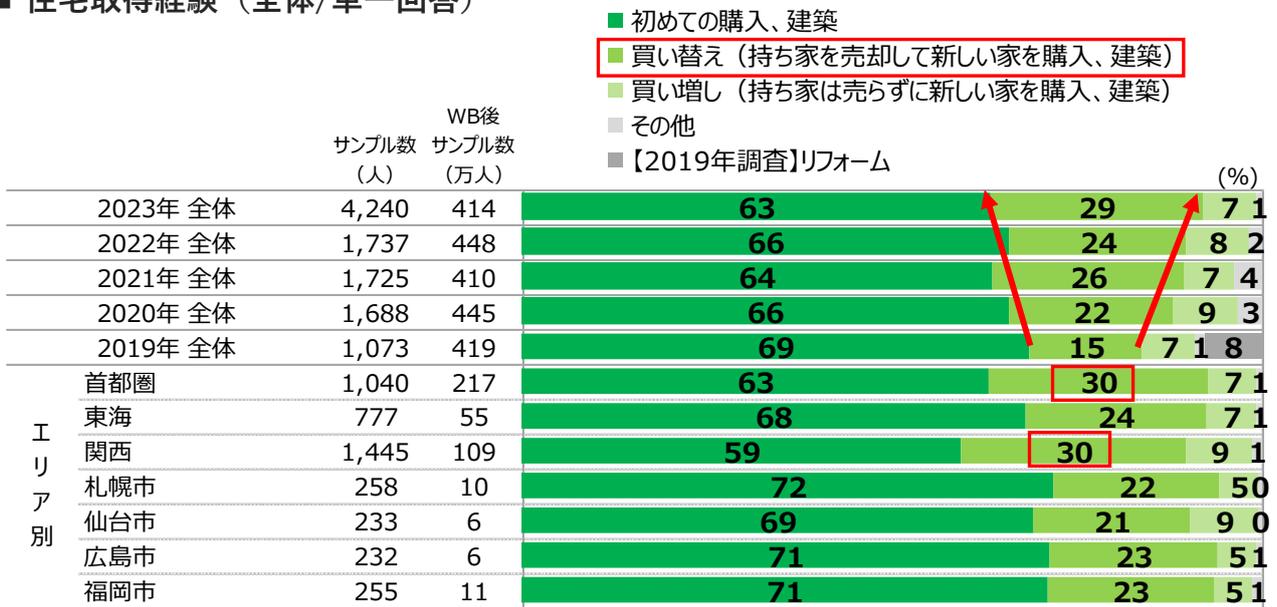
本件に関する  
お問い合わせ先

<https://www.recruit.co.jp/support/form/>

## ■住宅検討状況：住宅取得経験

- 「初めての購入、建築」が63%を占める。「買い替え」は29%で、2019年以降で最も高い。
- エリア別に「買い替え」の割合を見ると、特に首都圏と関西で、他エリアより高い。また、札幌市と仙台市以外で、2020年以降最も高い。

## ■住宅取得経験（全体/単一回答）



※図表中の%は、小数第一位を四捨五入した値  
 ※WB後サンプル数は、小数第一位を四捨五入した値  
 ※0は回答はあるが表記単位未満のもの

## ■住宅取得経験（全体/単一回答） ※エリア別経年比較

	初めての購入、建築				買い替え				買い増し				その他			
	2020年	2021年	2022年	2023年	2020年	2021年	2022年	2023年	2020年	2021年	2022年	2023年	2020年	2021年	2022年	2023年
全体	65.8	63.6	65.9	63.5	22.4	26.1	24.0	28.6	8.7	6.8	8.4	7.2	3.1	3.6	1.7	0.8
首都圏	64.0	62.5	63.2	63.2	23.9	27.5	25.1	29.6	9.6	6.1	9.8	6.6	2.5	3.8	2.0	0.6
東海	73.8	69.8	70.8	68.1	14.2	19.1	19.3	24.4	8.1	7.4	8.6	6.9	3.9	3.7	1.3	0.6
関西	64.4	61.3	67.7	59.4	24.1	28.4	25.0	30.4	7.7	7.5	5.6	9.0	3.8	2.9	1.7	1.2
札幌市	67.8	62.3	68.8	72.0	24.7	24.7	21.4	22.4	5.4	8.5	9.7	5.2	2.1	4.5	0.2	0.5
仙台市	72.2	72.7	71.6	69.2	18.3	14.3	23.9	21.2	8.3	10.5	4.5	9.1	1.2	2.6	-	0.4
広島市	67.7	68.1	73.1	71.3	15.8	21.5	18.9	22.7	12.0	7.4	7.7	5.3	4.6	2.9	0.3	0.7
福岡市	67.3	69.8	69.2	71.0	21.4	20.0	21.3	22.5	9.1	6.1	8.9	5.4	2.2	4.2	0.5	1.1

※図表中の%は、小数第二位を四捨五入した値  
 ※データラベルについて：-は該当する回答がなし

	サンプル数（人）				WB後サンプル数（人）			
	2020年	2021年	2022年	2023年	2020年	2021年	2022年	2023年
全体	1,688	1,725	1,737	4,240	4,452,339	4,101,673	4,481,037	4,137,029
首都圏	260	260	260	1,040	2,173,056	2,160,233	2,344,296	2,170,331
東海	260	260	260	777	616,438	546,600	581,462	545,558
関西	260	260	260	1,445	1,330,422	1,065,067	1,208,632	1,089,860
札幌市	253	254	259	258	105,820	96,554	104,881	103,888
仙台市	207	224	219	233	64,417	64,123	60,534	56,992
広島市	212	227	232	232	69,332	71,204	68,939	62,558
福岡市	236	240	247	255	92,854	97,892	112,293	107,841

## ■住宅検討状況：検討住宅種別

- 検討している住宅の種別は「注文住宅」が最も高く56%。
- 2019年以降で、「中古一戸建て」「リフォーム」の検討率が最も高くなった。
- 全体と比べて、「中古一戸建て」「リフォーム」の検討率が高いのは、購入検討内容別では二次取得者である。（※二次取得者＝買い替え+買い増し）

## ■ 検討住宅種別（全体/複数回答）

	WB後 サンプル数 (人)	WB後 サンプル数 (万人)	検討種別（複数回答） (%)						
			注文住宅	新築 一戸建て	中古 一戸建て	新築 マンション	中古 マンション	リフォーム	その他
2023年 全体	4,240	414	56	31	31	30	30	16	0
2022年 全体	1,737	448	56	32	29	32	26	15	0
2021年 全体	1,725	410	54	32	26	29	30	12	0
2020年 全体	1,688	445	50	30	27	33	28	14	0
2019年 全体	1,073	419	57	31	22	35	25	11	0
エリア別									
首都圏	1,040	217	52	32	35	34	36	17	0
東海	777	55	67	31	24	19	18	11	-
関西	1,445	109	61	31	28	27	25	16	0
札幌市	258	10	47	23	34	27	27	6	-
仙台市	233	6	53	24	29	26	26	12	-
広島市	232	6	52	31	25	39	25	9	0
福岡市	255	11	43	29	28	38	35	9	1
メイン検討種別									
注文住宅・計	1,778	164	100	25	18	13	12	15	0
ハウスメーカー	1,162	115	100	29	20	16	13	19	0
工務店	545	42	100	13	15	7	12	5	-
新築一戸建て	492	54	42	100	32	23	16	7	-
中古一戸建て	584	55	29	22	100	15	30	12	-
新築マンション	578	63	14	20	9	100	29	7	-
中古マンション	552	56	13	11	26	26	100	4	-
リフォーム	249	22	57	20	33	20	25	100	-
世帯年収別									
200万円未満	186	14	50	18	35	20	33	11	-
200~400万円未満	588	52	56	29	33	23	29	14	-
400~600万円未満	822	80	55	33	33	28	28	13	0
600~800万円未満	697	65	59	30	31	26	30	14	0
800~1000万円未満	516	51	58	35	34	35	31	15	0
1000~1200万円未満	262	31	56	34	29	43	34	19	-
1200~1500万円未満	179	19	49	26	22	41	31	24	0
1500~2000万円未満	110	11	59	25	23	46	29	22	-
2000万円以上	83	10	64	42	40	57	38	44	-
年代別									
20代	886	113	67	37	32	27	25	13	0
30代	937	118	58	37	34	31	31	15	0
40代	874	97	49	29	31	31	34	17	0
50代	819	46	49	17	29	31	37	17	0
60代	724	39	42	19	27	31	28	20	0
クテ状況別									
実施していない	2,053	173	52	30	26	25	23	10	0
50%未満	1,224	140	66	33	38	34	36	23	0
50%以上	347	47	52	32	38	44	45	22	0
別内容別									
一次取得	2,520	263	55	35	29	32	30	9	0
二次取得	1,677	148	57	25	35	28	31	26	0

※図表中の%は、小数第一位を四捨五入した値

※WB後サンプル数は、小数第一位を四捨五入した値

※データラベルについて：-は該当する回答がなし、0は回答はあるが表記単位未満のもの

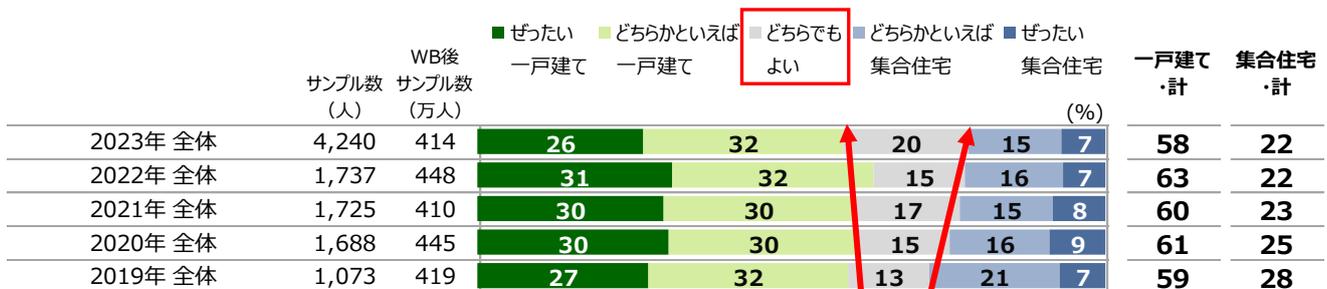
※検討種別と選択肢の対応表は右記の通り

注文住宅	土地を購入して注文住宅 所有している土地に注文住宅 現在の持ち家一戸建ての建て替え（注文住宅）
新築一戸建て	新築分譲一戸建ての購入
中古一戸建て	リフォームしていない中古一戸建ての購入（購入直後に大規模リフォームをする） リフォームしていない中古一戸建ての購入（購入直後に大規模リフォームをしない） リフォーム済み中古一戸建ての購入
新築マンション	新築分譲マンションの購入
中古マンション	リフォームしていない中古マンションの購入（購入直後に大規模リフォームをする） リフォームしていない中古マンションの購入（購入直後に大規模リフォームをしない） リフォーム済み中古マンションの購入
リフォーム	現在の持ち家住宅の大規模リフォーム

## ■住宅に関する意識：一戸建て・集合住宅意向／新築・中古意向

- 一戸建て希望が58%、集合住宅希望が22%。2022年と比べると、一戸建て希望が減少、「どちらでもよい」が増加した。
- 新築希望が64%、中古希望が9%。2022年と比べると、新築希望がやや減少、「どちらでもよい」が増加した。

### ■ 一戸建て・集合住宅意向（全体/単一回答）



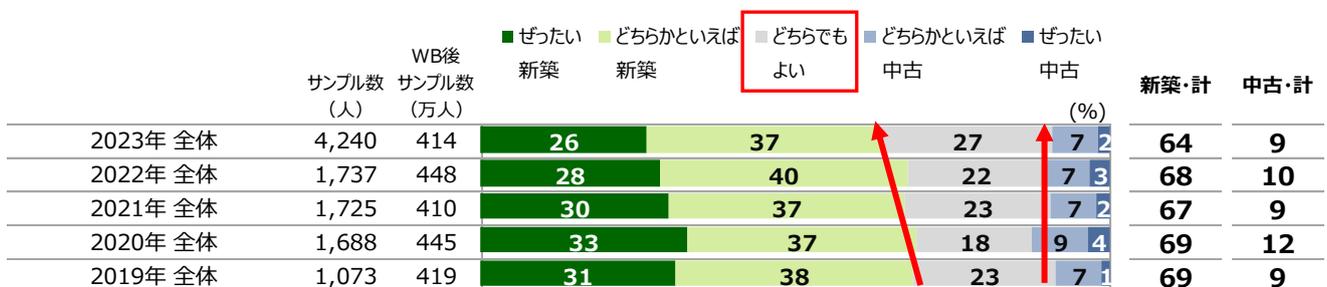
※一戸建て・計:「ぜったい一戸建て」+「どちらかといえば一戸建て」/集合住宅・計:「どちらかといえば集合住宅」+「ぜったい集合住宅」

※図表中の%は、小数第一位を四捨五入した値

※WB後サンプル数は、小数第一位を四捨五入した値

※「計」は小数点以下を含めて算出しているため、図表中表記の数字から算出した数値と一致しない場合がある

### ■ 新築・中古意向（全体/単一回答）



※新築・計:「ぜったい新築」+「どちらかといえば新築」/中古・計:「どちらかといえば中古」+「ぜったい中古」

※図表中の%は、小数第一位を四捨五入した値

※WB後サンプル数は、小数第一位を四捨五入した値

※「計」は小数点以下を含めて算出しているため、図表中表記の数字から算出した数値と一致しない場合がある

## 調査概要

- **調査目的** 住宅の購入・建築、リフォーム検討意向者の意識と行動を把握する
- **調査対象** 2023年12月調査は、下記条件を満たすマクロミルモニタの20歳～69歳の男女を対象に調査を実施した  
【スクリーニング調査】  
20歳～69歳の男女  
【本調査】  
①住宅の購入・建築検討者  
過去1年以内に住宅の購入・建築、リフォームについて「具体的に物件を検索した。もしくは建築・リフォーム会社の情報収集をした、している」「資料請求・問い合わせをした」「モデルルームや住宅展示場、モデルハウス、物件を見学した」「不動産会社、建築、リフォーム会社を訪問した」「購入する物件や、建築・リフォームの依頼先と契約した」のいずれかの行動をしており、検討に関与している（リフォーム・その他のみの検討者は除く）  
【本調査集計対象】  
・首都圏（東京都/千葉県/埼玉県/神奈川県）・関西（大阪府/京都府/奈良県/兵庫県/和歌山県/滋賀県）・東海（愛知県/岐阜県/三重県）・札幌市・仙台市・広島市・福岡市在住の20歳～69歳男女
- **調査方法** インターネットによるアンケート調査
- **調査時期・回答数**  
スクリーニング調査 2023年12月22日（金）～2024年1月9日（火） 有効回答数：60,000人  
本調査 2023年12月22日（金）～2024年1月9日（火） 有効回答数：7,223人（集計対象：4,240人）
- **調査機関** 株式会社マクロミル
- **ウェイトバック（WB）集計について**

### <ウェイトバック集計の目的>

本調査の回収サンプルの偏りを、実際の住宅購入建築検討者の年代、地域別出現率に合わせることを目的とし、ウェイトバック集計を行った。

### <ウェイトバック値算出のためのデータソース>

- 1.2023年のスクリーニング調査の結果
- 2.国勢調査の結果（令和2年度国勢調査を使用）

### <本調査実サンプル数（人）とウェイトバック後サンプル数（万人）>

#### ①住宅の購入・建築検討者

	首都圏					東海					関西					札幌市	仙台市	広島市	福岡市	総計
	20代	30代	40代	50代	60代	20代	30代	40代	50代	60代	20代	30代	40代	50代	60代					
実サンプル数（人）	208	208	208	208	208	161	156	156	154	150	341	323	283	251	247	258	233	232	255	4,240
WB後サンプル数（万人）	56.5	64.3	52.2	24.6	19.5	15.1	15.9	12.4	5.4	5.8	32.7	27.7	25.0	12.5	11.2	10.4	5.7	6.3	10.8	413.7

※調査結果全体については下記リンクよりご覧ください。

[https://www.recruit.co.jp/newsroom/pressrelease/assets/20240425\\_housing\\_02.pdf](https://www.recruit.co.jp/newsroom/pressrelease/assets/20240425_housing_02.pdf)

## 『SUUMOリサーチセンター』について

『SUUMOリサーチセンター』は、『SUUMO』の調査研究機関として、住まいや暮らしについての調査、住まいの品質向上に向けた実証実験、テクノロジーの実態調査を行っています。業界に向けた提言や生活者に向けた発信によって、住まいの価値を高め、一人ひとりにその価値が届くまでの伴走・支援をしています。『リクルート住宅総研』としての創立以来、約20年に渡って培ってきた住まいの検討者と不動産事業者に関する深い現場知見と『SUUMO』という国内最大級メディア運営に基づくデータに依拠した、実現できる未来を発信していきます。

## リクルートグループについて

1960年の創業以来、リクルートグループは、就職・結婚・進学・住宅・自動車・旅行・飲食・美容などの領域において、一人ひとりのライフスタイルに応じたより最適な選択肢を提供してきました。現在、HRテクノロジー、マッチング&ソリューション、人材派遣の3事業を軸に、60を超える国・地域で事業を展開しています。リクルートグループは、新しい価値の創造を通じ、社会からの期待に応え、一人ひとりが輝く豊かな世界の実現に向けて、より多くの『まだ、ここにはない、出会い。』を提供していきます。

詳しくはこちらをご覧ください。

リクルートグループ：<https://recruit-holdings.com/ja/> リクルート：<https://www.recruit.co.jp/>