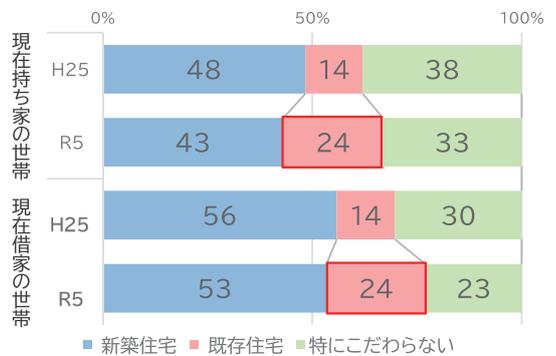




# 新築にこだわらないユーザーが増加中 中古戸建住宅は成約件数上昇 市場好調

長らく住宅業界の当たり前だった「新築至上主義」が変化を迎えています。国土交通省が公表している最新の「住生活総合調査」によると、**既存住宅も視野に入れて住宅購入を検討しているユーザーが拡大している**ようです(右図)。中古住宅のニーズが増加していることはレインズの公表している6月分の中古戸建て住宅における成約件数と在庫件数でも分かります。**関西6府県のデータは下記記事を参照のこと**。首都圏エリアも同様に好調です。成約件数(前年同月比)は2024年6月から同年10月を除いて毎月増加。**在庫件数は2024年6月に同比22.3%増となっていました**が、毎月減少していき足元の2025年6月では**7.9%増に留まっています**(下記事参照)。また、国土交通省が公表している令和6年度第4四半期受注分の「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」をみても、増築工事の件数は対前年同期比で12.3%の増加を記録しました。

新築住宅・既存住宅(持ち家)の意向

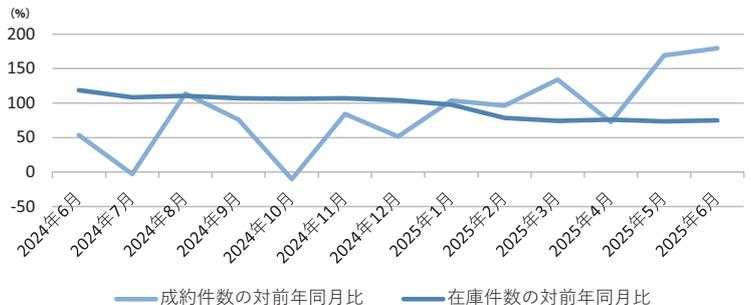


出典: 国土交通省

## 今、中古住宅を「磨き上げて」 自分らしく再生する絶好のチャンスです

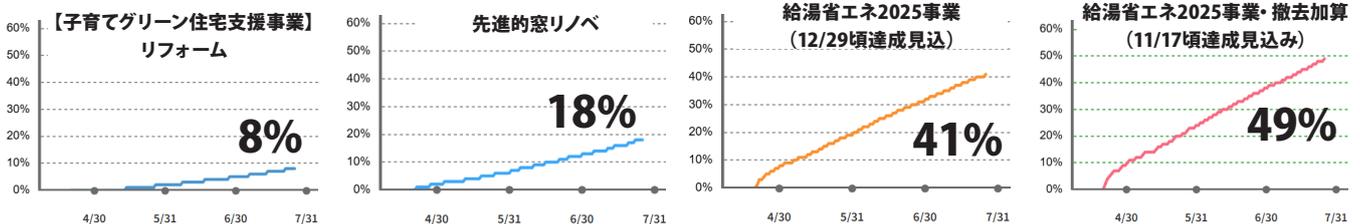
インフレ等の影響で住宅価格が高騰し、一部では住宅ローン審査が通らないとの声も挙がっています。そこで提案しやすい物件が中古住宅です。こうした時代が到来することは以前より指摘されてきましたが、**目に見える形で変化してきたのが昨今といえるでしょう**(右図)。中古住宅に「磨きをかける」ために政府が展開する、**省エネ性能の高い建材・住設の導入に対する補助金や税制優遇**(詳細は次ページ以降)もこうした状況を後押ししているといえます。ただし、懸念事項として今年4月に施行された法改正が挙げられます。これによって大型リフォームの場合、建築確認手続きの対象となる可能性があります。しかし、地場の工務店であればこうした制度面に配慮しながら、確認申請が不要となる範囲で工事内容を設計し、なおかつ施主にとって魅力的な提案を行うことも可能はずです。その魅力を、今こそ磨き上げていくタイミングではないでしょうか。

関西6府県における中古戸建住宅の  
成約件数(対前年同月比)と在庫件数(同)



出典: レインズ

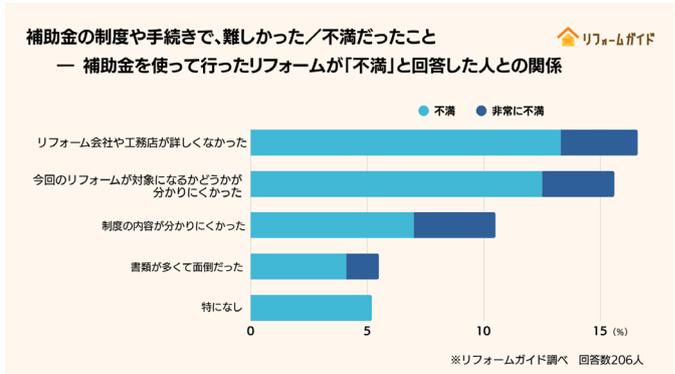
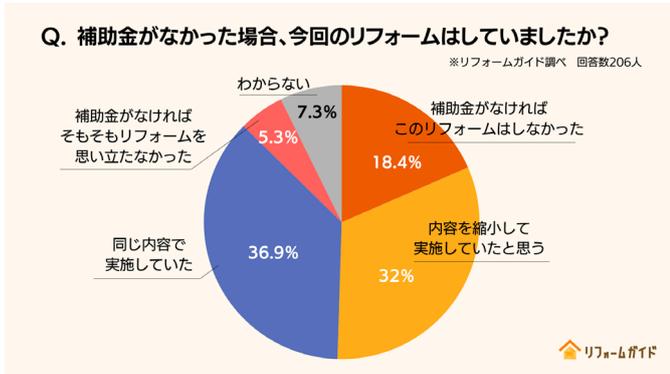
## 省エネ'25キャンペーン申込みはお早めに!



※2025年7月23日0時時点

# 住宅ローン減税と補助金がリフォーム後押し

現在、リフォーム減税や補助金制度が施主の意思決定を後押しする重要な要因となっています。詳細は以下の図表を参照のこと。工務店としては、こうした制度の内容や適用条件を的確に把握し、**施主に対して適切な情報提供や提案ができる体制を整えておくことが、受注機会の拡大や信頼獲得に直結します。**制度の活用支援は、単なる施工だけでなく、付加価値あるサービスとして大きな差別化要素にもなります。

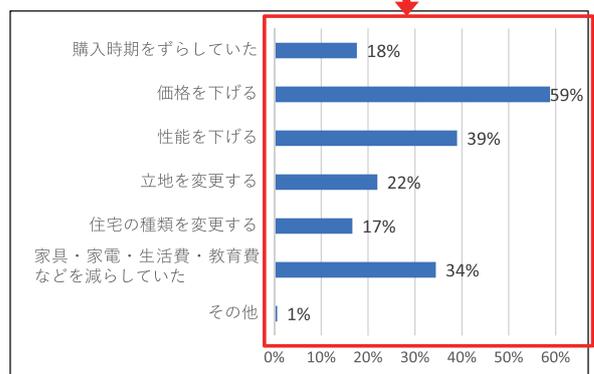
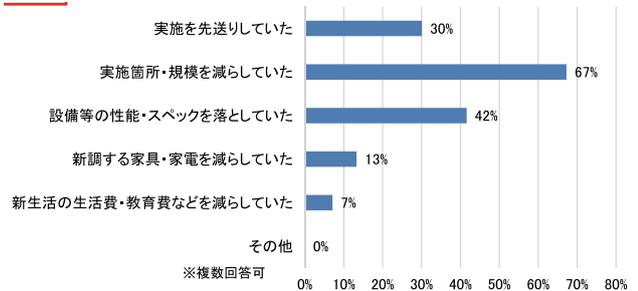


## リフォーム促進税制がなかった場合に性能向上リフォームの実施に影響があったか (※左図表はn=401)

あきらめていたと思う	なんらかの影響や迷いが生じていたと思う	影響はなかったと思う
10%	42%	48%

購入しなかった	住宅購入や新生活に影響が生じた	影響はなかった
21%	59%	20%

性能向上リフォーム約800件／年に相当  
※リフォーム促進税制適用実績推計(令和6年)より推計



出典: 国土交通省「住宅税制のEBPMに関する有識者会議」から抜粋

# 「置き配」標準化へ？ 宅配BOX需要増加

一部報道によると、国土交通省は「置き配」を標準化する検討に入ったとしており、秋までに方向性をまとめるといいます。運送業の人手不足を解消するために課題として取り上げられた再配達問題。このことから、宅配ボックスに注目が集まっています。**配達物は一日にひとつとは限りません。複数回の配達を見込んだ宅配ボックスが提案材料としては望まれます。**具体例としては押しボタン錠を搭載し、複数個口の収納場所を備えるパナソニックの置き配ボックス「CTN1221」が挙げられます(右写真)。置き配が一般的になりつつある今、防犯の観点からもニーズが増えるだろう。



パナソニック「CTN1221」

# 長期優良住宅が急増 新築の4割に迫る

国土交通省は、令和6年度末時点の長期優良住宅の認定状況を公表しました。これによると新設住宅着工戸数に対する長期優良住宅の認定実績は4割に迫る勢い。令和4年から5年の2ポイント増と比べて、5年から6年には8ポイント増と急上昇しました。1面の記事でも触れた通り。今は「新築至上主義」の時代から「直して使う」時代にシフトしました。このことから新築の建てる際には、メンテナンスしながら2～3世代が住み続けられる「長期優良住宅」の認定を取得しておくことで資産価値として残せる可能性が高くなります。子どもが巣立ったあとに引っ越す際でも建築した住宅の売却金額でローンの残債を返済する選択肢も選べるかもしれません。新築販売時の差別化にもつながるでしょう。また、長期優良住宅の取得に関連する税制優遇措置には、それぞれ適用期限が設けられています。所得税においては、住宅ローン控除および投資型減税の特例が令和7年(2025年)12月31日まで適用されます。不動産取得税と固定資産税の軽減措置については、令和8年(2026年)3月31日まで。登録免許税の税率軽減は令和9年(2027年)3月31日までが期限です。

## 1. 認定実績【新築】

		令和4年度	令和5年度	令和6年度	累計※1
認定実績 (新設住宅着工)	一戸建ての住宅	115,509戸 (29.3%)	111,341戸 (31.3%)	136,842戸 (39.3%)	1,694,243戸
	共同住宅等	2,526戸 (0.5%)	4,821戸 (1.1%)	8,231戸 (1.8%)	
戸数に対する割合)	総戸数	118,035戸 (13.7%)	116,162戸 (14.5%)	145,073戸 (17.8%)	1,735,808戸

※1 累計：平成21年6月～令和7年3月

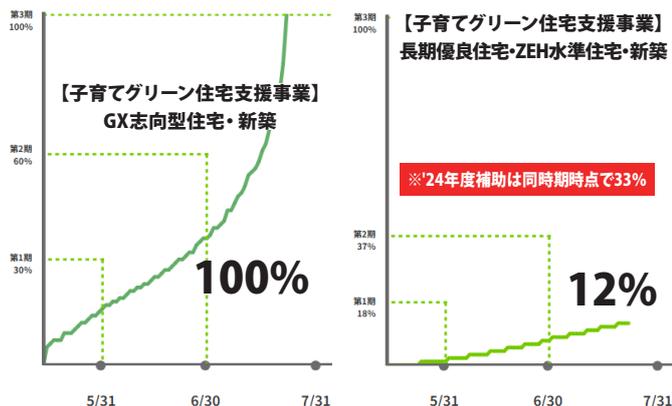
## 2. 認定実績【増築・改築】

		令和4年度	令和5年度	令和6年度	累計※2
認定実績	一戸建ての住宅	128戸	169戸	96戸	1,798戸
	共同住宅等	4戸	7戸	5戸	65戸
	総戸数	132戸	176戸	101戸	1,863戸

※2 累計：平成28年4月～令和7年3月

## 予算に対する補助金申請額の割合 (概算値)

※2025年7月23日0時時点



## GX補助終了 長期優良へシフト

子育てグリーン住宅支援事業の「GX志向型住宅」については、6月末から7月中旬にかけて想定を上回るスピードで予算消化が進んだため、補助金の上限に達し、現在は受付を終了しています。今後は、長期優良住宅やZEH水準住宅を対象とした補助制度への移行が進められますが、これらの補助やリフォーム分の予算がGX志向型住宅枠へ転用されることはありません。なお、現時点で着工しておらず、工期が補助対象期間に間に合う物件については、長期優良住宅認定を取得することで最大80万円の補助を受けられるほか、税制面でも優遇措置があるなど、十分なメリットが見込めます。

CHECK!!

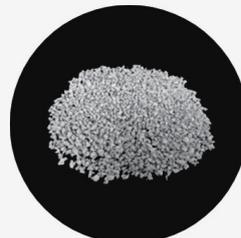
## SILENT DROP

サイレントドロップ

特殊粒材で音を制御する新しい発想の床衝撃音低減材“サイレントドロップ”は天井裏にのせるだけでこれまで対策が難しいとされていた重量床衝撃音を低減します。



特殊粒材



FUKUVI

## 新ZEHはGX ZEHへ

6月号で掲載した記事「新ZEHは2027年から、一次エネ削減率35%へ」の中で紹介した「新ZEH」の新しい名称は「GX ZEH」となりました。経済産業省の「ZEH・ZEH-M委員会」によると詳細は以下のとおりです。一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの住宅を表す「ZEH」、「ZEH-M」は新定義として「GX ZEH」、「GX ZEH-M」となります。ZEH+や、Nearly ZEH、ZEH Ready、ZEH Orientedなど広い概念を表す場合は「GX ZEHシリーズ」や「GX ZEH-Mシリーズ」と表現します。

## 国交省名乗る詐欺に注意

国土交通省を名乗る者が訪問し、「国土交通省が行う住宅の耐震対策に関するアンケートに答えて欲しい。」などとかたる事案について、一般の方より複数の情報提供がありました。注意喚起のためお知らせいたします。国土交通省では、住宅の耐震対策に関して、一般家庭を対象とした戸別訪問によるアンケート調査は行っていません。これは世帯等から個人情報等を詐取するものとみられます。詐欺やその他の犯罪にもつながりかねないため、ご注意ください。

—国土交通省

## 住宅省エネ2025キャンペーン始動!

昨年に続き4つの補助金事業が3省合同でワンストップ申請できます。新築住宅には新たにGX志向型住宅の補助が登場! 断熱等級6、1次エネ35%削減(GX志向型要件)、及びZEH対応など、お困りの方はぜひ八興営業担当へご相談を! 最適な仕様・商品提案をさせていただきます。また、引き続き省エネ適判など法改正関連についてもサポートします。



## 2025年5月の住宅着工統計調査

新設住宅着工統計

		戸数	前月比 (%)	前年同月比 (%)
新設住宅合計		43,237	▲ 23.0	▲ 34.4
利用関係別	持家	11,920	▲ 12.6	▲ 30.9
	貸家	18,893	▲ 24.2	▲ 30.5
	給与	500	▲ 65.9	76.7
	分譲	11,924	▲ 26.2	▲ 43.8
地域別	首都圏	16,902	▲ 18.3	▲ 31.5
	中部圏	5,566	3.9	▲ 22.3
	近畿圏	7,132	▲ 29.7	▲ 36.0
	その他の地域	13,637	▲ 31.8	▲ 40.5
構造別・建て方別	木造	24,563	▲ 17.2	▲ 31.2
	一戸建	17,355	▲ 15.0	▲ 32.0
	非木造	18,674	▲ 29.6	▲ 38.3
	共同住宅	16,017	▲ 32.6	▲ 40.6
工法別	軸組木造	18,614	▲ 23.1	▲ 32.9
	在来非木造	12,410	▲ 40.7	▲ 46.9
	プレハブ	6,962	11.6	▲ 9.3
	2×4	5,251	8.5	▲ 26.4

近畿圏内県別の新設住宅着工統計

	滋賀	京都	大阪	兵庫	奈良	和歌山
住宅合計	591	768	3,477	1,891	274	131
前年比 (%)	▲ 11.0	▲ 49.9	▲ 43.6	▲ 0.8	▲ 30.5	▲ 73.2
持家	217	208	527	520	124	83
前年比 (%)	▲ 23.3	▲ 21.8	▲ 29.7	▲ 1.5	▲ 35.8	▲ 47.5
貸家	173	457	1,346	462	90	28
前年比 (%)	▲ 39.3	▲ 36.4	▲ 57.4	▲ 30.1	▲ 27.4	▲ 90.5
給与	62	1	8	199	0	5
前年比 (%)	3000.0	▲ 85.7	▲ 20.0	3216.7	-	-
分譲	139	102	1,596	710	60	15
前年比 (%)	47.9	▲ 81.1	▲ 29.0	▲ 0.1	▲ 22.1	▲ 55.9
うち集合	80	0	1,115	423	0	0
前年比 (%)	-	▲ 100.0	▲ 25.1	31.8	-	-
うち戸建	59	102	470	284	60	15
前年比 (%)	▲ 37.2	▲ 38.9	▲ 37.9	▲ 27.2	▲ 22.1	▲ 55.9
床面積 (㎡)	47,986	54,150	274,368	159,478	25,365	12,382
前年比 (%)	▲ 14.6	▲ 49.6	▲ 41.1	1.5	▲ 32.4	▲ 64.1

※▲は減少、無印は増加を表す ※単位が明記されていない数字は戸数 出典：国土交通省「住宅着工統計調査」



本社 / 〒523-0015 滋賀県近江八幡市上田町 175  
 大阪営業所 / 〒530-6010 大阪市北区天満橋 1-8-30 OAPタワー 10F  
 京都営業所 / 〒601-8121 京都府京都市南区上鳥羽大物町 28 シグマビル 1F



キャンペーンサイトなどお困り情報をお知らせいたします!

Monthly HAKKO 2025年8月号 vol.80

発行 / 株式会社 八興 〒523-0015 滋賀県近江八幡市上田町 175  
 TEL.0748-37-7185 <https://www.hakko-gr.co.jp/>