

## 中古リノベーション住宅市場、この10年で何が変わった？

### カウカモが10年間で振り返り、2035年の住まいさがしを読み解く

「一生住む家」から「住み替える家」へ。

10年間の知見とトップエージェント・有識者と考える、次の住まいさがしの3つの変化

株式会社ツクルバ（本社：東京都渋谷区、代表取締役：野村 駿太郎）が提供する、中古・リノベーション住宅の流通プラットフォーム「cowcamo（カウカモ）」は、サービス開始から10年間で蓄積した住まいさがしの知見をもとに、この10年の市場変化を振り返るとともに、2035年の住まいさがしを展望する特別コンテンツを公開しました。



カウカモがサービスを開始した2015年当時、「リノベーション」は一部の住まい好きに選ばれる特別な選択肢でした。しかし現在では、中古マンションを購入し、自分らしくリノベーションして暮らすことは、多くの都市生活者にとって一般的な選択肢へと変化しています。

本コンテンツでは、会員登録者数60万人・年間利用者数300万人超へと成長したカウカモが10年間で蓄積したサービス運営知見に加え、現場の第一線で顧客を支援するトップエージェントへのヒアリング、有識者コメントをもとに、この10年で起きた変化と、これからの住まいさがしに求められる視点を整理しました。

## ■これからの10年はどうなる？カウカモが考える2035年の住まいさがし3つの変化

これからの10年はどうなる？ 

### カウカモが考える2035年の住まいさがし 3つの変化

<p><b>1</b></p> <p>一生モノから 「<b>住み替え前提</b>」に</p>  <p>ライフステージに合わせて、 住み替える前提で家を買うことが さらにあたりまえの選択肢に</p>	<p><b>2</b></p> <p>スペックよりも 暮らしと<b>管理状態</b>重視へ</p>  <p>暮らしに何が大事かの整理と、 建物の管理状態への注目が高まる</p>	<p><b>3</b></p> <p>人気物件のキーワードは <b>流動性 管理</b></p>  <p>変化に対応できる余白、 次の暮らしに繋がる<b>流動性</b>、 マンションのコミュニティや管理など</p>
---	---	--

カウカモのトップエージェントたちに、これからの10年の首都圏の住宅事情や家さがしの変化についてアンケートを実施しました。現場の最前線でお客様の住まいさがしに寄り添ってきたエージェントたちのリアルな予測から、これからの住まいのあり方を示す3つの大きなトレンドを考察します。

### 予測1. 「一生モノ」から「住み替え前提」の住宅購入へ

これまでは「一度買った家に長く住み続ける」という意識が一般的でしたが、これからの10年は、子育てや働き方などのライフステージの変化に合わせて住まいを柔軟に見直す「住み替え前提」の購入がさらに当たり前になっていく予測です。

## エージェントの声

- 「“半住半投”（半分は住宅として、半分は投資として）買い、暮らす。一生住むわけではなく、住み替える前提での購入。20代で家を買う人もさらに増えると思います」
- 「『一生住む前提』より、次の選択肢を残す買い方へ変わっていく。家を買うことが『暮らしの拠点』を買う意識に変化しそうです」

## 予測2. スペックよりも「自分たちらしさ」と「建物の管理状態」が重要に

首都圏の物件価格高騰や金利の影響を受け、駅距離・広さ・築年数などすべての条件を満たす物件が減少する中、家さがしの基準も変化します。完璧なスペックを求めるのではなく、「自分たちの暮らしに何が本当に大事か」を整理すること、そして資産価値を維持するための「管理状態」への注目が高まります。

## エージェントの声

- 「新築のような新しいものを『所有』する時代から、所有物を『編集（アレンジ）』していく時代へ。今後は住む楽しさに加え、『保有していく資産を維持する』『持続可能性への介入がしやすいシステム』が求められ、中古マンションを自分たちの資産として捉えて取引するシーンがより多くなるのではないのでしょうか」
- 「築年数そのものよりも、管理状態・修繕履歴・住みながら手を入れられる余地など、建物を“どう育ててきたか／これからどう育てられるか”を重視する見方が、より当たり前になっていくと思います。スペックの正解より、自分たちの暮らしにとって何が大事かを整理する家さがしが重要になります」

## 予測3. 2035年の人気物件は「流動性」と「管理」がキーワードに

10年後に選ばれる物件のキーワードとして、変化に対応できる「余白」や、手放しやすい「流動性」、そして安心できる「コミュニティ・管理」が挙げられました。

## エージェントの声

- 「今にも、次にも、ちょうどいい家（売却時にも安心な住まい）」
- 「次の暮らしにつながる家」“永住するための完成形”というより、“暮らしの変化に合わせて更新できる拠点”のような住まいが、2035年にはより人気になっているのではないのでしょうか
- 「流動性の高い物件（複数路線使えるなど）」

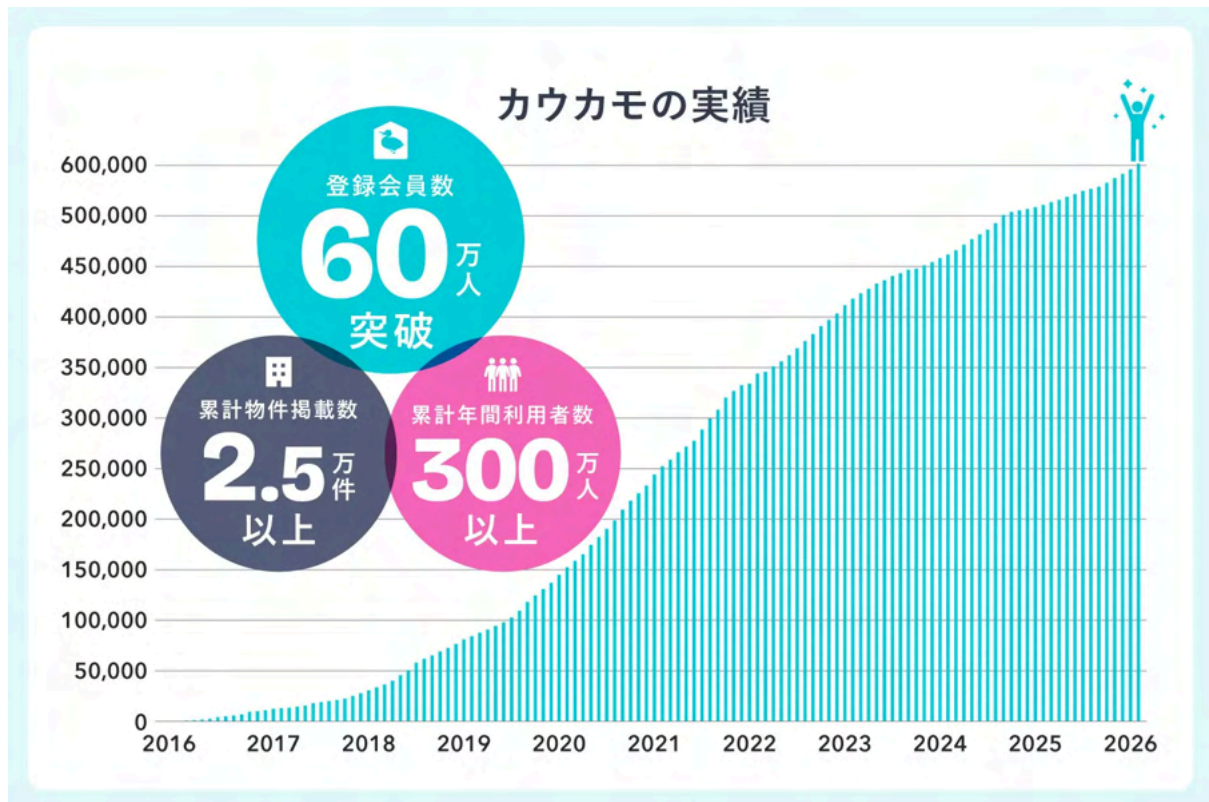
- 「大規模マンション、管理状態良好・コミュニティのある安心感のある暮らし」

## ■カウカモの10年は、中古リノベーションマンションが「あたりまえ」になった10年

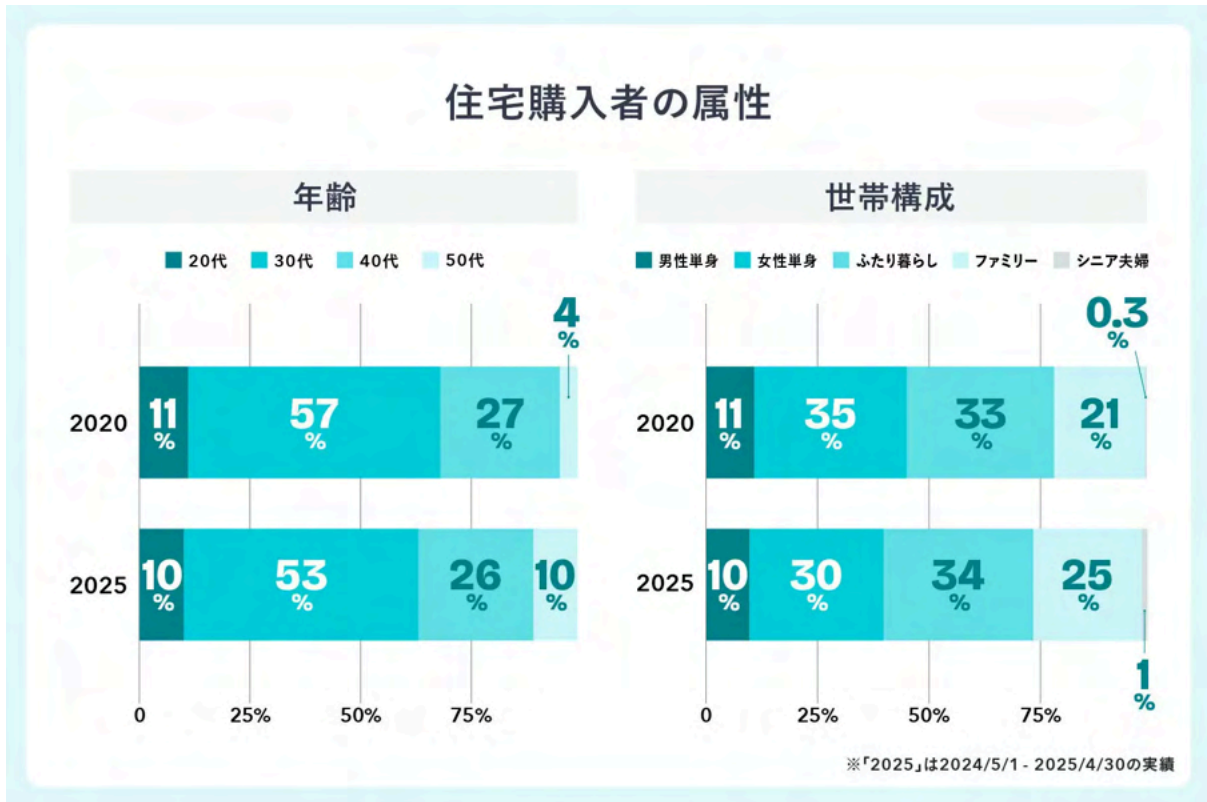
2015年6月にサービスを開始したカウカモは、2025年に10周年を迎え、同年7月よりスタートした10周年イヤーのフィナーレを2026年6月に迎えました。

サービス開始当初、「リノベーション」という言葉は、古民家や戸建てをこだわり抜いて改装するような特別な選択肢として響くものでした。実際、カウカモマガジンでも最初の記事は「[中古戸建](#)」を自身でリノベーションした方のもの。しかしこの10年で、中古住宅を買ってリノベーションをして住むこと、特に中古マンションという分野においては、都市生活者にとって「あたりまえ」の選択肢として定着しました。

カウカモもこの10年間で会員登録者数60万人、年間利用者数300万人超のサービスへ成長。利用者層も30代中心からファミリー層・50代まで広がり、中古リノベーション住宅は幅広い世代の住まいさがしとして定着しています。



会員登録者数は60万人を突破し、年間利用者数は300万人を超えるプラットフォームに成長。



## リノベーショントレンドの変遷

2015年頃、リノベーションのデザインを牽引していたのは、カフェなどの商業施設のデザインでした。天井をコンクリートの躯体現しにして素材感を見せ、床や家具は木の温かみをプラスするデザインがトレンドでした。



神奈川県 横浜市 (aani邸)

リノベ暮らしの先輩に聞く！ 2015/09/14



## 奥さまと大工のご主人が共につくり育てる住まい

当時のカウカモマガジンの記事 (記事は[こちら](#))



神奈川県 横浜市 (taru邸)

リノベ暮らしの先輩に聞く！ 2015/10/21



## 奥さまが全面プロデュース！ 男前インダストリアルな家

当時のカウカモマガジンの記事 (記事は[こちら](#))

その後、徐々にスタイルはブルックリンやインダストリアルといった海外トレンドを取り入れながら細分化し、より個人の好み反映されるようになりました。そして現在、デザインにおける最大のトレンドは「特定の型がないこと」。

「室内窓」「広いLDK」「広い土間」といった暮らしの動線や、二重サッシや断熱材などの性能面は今や標準的な要件として求められ、そこへ個々のライフスタイルやこだわりが色濃く反映される時代が到来しています。

## ■CASE：10年前、カウカモで家を買った人は今？





▲（左）2015年当時のお部屋

▲右は現在のお部屋の様子。ベランダから見える木々は、変わらず青々としている。家具は、4人家族の暮らしに合わせて配置を変えた。

カウカモのサービス開始から10年。当時、記念すべき「1号契約者」となったTさん（40代・会社員）に、当時の思い出を伺いました。10年前の決断について、10年住んでも魅力は色褪せないとのこと。当時の住まいさがしについて深堀ります。

詳細の記事はカウカモマガジンでご覧いただけます：URL

## カウカモとの出会い

「当時は賃貸暮らしで、子供が生まれるタイミングで中古マンション購入を検討していました。当時はリノベーションという言葉が出始めの時期で、中古マンションを買って自分でリノベーションをしようと思いネット検索でリノベーション会社を探していたんです。偶然カウカモに出会ったのですが、何より写真の『シズル感』と記事の質が圧倒的で、物件を探すというよりは『雑誌を読む』感覚で毎日眺めていました。」

## 「一目惚れ」の決断



「今の物件は、土地勘があったエリアで、内装写真も好みぴったりで、見つけたタイミングで即座にお問い合わせをしました。妻が先に内見をして、『すごく良かったから契約してきて』というような感じで私も内見を促され、実際に見てもやはり良いと思い即決でした。スペックや資産性というよりも、自分たちが暮らすイメージが直感的に湧いたことが決め手です。」

## 10年住んでみて



「10年前、ベランダから見える緑や、マンション共用部の雰囲気惹かれて決断しましたが、10年経った今でもその魅力は変わりません。ライフステージの変化に合わせて少しずつ自分で手を加えながら、家族4人ご機嫌に暮らしています。」

## 【特別寄稿】既存住宅流通の未来と、私たちが次の10年に描きたい未来

### 【LIFULL HOME'S総研 所長 島原万丈氏 コメント】

過去10年のリノベーション市場は、新築価格の高騰と中古市場の拡大を背景に、買取再販ビジネスによる「パッケージ化されたリノベーション」が急成長を遂げました。しかし、2035年に向けたこれからの10年は、市場の成熟に伴い大きな転換期を迎えると考えます。

今後のポイントは主に2点です。1点目は、「既存戸建て住宅」のリノベーションの拡大です。本当の意味でのストック型社会を体現するには、日本の住宅ストックの7割を占める戸建ての流通活性化は不可欠ですし、実際潜在的なユーザーニーズはとても大きい。2点目

は、買取再販市場におけるマンションの進化です。市場が拡大し競争が激化するなか、リノベーション済みマンションを求めるユーザーも多様化しているので、これからは差別化が求められるフェイズになります。従来この市場の主流だったのは立地と価格で勝負する万人向けデザインの物件ですが、今後は「こんな人に、こんな風に住んでほしい」という住まい手のライフスタイルに踏み込んだ、個性や提案性の高い物件が増えるだろうと予測します。

今後10年は、業界内の競争によって業界自体が成熟し、個性がより出てくる。それはデザインだけでなく、内窓の設置をはじめとする「性能」の面においても重要視されるだろうということも含めて、業界の成熟が進むと考えています。

## 【一般社団法人 リノベーション協議会 会長／u.company inc. 代表取締役 内山 博文氏からのコメント】

リノベーション協議会設立から17年、リノベーションは広く認知され、社会インフラも整備されました。しかし、これまでの10年は市場の急上昇により、単なる転売に近い「買取再販」でも利益が出る時代であり、本質的なリノベーションとは言えない側面もありました。

これからの10年は、その意義を本質的に捉え直す時代です。協議会は「『壊す』から『活かす』リノベーションを日本の文化へ」という新ビジョンを掲げ、誰もが自分らしい自由な暮らしを送り、持続可能な循環型社会を実現することを目指しています。

ツクルバ社は場をクリエイティブにする力がある会社です。「カウカモ」は、まさにこうした自分らしい暮らしを届けることができるプラットフォームだと期待しています。ぜひ協議会とともに作っていきましょう。10周年おめでとうございます！

---

この10年で、中古・リノベーション住宅は「自分らしい暮らしを実現する選択肢」の一つへと変化しました。

これからの10年は、住まいに求められる価値も、「所有すること」から、ライフステージや価値観の変化に合わせて選び、育て、住み替えていく柔軟性へと広がっていくことが期待されます。

カウカモはこれからも、住宅市場と生活者の変化を見つめながら、一人ひとりの"叶えたい暮らし"に寄り添う住まいさがしを支援してまいります。

## ■cowcamo（カウカモ）とは

cowcamo（カウカモ）は、「『一点もの』の住まいに出会おう。」をコンセプトにした、中古・リノベーション住宅の流通プラットフォームです。暮らしを妄想しながら好みの物件を楽しく探せるメディア、物件の売買やリノベーションを支援するエージェントサービスによって、中古・リノベーション住宅の「探す」「買う」「つくる」「売る・住み替える」まで一気通貫でサポートしています。“叶えたい暮らし”は十人十色。一人ひとりが、自分らしい暮らしを手に入れ、幸せに暮らしている。そんな世界を実現するサービスです。

cowcamo（カウカモ）：<https://cowcamo.jp/>

お問い合わせURL：<https://cowcamo.jp/contact>

## 株式会社ツクルバ

「住まいの『もつ』を自由に。『かえる』を何度でも。」というVISIONのもと、住宅流通構造を顧客本位に変革するための事業を行っています。デザインとテクノロジーをかけあわせることで、住まいを人生の制約から、可能性を広げる選択肢へと進化させ、誰もが個性豊かな理想の暮らしを叶えられる社会の実現を目指します。

<https://tsukuruba.com/>

会社名：株式会社ツクルバ（東証グロース 証券コード：2978）

所在地：東京都渋谷区恵比寿4-3-14 恵比寿SSビル 7F

設立：2011年8月

代表者：代表取締役CEO 野村 駿太郎

事業内容：中古・リノベーション住宅のマーケットプレイス型の流通プラットフォーム「cowcamo（カウカモ）」（<https://cowcamo.jp/>）の企画・開発・運営、家を売りたい人と買いたい人のマッチングサービス「ウルカモ」（<https://cowcamo.jp/urucamo/>）の企画・開発・運営など