

報道関係者各位

中古が新築の2.2倍^{※1※2}に。実需層は「中古一択」へ AIの普及でメンパ志向が住まい選びの新潮流に リノベル。ユーザーレポート

「中古マンション購入+リノベーション」ユーザーの住まいトレンドを調査

不動産ストックの流通・利活用を推進するリノベーションプラットフォーム運営のリノベル株式会社(本社：東京都港区、代表取締役：山下 智弘、以下 リノベル)は、ワンストップリノベーションサービス「リノベル。」の実績を集計した「リノベル。ユーザーレポート」を発表します。

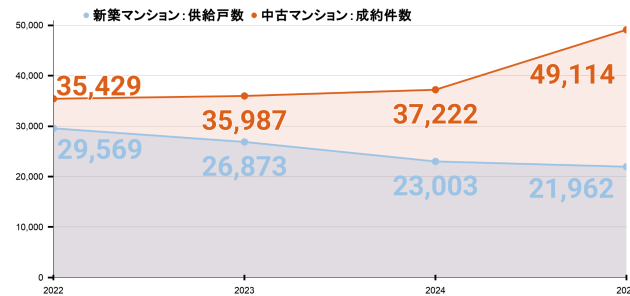
【サマリー】

- 購入層：「新築並行検討層」が減少。中古マンションを1位に選択するユーザーが8割超
- 築年数：首都圏エリアの平均築年数は築36.5年
- 家族構成：夫婦&パートナー世帯が4割を占め、購入の必然性があるファミリー世帯のシェアが34.0%に増
- 年齢：若年層が増加傾向
- 費用：平均リノベーション費用はフルオーダーが1,856万円、セレクトッドが1,232万円
- エリア：6割近くが東京を選択。一方、神奈川・埼玉の割合が増加
- 面積：平均面積は70㎡とやや上昇。首都圏は67.2㎡で新築マンション首都圏平均より広い
- 賃貸への意識：購入きっかけ「家賃がもったいない」「資産形成のため」が増加

【背景】

2025年の首都圏新築分譲マンション販売戸数は21,962戸で、1973年のオイルショック以降53年ぶりの最小を記録しました(※1)。対して中古マンション成約件数は49,114戸(※2)と新築マンション供給戸数の2.2倍となりました。リノベルでも中古を前提に検討するユーザーが増え「中古一択」の傾向が強まっています。

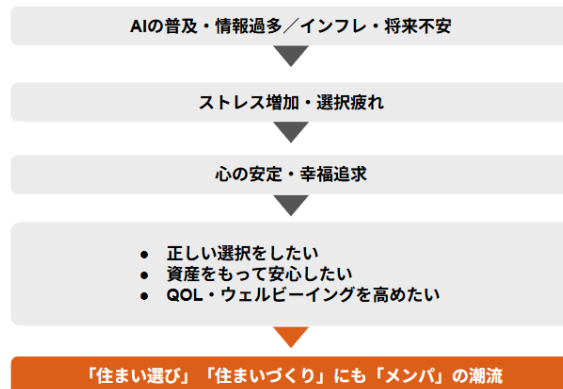
今回は、こうした背景を受け、ワンストップリノベーションサービス「リノベル。」の直営エリアにおける、2025年度の実績を集計し、ユーザーの中古マンション選びの変化とトレンドをまとめました。



【考察】

■正しい選択をしたい・安心したい・QOL(クオリティ・オブ・ライフ)・ウェルビーイングを高めたいというメンパ志向が住まい選びの新潮流に

昨今は中東情勢やインフレ、金利上昇などにより、生活に対する不安が高まっています。さらに、AIの急速な普及によって個人がアクセスできる情報量が増加した結果、選択疲れや心理的ストレスを減らし、精神的な平穏や心地よさを最優先する「メンパ(メンタルパフォーマンス)志向」(※3)が広がっています。こうした消費心理は住まいの意思決定にも影響を与え、「正しい選択をしたい」、「資産をもって安心したい」、「QOL・ウェルビーイングを高めたい」といったニーズが強まっています。メンパを高めるソリューションの需要は今後ますます高まると考えられます。



【調査概要】

対象サービス：中古マンション購入+リノベーションのワンストップサービス「リノベル。」

エリア：直営(首都圏・関西・東海の主要エリア)

期間：2023年4月～2026年3月

※本データを使用される際は「出典：リノベル(renoveru.jp)」と明記をお願いいたします。

<本リリースに関するお問い合わせ>

リノベル株式会社 担当：吉村・長越・木内 TEL：03-5766-2592 E-mail：pr@renoveru.jp

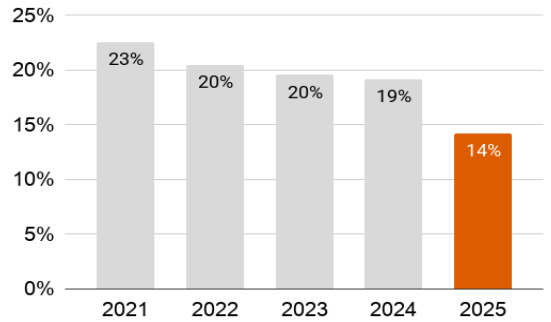
PRESS RELEASE

【結果】

■購入層：「新築並行検討層」が減少。 中古マンションを1位に選択するユーザーが8割超

「検討している物件種別で『新築』が2位以内」にある方の割合は年々減少し、8割以上のユーザーは最初から「中古マンション」を第1希望に選択しています。2025年はさらに中古マンションやリノベーションが身近な選択肢になっているといえます。

▼新築を検討種別2位までに入れているユーザー



■築年数：首都圏エリアの平均築年数は築36.5年

首都圏における成約物件の引き渡し時の平均築年数は「築36.5年」となりました。一方、市場では築26.6年が平均となっており(※2)、リノベるでは比較的築年数が経過した物件が選ばれていることがわかります。背景にあるのは、築43年(1983年建築)でも新耐震基準適合物件であることや、エリア・広さ・予算を重視する上で、築年数が選択肢を広げる要素になっていることが挙げられます。これは古い物件を推奨するものではありませんが、築年が経っているからと除外するのではなく、耐震性、管理状況、修繕計画、住宅ローンの利用可否などを確認しながらしこく活用する方が増えています。

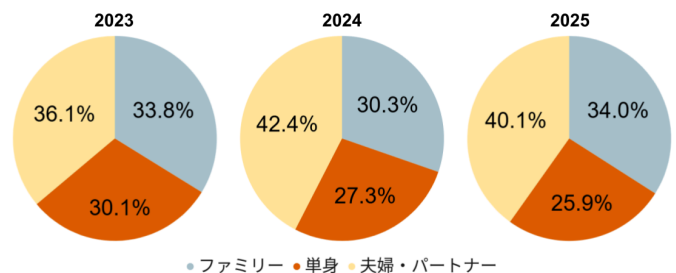
▼首都圏中古マンションとリノベるの平均築年数

市場	築26.6年
リノベる	築36.5年

■家族構成：4割が夫婦&パートナー。購入の必然性があるファミリー世帯のシェアが34.0%に増

家族構成はファミリー世帯が34.0%、単身世帯が25.9%、夫婦&パートナー世帯が40.1%という結果に。価格上昇などを背景に、住み替えの必然性が高いファミリーのシェアが30.3%→34.0%(昨対+3.7%)と伸長しました。

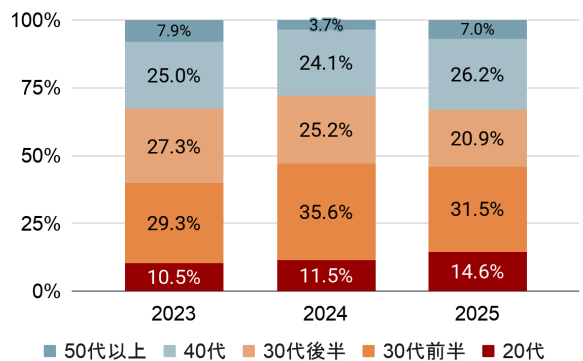
▼「リノベる。」の直営エリアにおける家族構成割合



■年齢：若年層は増加傾向

ユーザーの半数(52%)は30代ですが、20代の割合が10.5%→11.5%→14.6%(2023年→2024年→2025年)と増加傾向にあります。外部要因として、29歳以下の持ち家率が過去最高の40.7%に達していることがあります。(※4)「リノベる。」の直営エリアにおける購入検討理由では「買い時だと思っている」、「資産形成のため」という回答が、特に20代~30代前半で顕著であるという結果もあり、インフレ禍で「住宅の早期取得が合理的」「資産を持って安心したい」という考え方が広がっていると考えられます。

▼「リノベる。」の直営エリアにおける年代



■費用：平均リノベーション費用はフルオーダーが1,856万円、セレクトッドが1,232万円

平均リノベーション費用はフルオーダーが1,856万円(税込)、2024年にリリースしたセレクトッドリノベーション「The R. by RENOVERU」が1,232万円(税込)という結果になり、新サービスの提供により多様なニーズに対応できるようになったことがわかります。また、フルオーダーの平均リノベーション費用は昨対+236万円(+14.6%)となりました。増加率は資材や人件費の上昇率を超えるものとなっており、内装・住宅設備・間取り・性能へのこだわりの実現が背景にあります。ある調査(※5)では約5割が来年の景気や家計状況は悪化すると予想しながら、多くの方が去年お金をかけた・今年お金をかけたのは「ふだんの食事」と回答しており、生活者がお金を掛けたいのは「日常

<本リリースに関するお問い合わせ>

リノベる株式会社 担当：吉村・長越・木内 TEL：03-5766-2592 E-mail：pr@reoveru.jp

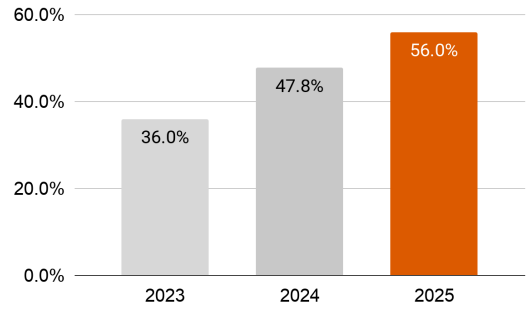
PRESS RELEASE

の充実」であると考えられます。実際リノベるにおいても、購入きっかけに「購入で実現したい生活がある」と回答したユーザーが56.0%(昨対+8.2%)に増加しており、リノベーションを日常を充実させウェルビーイングを高めるための投資だと捉える方が増えたと考えられます。

▼平均リノベーション費用(税込・直営エリア)

フルオーダー リノベーション (リノベる。)	1,856万円
セレクトッド リノベーション (The R. by RENOVERU)	1,232万円

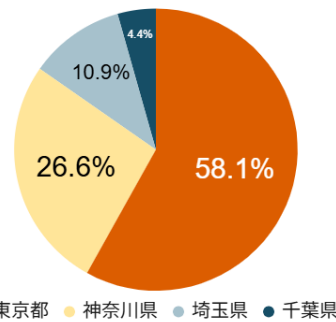
▼購入きっかけ「購入で実現したい生活がある」



■エリア：6割近くが東京を選択。一方、神奈川・埼玉の割合が増加

首都圏の物件購入エリアは、東京都が58.1%と依然として高いシェアを維持する一方、神奈川県は23.3%→26.6%(昨対+3.3%)、埼玉県は4.8%→10.9%(昨対+6.1%)と増加しました。新築マンションの調査(※6)によると、購入物件所在地が東京は43%となっています。中古マンションは東京でもまだ購入しやすいものの、通勤に便利な神奈川県、埼玉県、千葉県も含めて検討される方が増えています。

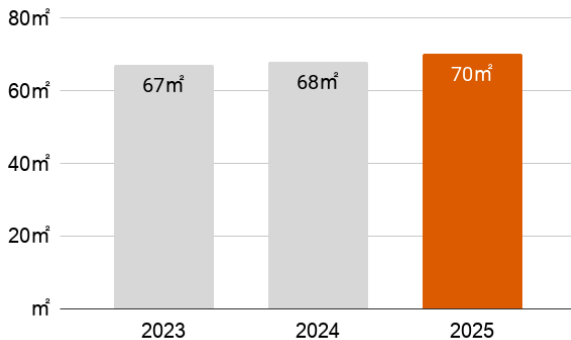
▼「リノベる。」の首都圏における物件購入エリア



■面積：平均面積は70㎡とやや上昇。首都圏は67.2㎡で新築マンション首都圏平均より広い

全体平均面積は70㎡と昨年から+2㎡増加しました。リノベるの首都圏エリアの平均面積は67.2㎡を確保しており、新築分譲マンションの首都圏平均面積(61.8㎡)(※7)よりもゆとりある住まいを選ぶことができているとわかります。

▼「リノベる。」の直営エリアにおける平均面積



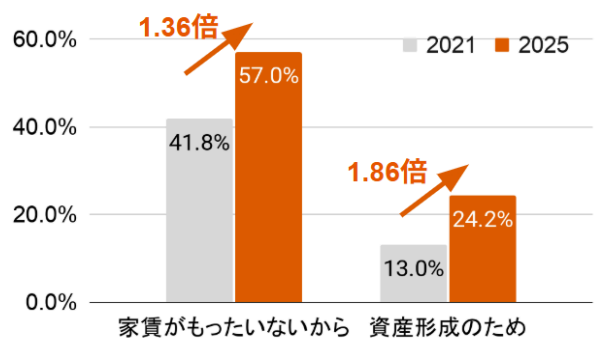
▼首都圏マンションの専有部平均面積(※7)

新築	61.8㎡
リノベる	67.2㎡

■賃貸への意識：購入きっかけ「家賃がもったいない」「資産形成のため」が増加

購入きっかけのアンケートでは「家賃がもったいない」が41.8%→57.0%(2021年比約1.4倍)、「資産形成のため」が13.0%→24.2%(2021年比約1.9倍)と増加しました。背景には賃貸住宅の家賃の上昇があります。

▼購入きっかけ



賃料は2015年比で全ての面積帯で上昇しており、特に50~70㎡は55.8%上昇と、最も上昇率が高くなりました。(※8)「家賃がもったいない」と相談に来られる方が増えている背景には住居費を掛け捨てではなく、資産として捉える意識が広がっていると考えられます。また「家賃がもったいない」には、支出に対してより得られる効果が高いものを選びたいという背景もあり、「QOLも高められる中古マンションリノベが合理的」と考えるユーザーも増えています。

<本リリースに関するお問い合わせ>

リノベる株式会社 担当：吉村・長越・木内 TEL：03-5766-2592 E-mail：pr@renoveru.jp

PRESS RELEASE

【メンパ志向に答えるリノべるのワンストップリノベーションサービスのポイント】

①「正しい選択をしたい」に答える【カウンセリング】

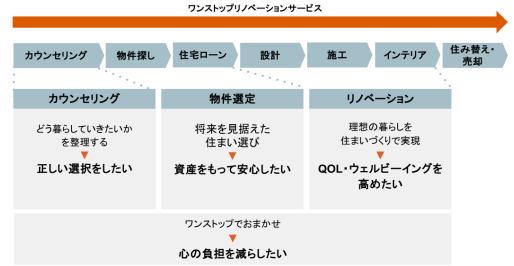
情報あふれる現代だからこそ、まずは「どういう暮らしをしていきたいか」という本質的な判断軸を整理します。

②「資産をもって安心したい」に答える【物件選定】

希望条件を満たすだけでなく、カウンセリングで決めた軸をもとに、将来性や資産性、金利上昇等のリスク耐性までを見据えた「将来のための住まい選び」をサポートします。

③「QOL・ウェルビーイングを向上させたい」に答える【リノベーション】

間取りや住宅設備など、自分らしいライフスタイルを実現するリノベーションで、日常の暮らしの質を底上げします。



【イベント】

■住まい選びの疑問や悩みを相談できる個別相談会を開催中

リノべるでは「中古物件購入＋リノベーション」について知ることができる相談会を順次開催中です。様々な選択肢に悩む方に最適な進め方や理想の暮らしをお伺いし、それを実現するための疑問や悩みにお答えしていきます。

▼無料 個別相談会

https://www.reoveru.jp/events/consultation-gnavi_02

■リノべる株式会社

リノべるは、ミッション「日本の暮らしを、世界で一番、かしく素敵に。」の実現に向け、個人・法人が保有する不動産ストックの流通・利活用を推進しながら、提供者(サプライヤー)とのマッチングを実現する統合型リノベーションプラットフォームを構築しています。全国500社のパートナー企業と連携し、個人顧客向けに国内No.1の実績(※9)を持つ中古マンション探しとリノベーションのワンストップサービス「リノべる。」や、法人顧客向けにCRE戦略推進と有効活用ソリューションをワンストップで提供する「都市創造事業」を展開。また、サプライヤーには、リノベーションに最適化された経営・運営・DX支援も行っています。

会社名：リノべる株式会社

代表：代表取締役 山下 智弘

資本金および資本準備金：679,743,341円

設立：2010年4月

所在地：本社 東京都港区南青山5丁目4-35 たつむら青山ビル

事業内容：住宅リノベーションプラットフォーム、CREリノベーションプラットフォーム、産業支援プラットフォームからなる、統合型リノベーション・プラットフォーム運営

コーポレートサイトURL：<https://www.reoveru.jp/corporate/>

リノべる。URL：<https://www.reoveru.jp/>

都市創造事業サービスサイトURL：<https://reoveru.co.jp/citycreate/>

※1 不動産経済研究所「首都圏 新築分譲マンション市場動向 2025 年のまとめ」(2026/1/26)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/654/ss2025.pdf>

※2 東日本不動産流通機構(REINS)「首都圏不動産流通市場の動向(2025年)」(2026/1/20)

https://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_2025.pdf

※3 日経クロストrend「タイパの次は「メンパ」 選択しない、居心地優先、新消費トレンド」(2026/1/14)

<https://xtrend.nikkei.com/atcl/contents/18/01308/00003/>

※4 総務省「家計調査 / 家計収支編 二人以上の世帯 詳細結果表」

※5 博報堂生活総合研究所「生活者にきいた“2026年 生活気分”を発表」(2025/11/27)

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000001089.000008062.html>

※6 SUUMOリサーチセンター「2025年首都圏新築マンション契約者動向調査」(2026/3/17)

https://www.recrui.co.jp/wp-content/uploads/2026/03/20260317_2dHVZk_01.pdf

※7 東京カンテイ「マンション・一戸建て住宅データ白書 2025」(2026/1/29)

<https://www.kantei.ne.jp/wp-content/uploads/125hakusyo-shutoM.pdf>

※8 アットホーム「全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向(2026年3月)」(2026/4/22)

<https://www.athome.co.jp/corporate/wp-content/themes/news/pdf/chintai-yachin-202603/chintai-yachin-202603.pdf>

※9 リフォーム産業新聞1670号(2025/10/27発行)『マンションリフォーム売上ランキング2025』にて、ワンストップサービスを手掛ける事業者として首位

<本リリースに関するお問い合わせ>

リノべる株式会社 担当：吉村・長越・木内 TEL：03-5766-2592 E-mail：pr@reoveru.jp