

観光庁、国土交通省など

民泊の実質禁止、条例で可能に [🔗](#)

アエラホーム

経営悪化で民事再生 ロゴスHDが支援 [🔗](#)

プライム ライフ テクノロジーズ

押上で滞り型ホテル開業 [🔗](#)

トヨタホーム

神戸に同社初のテーマ型展示場オープン [🔗](#)

パナソニック ハウジングソリューションズ

新たな入浴スタイル「リフレッシュ・スイッチ style」提案開始 [🔗](#)

今週のトピック解説

戸建ての買取再販の新規参入相次ぐ

意思決定を強力に支援するサービスも

新築価格高騰を背景に、戸建ての買取再販市場へ参入の動きが活発化している。

ケイアイスター不動産は、地方・郊外で中古住宅の買い取り、平均価格1700万円台で供給する「中古住宅再生事業」に本格参入した。同社はこれまで、需要が堅調な1都3県および関西エリアなど都市部において新築分譲のシェア拡大を図ってきた。一方、今後は地方・郊外エリアで「中古住宅再生事業」を本格展開し、ターゲットエリアを明確に分けた新築分譲との「二刀流戦略」で全国シェアを拡大させる。

タカマツハウスは超高級レンジの戸建て再販に挑戦する。建築資材高騰やサステナビリティへの関心の高まりを受け、「本質的な豊かさ」や「合理性」を重視する顧客の価値観変化に対応。「卒タワマン」層をはじめとした富裕層に特化し、強みである仕入れ力を生かして高くオリエティな邸宅をプロデュースする。第一弾物件は「ミラクラス Re-Style 恵比寿」(東京都渋谷区)。JR山手線他「恵比寿」駅徒歩12分の閑静な住宅街にある築約20年のミサワホームの地上2階地下1階建てを内外装ともに大幅に改修した。販売価格は4億6900万円。7月2日の販売開始以来、約1週間で8組の問い合わせがあるなど反響は上々だ。金田健也取締役専務執行役員は「リノベーション戸建事業は、仕入れた土地の出口を多様化するための戦略の一つとして始めた。戸建買取再販マーケットは広がっているが、都心の好立地でどれだけ受け入れられるかは未知数。しっかり見極めていきたい」と話す。第二弾以降は、仕入れや市況をみながら慎重に進めていくという。

この分野で独走するカチタスは、地方都市の築古住宅や空き家を買取り、リフォームして販売している。プロ3者による入念な現況調査や複数人での引渡前チェックで品質のばらつきやリスクを抑制。また、仕入れからリフォーム企画、販売までを1人の担当が一貫して担い、売却の確度を高めている。アパートの家賃並みの住宅ローンで買える1600万円前後の価格帯を維持していることも強みだ。

同社がまとめた「第6回 空き家所有者に関する全国動向調査(2026

年)」によると、空き家所有者が物件を処分・売却する際、売却先として、カチタスなどの「買取会社」を検討する人の割合は42.6%と、5年前に比べて約2.6倍に増加。一方、売却先として「仲介会社」を検討する人の割合は46.2%と、その差はわずか3.6%となった。同調査では、所有者が売却先に求める要素として「高く買ってくれる(40.7%)」だけでなく、「残置物を処理してくれる(28.6%)」「現況(リフォームなどをしていないそのまゝの状態)で買ってくれる(28.5%)」といった手間のかからない取引が強く求められていることが示されている。

しかし、中古の戸建ては物件ごとに劣化状況や仕様が異なり、品質やリフォーム費用のばらつきが生じやすい課題がある。また、仕入れ判断に向けた周辺の価格相場調査、費用算定、リスク評価などの物件調査に半日から1日を要し、10棟調査しても実際に買い取れるのは1~2割程度という難しさや非効率さも参入の大きな壁となっている。こうした参入障壁を解消する新サービスも登場した。ジャパンホームシールドが提供を開始した「Homile(ホームイル)リノベナビ」は、豊富なインスペクション実績のビッグデータとAI、オープンデータを掛け合わせ、従来1日かかっていた物件調査を約10分に短縮。適正価格、エリア流動性、劣化リスク推定、リフォーム費用の算出を一元化する。これにより、仕入れ判断の迅速化とリスク抑制を可能にし、事業者の意思決定を強力に支援する。

多様なニーズに応え、より多くの人に住まい購入の道を開く選択肢として、戸建ての買取再販市場はさらに拡大していきそうだ。



タカマツハウスが手掛けた戸建て買取再販の第一弾の大型高級リノベ物件「ミラクラス Re-Style 恵比寿」。高級内装で実績のあるグループ会社と連携。販売価格は4億6900万円

新
刊公共住宅建設工事共通仕様書
機材の品質性能基準(令和7年度版)6月30日
発売