

## 【Vol.27】マンションリフォーム＋中古買取再販特集

～今冬のテーマ～  
20年総括と  
21年の戦略

特集1: コロナ打撃を挽回する2021年のストック戦略  
特集2: マンションリフォームが将来の最大成長株  
特集3: 中古買取再販市場、成長持続は仕入れがカギ  
～激戦市場での專業系プレイヤー再成長へ

2020年は、ストック・リフォームが主役になるはずの令和2年目だったが、想定に反して厳しい年となった。記憶に強く残った出来事はなんといっても新型コロナのパンデミック。リフォーム業界は新築以上のダメージを受けた。リフォームは50代以上の施主が多いというシニアビジネスであることから、コロナ禍では自粛が求められた。定期訪問、営業を自粛し、施工自体も施住宅で行うことから、コロナとの相性は最悪だった。2021年もコロナ影響は拭い切れないが、チャンスも必ずあるはずで、事業拡大に向けた前向きな1年としたい

### 調査個表掲載企業

#### マンションリフォーム事業

◆サンリフォーム	東京店新設、新商品開発し成長狙う
◆住友不動産	社員育成と品質向上でポストコロナの再成長目指す
◆東急Re・デザイン	広告・コンテンツ強化でWEB反響1.5倍
◆長谷工リフォーム	ユアリノベ発売、オンラインで顧客捕捉
◆パナソニックリフォーム	「おうち時間」テーマにリフォーム訴求
◆リノベル	表参道本社オープン、テクノロジー活用推進も

#### 中古買取再販事業

◆インテリックス	首都圏エリア巻き返しへ新店舗開設
◆エフステージ	セカンドブランド刷新、団地再生事業を開始
◆コスモスイニシア	+αの空間設計リノベーションを実施
◆スプリングエステート	物件毎に異なるこだわりリノベで急成長
◆マイプレイス	コンセプト提案型のリノベ商品を拡充

#### 全社共通・【個表掲載情報】

- 業績推移（6期分）
- 組織・業務分担
- 住居形態別・工事種別・客層別売上比率
- 受注経路、紹介・リピート促進策
- 利益管理（粗利率、営業マン1人当たり売上） etc.

## ★ コロナ打撃を挽回する2021年のストック戦略

- ・ コロナマイナス影響、リフォームを直撃
- ・ 今期減収減益も悲観し過ぎずグリーン住宅ポイントを徹底活用
- ・ 中古マンションの流通は進む ~ 4~5月を底に成約戻り在庫は減少続く
- ・ コロナで活性化する地方市場もあり、優良ストック安心R・スムストックは減少
- ・ コロナ+脱炭素+人生100年時代のリフォーム ~ニューノーマル、電力買取、蓄電池、長期点検
- ・ 空き家ビジネス一歩前進か ~移住とリフォームの潜在需要

## ★ マンションリフォームが将来の最大成長株

- ・ マンションリフォームランキング ~1強住不、続くニッカ、リノべる、東急
- ・ 新勢力のリノべるは成長持続、デベ失速、專業系ニッカ、パナ、ミサワも成長
- ・ マンション管理ストックランキング ~上位20社で約400万戸、全体の6割を管理
- ・ マンションデベ、管理戸数は増加も伸び鈍化 ~東急Reは一般参入もグループ連携強化は重視
- ・ マンション仲介とリノベーション ~DXでマッチングから施工管理まで効率化
- ・ マンションリフォームからオフィスリノベ ~今後拡大する市場は何か

## ★ 中古買取再販市場、成長持続は仕入れがカギ~激戦市場での專業系プレイヤー再成長へ

- ・ 買取再販企業の成長に格差初期勢力の成長鈍化の中、新興が伸びる
- ・ 中古買取再販事業は概ね好調 ~カチタスG圧勝、スター・マイカは急伸
- ・ 地方の覇者、カチタスはコロナ禍も好調 ~戸建買取再販はビルダー勢力で進むか
- ・ スター・マイカとエフステージ ~都市部買取再販も成長力は高い
- ・ ハウスメーカーでは大和ハウスが先行、積水化学が買取再販に参入
- ・ 買取再販ビジネスでの連携強化 ~M&Aから業務提携、施工請負で市場活性化

### [ハウスメーカー四半期レポート]

#### 第II四半期はコロナ打撃で売上利益激減

- ・ 第II四半期、コロナ打撃で全社前年割れ
- ・ 受注は最悪期脱す ~単月受注は8月以降プラスへ転じる
- ・ 今期決算は減収減益となるも  
下期での回復は鮮明、上方修正もあり

### [業界トピック]

#### 「グリーン住宅ポイント制度」スタート

#### リフォームで最大30万ポイント付与

- ・ 住宅業界の需要喚起策がスタート  
補正予算額1,094億円早い者勝ちか
- ・ リフォームは最大30万ポイント  
既存住宅購入と組み合わせると更に上限アップ

### [営業講座]

#### プレゼンは提案内容×提案方法×提案資料

#### ~リフォーム営業初心者へのアドバイス④~

- ・ プレゼンの3要素、提案内容、提案方法、  
提案資料、複数プラン提案 etc.

### [空き家ビジネス最先端]

#### リフォーム費用実質ゼロで空き家を利活用

#### ~ジェクトワン「アキサポ」

- ・ 企業主導の空き家ビジネスが増加  
リフォームすれば需要生まれる
- ・ アキサポは空き家オーナーの金銭的負担ゼロ  
空き家毎にソリューションを構築

次号予告

# TACT

Vol.028~029

特集及び個表掲載予定企業

Vol.28 ビルダーと設備メーカーのリフォーム特集

2021年4月初旬発刊予定

## 特集. 住設メーカーのリフォーム市場深耕策

- ・ 住設メーカー別リフォーム売上高、ネットワーク加盟数 etc.

## 特集. ビルダーのリフォーム事業分析

- ・ ビルダーリフォーム売上高・ストック数ランキング etc.

### 【個表掲載予定企業】

飯田GHD、石友リフォームサービス、  
新昭和リビングズ、タマホーム、  
土屋ホームトピア、デグチホームズ、  
検査リフォーム、ポラス、  
ヤマダホームズetc.

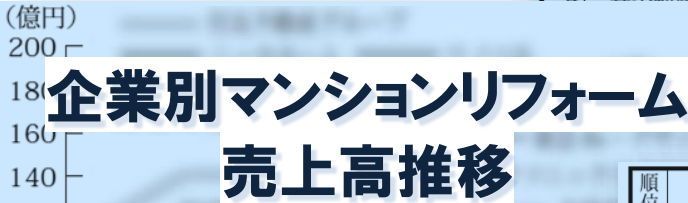
Vol.29 ハウスメーカーのリフォーム事業特集

2021年7月初旬発刊予定

# 掲載データ

		マンションリフォーム売上				マンション	リフォーム	前年比
		19年度	18年度	17年度	16年度	比率	全体	
1	住友不動産							
2	ニッポン							
3	リ							
4	三井不動産グループ							

## マンションリフォーム売上高ランキング



## 企業別マンションリフォーム売上高推移

順位	管理会社	組合数	管理戸数			平均戸数	増減	直近グループ管理戸数
			2020年	2019年	2018年			
1	日本ハウズ							
2	大京ア							
3	長谷工コ							
4	東急コミュニティー							
5	三菱地所コミュニティ							
6	大和ライフネクスト							
7	合人社計画研究所							

## マンション管理戸数ランキング

ニューノーマル

IoT対応

蓄電池訴求

60年間無料点検

これからの

## コロナから災害・環境対策 長期メンテナンスのオーナー接点強化

環境対策

人生100年長期対策

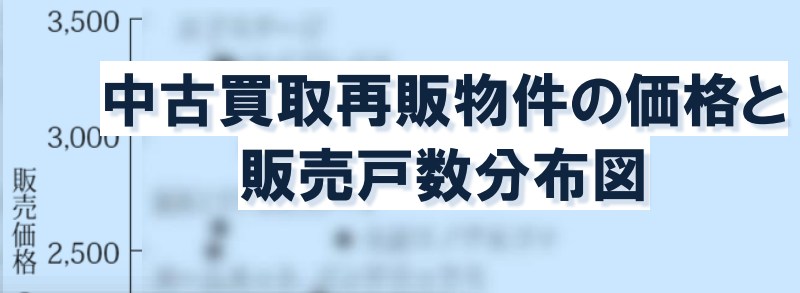
社名	買取再販売上高					19年度
	16年	17年	18年	19年	20年予	前年比
1 カチ						
2 大京						
3 フシ						

## 中古買取再販売上高ランキング

社名	平均価格 (万円)	19年度前年比
1 カチ		
2 大京		
3 フシ		

## リノベーション販売戸数ランキング

- 大京穴吹不動産
- リプライス
- ベストランド
- インテリックス
- イーグランド
- レジデンシャル不動産
- スター・マイカ
- オークラヤ住宅
- ワールドホールディングス



## 中古買取再販物件の価格と販売戸数分布図

社名	株長谷工リフォーム
----	-----------

代表者	河合 英樹	所在地	〒105-0014 東京都港区芝2-6-1 長谷工芝ビル		
資本金	300百万円	TEL	03-3457-1264	FAX	03-3457-1265
設立	平成21年4月	拠点数	16拠点(東京5、千葉、神奈川2、埼玉、愛知、大阪2、京都、兵庫2、福岡)		

業績 (百万円、%)	決算期	売上高	前期比	専有部リフォーム比率	経常利益	利益率	従業員	売上高1人あたり
	15 / 3							
16 / 3								
17 / 3		36,436		15.8				
18 / 3		35,579		18.3				
19 / 3		38,070		11.9				
20 / 3		35,525	▲6.1	4,770	13.4			

## 事業者ごとの調査個表

表参道本社オープン、テクノロジー活用推進も  
～リノべる

## 事業者ごとの調査個表

組織・業	職 種	社員	比率	①	②
		大規模修繕	480	82.8	長谷工リフォーム
	専有部 (営業・設計)	100	17.2	営業部門【東京】	
	(積算)			建設部門【東京】	
	(工事)			関西営業部門	

②

## 「季刊TACTリフォーム」の特色・概要

- ① 各号ごとにハウスメーカー、住設メーカー、地域ビルダー、マンションなど、特集する対象を変えて、リフォーム・ストック市場の全体像や、各社の動向を年4回お届けする会員制サービスです。
- ② 特集する企業の個表を掲載します（毎号約10社程度）。1社につき3～5頁程度。
- ③ 既に弊社の「TACTサービス」、「TACTテレビ」、「住宅産業エクスプレス」、「eカウンセリング」、「ハウスメーカーレポート」をご利用の場合は、入会金（税抜4万円）免除、年会費は税別10万円とさせていただきます。
- ④ 会員様は弊社で発行する各種資料の10%引きサービス、毎年2月開催の「JSKスペシャルセミナー」、7月開催の「TACTリフォームセミナー」に、会員1口につき各1名様を無料でご招待致します。

お申込先 E-MAIL [tact@tact-jsk.co.jp](mailto:tact@tact-jsk.co.jp) FAX 03-3350-0839

WEBからもお申込み可能です

[www.tact-jsk.co.jp/subscribe/tact\\_reform](http://www.tact-jsk.co.jp/subscribe/tact_reform)



一般価格	年会費 入会金	110,000円（税抜） 40,000円（税抜）	<input type="checkbox"/>
各種会員価格（年会費のみ）		100,000円（税抜）	<input type="checkbox"/>

ご入金予定日 月 日 予定

※お申込書受領当日または翌営業日にご請求書を郵便にて発送いたしますので、下記の弊社口座にお振込ください

ご購入開始号 について	特にご指定がない限り、お申込み時点における既刊最新号からお届けを開始いたします ■発行時期と内容 1月【マンション・中古買取再販】、4月【住設メーカー・ビルダー】、7月【ハウスメーカー】、10月【リフォーム専業】
----------------	---

貴社名			
ご住所	〒		
ご入会 状況	(いずれかに○) TACT・TACTテレビ・エクスプレス eカウンセリング・ハウスメーカーレポート・非会員		
部署			
役職	TEL	( )	-
ご氏名	FAX	( )	-
Eメール			

※振込手数料はご負担ください。また領収証が必要な方はお申し出ください

請求書到着後、右記のいずれかにお振込みください	①三井住友（新宿通支店）	当座 No.6501621
振込口座名：カ）ジュウタクサンギョウケンキュウシヨ	②みずほ（四谷支店）	当座 No.0126076
	③三菱UFJ（四谷三丁目支店）	当座 No.310655

お問合せ先

(株)住宅産業研究所

TACT編集部 TACTリフォーム担当

〒160-0022 東京都新宿区新宿 2-3-11 VORT 新宿御苑6F TEL:03-3350-0781 FAX:03-3350-0839

ご記入いただきました個人情報は、今後、商品、請求書の発送、各種サービスのご案内などをお届けするために使用いたします。また、弊社ホームページに掲載の「個人情報のお取り扱い」に従い、適切に管理いたします。

ご登録情報は、調査資料の発送など外部業者へ預託することもありますので、予めご了承ください。また、ご記入いただいたご本人には、ご自身の個人情報の開示請求、間違いがある場合には訂正、削除を求める権利がございます。

当社の個人情報程に関するお問い合わせ、ご相談、及びご要望などがございましたら、個人情報取扱窓口までご連絡をお願いいたします。