

TOPIC 1 | 戸建の買取リノベ再販、新規参入相次ぐ

新築よりも比較的販売価格が割安で、一般消費者の関心が高まっている中古戸建住宅。この中古戸建住宅市場に向けて、買取リノベ再販事業を新規で取り組む動きが加速している。

大東建託のグループ会社である大東建託リーシングが関東エリアの1都7県において、戸建買取リノベ再販事業「Reコダテ(リコダテ)」を開始した。

大東建託グループが賃貸事業領域において独自に保有する豊富な顧客基盤や、ネットワーク、仲介力などを最大限に活用して中古住宅を購入し、協力工務店や大東建託の「DK SELECT リフォーム」などと連携し、買取った中古戸建住宅に、高品質なリフォーム・リノベーションを施す。

今年度30棟の買取、再販を目指す。

地方でも買取リノベ再販事業が広がる。建材の卸売、住宅建築工事業を展開するナガイ(長野県飯田市)は、「中古住宅買取リノベ再販事業」を長野県南信エリアで開始した。

住まい手のいない中古戸建住宅を仲介手数料などの費用はゼロで、同社が現金で買取。買取った中古住宅は同社がリノベーションを施し、HEAT20のG2グレードの外皮性能、「耐震等級3」の耐震性能を確保。新築並みの高性能な住宅に生まれ変わらせ、手ごろな価格で販売する。9月までに1号物件の販売を目指す。同社では資源の有効利用、地域コミュニティの活性化、脱炭素など、SDGsの観点からも諸問題解決に寄与していきたい考えだ。

TOPIC 2 | 老朽化物件を再生、不動産の価値を高める取り組みが加速

老朽化した既存ストックに新たな価値を加え、生まれ変わらせる取り組みが加速している。

三井不動産は、既存の建物を壊さず、その特性を生かして再生する建築手法「リファイニング」を取り入れた「老朽化不動産コンサルティングサービス」を展開。先ごろその6物件目となるリファイニング建築物件「シャトレ信濃町」(東京都新宿区)を竣工した。

「老朽化不動産コンサルティングサービス」は単に建築の再生を図るだけでなく、三井不動産グループの連携により、不動産全般のコンサルティング、商品企画、賃貸管理運営など、事業的な再生までサポートするもの。それまで手掛けた物件で、周辺の家賃相場と比較して95%の賃料設定を実現。入居率も95%以上を維持する。

「シャトレ信濃町」は、各階3LDK・3戸の構成であったが、現代のニーズや周辺の賃貸マーケットニーズに対応、各階に1LDK～2LDKを5戸配置、多彩なバリエーションの間取り構成に変更した。部屋数を20戸から35戸に増やし、



「シャトレ信濃町」内観のBefore、After

事業性の向上、安定稼働の実現を図った。

一方、東急不動産は再生建築研究所と業務提携契約を締結した。再生建築とは老朽化した既存の躯体を生かし、自由度の高いデザイン設計により収益性も追求して不動産価値を最大化させる手法。両社はこれまで「渋谷100BANCH」や「神南一丁目ビル」などの協業実績を積んできたが、業務提携により再生事業をさらに加速。提携後初のプロジェクトとして東京都世田谷区の旧耐震基準のオフィスビルの再生に取り組む。耐震補強とともにデザイン性に配慮し、高い安全性と収益性を確保した建物へのバリューアップを目指す。

今知りたい情報がここにある

住生活産業のための
情報プラットフォーム

Housing Tribune Online premium

ハウジングトリビューン オンライン プレミアム

https://htonline.sohjusha.co.jp/premium/