メディアの皆様へ

# FACT BOOK 2023

株式会社エンリード不動産

2023年11月

# index

エンリード不動産の紹介

不動産買取事業の現状と動向

不動産買取再販業界を取り巻く環境と直面する課題

SDG’sへの取り組み

copyright enlead inc.

# index

## エンリード不動産の紹介

copyright enlead inc.

# 会社概要




| | | |
|---|---|---|
| 商号 | ｜ | 株式会社エンリード不動産 |
| 本社所在地 | ｜ | 東京都港区東麻布3-3-1 アイザック東麻布4階 |
| 事務内容 | ｜ | 区分マンション買取再販 |
| 代表者 | ｜ | 代表取締役社長 工藤 陣平 |
| 設立 | ｜ | 平成31年4月8日 |
| 資本金 | ｜ | 900万円 |
| 従業員 | ｜ | 31名(2023年11月1日現在) |
| 免許番号 | ｜ | 国土交通大臣(1)第10414号 |

copyright enlead inc.

Mission

# 世界で一番感謝を伝える

私たちは世界に「感謝」がもっとたくさん溢れれば、もっと良い世の中になると信じています。

けれど、その「感謝」を忘れてしまうのも私たち人間です。
大切なのはこの「感謝」という言葉に何度も何度も立ち戻り世の中に伝えていくこと。

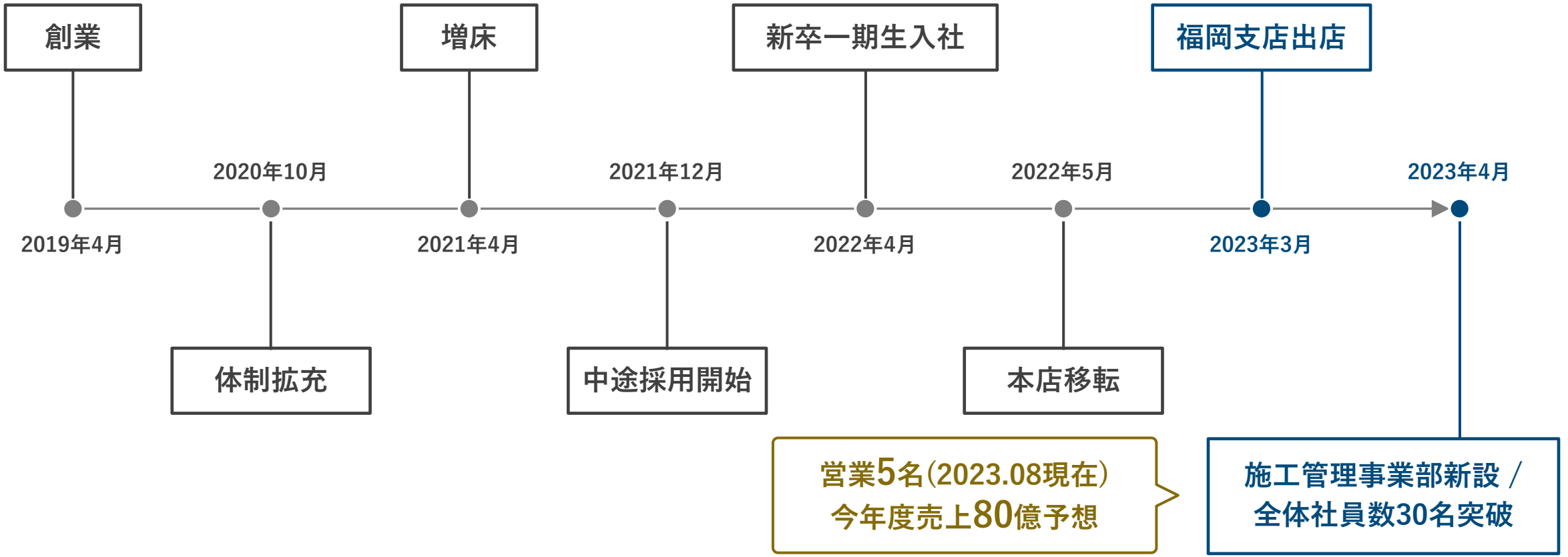
当社は「世界で１番感謝を伝える」企業になります。
そして、世の中を「感謝」でいっぱいにしていきます。

この壮大なミッションを実現するために、中古マンションのリノベーション再販売事業を通じ
当社で働く仲間、そしてお客様やお取引企業様に日々感謝を伝えていきます。

copyright enlead inc.

# 沿革

当社は2019年の4月に創業しました。
2023年には福岡にも支店を出店し、社員数も増加するなど順調に成長しています。




copyright enlead inc.

# 事業内容 ｜ 中古マンション買取再販事業

中古マンションの一室を買取ってリノベーションで付加価値を付けてから販売する、
「買取再販」と呼ばれる不動産事業を行っています。



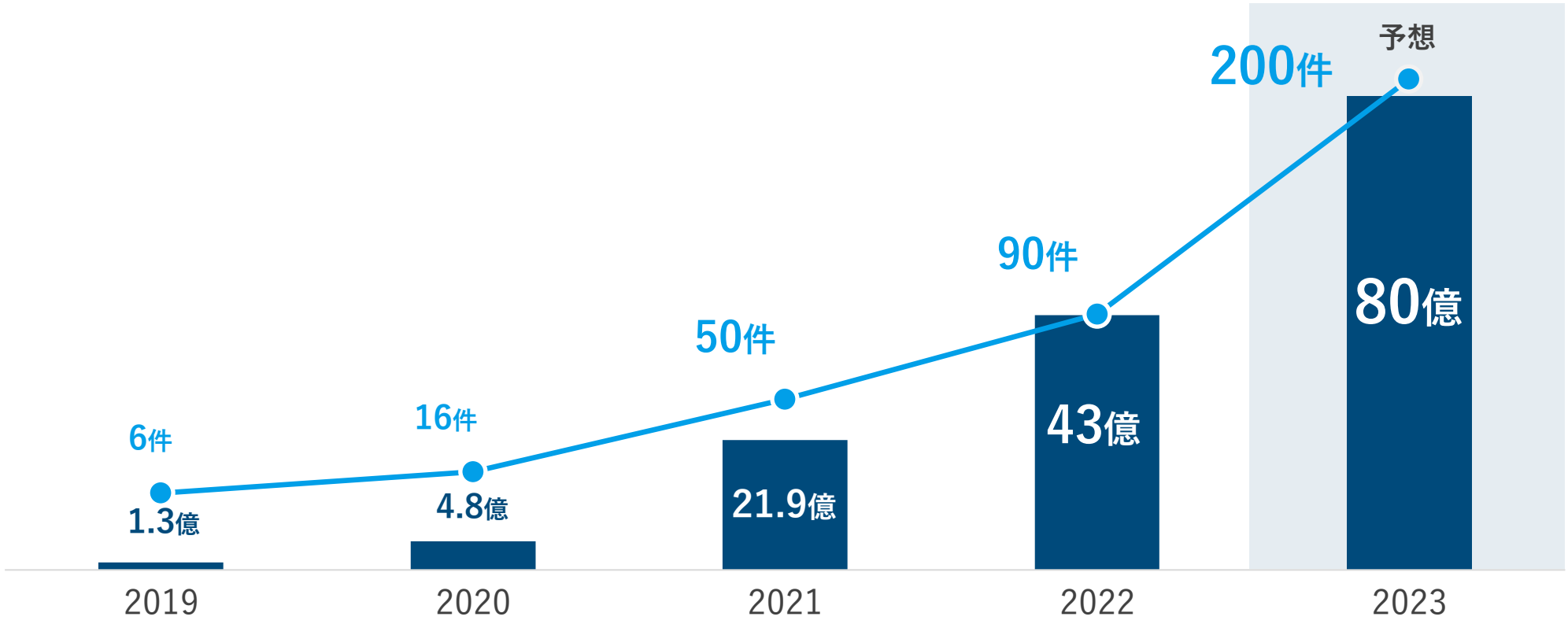

**中古区分マンションの買取からリノベーション～販売までを、自社にてワンストップで手掛けています。**

copyright enlead inc.

# 売上販売件数推移

創業以来、順調に売り上げを伸ばしており、
5期目となる2023年は過去最高となる売上80億円・販売件数200件を達成する見込みです。

## 売上・販売件数の推移




copyright enlead inc.

# 拠点の拡大と事業目標

10期目までに「中古マンション買取再販戸数日本1」を目指している当社では、
目標の達成に向け、拠点数の増加、人員の拡充を実施しています

## 拠点の拡大

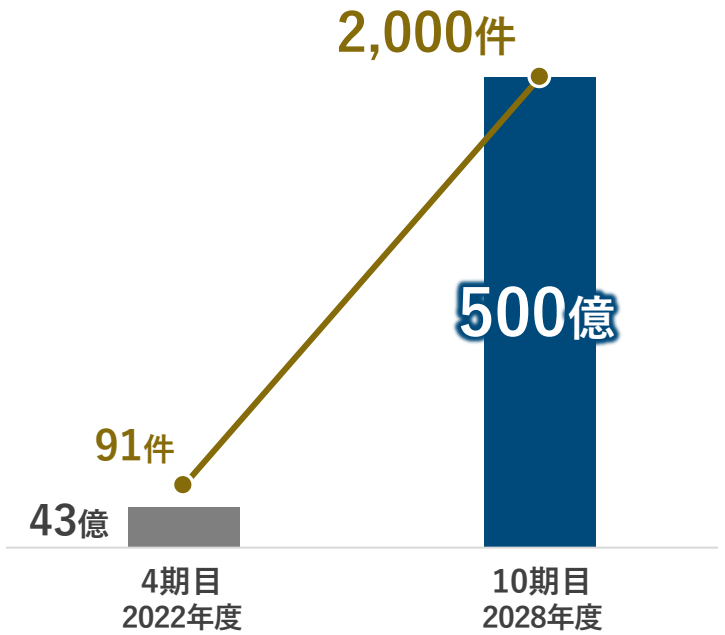



## 人員の増加

5期目（2023年度）
30名

10期目（2028年度）
300名

## 事業目標




これらの施策を実行し、2022年度比で20倍超の成長を見込んでいます。

copyright enlead inc.

# 当社の不動産業界内の立ち位置

**設立5年以下の会社で唯一「マンション買取再販戸数ランキング2023」にランクインしており、その成長速度は業界No.1です。**

| | 社名 | 設立年 | 再販戸数 |
|---|---|---|---|
| 1 | レジデンシャル不動産 | 2012 | 1673 |
| 2 | スター・マイカHD | 1998 | 1395 |
| 3 | 大京穴吹不動産 | 1998 | 1235 |
| 4 | インテリックス | 1995 | 1152 |
| 5 | ホームネット | 2000 | 1066 |
| 6 | フジ住宅 | 1998 | 963 |
| 7 | 長谷エリアルエステート | 1979 | 874 |
| 8 | イーグランド | 1989 | 707 |
| 9 | オークラヤ住宅 | 1982 | 701 |
| 10 | エフステージ | 2002 | 664 |
| 11 | マイプレイス | 1998 | 632 |
| 12 | ランドネット | 1998 | 558 |
| 13 | 未来都市開発 | 2000 | 508 |
| 14 | リプライス | 1996 | 470 |
| 15 | グローバルベイス | 2002 | 441 |
| 16 | 大和ハウスグループ | 1955 | 398 |
| 17 | スプリングエステート | 1996 | 384 |
| 18 | カチタス | 1978 | 366 |
| 19 | シンプレクス・リアルティ | 2002 | 300 |
| 20 | タイセイ・ハイジー・リバース | 2009 | 293 |
| 21 | ベストランド | 2010 | 280 |
| 22 | 東京テアトル | 1946 | 211 |
| 23 | あなぶきグループ | 1964 | 205 |
| 24 | アート・クラフト・サイエンス | 2004 | 183 |
| 25 | MIRARTHホールディングス | 1972 | 179 |
| 26 | 三春情報センター | 1977 | 150 |
| 27 | 東新住販 | 1991 | 128 |
| 28 | 明和地所 | 1942 | 128 |
| 29 | 花菱不動産 | 2009 | 127 |
| **30** | **エンリード不動産** | **2019** | **124** |

## 急成長の理由

### 回転率による効果

- 銀行からの信用
- 仲介業者からの信頼
- 販売仲介担当者との接点の増加

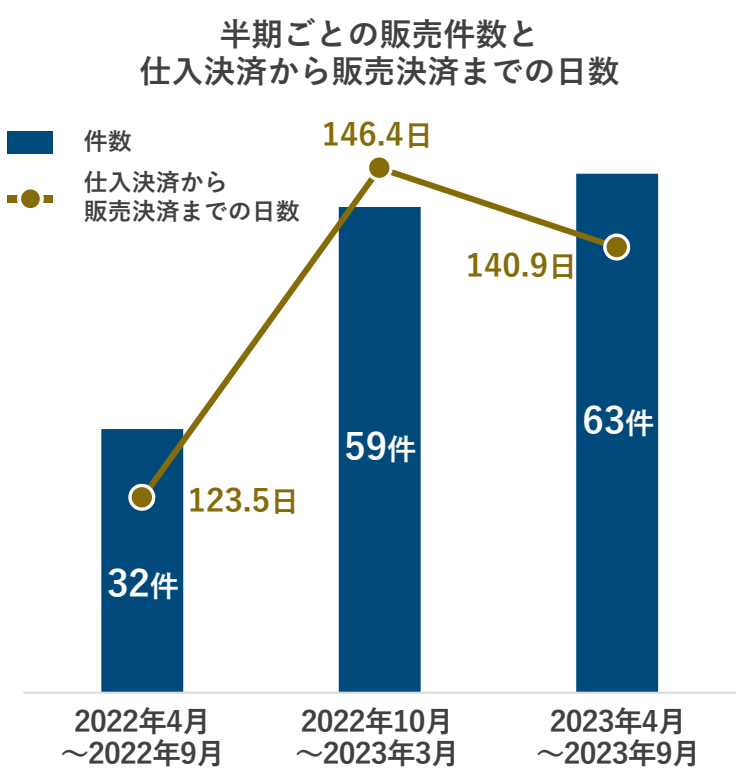
### 後発組のエリア戦略

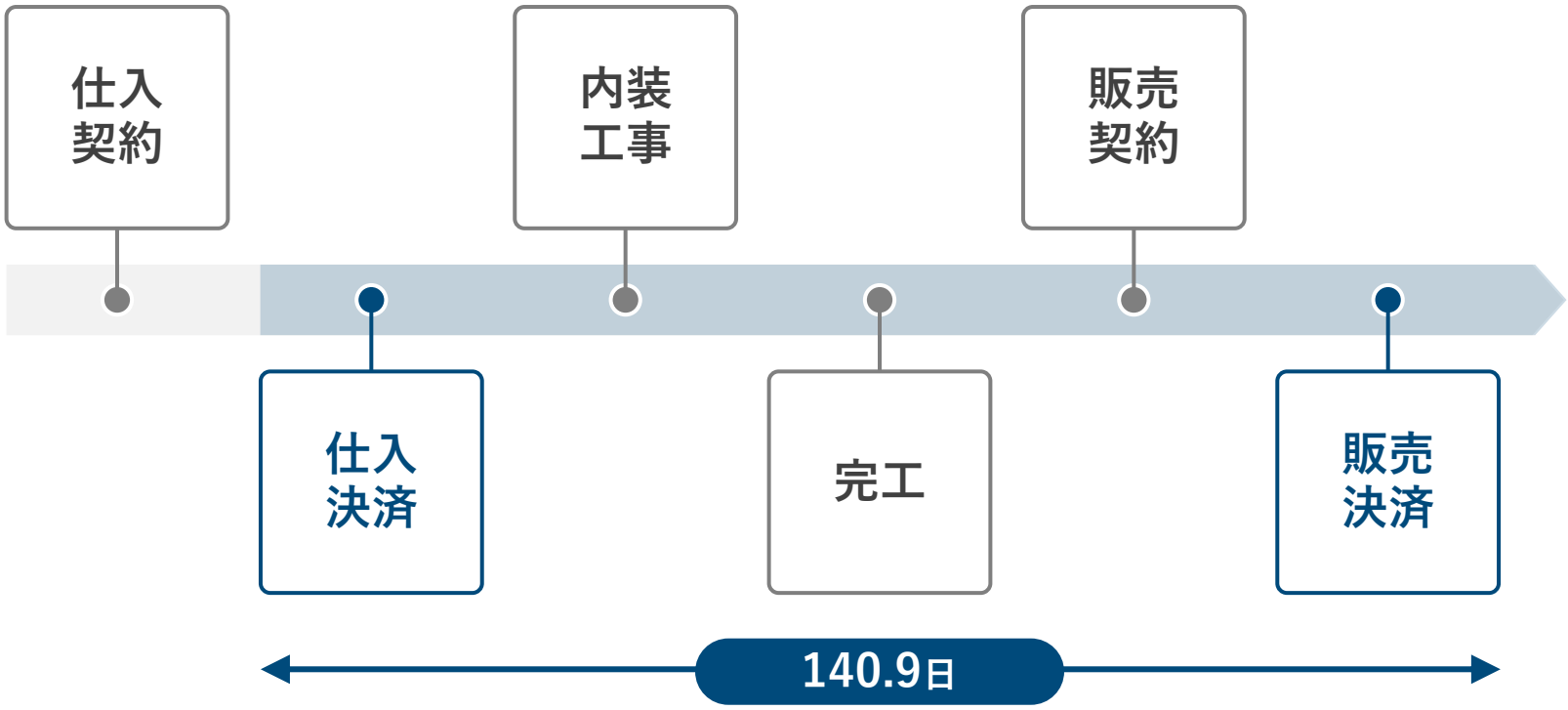
| | |
|---|---|
| 局地戦 | あえて人気エリアで |
| 複数人配置 | エリアに分かれた営業方法 |
| エリア拡大 | 拠点の展開 |

copyright enlead inc.

# 回転率の効果 ｜ 仕入決済から販売決済までの日数

仕入決済から販売決済までの日数を回転率といいます。
一定期間経過後の値下げルールを都度見直すことで、この日数を短縮していきます。




**高回転での販売を継続、不良性の棚卸資産発生を抑制します。**

copyright enlead inc.

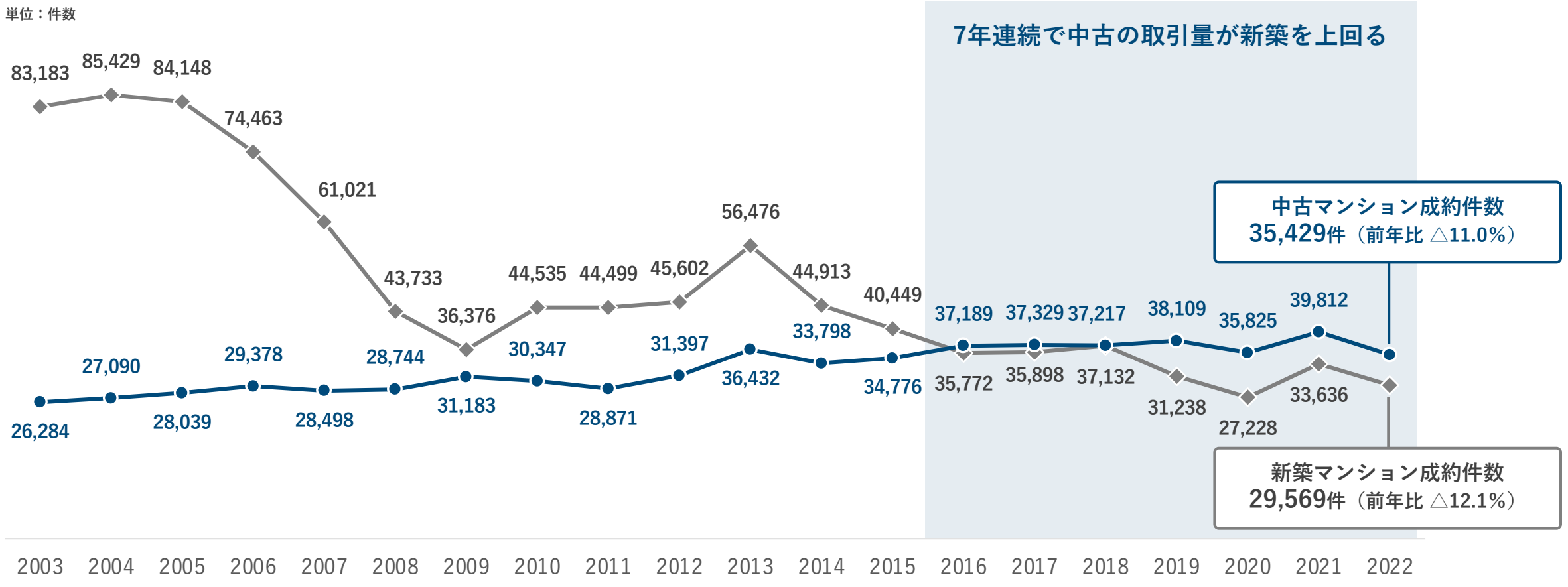
index

# 不動産買取事業の現状と動向

copyright enlead inc.

# 首都圏における中古マンション成約件数と新築マンション供給戸数

**2016年以降、中古マンションの取引量が新築を上回る状況が続いています。**
**メイン市場は新築から中古に移行しているといえます。**



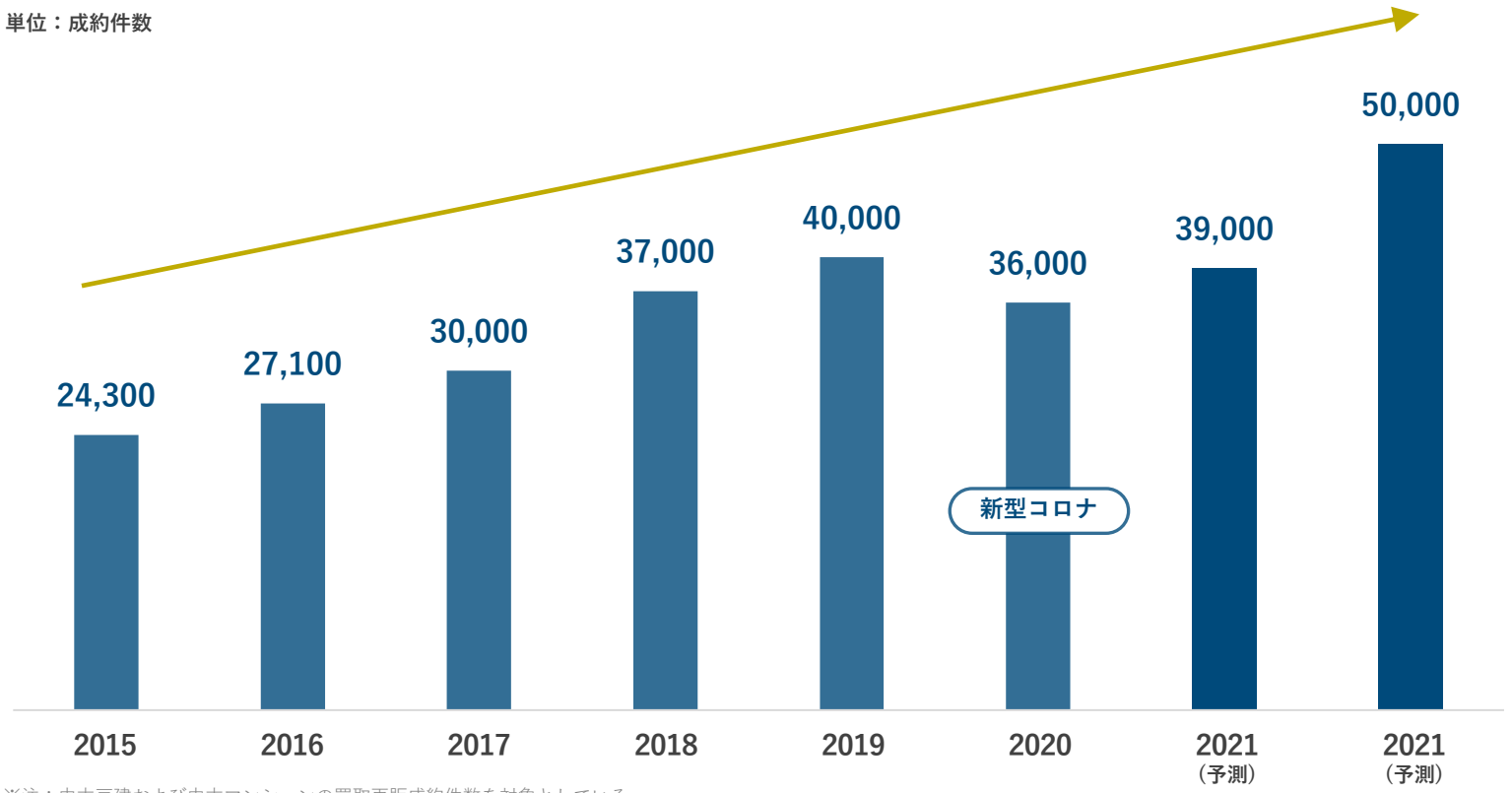

copyright enlead inc.

# 中古住宅の買取再販市場

中古住宅の買取再販市場は、今後もさらに拡大していく追い風の状態にあります。
中古住宅買取再販成約件数も増加しており、2025年には5万件に達する見込みです。

## 中古住宅買取再販市場規模推移と予測

単位：成約件数




※注：中古戸建および中古マンションの買取再販成約件数を対象としている

## 追い風業界である理由

**新築マンション着工数減**

**相続登記義務化**
2024年4月1日から

出所：デロイトトーマツ買取再販事業の市場拡大における不動産事業分析

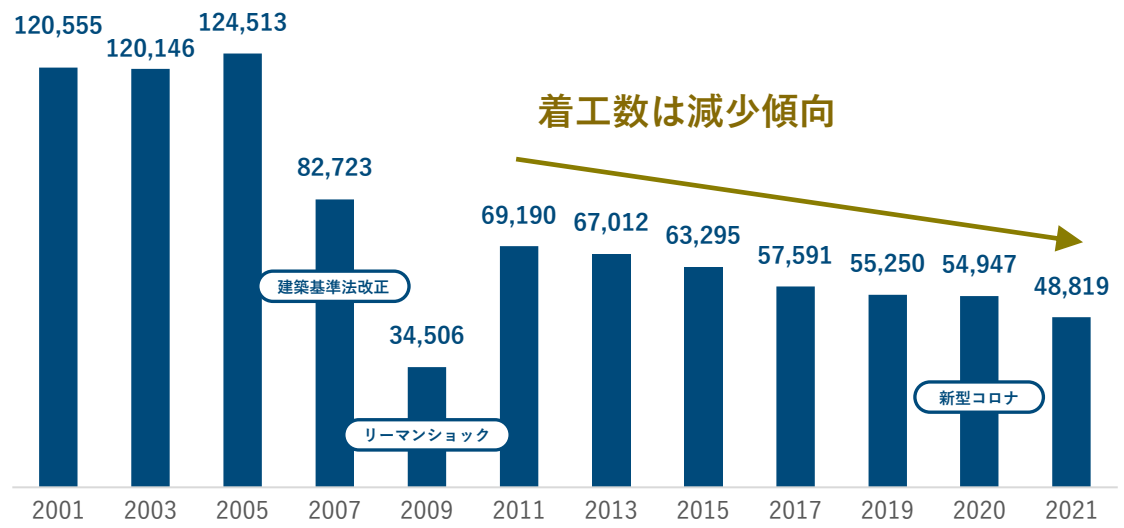
copyright enlead inc.

# 新築マンションの着工数減少と高値傾向の継続

新築と比べ、既に建築されている中古マンションは、
建設用地の不足や、近年の資材高・人件費上昇の直接的な影響を受けにくくなっています。

新築マンション着工戸数推移（首都圏）

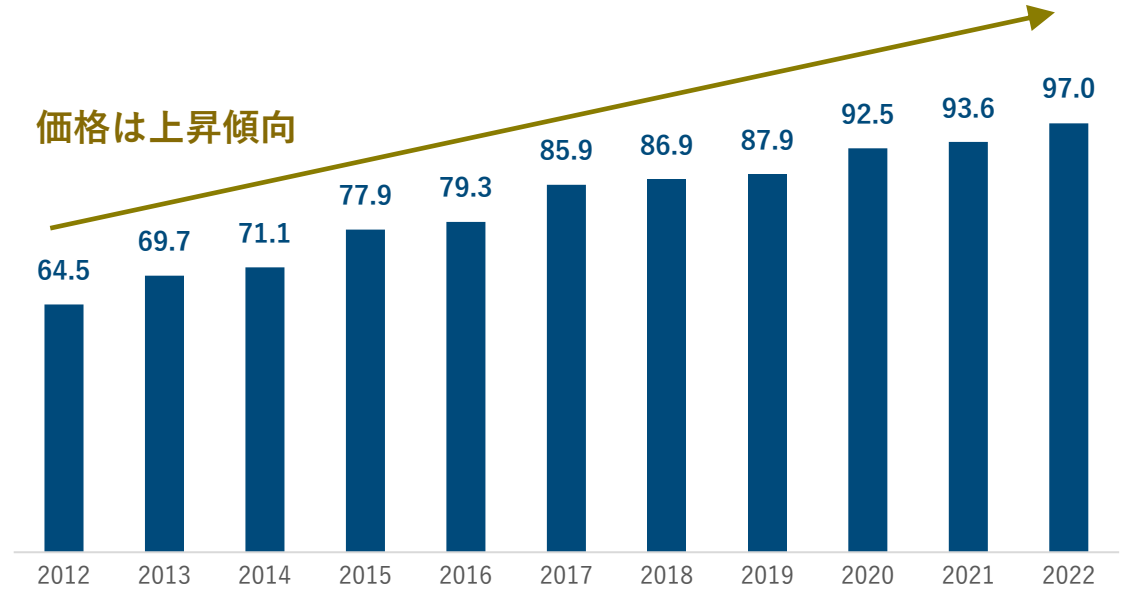
単位：戸




※注：
首都圏（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県）
マンション（利用関係：分譲住宅、建て方：共同住宅、構造：鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造）

新築マンション価格　平方メートル単価推移（首都圏）

単位：万円




※注：首都圏（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県）

着工数が少なく、価格も上昇している新築物件に手が届かない層の代替需要が高まっています。

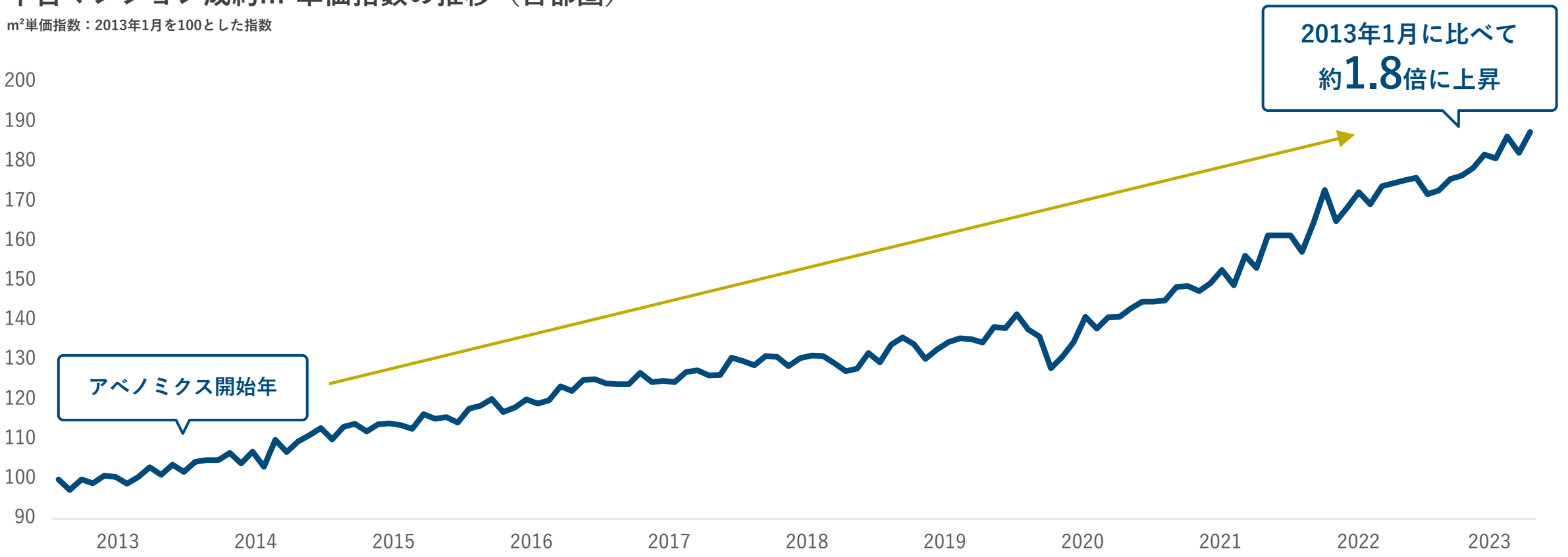
copyright enlead inc.

# 中古マンション市場の動向 ｜ 成約m²単価指数

価格指数は上昇傾向を示しており、直近の中古マンション成約m²単価はアベノミクス開始時期（2013年1月）に比べて約1.8倍に上昇しています。

## 中古マンション成約m²単価指数の推移（首都圏）

m²単価指数：2013年1月を100とした指数




copyright enlead inc.

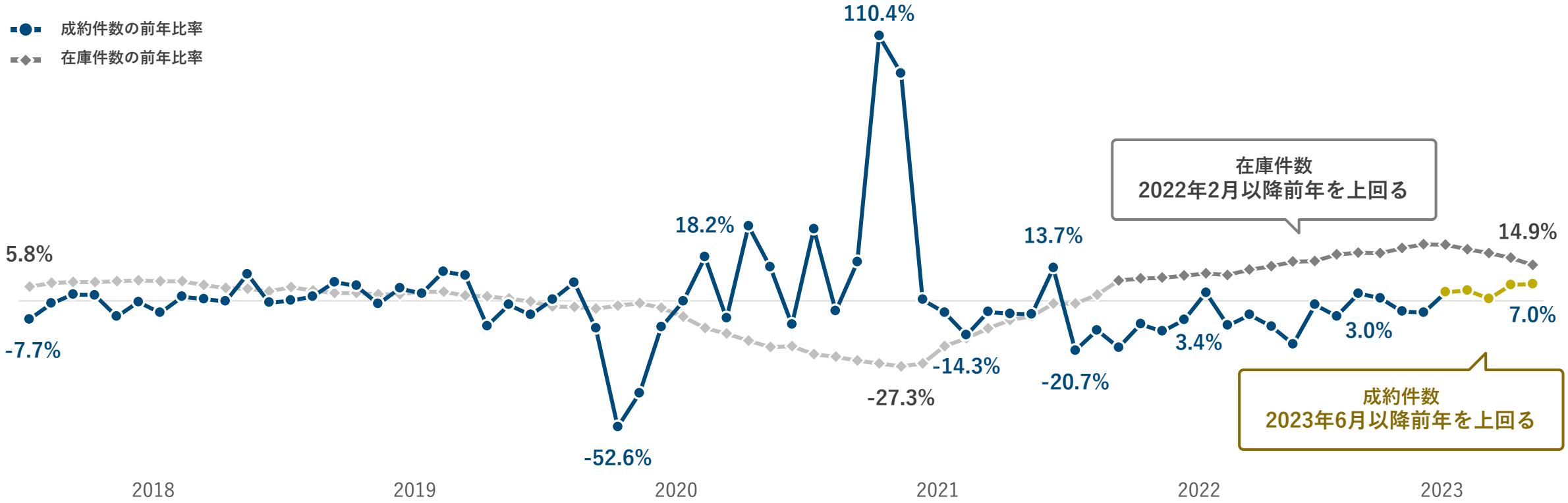
※（公財）東日本不動産流通機構（東日本レインズ）のデータを基に作成

# 中古マンション市場の動向 ｜ 成約件数及び在庫件数

**在庫件数は2022年2月以降、成約件数に関しては2023年6月以降前年を上回っており、市場は活況を呈しています。**

## 中古マンション成約件数及び在庫件数の前年比推移（首都圏）

前年同月比での増減率トレンド




copyright enlead inc.

※（公財）東日本不動産流通機構（東日本レインズ）のデータを基に作成

# 不動産買取再販事業の今後の動向

## 新築並みに綺麗なのに比較的安価な中古マンションのシェアが拡大

現状と課題

コロナ禍での生活様式と住宅市場の変化

新築物件価格の上昇
新築住宅の価格上昇するとニーズは中古住宅にシフトする

**購入条件の見直しが増加したことで、シェアが拡大している**

## 中古マンション買取再販業者の需要の拡大

現状と課題

築30年超えの物件はそのまま売却するのが極めて困難

売主がリフォームして売却するのはハードルが高い

中古マンション買取再販のメリット

既に新築住宅と同じような
間取りや仕様でリフォームされている

価格もリフォーム費用込みになり、
住宅ローンを全額利用可能

引き渡し後すぐに入居できる

売主は即現金化が可能

copyright enlead inc.

# 不動産買取再販事業の今後の動向

## 買取再販市場の更なる活性化

買取再販専門会社だけでなく、
デベロッパー、ハウスメーカービルダーなどの会社、工務店およびリフォーム会社が業界に参入

消費者と買取再販会社双方にとってメリットがある住宅取得時の税制優遇措置

必要に応じた適切な維持管理・リフォームの推進の為の国土交通省の取組みの増加

[1] 長期優良住宅化リフォーム推進事業
[2] 住宅リフォーム事業者団体登録制度
[3] 住宅リフォームの推進のための税制措置
[4] 消費者が安心してリフォームができる市場環境の整備
[5] 住宅履歴情報「いえかるて」の普及
[7] 個人住宅の賃貸流通を促進するための指針
（ＤＩＹ型賃貸借の活用について）

copyright enlead inc.

# 不動産買取再販事業の需要と供給について

これからの不動産買取再販事業において、
中古マンションを買いたい側、売りたい側それぞれの状況を整理するとこのようになります。

| 買いたい側の状況 | 売りたい側の状況 |
| --- | --- |
| コロナ禍での生活様式と住宅市場の変化、<br>新築物件価格の上昇により、購入条件の見直しが増加 | 築30年超え物件のそのままの売却は極めて困難だが、<br>売主がリフォームして売却するのはハードルが高い |
| 既に建築されている中古マンションは<br>資材高や人件費上昇の直接的な影響が少ない | 必要に応じた適切な維持管理・リフォームの<br>推進の為の国土交通省の取組みの増加 |
| 中古物件でも新築住宅と同じような間取りや仕様で<br>リフォームされている | 即現金化可能希望の場合が多い<br>即現金化可能な買取再販スキームの評価が高まっている |
| 価格もリフォーム費用込みになり、<br>住宅ローンを全額利用することが可能 | 周囲に知られることなく売却したい |
| **新築並みに綺麗なのに比較的安価な<br>中古マンションのシェアが拡大** | **買取再販市場の更なる活性化<br>中古マンション買取再販業者の需要の拡大** |

copyright enlead inc.

index

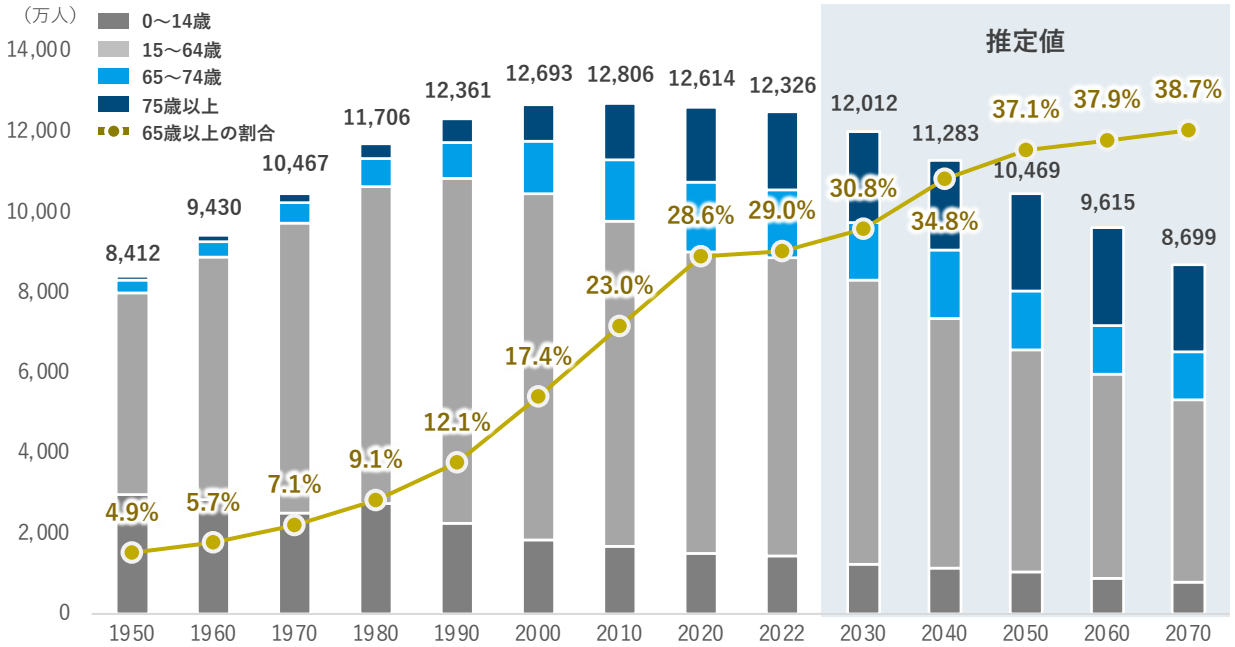
# 不動産買取再販業界を
# 取り巻く環境と直面する課題

copyright enlead inc.

# 少子高齢化が急激に進む日本

今後の人口推移をみると、総人口は減少傾向にある中、65歳以上の人口は増加しており、
2030年頃からは人口割合の30％を超えます。

高齢化の推移と将来設計




参考：内閣府「令和5年版 高齢化の推移と将来設計」

## 少子高齢化による事業への影響

### 住宅の需要の減少

人口減少が進むことで住宅の需要も減少するため、
不動産市場にとっては厳しい状況が生じます。

### 求められる住宅のタイプの変化

家族・夫婦の世帯数の減少や単身物件の需要減少など。
不動産関係者には適切な対応が迫られます。

### 余剰住宅の発生による物件価格の低下

また、空き家となる物件が増えると住宅が余ってしまうため、
不動産を所有する売り手は物件価格を下げる可能性が高くなります。

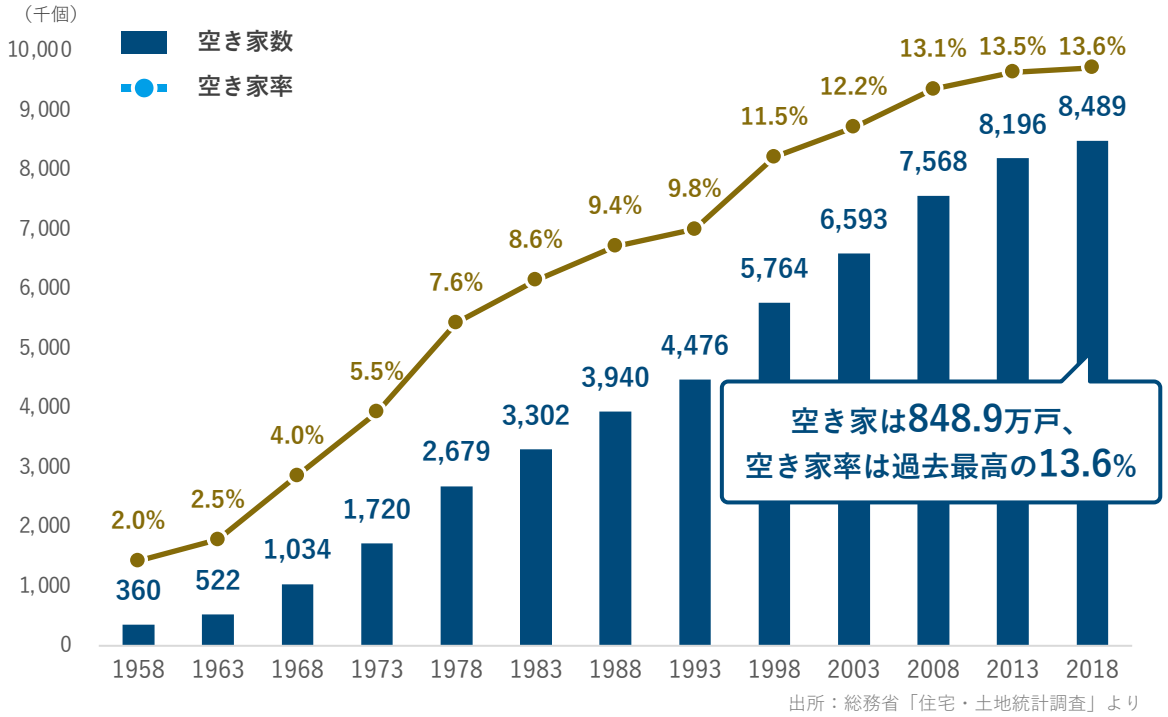
**今後は『既存のものをきちんと手入れして長く使う』社会に移行することが重要であり、
政府としても、既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進めている状況です。**

copyright enlead inc.

# 相続などによる空き家の増加

空き家というと戸建てをイメージしがちです。しかし調査によると、空き家総数に占める割合ではむしろ分譲マンションなどの共同住宅の方が多くなっています。

住宅・土地統計調査（2018年）




出所：総務省「住宅・土地統計調査」より

空き家種類の内訳 ｜ 空き家総数に占める割合（%）




空き家、空きマンションの件数が増え続けている

活用されない空き物件を買い取り、リフォームを施した上で、家賃と変わらない金額で販売する（当社事業）

世帯数が増え続ける現在において新しい住まいの選択肢となる

**このような時代だからこそ、買取再販事業は空き家の増加という社会問題を解決する事業であると言えます。**

copyright enlead inc.

# 中古住宅流通の課題

**品質に関する不安や、評価方法の適正さ、流通時に必要となるサービスの提供など、中古住宅ならではの課題があります。**

## 中古住宅の質に関する不安

- 中古住宅の品質（不具合等）が分からない
- 瑕疵等があった場合の担保が不十分
- 中古住宅に関する情報が不十分

## 中古住宅の適切な評価

- 住宅の性能等を判断する目安がない
- 住宅を評価するための図面等の基礎的資料の不足
- 住宅の性能等が建物価格に反映されない

## 流通の担い手強化

- インスペクション、リフォーム等、売買時のワンストップでのサービス提供等が不十分

## 住宅ストックの活用

- 住宅の資産としての活用が不十分

copyright enlead inc.

# エンリード不動産の取り組み

中古住宅流通に関わる諸々の課題に対して、
質の高い物件を適正に販売し、販売後もご満足いただくための取り組みをご紹介します。

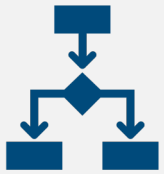


**瑕疵保険の商品のラインナップ充実**



**社員向け教育体制の整備**

教育の実施により物件品質の向上を図る



**買取再販事業に係るビジネスモデルの構築**



**評価方法の整備**

リフォームした住宅を長期有料住宅として認定、評価



**自社施工管理部・品質チェック部の新設**

24時間窓口の設置により顧客向けアフターフォローを強化

copyright enlead inc.

index

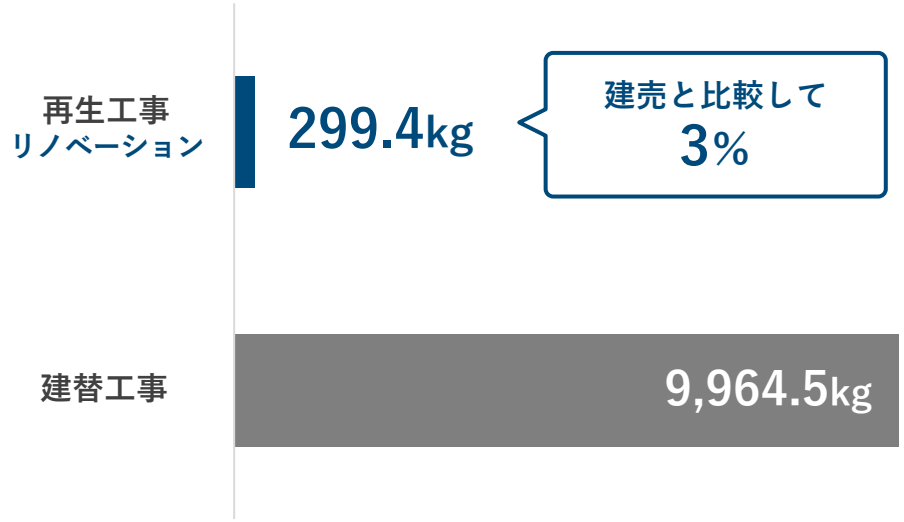
# SDG’sへの取り組み

copyright enlead inc.

# SDG’sへの取り組み

**当社は社会における資産である既存住宅の「買取・再生再販事業」を行うことで、環境保全に貢献できるよう努めています。**

CO2排出量の比較




出所：リノベーション協議会ホームページ「リノベーションとは？」より当社作成

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

| 環境 | 社会 | |
|---|---|---|
| 環境保全 | 従業員の健康安全 | 従業員の資格取得支援 |
| ゴミの削減・エコ用品の利用 | 働きやすい職場環境づくり | 製品の安心安全・顧客満足度 |

当社のマテリアティと関連するSDG’s

**高付加価値の再創造（リニューアル工事等）を通じて、資産価値が高まった再生不動産を市場に増やしていくことは、社会的にも意義があると考えます。**

copyright enlead inc.

本資料は、インターネット、書籍などの二次情報を集めた参考資料です。
記事掲載やご取材の際は、情報内容の確認や各取材先へのご確認をお願いいたします。

報道関係のお問い合わせ先

株式会社エンリード不動産　広報部　03-6807-4318　pr@en-lead.co.jp

copyright enlead inc.