

3. マンションは手広くか、または特化型か
 前向きな予想では買取再販市場は拡大へ向かっているわけだが、伸び悩みを見せている業者があるのも確かだ。中古買取再販ビジネスといってもいろんなタイプの業者がいて、スター・マイカやカチタスは業績好調で推移する。また上位プレイヤー以外にも、エリアやリノベで差別化を図り、事業拡大を維持しているところもあるため、一見レッドオーシャンに見える市場の中でも、勝ち方はあるはずだ。

新築マンションの販売不振は明確だ。7月の首都圏のマンション販売戸数は、前年同月比35%減の1,932戸と7ヶ月連続で減少している。7月単月で2,000戸を下回るのは、実に43年ぶりということで、物件価格の高止まりで購入検討者が減り、業者も販売を積極化しにくい状況が続いている。そんな新築に比べれば、既存マンションの流通は増加傾向であるし、やや停滞気味の再販事業も好調と言えるかもしれない。

成長株の一つが、ホームネットである。2018年11月期売上高は、16%増の131億円、今期は150億円の売上見込みと、6年で5倍と成長力は高い。販売戸数でも27%増の523戸まで来ており、今期は600戸を計画。エリアを全国に持つのが特徴で、東京渋谷が本社、札幌、仙台、名古屋、大阪、広島、福岡の7拠点に展開する。大阪、名古屋、福岡の販売は特に好調で、大阪は激戦区である首都圏での販売を超えているという。首都圏では販売数よりも利益率を高める方針に転換しており、仕入れではオーナーチェンジ物件を強化して利益率を高めている。

図3. ホームネット売上高推移

