

地方の空き家問題と、買取再販の役割

株式会社カチタス 広報チーム 阪野 李歩



カチタスは数多く存在する「地方の」「戸建て」「空き家」を再生し、品質の良い住宅を新築の半額程度の価格で販売することで、お客様により良い住まい方を提供する会社です



空き家対策の悩み

①一般的には流通しない空き家が豊富にある

例：築年数が古い、残置物が多い、利便性の悪い立地

②空き家の不具合状況を調査するリソースがない

今日お話す解決策

①地方を中心に年間7000棟の空き家・中古住宅を再生流通した現場から、
空き家の流通ポイントをご紹介します

②空き家の無料査定で、不具合箇所の発見を可能に

アジェンダ

1. 会社紹介（ビジネスモデル）

P2-8

2. 地方の空き家問題と中古住宅流通

P9-13

3. 空き家問題における買取再販の役割

P14-29



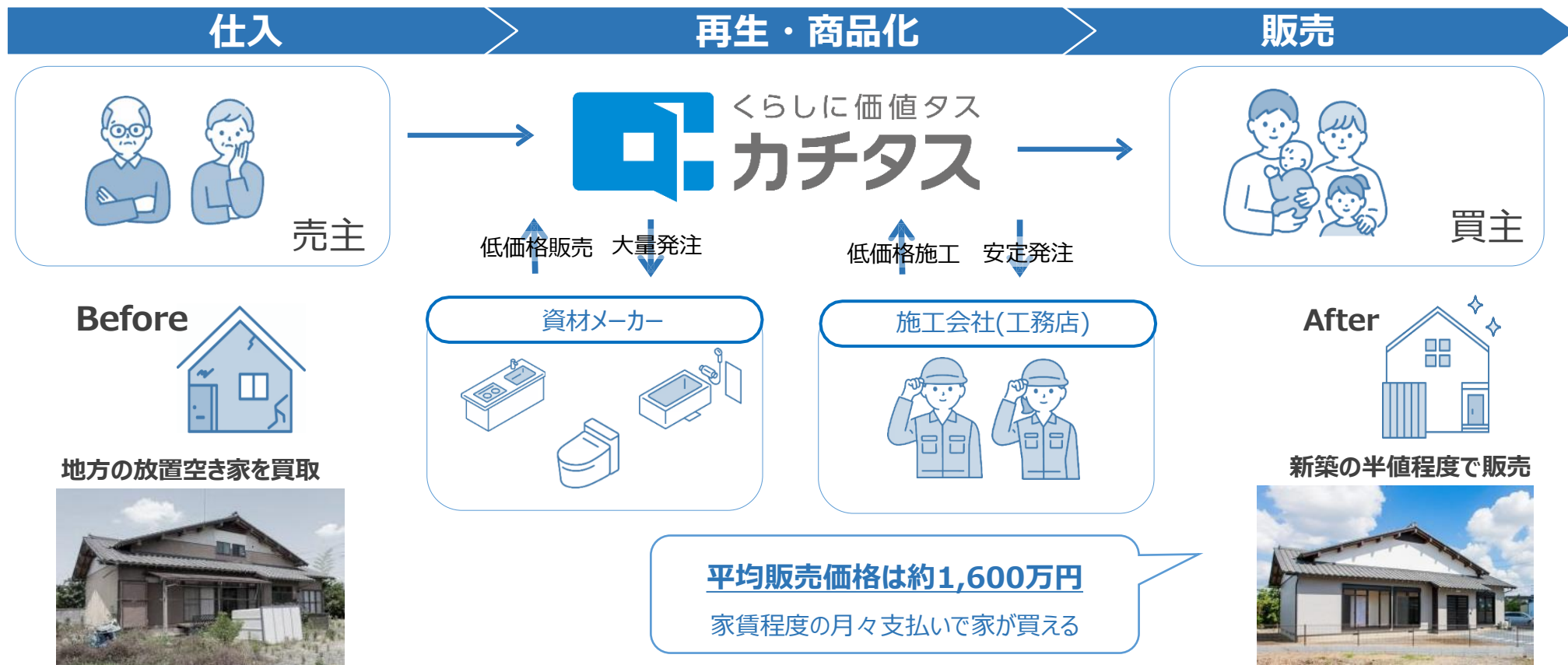
会社紹介（企業概要）

■ 創業	1978年（旧社名やすらぎ。2013年に現社名に社名変更）
■ 本社	群馬県桐生市
東京本部	中央区新川
■ 従業員数	803名（グループ計：994名）
■ 店舗数	134店（グループ計：148拠点）
■ 販売棟数	5209戸 （グループ計 6927戸 ）※2023年度実績
■ 変遷	1998年 中古再生事業のモデルを確立
	2004年 名証セントレックスに上場
	2012年 アドバンテッジパートナーズ（AP）社が全株式を取得。 上場廃止して経営刷新。
	2013年 カチタスに社名変更
	2016年 同業の株式会社リプライスを買収
	2017年 東証一部（現：プライム）市場に上場
■ 主要株主	ニトリホールディングス（34%）



会社紹介（ビジネスモデルについて）

- 買い手が見つからない空き家をリフォームして再生：家に「価値をタス」
- **日本で一番空き家を再生販売している会社**（年間販売戸数5,000棟以上）



会社紹介（パーパス）

- そのままでは価値がつかずに流通しない空き家・築古一軒家を、リフォームして再生することで再流通
- 当社以外にとっては価値のない空き家に「価値をタス」付加価値型の再販ビジネス
- 新築・中古・賃貸に代わる第四の選択肢の提供を通じてお客様の「より良い暮らし」を実現

住まいに、新しい「第4の選択肢」を提供



事業を通じて社会課題の解決を目指す：社会にも「価値をタス」

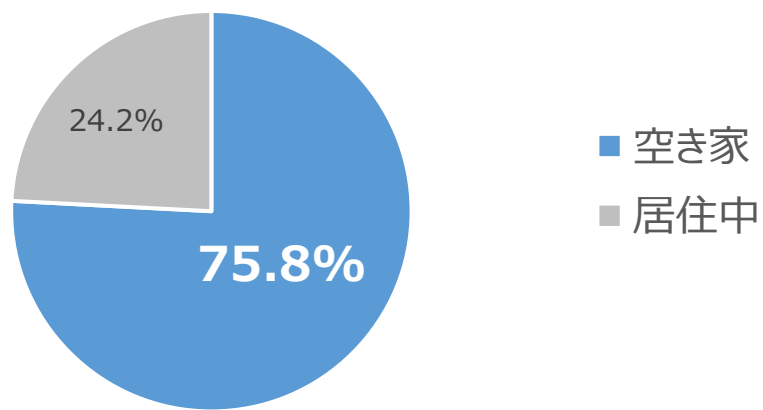
手ごろな価格の住宅供給	所得が上がりにくい経済環境下で、不足している低価格・良質な住宅を供給
空き家問題の解決	人口減少局面に転じた日本社会における既存の不動産ストックの活用
地域活性化	空き家の活用・地元工務店への発注等を通じて地域の活性化に寄与
循環型経済	「使えるものは再利用する」リフォームで、消費する資源を節約しCO2排出も抑制



会社紹介（カチタスが扱う住宅について）

- 地方を中心に、相続を理由に発生する空き家を買取る

当社仕入物件の7割以上が空き家物件

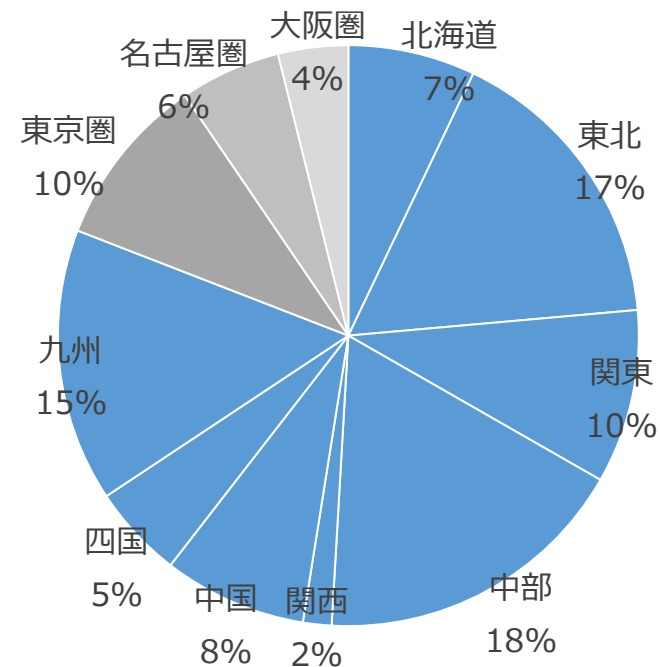


取得理由

相続・贈与	47.2%
自己購入	48.0%
その他・不明	4.8%

地方を中心に展開

カチタスの地域別販売状況
(2024/3期実績 件数ベース)

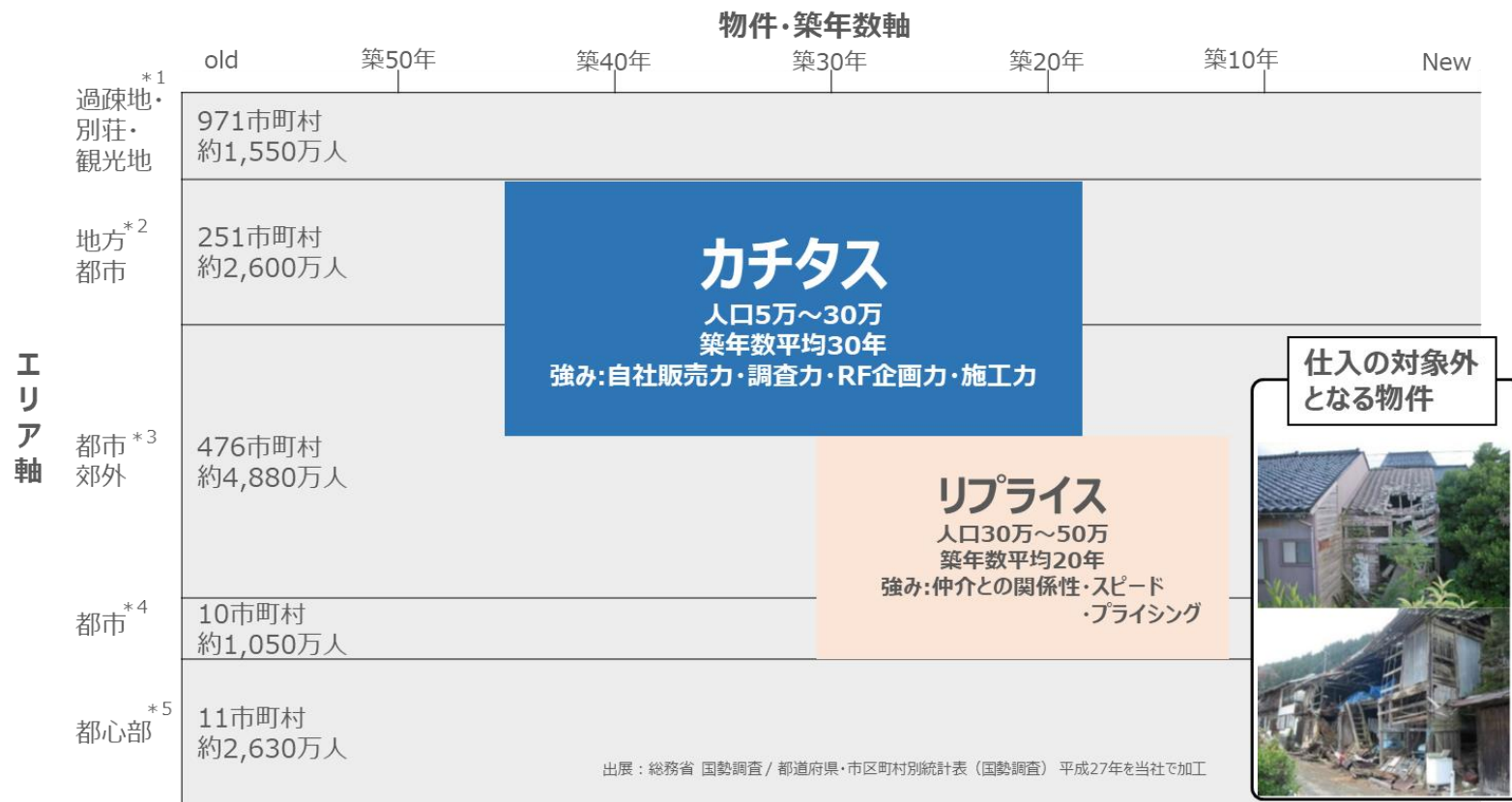


2024年3月期実績(単体)



会社紹介（カチタスの展開エリアについて）

- カチタスは地方都市(人口5万人～30万)、築年数(平均30年)、特徴は「自社販売力・調査力・RF企画力・施工力」
- リプライスは都市・都市郊外(人口30万～50万)、築年数(平均20年)、特徴は「仲介ネットワーク・スピード・プライシング精度」



^{*1} 過疎地・別荘・観光地は、三大都市圏以外の人口5万人未満の都市 ^{*2} 地方都市は、三大都市圏以外の人口5万人～30万人の市町村

^{*3} 都市郊外は、三大都市圏のうち東京23区及び政令指定都市（同上）以外の市町村、及び、人口30万人～50万人の市町村

^{*4} 都市は、東京23区及び三大都市圏以外の政令指定都市（札幌市、福岡市、広島市、仙台市、北九州市、新潟市、浜松市、熊本市、岡山市、静岡市）

^{*5} 都心部は、東京23区及び三大都市圏の政令指定都市（大阪市、名古屋市、京都市、横浜市、神戸市、川崎市、千葉市、さいたま市、堺市、相模原市）



会社紹介（カチタスの住宅を購入いただく顧客のプロファイル）

- 購入顧客の多くは30～50代のファミリーで、子供の成長に合わせ購入する方が多い

項目	カチタスの顧客層
エリア	地方 （空き家が多い、人口5万人～30万人の地域）
平均販売価格	1,610万円 （税込）
購入理由	購入後、自身で住むため （きっかけは子供の成長や家族が増えるなど）
年齢層	30歳代～50歳代 （当社実績のうち71.2%）
年収層	200万円～500万円 （当社実績のうち64.9%） （住宅ローン年収倍率4.1倍） ※世帯年収200万円～500万円の層は、三大都市を除く地方で最も多いボリュームゾーン
支払い手段	住宅ローン



アジェンダ

1. 会社紹介（ビジネスモデル）

P2-8

2. 地方の空き家問題と中古住宅流通

P9-13

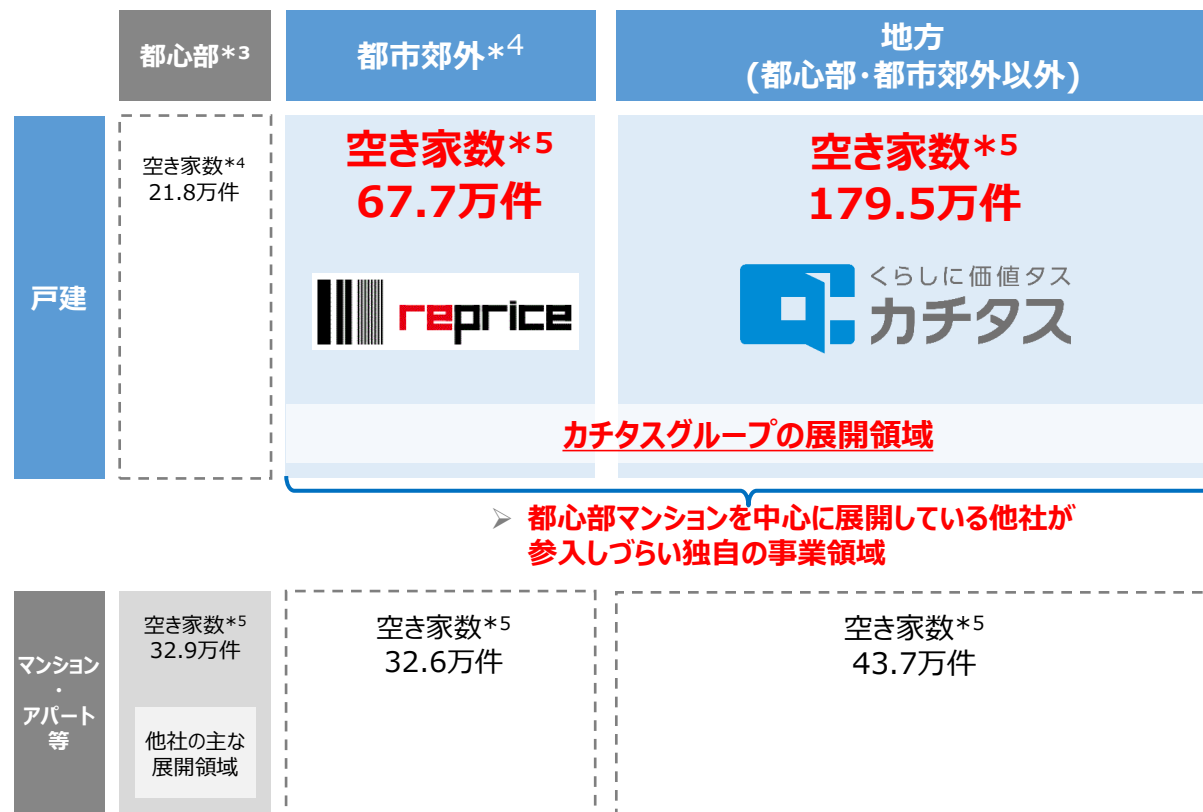
3. 空き家問題における買取再販の役割

P14-29



空き家の多くは「地方」「都市郊外」の戸建て

- 空き家の多くは「地方」「都市郊外」の「戸建て」物件で、都心部・マンションとは異なり現況では流通しにくい物件が多い
- このような地域の空き家物件を当社が買取、除却⇒新築ではない中古住宅の再流通を実現



出所：総務省資料「平成30年住宅・土地統計調査 確報集計」

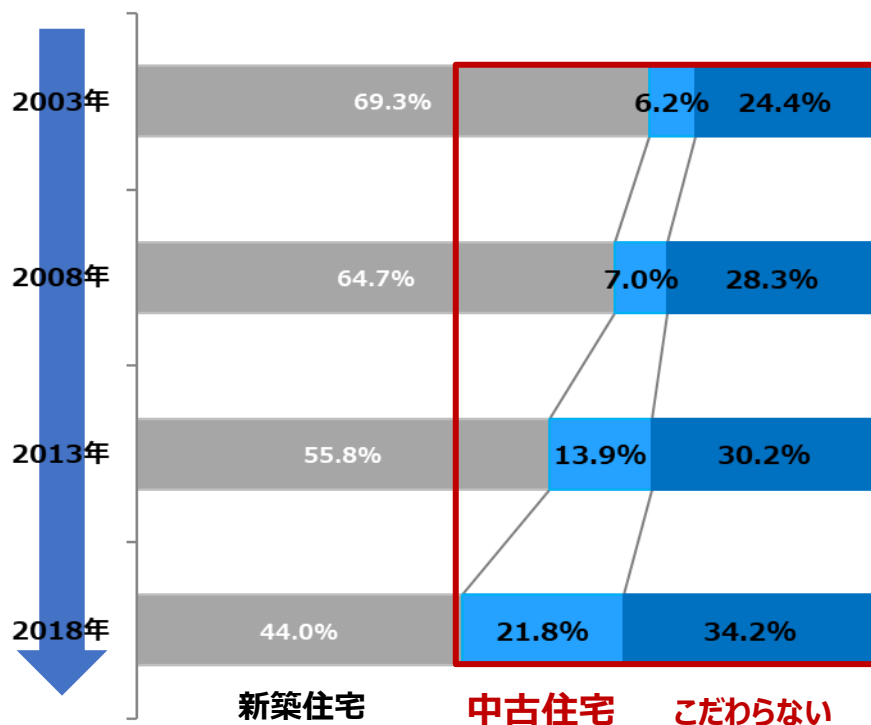


消費者の志向は中古住宅を許容する方向へ変化

- 従来、新築志向の強かった日本の住宅マーケットだが、**新築にこだわらない世帯は増加傾向**
- 所得が上がりづらい経済環境の中で、新築に手が届かない所得層の存在に**空き家を再生して再流通させることは有効と考える**

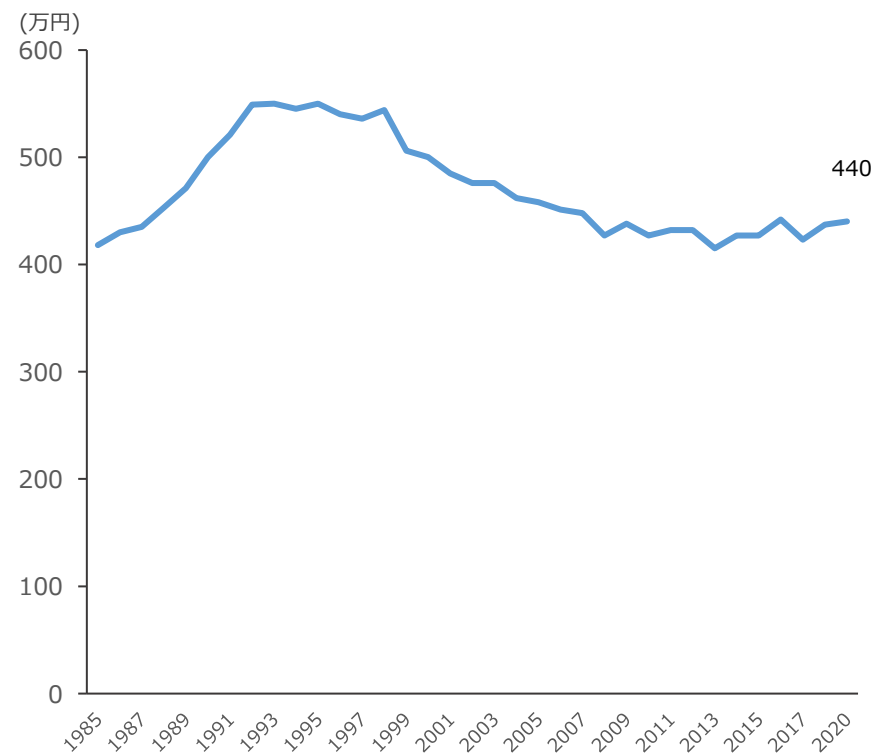
中古住宅に対する考え方の変化

今後の持家への住み替え方法(新築・中古)に関する意向(現在借家の世帯)



国内の世帯年収は伸び悩み

全世帯の世帯年収(中央値)の推移



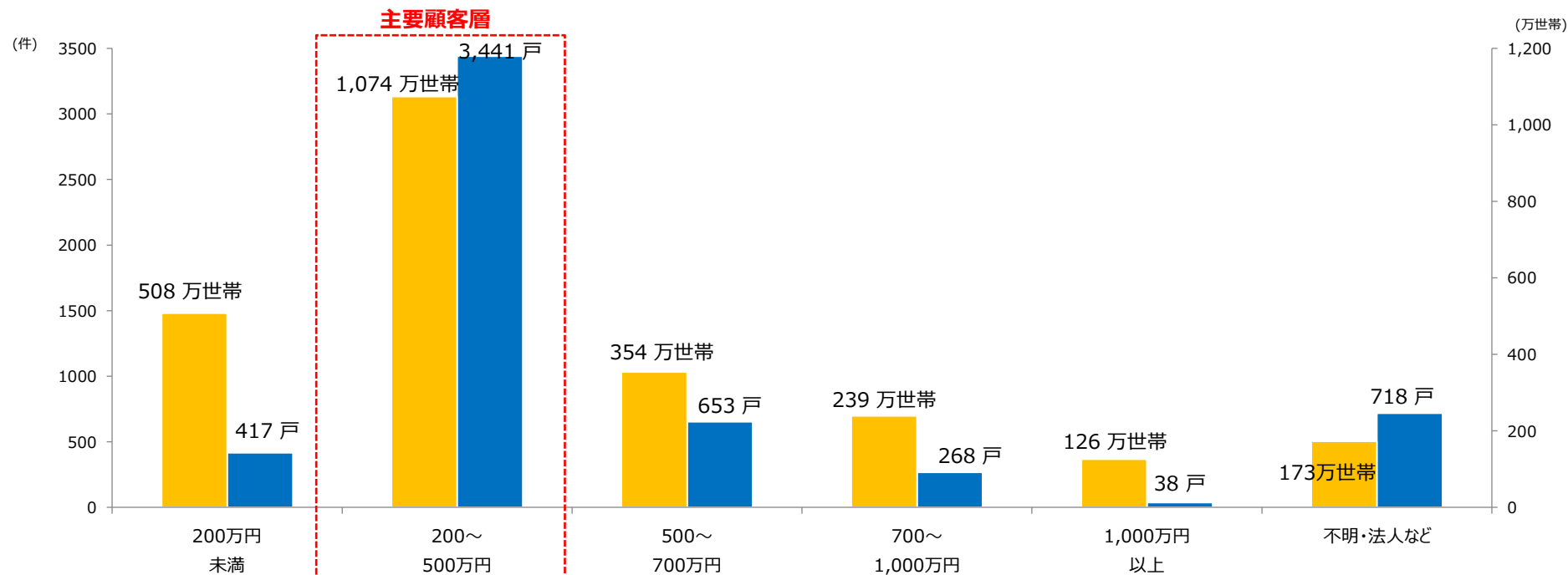
リフォーム済み中古住宅購買の年齢層

- 地方で最多の世帯年収層は200万円～500万円の世帯
- 新築には手が届きにくい**当世帯年収層が購入できる中古住宅に再生することで、空き家問題は解決に近づく**
- これらの年収層のお客様は住宅ローン審査に問題を抱えることも多いため、リフォーム済み中古戸建を買いやすくする制度が有効

リフォーム済み中古住宅購買層の年収層とマクロ環境

地方の年収別世帯数(左軸)

2024年3月期のカチタス(単体)の販売件数(右軸)

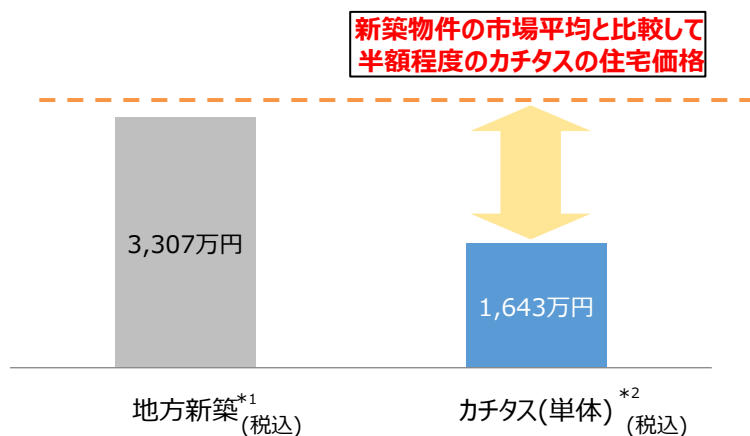


出所：総務省「平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計」より当社作成

安価で高品質なリフォーム済み中古住宅を提供

- 新築の半額程度、賃貸家賃よりも月々のローン支払いが安い価格設定が基本
- お客様はお子様の成長などのライフステージに合わせて、無理な支払なく住宅の購入が可能
- 金利が上昇した際の住宅ローン返済額の増加額は、新築と比較して少ない

新築戸建住宅の取引平均価格との比較



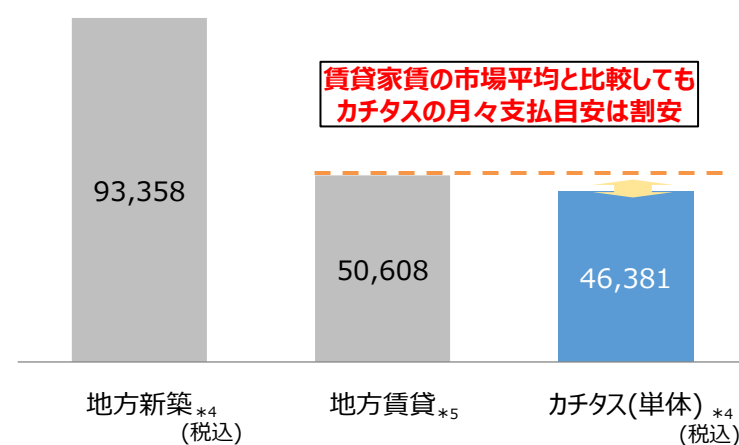
取引時期	2023年1月～2023年9月
建築時期	2023年1月以降
種類	宅地(土地と建物)
延床面積	50㎡以上200㎡以下
建物の用途	住宅

^{*1} 国土交通省「土地総合情報システム」より、記載スクリーニング方法で物件を抽出。上記は抽出物件の平均価格

^{*2} カチタスは2023年4月～2024年3月の平均販売価格

^{*3} 家賃は月額。単身世帯は除く

賃貸住宅家賃との比較^{*3}



住宅ローン金利上昇時の毎月返済額

		地方新築	カチタス
金利	1.0%	93,358円	46,381円
	1.5%	101,261円	50,308円
	2.0%	109,555円	54,428円

^{*4} 地方新築とカチタス単体の金額は取引平均価格を全額借入・自己資金0円・35年返済・固定金利1.0%・ボーナス払い無しで計算した金額

^{*5} 出所:総務省「平成30年住宅・土地統計調査 確報集計」

アジェンダ

1.	会社紹介（ビジネスモデル）	P2-8
2.	地方の空き家問題と中古住宅流通	P9-13
3.	空き家問題における買取再販の役割	P14-29

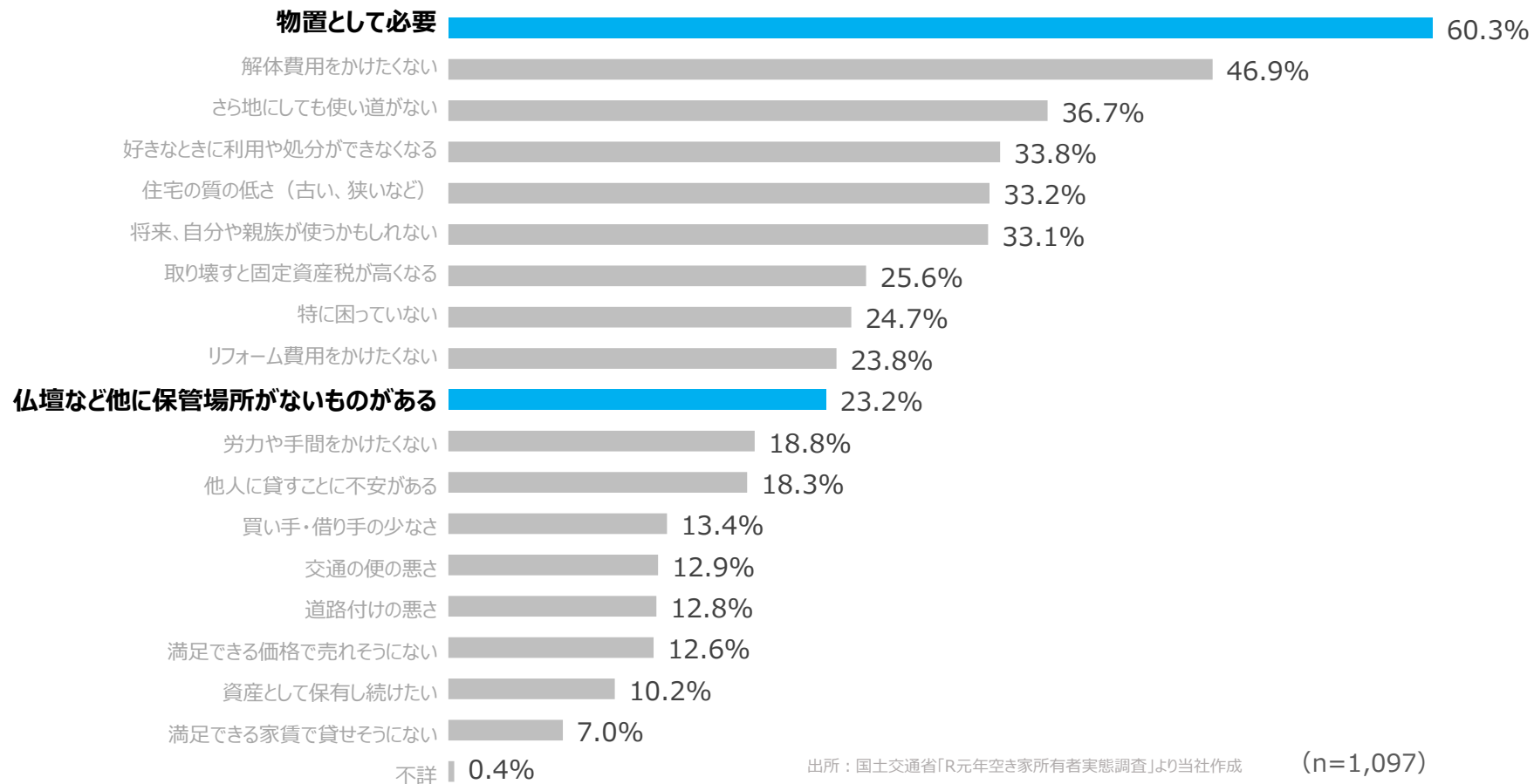


3. 空き家問題における買取再販の役割

① 空き家に残された荷物処分

- 相続を理由に発生する空き家は、室内に荷物が残されているケースが多数存在

空き家のままにしておく理由



出所：国土交通省「R元年空き家所有者実態調査」より当社作成

(n=1,097)



空き家流通のポイント①：空き家に残された荷物処分

- 空き家管理の一番の負担は、「残された荷物の処分」（弊社調査）
- 実際に弊社へ売却依頼をいただく際、約6割が荷物を残したままの状態

空き家管理で負担に感じていること

身体的負担		
1位	残された荷物処分	39.5%
2位	草木の剪定	23.5%
3位	破損箇所のリフォーム	16.2%

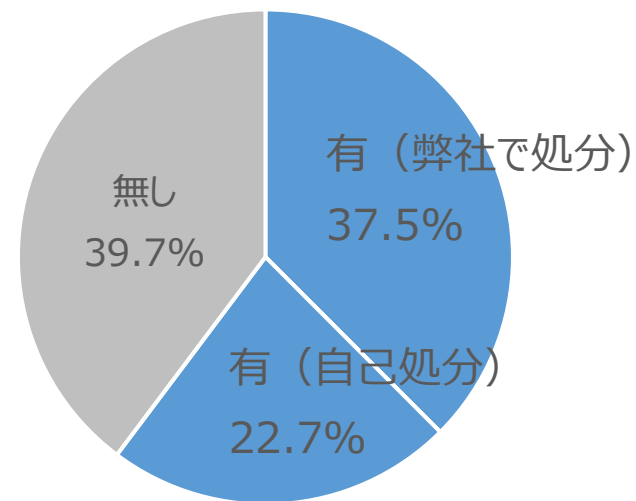
心理的負担		
1位	残された荷物処分	33.4%
2位	破損箇所のリフォーム	15.2%
3位	管理に伴う移動	14.3%

金銭的負担		
1位	残された荷物処分	30.8%
2位	破損箇所のリフォーム	29.4%
3位	管理に伴う移動	13.7%

(n=1000)

出所：第3回 空き家所有者動向調査2023（カチタス調査）

売却依頼時の荷物の有無



出所：弊社2022年度買取実績より



空き家流通のポイント①：空き家に残された荷物処分

- 実際に、弊社で「仕入れ→荷物処分→リフォーム→販売」した事例
- カチタスは荷物を室内に残したままの状態でも、不具合（床の傾きや家の傷みなど）のチェックを積み重ねたノウハウをもとに対応

荷物が多数残っていると、建物の不具合や破損を見逃してしまうことがある

7万棟の実績を活かし、荷物を残したままでも不具合や破損箇所を見逃さない

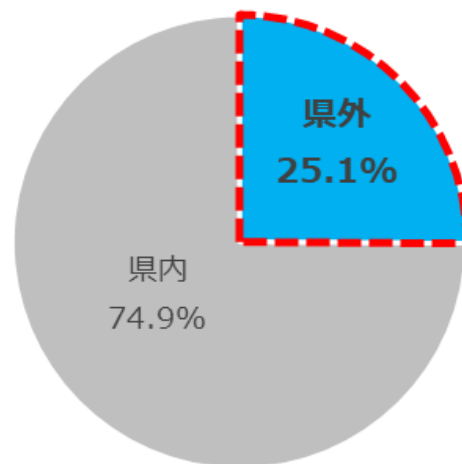


空き家流通のポイント②：遠方空き家の維持管理

- ・ 遠方に空き家を抱える人は5人に一人の割合
- ・ 遠方の空き家は「移動コストの負担」「管理頻度が少なくなる」といった管理の悩みが多数

実際に遠方に空き家を所有している場合、管理不全になるケースがある

居住地から空き家までの距離



出所：第4回 空き家所有者動向調査2024（カチタス調査）



3. 空き家問題における買取再販の役割

空き家流通のポイント②：遠方空き家の維持管理

- 全国140拠点以上のネットワークを駆使し、遠方の空き家でも手離れよく売却が可能

くらしに価値タス カチタス 全国店舗一覧(2023年3月31日時点)

北海道 札幌店 小樽店 旭川店 岩見沢店 北見店 函館店 釧路店 帯広店 室蘭店	関東 水戸店 つくば店 下妻店 日立店 栃木店 宇都宮店 小山店 那須店 太田店 みどり店 沼田店 高崎店 前橋店*1 熊谷店 越谷店 川越店 入間店 東松山店 茂原店 木更津店 佐倉店 八王子店 本厚木店*1	甲信越・北陸 長岡店 新潟店 上越店 新発田店 燕三条店 富山店 高岡店 金沢店 七尾店 福井店 甲府店 上田店 長野店 松本店 伊那店	関西 彦根店 草津店 伏見店*1 福知山店 神戸店 姫路店 宝塚店*1 奈良店*1	四国 徳島店 高松店 丸亀店 松山店 西条店 宇和島店 高知店
東北 弘前店 十和田店 八戸店 青森店 盛岡店 一関店 仙台店 石巻店*1 名取店*1 大崎店 秋田店 横手店 大館店 山形店 酒田店 米沢店 郡山店 いわき店 会津店 福島店		中国 鳥取店 米子店 出雲店 岡山店 津山店 東広島店 広島店 福山店 三次店 山口店 下関店 岩国店	九州 福岡店 福岡東店*1 北九州店 久留米店 飯塚店 大牟田店 佐賀店 佐世保店 諫早店 熊本店 八代店 宇城店*1 大分店 中津店 宮崎店 都城店 延岡店 霧島店 鹿児島中央店 薩摩川内店 沖縄店	

計 126店舗

reprice

リプライス東海 リプライス東京 芝離宮 リプライス東京 大門 リプライス北海道 リプライス東北 リプライス北関東 リプライス信州 リプライス静岡	リプライス岐阜 リプライス関西 リプライス中国 リプライス岡山 リプライス四国 リプライス九州
---	--

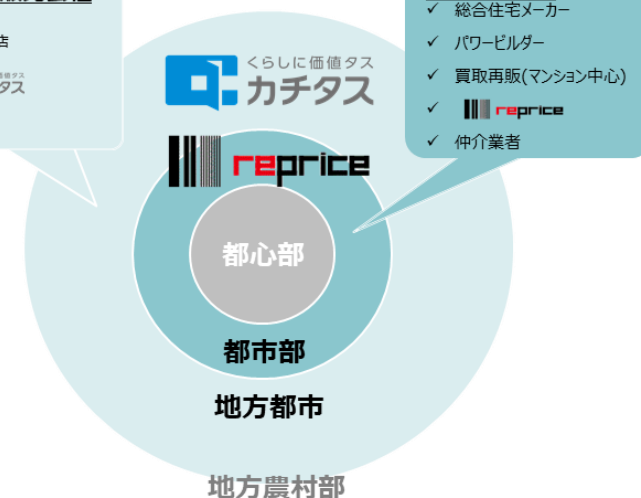
計 14店舗

主な住宅販売会社

- ✓ 地場工務店
- ✓  カチタス
- ✓ 仲介業者

主な住宅販売会社

- ✓ 総合住宅メーカー
- ✓ パワービルダー
- ✓ 買取再販(マンション中心)
- ✓  reprice
- ✓ 仲介業者



空き家流通のポイント②：遠方空き家の維持管理

- 全国140拠点以上のネットワークを駆使し、遠方の空き家でも手離れよく売却が可能

岩手県の空き家



②空き家の最寄り店舗の
スタッフにて現地確認

空き家の最寄り店舗



東京都在住の
空き家所有者



④居住地の最寄り店舗
にて売却手続き

居住地の最寄り店舗



査定から売却完了まで
空き家への行き来が不要

①ネット・電話にて
売却依頼

③査定結果
の伝達



空き家流通のポイント③：売却後に発生する不具合やトラブルに対する不安の払しょく

- 空き家の多くは、「築年数が古い」「設備品が壊れている」「シロアリや雨漏りがある」といった懸念される建物のリスクが多い
- カチタスは、「再建築に問題がなく躯体に問題なく再生可能」であれば、買い取る

空き家の場合、隠れた不具合が発生しているケースが多数あります。

築年数が古い空き家の場合、不具合を加味して購入する売却先を選択すると負担が減ります。

カチタスが空き家を査定する際にチェックする重要なポイント

シロアリ



重要な木部に影響はないか？
被害の状態などを確認。

雨漏り



雨水が重要な木部まで浸透し
腐食していないか？

権利関係



隣地との境が明確か？ 配管
などが越境していないか？ など

駐車場



地方では、2台以上必要。
増設の可否を確認します。

安心して住み繋いでいくため、
リフォームする工務店・シロアリの専門業者とカチタスの三者の目で確認します。

※カチタスで買い取った後はリフォームを行うため、そのままの状態での売却が可能です。



空き家流通のポイント④：現代の生活動線と清潔感・安心感を重視したリフォーム

- ・ 外観工事は耐久性の確保と見栄えの向上を両立
- ・ 駐車スペース拡大は地方では必須。ケースバイケースで、隣地買収や建物減築なども検討する



屋根の軒も曲がり、外構も荒れていた平屋の住宅だが、外壁も屋根もこの通りに再生(青森県)



ポーチのタイルを貼りかえ、玄関ドアも新品に交換し、外壁にアクセントタイルを貼付(高知県)

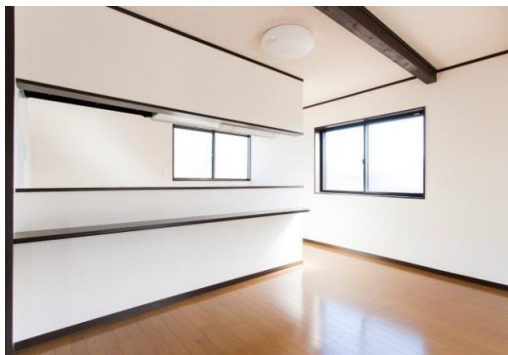


門と前庭の撤去で来客にも楽々対応できる並列4台の駐車スペースを創出(福島県)



空き家流通のポイント④：現代の生活動線と清潔感・安心感を重視したリフォーム

- 床、壁の貼り替えはもちろん、現代の生活動線に合わせた間取り変更も行う
- 販売価格の上昇を抑えるために、良い部分は活かす形で再生しつつ清潔感を重視する



ダイニングとリビングが分離していた間取りを、キッチン位置を変更してLDKに一体化し、床や壁紙も一新して新築と見紛う空間に(埼玉県)



和室の続き間に壁を設け、畳をフローリングに貼り換えることで現代風の生活がしやすい洋間に変更。元のサッシを活かすことでコストは抑制(青森県)

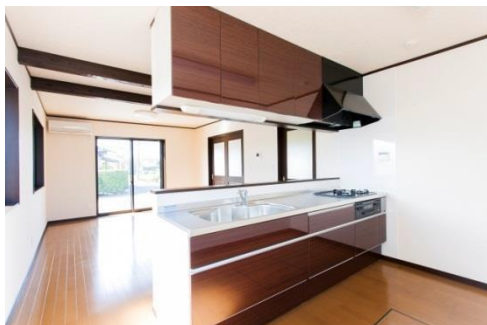


カーペット敷きの床をフローリングに換え、玄関ポーチのタイルはテラコッタ調とし、新品のシューズボックスを設置して生まれ変わった玄関(高知県)

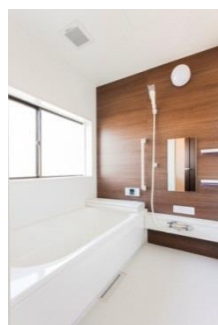


空き家流通のポイント④：現代の生活動線と清潔感・安心感を重視したリフォーム

- 水回り設備は基本的に新品に交換し、使い勝手の向上と清潔感の向上に努めている
- 設備の大量購入による廉価な仕入れを実現。個人が行う場合に比べて半額程度で大規模リフォームを実現している



築30年以上のキッチンはとても使い物にならないが、吊戸棚の付いた新品のシステムキッチンに変更することで利便性も見た目も劇的に改善(埼玉県)



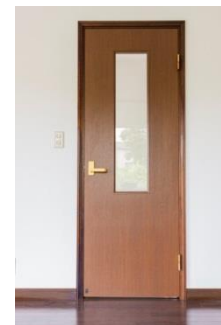
約9割の物件で新品のユニットバスに交換する(埼玉県)



トイレも約9割の物件で新品の多機能タイプに交換(埼玉県)



洗面台も約9割で新品に交換。位置変更も多い(埼玉県)

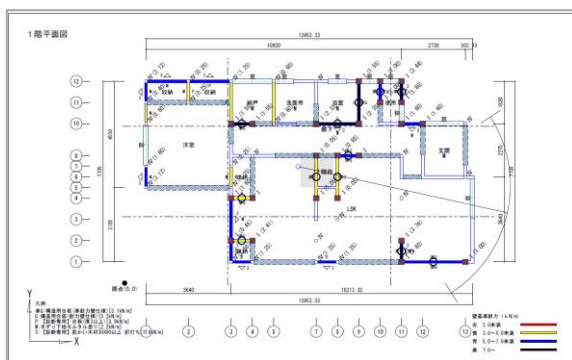
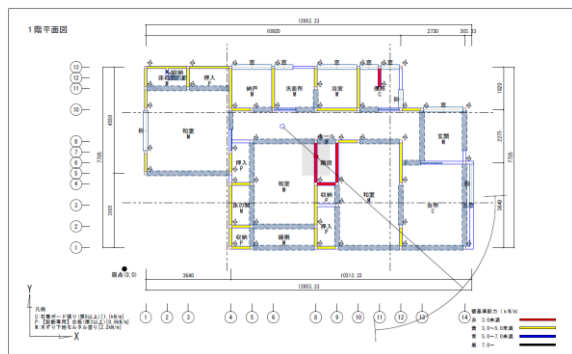


室内ドアなどの建具は状況に応じて交換・補修で対応(栃木県)



空き家流通のポイント④：現代の生活動線と清潔感・安心感を重視したリフォーム

- 見える部分だけでなく、耐震工事で長く住まうことを意識
- 空き家の場合図面が保管されていないことも多く、現況図面を書き起こし、不足している耐力壁を新設する案を図面化している



現況図面を書き起こし、不足耐力壁の新案を図面化



補強金物の設置例

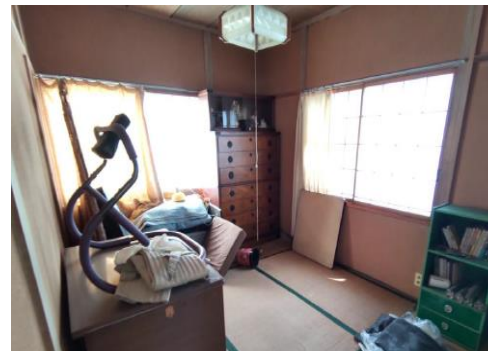


第三者機関にて点検を行い、耐震適合証明書を取得



空き家流通のポイント④：現代の生活動線と清潔感・安心感を重視したリフォーム

- 寒冷地を中心に、断熱工事も実施



耐震工事や間取変更等で壁を解体した際に断熱材が不足している場合は断熱材を入れているがコストの兼ね合いで入れられない場合もある



床下断熱は床を剥がす必要がなく断熱性能を向上できるウレタン吹付けを進めていきたいがコストがかかる（山形県）



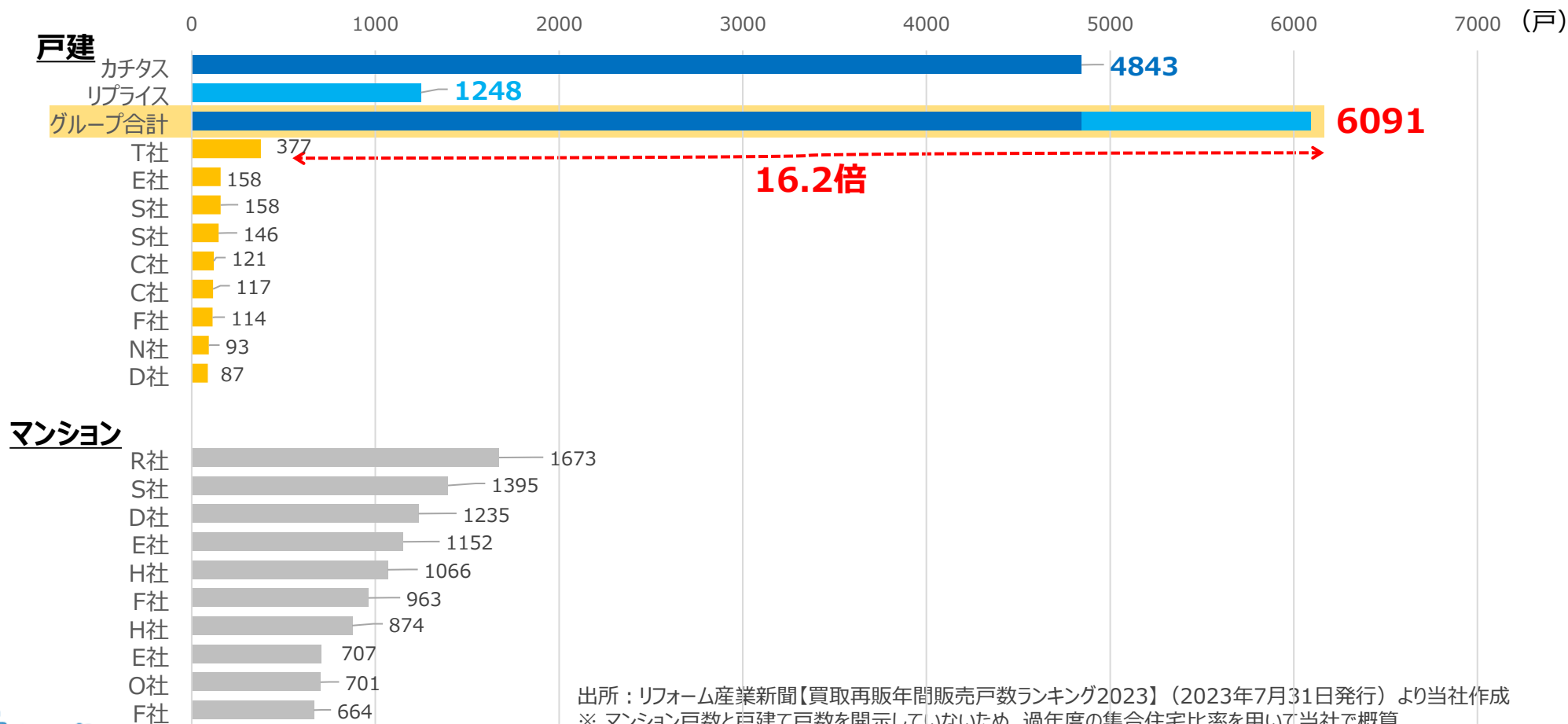
地域によってはLDKや主寝室など限定的に行う場合もある（岩手県）



不動産買取再販業界について

- 戸建ての再生は「個別性の高さ」や「戸建て特有のリスク」を理由に、扱うプレイヤーが少ない

中古住宅買取再販事業に関する販売戸数ランキング（2022年度実績）



空き家を売却した方の声

- カチタスは事業を通じて、空き家問題の解決と空き家所有者の肩の荷を下ろすお手伝いをしていきたい



宮城県 40代

親から相続で空き家を引き継ぎましたが、築年数も古くて、荷物も室内に残したままで、なかなか売れずに困っていました。

カチタスなら荷物処分も不要で建物もそのまま買い取ってくれると伺い、肩の荷が下りました。



香川県 50代

このご時世で、外出が難しく売却に困っていました。

管理のためだけに、往復2時間かけて通っていましたが、気が滅入りカチタスに売却を依頼しました。

破損箇所も、室内に残した荷物も、「そのまま、まるごと売却できる」とカチタスに言われ、とても助かりました。



埼玉県 70代

相続したものの、遠方で数年空き家になっていました。

片道4時間かけて車で管理に行っていましたが、高齢で移動も苦痛に感じていました。

遠方でも、手間がかからず売却できて、とても助かりました。



自治体連携の取り組み

- 地方自治体と「空き家対策事業に関する連携協定」を締結
- 自治体窓口への空き家の売却相談をサポート。カチタスが査定から買取まで行い、リフォームして販売する。



鹿児島県日置市との協定（2022年12月）

- 県外・市外に居住する空き家所有者による、維持管理の相談が多数。
- 全国120店舗以上展開するカチタスのネットワークを駆使し、査定～買取をサポート。

固定資産税の納付書に、売却相談のお知らせを同封したところ、

10件以上のお問い合わせから、実際に2件の空き家を買取り。



奈良県河合町との協定（2023年4月）

- 2022年9月15日に、弊社は奈良県河合町に「カチタス奈良店」をオープン
- 空き家管理にお悩みの空き家所有者様も多く存在する

空き家所有者宛てへ、カチタスによる売却サポートのお知らせの配布や、奈良県アンテナショップにて開催された、移住フェアにて講演などを実施。



ご清聴いただき、誠にありがとうございました。

