これからの住まい購入の新基準
リニュアル仲介

賢い人の、住まい購入の新キーワード「リニュアル仲介」。

いまの時代、中古が新しい!?新築が古い!?

そのアンサーは・・・・・

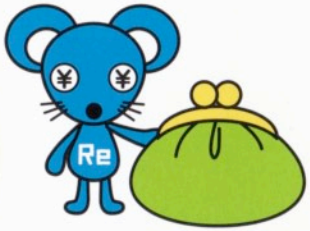
リニュアル仲介。

かつて「中古住宅」と呼ばれた新築ではない住宅を
国も私達も「既存住宅」と呼んでいます。「既存住宅」は
私達国民の貴重な財産（国富）です。資産価値が目減りしにくく、
環境に優しい住宅として「既存住宅」の需要は急激に伸びています。
しかし既存住宅は、性能の不安をはじめ、多くの不安がつきまとうものです。
安心して「既存住宅」を購入する仕組み、それが「リニュアル仲介」です。

チュースケ

「資産価値の目減りしにくい住宅」を「構造も安心」で、
しかも「安く」「最新の設備を揃えて」「自由」に
手に入れられるのがリニュアル仲介!

価格de満足!



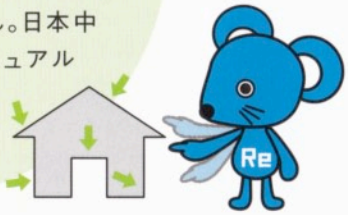
リフォーム費用も住宅ローンで一本化、
フラット35Sや住宅ローン減税が利用
できるように改修することで大幅コスト
ダウン!しかも資産価値が目減りしにくい
既存住宅!

安心de満足!

耐震性能は現在の基準以上に改修。
劣化状況も改修、瑕疵保険も自動
付帯。リフォーム完成保証、アフター
サービスも万全。新築以上の安心
をお届けします!

自由de満足!

構造(スケルトン)は中古でも、内装(イン
フィル)は新築。内装は注文住宅と同じ
ように自由に改装できます。また、既存
住宅は場所を選びません。日本中
どの既存住宅でもリニュアル
仲介できます!



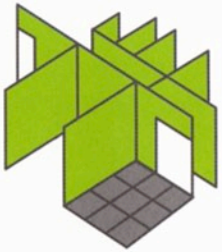
その答えは「既存注文住宅」という積極的な選択。

既存住宅は、人に、財布に、地球に優しい。

人に優しい

これからの住まいの概念はS(スケルトン)+I(インフィル)住宅です。スケルトン(構造)は何世代にもわたって使い続け、インフィル(内装)は人それぞれのライフスタイルに変更して住む。家に合わせるのではなく、自分に合わせて家をリフォームする。それが人に優しい既存住宅の良いところ。耐震性能も省エネ性能もバリアフリー性能も自由自在です。

インフィル(内装／可変性・更新性)

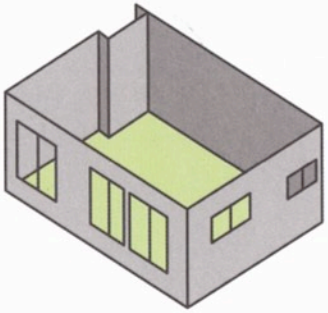


住まいの中身を自由に変えられるから、自分らしく「住み継ぐ」ことができます。

- 住戸内の間仕切り壁や内装はもちろん、電気設備から水まわりまで中身はすべて自由自在に変えられます。
- ただの「既存住宅」ではなく、「既存注文住宅」である理由。新築住宅に住むよりも、自分らしい住まいで暮らすことを可能にしています。

スケルトン(構造／耐久性)

安心して住めるし、
自由にリフォームできる。
自由に変えられるから
どんな家に住もうか、
夢が広がるなぁ。



耐震性の高い、安心な構造があるからこそ、永く「住み継ぐ」ことができます。

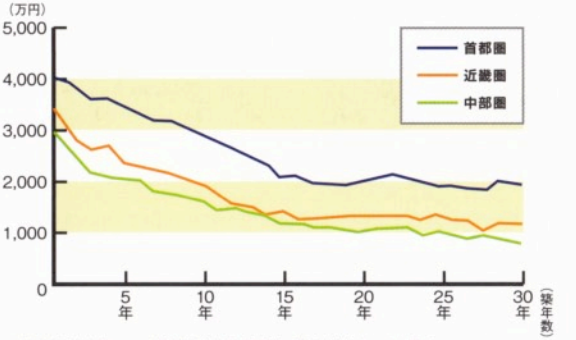
- 1981年6月以降に建てられた建物は新耐震基準をクリアしており、震度5強程度では損傷せず、震度6〜7でも倒壊しない、構造とされています。
- その上で耐震性能は現在の基準以上に改修するため安心。
- 寿命の長い日本の住宅を活用して「住み継ぐ」。

安心感と自由度を高める、スケルトン・インフィルという新定番へ。

財布に優しい

4000万円の新築マンションは、販売事業者の利益が1割の400万円、販売経費が1割の400万円程度と言われています。要するに買った瞬間に800万円の価値が消えるのです。800万円の頭金を貯めるのは大変ですよね。また、マンションは15年、一戸建ては20年かけて値段が下がり続けるというデータがあります。住んでいる間に資産の目減りが激しいことは避けたいものです。価値が落ちなければ住み替えも簡単です。住宅や住宅ローンに縛られることのない住生活が実現できます。既存住宅は財布に優しいのです。

築年数による価格の変化

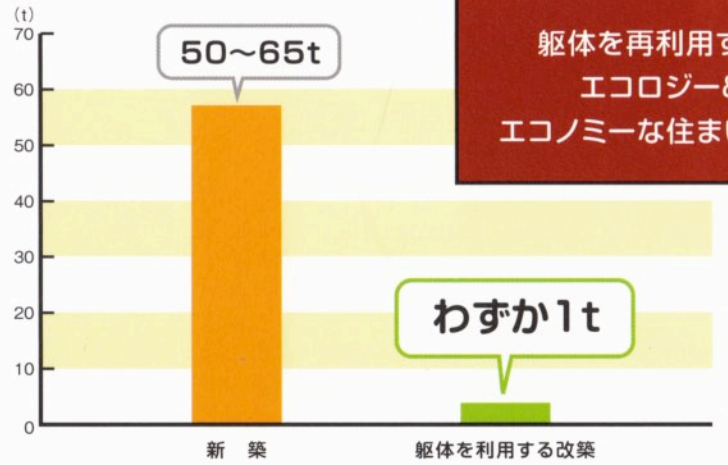


※分譲・流通物件の70m²換算価格を築年数別に集計（東京カンテイ調べ）

地球に優しい

一般住宅の新築時のCO_2排出量は、50～65t程度と言われています。それに対して、躯体を再利用する改築のCO_2排出量は約1t。排出量を65分の1に削減できるという詳細なデータが発表されています。また、一般住宅の年間CO_2排出量は約4tと言われており、新築を建てると実に15年分のCO_2を排出することになるのです。既存住宅は地球にも優しいのです。

新築工事・改築工事のCO_2排出量比較



躯体を再利用する、
エコロジー&
エコノミーな住まいです。

CO_2削減に向けた
国民運動「チャレンジ25」
に登録済み。

未来が変わる。
日本が変える。
チャレンジ25

リニュアル仲介の5大ポイント❶

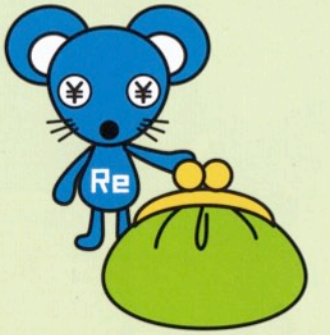
まずは「知る」ことが大切です。

無料ローン審査

「いくらの住まいを買えるの?」を最初に解決。

初めての住宅購入で、皆さんが最も不安なのは「本当にローンが借りられるのか?」「いくら借りられるのか?」ということです。特に、既存住宅探しの場合は、住宅購入資金とリフォーム工事資金のイメージが付かないと物件探しはしにくいものです。リニュアル仲介では、物件探しを始める前にまず「自分はいくらの借り入れが可能なのか」という最高借入可能額を審査します。(フラット35においての借入可能額)

※住宅ローンはフラット35以外もご利用いただけますが、多くの金融機関は住宅ローンとリフォームローンを一本化して住宅ローンで組めるところはまだ少数です。一本化可能な金融機関をご紹介いたします。



無料建物調査(インスペクション)

建築士がプロのプライドにかけて確かな調査。

既存住宅選定において、その住宅の性能を見極めることは重要なことです。しかし、購入を決めていない物件に多額の費用をかけて調査をするのは大きな負担ですよね。そこでリニュアル仲介では、建築知識がある建築士があなたに代わって建物を無料(2物件まで)で調査し、調査報告書にまとめて提示いたします。住宅購入には投資家の視点が必要です。買ってもよい物件、買ってはいけない物件を見極めます。

リニュアル仲介の5大ポイント❷

建物の安心は、未来の安心になります。

耐震性の確保と劣化事象の解消

既存住宅で一番心配なのは、耐震性の確保と劣化部分の改修ですよね。リニュアル仲介では現行の建築基準以上の耐震性を確保し、劣化事象を解消してお引渡し致します。その結果「耐震基準適合証明書」が発行されます（木造一戸建てのみ）。耐震基準適合証明書があれば築20年を超える木造一戸建てでも住宅ローン減税の対象となります。

※マンションの耐震改修はできません。1981年6月以降の物件が新耐震基準となります。

住宅履歴の蓄積

既存住宅購入時の調査内容、リフォーム工事内容などを「住宅履歴」として蓄積しておきます。また、定期点検の内容なども蓄積されます。住宅履歴が残っていると、将来売却する時などに正確な価格査定が行うことができ、価値の毀損を軽減することができます。

スムースな各種証明書発行

フラット35を利用するための「フラット適合証明書」、築20年を超える木造一戸建てで住宅ローン減税・不動産取得税・登録免許税の軽減のための「耐震基準適合証明書」、耐震改修促進税制における固定資産税の特別控除を受けるための「地方税法施行規則附則第7条第6項の規定に基づく証明書」、「増改築等工事証明書」等と、住宅にまつわる各種制度を利用するためには多くの証明書が必要になります。リニュアル仲介ではこれら建築士が行う証明書発行業務を一手にお引き受けいたします。

リニュアル仲介の5大ポイント❸

ローンの組み方でこんなに違う総支払額!

リニュアル仲介は「住宅購入資金+リフォーム資金」を住宅ローンで一本化!

通常の中古住宅購入

住宅ローン：中古物件 2,000万円 ＋ リフォームローン：リフォーム業者 1,000万円

- ○ 思い通りのリフォームができる
- × リフォームローンを別で組むので高金利
- × 住宅ローンとリフォームローンの二重払いになる
- × 総支払額が多くなる
- × ローンやリフォーム業者の手配を自分でしなければならない

リノベーション物件

住宅ローン：中古物件 2,000万円 ＋ リフォーム業者 1,000万円 ＋ 販売事業者の利益 500万円

- ○ リフォーム資金が住宅ローンと一緒になっている
- ○ ローンやリフォーム業者の手配は必要ない
- × 希望のリフォームが実施できない
- × 自分でリフォームする場合よりもかなり割高になる
- × 住宅の性能がわからない

リニュアル仲介（住み継ぐ 住まい）

住宅ローン：中古物件 2,000万円 ＋ リフォーム業者 1,000万円

- ○ 思い通りのリフォームができる
- ○ リフォーム資金が住宅ローンと一緒にできる
- ○ 総支払額が割安になる
- ○ 耐震性はしっかり担保される
- ○ ローンやリフォーム業者の手配は必要ない

思いどおりのリフォームができて、コストを抑えることができるのがリニュアル仲介!

例えば・・・・・

物件価格 2,800万円 ＋ リフォーム代金 500万円 ＝ 合計 3,300万円で物件を購入・リフォームすると・・・

通常の不動産仲介で物件購入 リフォームした場合

月々のローン支払額

合計16万8628円

住宅ローン	リフォームローン
11万4427円	5万4201円

リフォームローンの金利が高いから
リフォームの予算を抑えないと、
月々の支払いが厳しそう……。

	住宅ローン（固定35年）	リフォームローン（固定10年）	支払総合計
金利	3.420%	5.475%	
月々のお支払	11万4427円	5万4201円	16万8628円
総支払額	4805万円	650万円	5455万円

リニュアル仲介を利用しない場合、
総支払額がなんと約907万円も高い！

※住宅ローン・リフォームローンは大手都市銀行M銀行の平成23年1月の金利で計算。月額支払額は当初10年の金額です。※リフォームローンは、1%の優遇金利を適用したものです。

リニュアル仲介を利用した場合

月々のローン支払額

合計9万9593円

通常の不動産仲介より…
約70,000円コストダウン!!

住宅ローン 物件価格＋リフォーム費用
9万9593円

まとめて低金利のローンが組めるから、
月々の支払額が安い！
希望のリフォームができそう!!

	当初10年	11年目以降	フラット35Sを利用しなかった場合
金利	1.410%	2.410%	
月々のお支払	9万9593円	11万1768円	11万6387円（35年間均一）
総支払額	4548万円	約340万円ダウン	4888万円

※フラット35S（中古タイプ）利用。2011年1月の金利を適用。
※フラット35Sとは・・・優良住宅取得支援制度【フラット35】Sとは、【フラット35】をお申し込みのお客さまが、省エネルギー性、耐震性などの要件を満たす住宅を取得される場合に、【フラット35】のお借入金利を一定期間引下げる制度です。通常は0.3%の金利引き下げの優遇なのですが、平成23年12月30日までは緊急経済対策として金利引き下げ幅を1%まで拡大しています。「リニュアル仲介」では、【フラット35】S（中古タイプ）に適合させる工事を実施いたします。

3,300万円の物件の場合、月々約7万円の差があります。

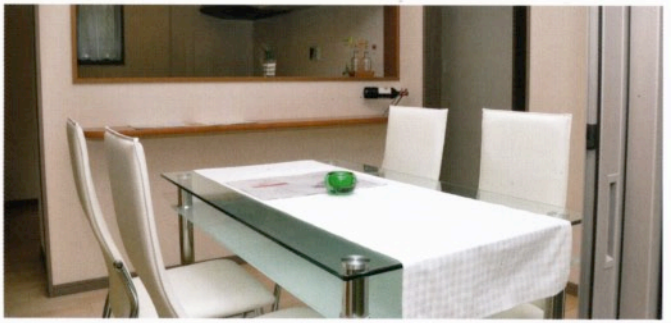
リニュアル仲介の5大ポイント❹

好きな場所に住む、美しい既存住宅に住む。

新築は、場所が必ず限定されます。しかし、既存住宅は場所を選びません。
お好きな地域に、お好きな物件をリニュアル仲介してお求めいただけます。

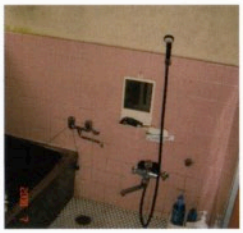
もうひとつ大きな特徴は、内装（一戸建ての場合は外装も）は自分好みに注文できることです。
キッチンやお風呂は最新の設備で、自分のライフスタイルに合った豊かな住空間が実現できます。

これはまさに注文住宅。**既存注文住宅**という新発想。（写真は全て既存住宅）



●暮らしを快適にする、最新設備を導入できます。

Before



東京都豊島区Aさん宅

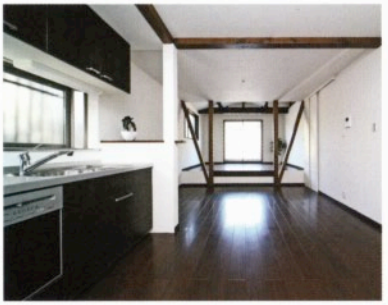
After

●安心な暮らしを実現するために、現行の建築基準か、それ以上の構造性能を確保。

Before

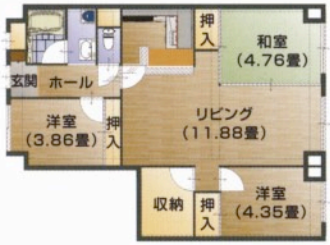
大阪府堺市Bさん宅

After



●マンションだって間取りは自由自在。希望の暮らしをかなえます。

Before



東京都品川区Cさん宅

After

※一部構造によって変更できない場合があります。

リニュアル仲介の5大ポイント❺

住まいは、住みはじめてからが大切です。

全物件「瑕疵保険」を付帯

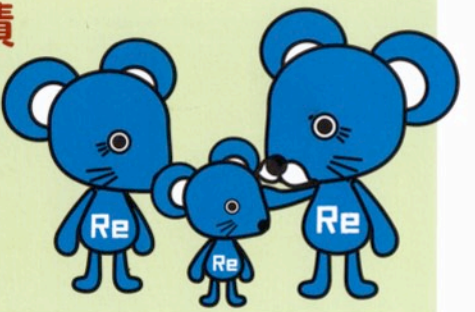
買ってからの雨漏りなどは心配ですよね。残念ながら、既存住宅に瑕疵保険を付帯している物件はまだほとんどありません。リニュアル仲介では全ての物件に国で認可された瑕疵保険を付帯しますので、万が一そのような被害があった場合でも保険で修復することができるので安心です。また、瑕疵保険を付帯させるときにも建築士の調査が入るのがさらに安心材料です。

24時間365日対応サービス

住まいに関する緊急電話受け付けサービスを無料でご利用いただけます。24時間365日、住宅の「困った!」に対応いたします。さらに、ご自身で解決できない場合などには緊急駆け付けサービス(有料)も受けることができます。既存住宅でも新築同様のサービスを全国で受けることができます。

5年間の定期点検と住宅履歴への蓄積

住宅を購入されてから5年間は定期点検を実施いたします。マンションは3か月後点検、5年後点検を実施。一戸建ては、3か月後点検、3年後点検、5年後点検を実施いたします。点検内容は全て住宅履歴に蓄積されます。もちろん、定期点検以外の場合でも不具合などがあった場合には対応いたします。



利用者インタビュー

新築を検討
⬇
リニュアル仲介で
住まい購入

新築時2億4000万円の物件を6600万円で購入。

（東京都世田谷区36歳男性／夫婦+子供1人）

月々40万円の賃料がもったいないので住宅を購入することに。当初は8,000万円位の新築マンションを検討していましたが、リニュアル仲介を知り、最終的には、6,600万円のマンションに1,400万円のリフォーム工事を実施。購入した物件は、約20年前の新築時の価格が2億4千万円。このような超高級物件に手が届くのもリニュアル仲介の良いところ。1,400万円のリフォームで、最新の設備を入れて内装も凝ることができました。

自分の好みの家に住める喜びがあります。

（東京都品川区27歳女性／夫婦+子供1人）

前に住んでいたマンションも既存住宅をリフォームして住んでいました。3年住みましたが、幸運なことに買った時よりも300万円高く売却できました。今回もリニュアル仲介を利用して3,100万円の既存住宅に800万円のリフォームを実施。300万円もするこだわりのキッチンと、家中の設備や壁紙をピンク色にして自分好みの家を実現。実は、同じ階に同じ間取りのリノベーション物件（不動産会社が買い取りリフォームして再販売する物件）が3,800万円で売りに出ていましたが、購入を見送りました。間取りが古いままで、設備も満足できなかったからです。ほぼ同じ金額でここまでこだわりの内装ができたので大満足です。

**リノベーション
物件を検討**
⬇
リニュアル仲介で
住まい購入

**賃貸マンション
を検討**
⬇
リニュアル仲介で
住まい購入

賃貸のつもりが、マンション購入!

（大阪府泉大津市37歳女性／単身）

仕事場にもっと近いところに住みたくて、家賃8万円程度の賃貸物件を探しに不動産会社へ。「8万円も賃料払うなら、リニュアル仲介でマンション買えちゃいますけど」と言われ、全く購入を考えていなかった私が、マンション購入を検討。すると、10年前に2,800万円で分譲されていたマンションが任意売却（ローンの返済に困窮し売却）物件として1,100万円で売りに出ていました。最終的にその物件を850万円で購入!綺麗なキッチンやお風呂にしたかったので、リフォーム費用に300万円かけ、水回りを全て一新。1,150万円全額ローンですが、フラット35Sで毎月の支払いはなんと、当初10年間は月々3万6千円。11年目以降も3万9千円と、賃料よりも安くなっちゃいました。850万円でマンションを購入しているので、いざ売却の時も資産価値の目減りがほとんどないと思うと安心です。

購入の流れ

YouTubeでリニュアル仲介の仕組みを放映中。

① リニュアル仲介本部に登録申し込み（無料）

まずはWEBでご登録ください。

リニュアル仲介　検索

② 借入可能な最高限度額がいくらなのか事前審査します。

リニュアル仲介にご登録いただくと、事前審査資料一式を郵送いたしますので、必要事項ご記入後返送してください。

③ 物件探しをします。

日本国中どの物件でもリニュアル仲介できます。ただし、違法建築物等、将来資産価値が大きく下がる物件はお勧めいたしません。ご自身で探すのも結構ですし、リニュアル仲介ネットワークの不動産会社に探してもらうこともできます。（無料）

注意!! お気に入りの物件があった場合、必ずリニュアル仲介本部か、リニュアル仲介ネットワークの不動産会社にご連絡ください。先に他の不動産会社にお話しされた場合は、リニュアル仲介がご利用いただけなくなるのでご注意ください!

④ 希望の物件が絞られて来たら「建物調査」（インスペクション）

希望物件を絞ることができたら、建築士による「建物調査」（インスペクション）を入れましょう。最大2物件までは無料で調査いたします。違法建築ではないか?フラット35が利用できる物件なのか?劣化状況はどうなのか?買うに値する物件か否かを判断します。

⑤ 購入物件が決まったらリフォームの計画を立てます。

購入物件をもとに、リフォームプラン・リフォーム資金計画を立てます。

⑥ 物件売買契約とリフォーム工事契約

⑦ リフォーム工事開始

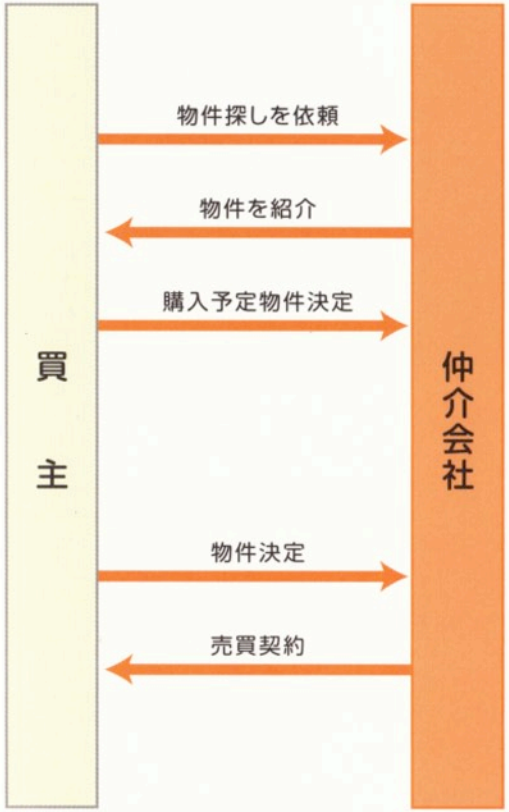
⑧ 金銭消費貸借契約

⑨ 引渡し・入居

⑩ 住宅ローン控除等適用

一般的な仲介会社

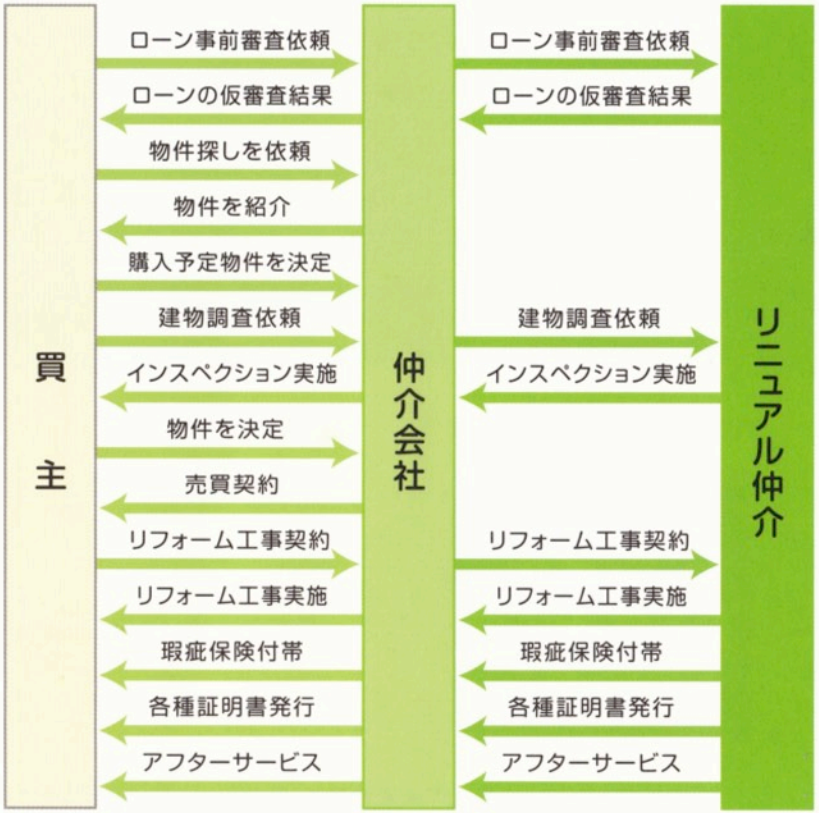
購入は自己責任!
とにかく契約優先。



- 違法建築物でも仲介。
- 耐震性など、住宅性能は不明のまま。
- リフォーム資金は別途リフォームローンで二重ローン。
- 建築士が登場することはありません。
- 瑕疵保険を付帯している物件はほとんどない。
- 購入後の問題は買主の責任。

リニュアル仲介

買っていい物件なのか、しっかり判断し、
資産価値のある物件をご提供します。



- まずは、いくら借入可能なのか事前に審査。
- 購入していい物件かどうか建築士と共に判断。
- リフォーム資金は住宅ローンに組み込めます。
- 一戸建ての場合、住宅性能は現行の基準以上に。
- 瑕疵保険を全物件付帯するので安心。
- アフターサービスも新築同様のサービス。

比べて納得、リニュアル仲介。ご利用は無料です。まずはネットで登録を。