

資産価値の下がりにくい家を買いたい、買主の味方。



資産価値が下がりにくい住宅購入を徹底的にサポート!

いまの時代、 中古が新しい!? 新築が古い!?

買い手に寄り添う宣言!

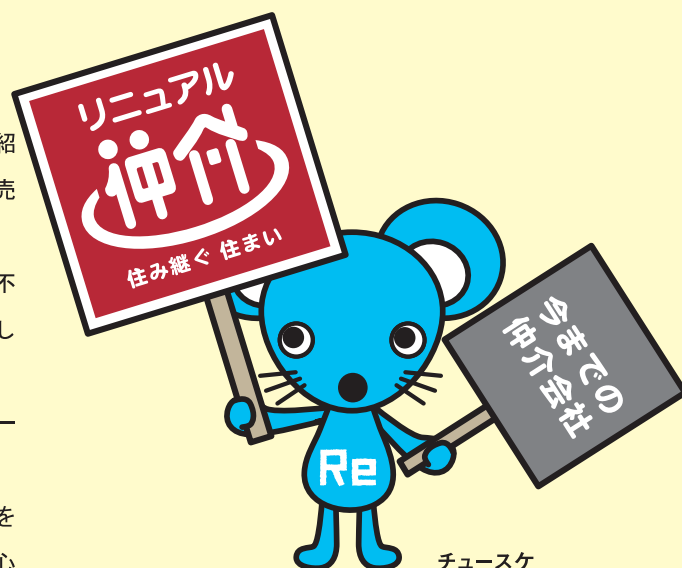
リニュアル仲介。

ほとんどの不動産会社は売り物件を先に預かって買主に紹介します。その結果たとえ買主に不利益な物件であっても売却する必要があるのです。

買主様の利益を真剣に考えているプロがほとんどいない不動産業界に疑問を感じ、私達はリニュアル仲介事業を開始しました。

私達は、徹底的に買主様に寄り添って仲介する「バイヤーズエージェント」にこだわります。

家を買われる方、中でも初めて家を買う方が安心して家を買えるように、買主様のエージェント（代理人）として誠心誠意努めることをお約束いたします。



チュースケ



資産価値 de 満足!

私達のご提案は「資産価値が目減りしにくい住宅購入」です。ぜひ資産価値という観点も忘れないで下さい。

ゆっくり de 満足!

私達は物件購入を急がせることはいたしません。大きな買い物なのでゆっくりじっくりお選びください。

安心安全 de 満足!

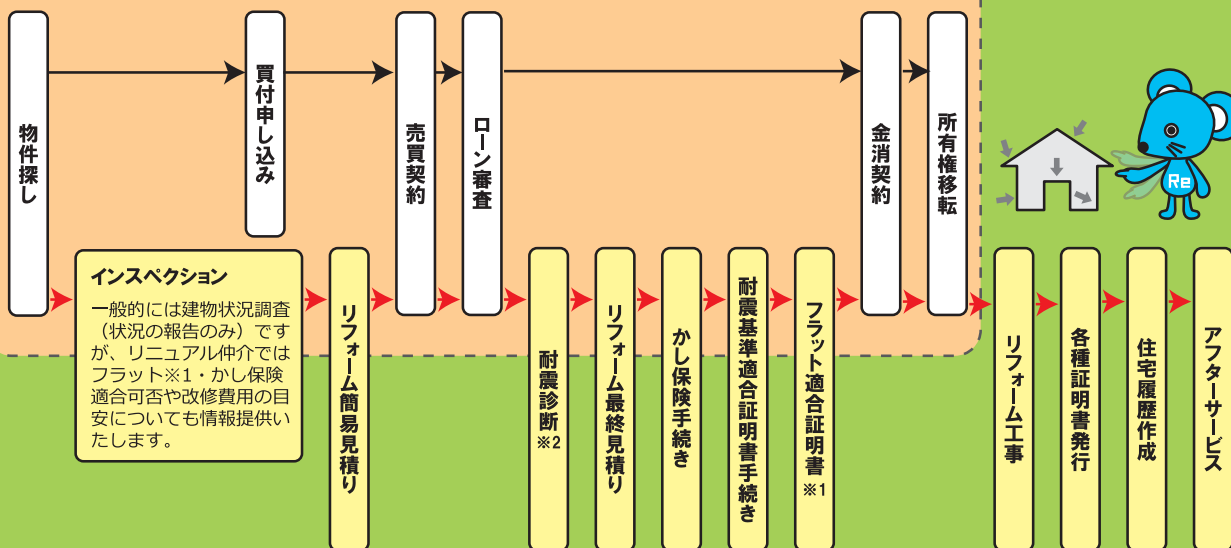
ポイントは安全な土地に安心な建物を購入することです。建物調査を行い、ハザードマップなども公開します。



買主だけに寄り添うリニュアル仲介

リニュアル仲介

一般的な仲介会社 ※必要最低限の取引のみ



※1 フラット35利用の場合 ※2 木造戸建ての場合

リニュアル仲介の特徴

① 購入判断材料としてのインスペクション

気になる物件がかし保険検査基準を満たしているかを判断し、劣化が見られる場合は改修費用の目安を提示します。また、フラット35利用の可否も情報提供いたします。

② リフォーム費用を住宅ローンに一本化します

リニュアル仲介では「住宅購入費＋リフォーム費」を住宅ローンで一本化する資金計画をご提案いたします。



③ メリットのある情報は必ずお伝えします

「フラット35基準」「耐震基準適合証明書」「住宅ローン減税」「瑕疵保険」「各種補助・減税制度」などメリットのある情報は必ずお伝えします。また、違法建築や液状化などマイナス情報も正確にお伝えします。

④ 本部で選定した優秀な建築会社をご紹介します

建築士事務所登録や既存住宅状況調査技術者の在籍、耐震基準適合証明書発行実績など、本部が選定した優秀な建築会社のみをご紹介します。

⑤ 既存住宅売買瑕疵保険の利用を推奨しています

瑕疵保険は最大1000万円、最長5年間の検査と保証が一体となった、安心して中古住宅を取引するのに欠かせない制度です。



⑥ 充実のアフターサービスを提供いたします

24時間365日緊急電話対応(無償)・緊急駆け付け(有償)や住宅履歴の作成など充実のアフターサービスを提供いたします。



新築は資産価値が減りやすい

■ 新築マンションは、構造的に相場より2割程高くなる！？

新築マンションの価格構造

4000万円(税込)のマンション	200万円	消費税
	400万円	業者利益
	400万円	販売管理費
	3000万円	築5年未満の 周辺物件相場

新築マンションのもったいない

●安く作って高く売りたい

これは、新築マンションを販売する業者の本音です。良いものを安く買いたいと考える購入者の希望とは、矛盾せざるを得ないのです。

●2割は販売管理費と業者の利益

立派なパンフレットをはじめ、CMから新聞折り込みチラシ、モデルルームの設営、販売員の人件費など、これらが新築マンション購入価格に含まれます。ですから、2割程度の販売管理費と利益がどうしても必要です。

●建物には消費税がかかります

不動産業者からの住宅購入の場合、建物価格には消費税が必要です。マンションの場合、購入価格の7割程度は建物の価格といわれています。

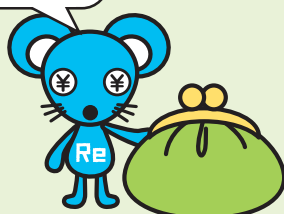
4000万円の新築マンションはすぐに1000万円の価値が下がる！
さらに、15年かけて下がり続けます。

■ マンションは築15年、一戸建ては築20年前後がお買い得！

●高額物件ほど資産価値の目減りが激しい！

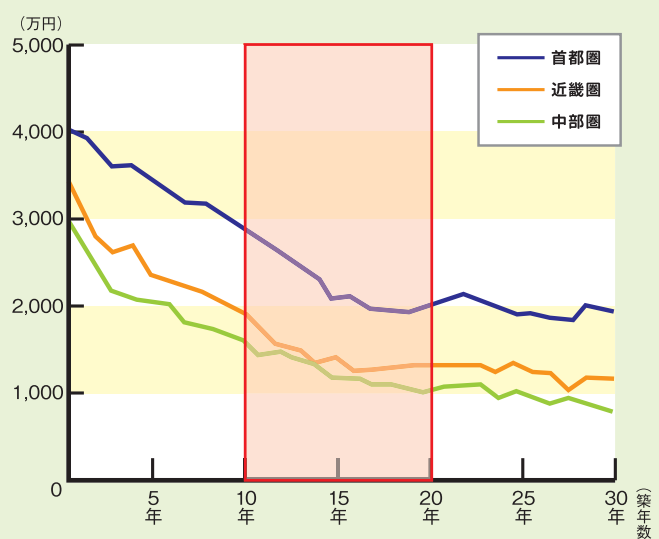
予算の多少に関わらず資産価値の減少はイヤなものです。たとえば2,000万円の物件が3割減価すると600万円の損、8,000万円の物件が3割減価すると2,400万円の損となり、**高額物件購入者ほど新築を選んだ際の値下がり金額が大きくなります。**

資産価値が下がらなければ、何度も
住み替えが可能です。
また、賃貸物件よりもお得でチュ。



下の表をご覧ください。新築マンションはおおよそ築15年まで価格が下がり続け、それ以降は下げ止まるというデータが発表されています。また、一戸建ては築20年で建物の価値が評価されなくなるので、築20年で下げ止まるといえます。

築年数による価格の変化

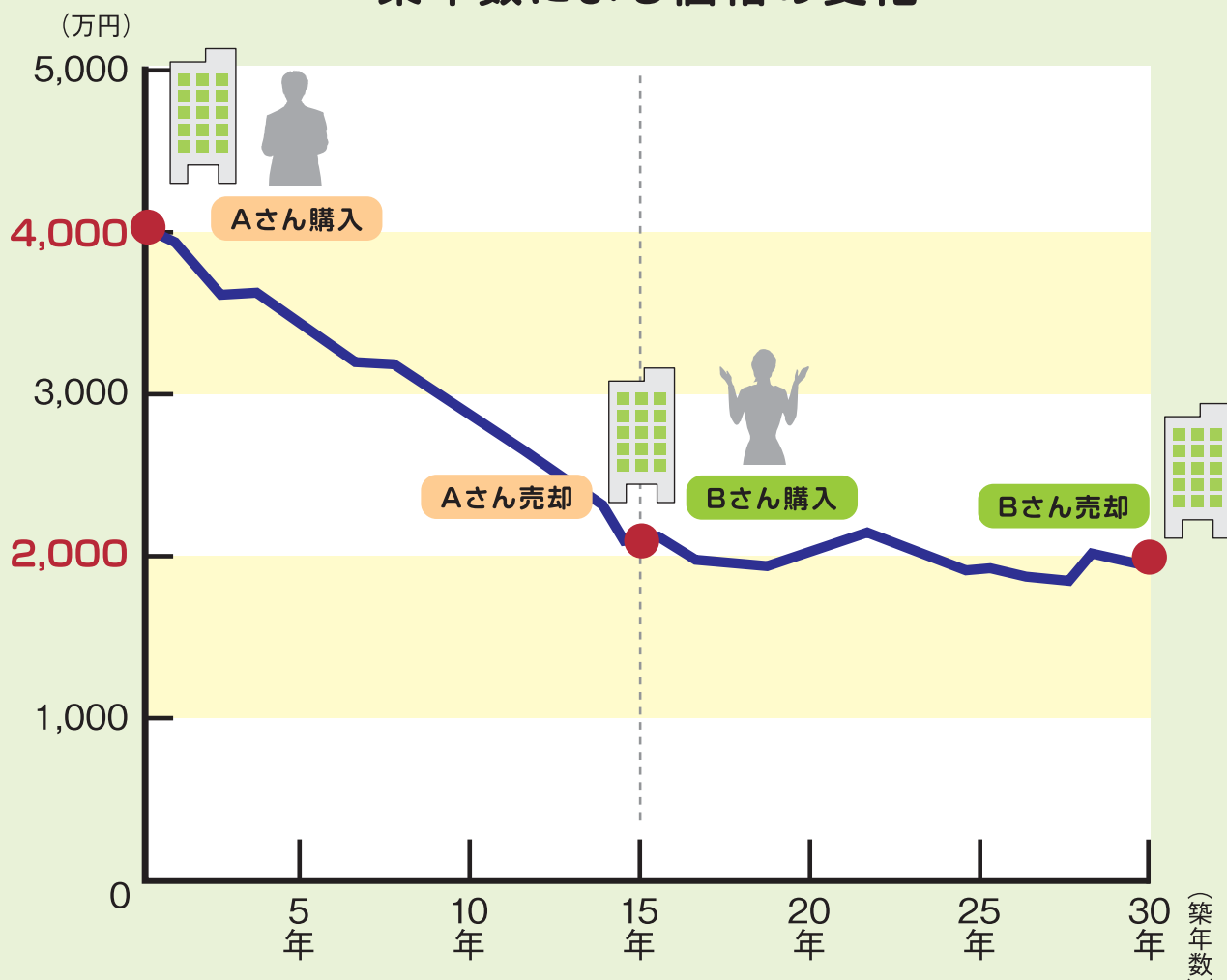




高額物件購入者ほど中古住宅を選ぶワケ

■ どちらの資産価値の目減りが激しいかは一目瞭然！

築年数による価格の変化



マンションは築15年にかけて資産価値が目減りします



新築派 Aさん

- 住宅コスト／月々10.5万円
- 売却後の残債／400万円
- 間取り、設備は分譲仕様

Aさんは、新築マンションを4,000万円で購入。15年間住み2,100万円で売却。1,900万円で15年間住んだことになり、月々のコストは10.5万円。それと、ひとつ問題が……。金利2.5%、30年間ローンを組んでいたため売却時に2,490万円の残高があり、400万円程度残債が残ってしまいました。



中古派 Bさん

- 住宅コスト／月々3.3万円
- 売却後の残債／0円
- リフォームで好みの間取りと設備

BさんはAさんのマンションを2,100万円で購入し、500万円のリフォームを実施し、15年間住んで2,000万円で売却。600万円で15年間住んだことになりますから、月々のコストは3.3万円。Aさんと同じ条件でローンを組んでいましたが、売却時の残高は1,620万円。ラクラク住み替えできました。



中古は汚い!?性能が悪い!? その不安解決します！

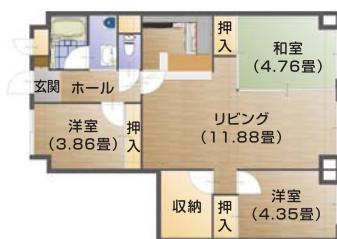
①リノベーション物件を見て参考にしましょう

最近「中古住宅を不動産会社が買い取ってリフォームしてから売却」するリノベーション物件が多くあります。中古住宅をリフォームすることで、どれくらいキレイになるのか、どれだけ住みやすくなるのか、参考までに見てみましょう。



●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。

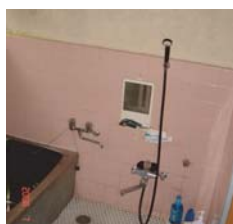
②ショールームで最新設備をチェック！

ショールームを見てまわると最新の住宅設備をチェックすることができます。最新の「キッチン」や「バスルーム」、「トイレ」など、自分の希望の設備をあらかじめ決めておくと、リフォーム後のイメージもつかみやすくなります。物件探しだけでなく、併せて自分のお気に入りの設備を選んでおくことをお勧めします。リフォームした後の住みやすさ、暮らしやすさを想像しながら、ぜひショールームへ行ってみましょう。



●暮らしを快適にする、自分の希望の最新設備を導入できます。

Before



東京都豊島区Aさん宅

After



③ 建築士が性能をしっかり確認、だから安心!

住宅購入の判断材料として、住宅そのものの性能は知っておきたいものです。しかし、一般的な不動産取引では中古住宅の耐震性能などは、事前に教えてもらえないのが実状です。リニューアル仲介では購入前の判断材料として、建築士によるインスペクション(瑕疵保険検査・建物状況調査※有償)の実施を推奨しています。改修費用も含めて購入判断材料をご提供いたしますので、安心して取引を進めることができます。



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

Before



大阪府堺市Bさん宅

After



④ 注文住宅感覚でこだわりリフォーム!

新築分譲マンションといっても、実は採用されている住宅設備に関しては、いわゆる普及品であることがほとんどです。なぜなら、販売業者は安く作って高く売らないといけないからです。リニューアル仲介では自分の好みで全ての設備を選べるため、まるで注文住宅のよう。自分の好きな住宅設備を採用出きるだけでなく、部分的に高級品を採用しちょっとした贅沢を楽しむことができます。



検査・工事・アフターサービス等を担当するパートナー会社は、高い技術基準を満たした優良なリフォーム会社です。

倫理観の無い悪質リフォーム会社が論外なのはもちろん、構造計算ができない結果、取ってはいけない壁を平気で取ってしまう悪意のない悪質なリフォーム会社、デザインばかりPRして技術力の無いリフォーム会社にも注意が必要です。そのような会社にご依頼は不幸なものはありません。

リニューアル仲介では、パートナー(リフォーム会社)と呼ばれる認定建築会社がインスペクションから保険・工事・アフターサービスまでを一貫して担当します。(原則として部分的なサービス利用はできません。)ご紹介するパートナーは「知識・技術力・倫理観」の高い事業者であり、かつ適正利潤での事業者であることをお約束いたします。

リニューアル仲介 パートナー(認定建築会社)選定基準

- | | |
|----------------------|----------------------|
| ① 建設業の許可を取得している | ⑤ 耐震基準適合証明書の発行実績がある |
| ② 建築士事務所登録をしている | ⑥ フラット適合技術者が在籍している |
| ③ 瑕疵保険検査会社へ登録している | ⑦ 建設工事賠償責任保険に加入している |
| ④ 既存住宅状況調査技術者が在籍している | ⑧ 業法違反などの指導を受けていないこと |



リニュアル仲介でのお住まい探し

① リニュアル仲介加盟店に訪問しよう

① リニュアル仲介の登録をしましょう(無料)

リニュアル仲介のご利用には事前登録が必要です。加盟店を通じて、もしくはインターネットよりお申し込みいただけます。無料ですので、お気軽にご登録ください。

② ローン事前審査を受けましょう(無料)

「自分がいくら借入できるか」を知ることはとても大切です。リニュアル仲介では、「フラット35でいくら借入が可能か」を事前審査します。こちらも無料です。

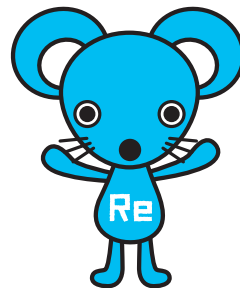
③ 物件の希望条件を伝えましょう

金額や広さなどはある程度条件が制限されますが、希望エリアはなるべく広範囲で探すよう心がけてください。投資家の目線(リセールバリュー)を忘れないでください。

④ ご自身でもネット等で物件探しをしましょう

「SUUMO」「LIFULLHOME'S」「athome」「ホームアドパーク」「オウチーノ」等、物件情報を紹介するポータルサイトが多数あります。このようなサイトからご希望の物件をご自身でも探してみてください。マンションは築10年～20年程度、一戸建ては築15年～25年程度がお買い得な物件ですよ。

全国どの物件でも
ご利用できます!



注意!!

ネット等で気になる物件があった場合、その広告に記載されている連絡先に直接問い合わせをしてしまうと、リニュアル仲介がご利用いただけなくなります。必ずリニュアル仲介加盟店に気になる物件情報をお知らせください。

② 購入を控えたほうが無難な物件

① 1981年(昭和56年)以前に完成したマンション

1981年5月までに建築確認を申請した「旧耐震基準」のマンション購入は避けた方が良いでしょう。1982年以降に完成した「新耐震基準」の物件をお勧めします。一戸建ての場合は、築何年でも耐震改修が可能なので、さほど築年数を気にしなくても良いでしょう。

② フラット35が利用できない物件

フラット35を利用するには「フラット適合証明書」が必要になります。これは、フラット融資を行うに当たって一定の住宅性能を確認するものです。もちろん、違法建築物は融資を受けることができません。例えフラット35を利用しない場合でも、フラット35の融資を受けられる物件であるということを確認しておく、住宅の性能を見極める上において役に立ちます。

③ 外観が個性的、特殊工法の建物

外観が個性的な建物は万人向けとはいえないでしょう。一般的な外観の物件の方がリセールバリューの高い物件といえます。また、例え大手であっても、ハウスメーカーなどの特殊工法はメンテナンスできる人が限られます。なるべく避けるほうが賢明だといえます。

④ 液状化や浸水、地盤の悪い場所

液状化を起こすような地盤が悪いところや大雨で浸水するような場所は避けましょう。被害を受けた場所は、リセールバリューが致命的に下がります。防災ハザードマップなどでしっかり確認しましょう。参考:国土交通省 ハザードマップポータルサイト (<http://disaportal.gsi.go.jp/>)

③ 建築士がしっかり調査

インスペクション（瑕疵保険検査・建物状況調査）を実施

購入判断材料として建築士によるインスペクション（有償）を実施することを推奨しています。単なる状況調査ではなく、瑕疵保険検査基準を満たすのか？改修費用がどれくらいになるのか？フラット35は利用できるのか？等の情報提供を行うのが特徴です。



④ 購入希望物件の決定

① 買い付け申し込み

購入希望金額や購入意志等、不動産仲介会社を通じて売主に伝えます。

② 木造戸建ては耐震診断を実施

買い付け申し込み承諾後、木造戸建ての場合は耐震診断（有償）を実施します。

③ リフォーム費用の概算見積もり

お客様のリフォームのご希望をうかがい、この時点でリフォーム費用の概算見積もりを行います。詳細な見積もりや仕様については、後日決定していきます。

⑤ リフォーム費用を金利の低い住宅ローンで一本化！

物件の売買契約とリフォーム工事の請負契約を締結

いよいよ契約がはじまります。物件の売買契約を締結したら、住宅ローンの正式審査を行い、ローン審査承諾後、リフォーム工事請負契約、住宅ローンの金銭消費貸借契約を締結します。

例えば……

物件価格 3,000万円 + リフォーム代金 500万円 = 合計 3,500万円 で物件を全額ローンで購入・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 134,811円		当初 15年
住宅ローン 95,272円		リフォームローン 39,539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※1 (固定35年)	リフォームローン (固定15年)	支払総合計
金利	1.53%	4.80%	
月々のお支払	95,272円	39,539円	134,811円

リニューアル仲介を利用した場合

月々のローン支払額

合計	100,934円	全期間
住宅ローン	物件価格+リフォーム費用 100,934円	

通常の不動産仲介より…
3万円以上コストダウン!!



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!!

	住宅ローン (固定35年)※2
金利	1.13%
月々のお支払	100,934円

※1 住宅ローン・リフォームローンは大手都市銀行M銀行の令和3年7月の金利で計算（保証料前払いなし）。月々の支払額は当初15年間の金額です。

※2 リニューアル仲介を利用した場合の住宅ローン金利は、令和3年7月のフラット35最低金利（団信加入なし）で計算しています。

※3 上記シミュレーションは元利均等返済の場合です。実際の借り入れには金融機関の審査が必要で、上記金額以外の諸費用が必要です。

3,500万円の物件の場合、月々の返済額に約3万円の差があります。



思い通りのリフォームと買った後の安心

⑥ 最新の設備で思い通りのリフォームを！

① オーダーメイドの注文住宅

お気に入りの「キッチン」「お風呂」「トイレ」など、最新の住宅設備で思い通りのリフォームを実施しましょう。決められた内装・設備を購入する分譲マンション等より、思い通りのリフォームが可能な既存注文住宅はまさにオーダーメイド住宅です。

② 間取りだって自由自在

梁や柱など動かすことのできない主要構造部を除き、基本的に間取りも自由自在。ライフスタイルに合った間取りを実現します。

③ 耐震性の確保と劣化事象の解消

既存住宅で心配なのは「耐震性」と「劣化状況」です。「耐震性」「劣化状況」共に、しっかり解消してお引渡しします。(マンションの耐震改修はできないので、専有部分の劣化を解消してお引渡しします)

⑦ 証明書発行や瑕疵保険

① スムースな各種証明書発行

築20年を超える木造一戸建てでは、住宅ローンを受けるための「**耐震基準適合証明書**」、耐震改修促進税制に基づく固定資産税の特例措置を受けるための「**固定資産税減額申請書**」「**増改築等工事証明書**」等、住宅にまつわる各種制度を利用するためには多様な証明書が必要になります。リニュアル仲介では建築士が担うこれら証明書発行業務を一手にお引き受けいたします。(フラット35利用時の「**フラット35適合証明書**」の発行も承ります)

② 瑕疵保険のご提案

新築では義務付けとなっている瑕疵保険の付帯。中古住宅では任意。リニュアル仲介では瑕疵保険の付帯をお勧めしております。(保証対象期間は5年)中古住宅だからこそ瑕疵保険をご活用ください。



住宅瑕疵担保責任保険協会HPで瑕疵保険についての映像が閲覧できます。

<http://kashihoken.or.jp/>

⑧ 安心のアフターサービス

① アフターサービスブックをお届けします。

リニュアル仲介をご利用のお客様には「アフターサービスブック」と「住まいの管理手帳」をお届けいたします。重要な書類を大切に保管しておいてください。

② 住宅履歴

既存住宅購入時の調査内容やリフォーム内容などの「住宅履歴」を作成いたします。住宅履歴がしっかりと残っていると、今後のメンテナンスにお役立ていただけるほか、売却する際の価値の毀損を防ぐ材料となります。



③ 24時間365日緊急電話受付・駆け付けサービス

24時間365日体制で住まいに関する緊急電話受付(無料)、必要な場合は緊急駆け付けサービス(有償)をご提供いたします。



リニュアル仲介に届く声をご紹介します！



利用者インタビュー

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**。1400万円のリフォームで、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)

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、設備が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。**



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)

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を買えます**」と言われ、マンション購入を検討。10年前に2,800円で分譲されていたマンションを850万円で購入！新しい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、水廻りを全て一新。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。



注目度が高い！リニュアル仲介

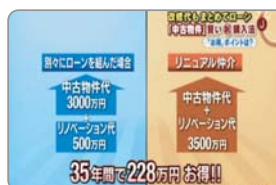
2010年3月23日放送
日経スペシャル ガイアの夜明け
第409回 マイホーム革命
～“中古”が変えるニッポンの住まい～



2010年9月16日放送
ワールドビジネスサテライト
特集 中古住宅の落とし穴とは？



2010年11月5日放送
スーパーJチャンネル
特集 今が狙い目！活況の「中古マンション」



リニュアル仲介がわかる4つのVTR（各3分）

YouTubeでリニュアル仲介の仕組みを公開中！



第1回 マーケット編



第2回 しくみ編



第3回 建築士の建物調査編



第4回 購入者の声編

●リニュアル仲介株式会社（リニュアル仲介本部）

〒163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1 新宿センタービル38階 TEL:03-3346-4329 FAX:03-3346-4328

お電話でのお問い合わせは

住 み 継 ぐ 住 ま い

詳しい情報や資料請求はホームページへ

0120-432941

www.rchukai.jp

リニュアル仲介

検索

注意!!

ネット等で良い物件があった場合、その問い合わせ先に直接お問い合わせされるとリニュアル仲介がご利用いただけなくなってしまいます。必ずリニュアル仲介加盟店にその物件情報をお知らせください。

これからの住まい購入の新基準



リニュアル仲介ネットワーク参加不動産会社は、各社ホームページのTOPページにあるリニュアル仲介のロゴマークが目印です。