

●シリーズ 新しい家づくりのカタチ

中古住宅を動かす仕組み

耐震補強部材の開発・販売を手がける(株)エイム(埼玉県川口市、西生健社長☎048・224・8160)はこのほど、中古住宅の新たな仲介サービス「リニューアル仲介」の提供を始めた。地域の不動産仲介業者を窓口、建物調査、リフォーム、住宅ローン契約、維持管理までをワンストップでできる体制を整える。今後不動産仲介業者の登録を進める。

エイムが今年9月から本格稼動する中古住宅流通サービス「リニューアル仲介」の流れ

- 1 購入したい物件を探す
- 2 リニューアル仲介ネットワークの不動産会社に訪問する
- 3 資金計画(ファイナンシャルプラン)を立てる
- 4 購入予定物件のインスペクション(建物調査)を行う(無料)
- 5 購入物件の決定
※購入予定物件決定後、正式な耐震・劣化診断を行う
- 6 好きな形でのリフォームプランを検討する
※総合リフォームプランを決定(10年間0.3%金利優遇プランの提案)
- 7 工事契約の締結
- 8 物件売買契約の締結
- 9 リフォーム実施
- 10 住宅ローン契約
※日本モーゲージサービスより融資代金の支払
- 11 引き渡し・入居
※住宅履歴書への登録
※長期修繕計画の立案
- 12 住宅ローン控除適用

「話している。場を活性化したい」と

今年9月から本格的にサービスを開始する計画。現在すでに都内の中古マンションで案件がすすんでいる。西生健社長は「これまで中古住宅は安心な取引ができず、設計・工事・流通の過程で余計な費用がかかっていた。不動産仲介業者を窓口として、中古住宅でも付加価値の高い取引サービスを提供し、中古住宅市場を活性化したい」と話している。

サービスの具体的な流れは次のとおり。物件購入を検討する買い手は、登録不動産仲介業者を通じて、2件まで無償で建物の調査が受けられる。調査は、日本木造住宅耐震補強事業者協同組合(木耐協)で研修・講習を受けた建築士が行う。買い手はそれを参考に物件を決める。その後買い手は希望するリフォーム内容を仲介業者に伝え、売りにリフォームを発注してもらおう形とする。

このリフォーム工事代金と物件購入代金の合計を買い手が支払う。このように中古住宅の売り手と買い手が仲介業者を通じて申し合わせ、物件購入の前にリフォーム工事を行う点がポイント。これにより、物件購入のため住宅ローンとリフォーム工事のためのローンを一括化できる。通常、中古住宅購入でローンを組んだ後にリフォームローンを組む。

また高金利になることが多いが、フラット35(S)に一括化することでコストメリットが生まれる「囲み」。同社では「ローン一本化で総支払い額が低減でき、長期ローンも可能になる」とする。

さらにエイムでは木耐協、日本モーゲージサービス、ハウスジーメンと提携、中古住宅を流通する仕組みを強化する。たとえば、木耐協会員のうち技能や実績に優れた30社が建物調査、耐震基準適合書の発行、リフォーム工事を請け負う。融資可能金額の事前審査など資金計画のアドバイザーは日本モーゲージサービスが無償で行う。「フラット35(S)」の

借入れに必要書類の発行の適格証明書の発行のほか、住宅性能表示や瑕疵保険までをハウスジーメンが請け負う。このほか取引にあたり、リフォーム工事の完成保証、2年間の瑕疵保証、長期修繕計画の提案、5年間毎年無料点検の実施と履歴登録、住宅履歴書「SMILE(スマイル)」の自動登録、24時間・365日の緊急電話受付・緊急出動サービスなどを受けられる。

物件購入とリフォームのローンを「フラット」に一本化 物件検討からアフターまで ワンストップ対応

エイム(埼玉県)

通常より500万円以上のお得に!?リニューアル仲介のコストメリット

【例】2800万円の中古物件を買って、700万円のリフォームをした場合

「住宅ローン」と「リフォームローン」を分けて組む場合

中古物件 2800万円	リフォーム物件700万円
資金計画(住宅ローン)	資金計画(リフォームローン)
毎月の返済額 120640円 【借入期間35年・金利(固定)3・8%】	毎月の返済額 78773円 【借入期間35年・金利(固定)6・3%】
毎月の返済額199413円	

「住宅ローン・リフォームローンは都市銀行M銀行の平成21年7月の金利で計算。※毎月の支払い額は当初10年の金額

リニューアル仲介の場合

中古物件 2800万円	リフォーム物件700万円
資金計画(住宅ローン)	資金計画(住宅ローン)
毎月の返済額 103503円 【借入期間35年・金利(固定)2・82%】	毎月の返済額 26164円 【借入期間35年・金利(固定)2・82%】
毎月の返済額129667円	

← 毎月の返済額 69746円の差額

※住宅ローンはフラット35の平成21年7月の金利で計算 ※毎月の支払い額は当初10年の金額(フラット35を適用)

【総返済額シミュレーション】「住宅ローン」「リフォームローン」を分けて組む場合 ※金利の計算は上記数字を参照

中古物件 2800万円	リフォーム物件700万円	総返済額
金利 22668994円	金利 2452779円	元金35000000円 金利25121757円

【総返済額シミュレーション】「リニューアル仲介」の場合 ※金利の計算は上記数字を参照

中古物件 2800万円	リフォーム物件700万円	総返済額
金利 15191035円	金利 4021334円	元金35000000円 金利19212368円

【出所：エイムパンフレット】