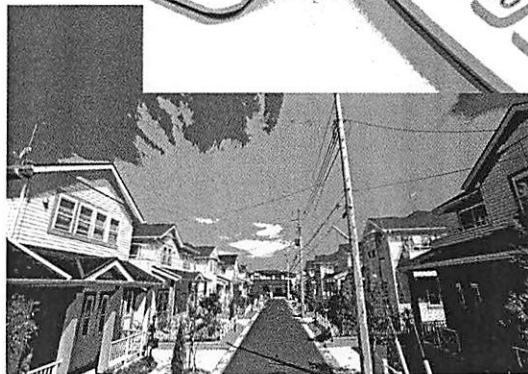




これまで中古住宅を取得する場合は「中古住宅ローン」を組み、さらにリフォームをしたい場合は、まとまった自己資金を用意するか、金利の高い「リフォームローン」を別途組むことが当たり前だった。

しかし、この2つを一本化してまとめ、リフォーム費用も中古住宅ローンの一部として組み込んでしまう金融商品が提案され始めている。一括して組んでしまうことで消費者の返済負担は大きく変わる。新たな流れができ始めようとしている。



## 住宅ストック市場に新たなローンの流れ

# 「中古+リフォームローン」の 選択肢が消費者の心を動かす

### 建築資金の出来高支払い制度で リノベーションタイプが登場

「中古+リフォームローン」という金融商品が住宅ストック市場に登場し始めている。

日本E・Rの子会社でE・Rソリューション（旧・日本住宅ワランティ）では、これまで新築住宅の建築資金について出来高支払い管理制度（すまいとマネープラン）を展開してきたが、このほど新たにリノベーションタイプの取り扱いを開始した。

出来高支払い管理制度とは建築主が用意した資金で確実に新築住宅が建つように管理する仕組み。具体的には、完成保証などを条件に工事

着工前に住宅ローンを実行。その資金は信託口座を通じてE・Rソリューションが管理する。工事の進捗状況は同社の調査員がチェック。工事の出来高に応じて工務店などに費用を支払っていく。

今回のリノベーションタイプは、これを中古マンションに応用したものだ。昨今の中古住宅市場では、新築に比べて割安な中古マンションを購入してそこにリノベーションを施し、新築同然にして住むような住まい方が注目を集めている。中古マンションの購入時にリノベーション工事資金を含めて住宅ローンとして提携金融機関から一括して融資が実行される。提携している金融機関は現在、千葉銀行と八十二銀行の

2行となる。

ERIソリューションでは6月からこのサービスを開始したが、「中古の戸建て住宅にも対応して欲しいという声を受けて、戸建て住宅バージョンもすでに用意した」（代表取締役専務 小尾章夫氏）という。基本的には中古マンションと同様の仕組みだが、戸建ての場合には利用条件をつけている。

例えば仕上げ材や設備の改修工事にとどまるリノベーション工事の場合では「建設工事保険（現場保険）」の付保を条件としている。

さらに、構造材が露出したり壁の撤去をとまなう工事の場合は、①「建設工事保険（現場保険）」に加え、②「着工前に躯体部分の調査報告書の提出」、③「工事業者がリフォーム瑕疵保険の登録業者であること」、④「工事中後に、追加費用が発生する場合の対処方針の合意」、⑤「建築確認申請が必要でないこと」——を満たす必要がある。

下表は、資金計画のモデルケースを比較したものととなる。ローンを組む金額を2440万円とした場合、従前の「中古住宅ローン」（1800万円）+「リフォームローン」（640万円）とすると、年間の総返済額は155万7734円（月返済額12万9811円）となる。一方、リフォーム費用を合わせて2440万円分の中古住宅ローンを組むと、年間の総返済額は108万2189円（同9万1822円）。年間で約48万円、月額で約4万円の違いが出てくる。また住宅購入のための総予算額のなかで、い

くらまでを中古住宅の購入に充て、いくらまでをリフォーム費用に充てられるのかが事前にかかるのも大きなポイントとなる。

6月から取扱いを開始したが、中古マンションですでに相談が2件来ている。「消費者の方には魅力のある仕組み。多くの方に知ってもらい、活用していただきたい」（小尾専務）としている。

### 「リニユアル仲介」でも中古住宅ローンとリフォームローンを一本化

この「中古住宅+リフォームローン」の仕組みは昨年あたりから徐々に目立ち始めてきたローンである。

例えば、エイムでは「リニユアル仲介」を昨年10月から展開。「リニユアル仲介」は、買主の要望にあわせて売主が予めリフォームをし、買主に売却する。中古住宅の購入費用とリフォーム費用が一緒になって「中古住宅ローン」として組まれるため、買主はリフォームローンに比べて低い金利中古住宅ローンで返済しているというメリットがある。

「リニユアル仲介」の場合、リフォーム事業者、不動産仲介会社、第三者検査機関、モーゲージバンクと連携してビジネスモデルを組んでいる。第三者検査機関は指定保険法人のひとつであるハウスジーマン、またモーゲージバンクは日本モーゲージサービスとなる。

買主が中古住宅の販売情報を仕入れるルートは問わないが、このモデルでも、日本モーゲ

資金計画モデルケース 比較

|                |            |                |            |
|----------------|------------|----------------|------------|
| 住宅ローン          | 2,440万円    | 住宅ローン          | 1,800万円    |
| 返済期間           | 30年        | 返済期間           | 30年        |
| 金利             | 2.000%     | 金利             | 2.000%     |
| 年間返済額          | 1,082,189円 | 年間返済額          | 798,336円   |
|                |            |                |            |
| リフォームローン       | 0万円        | リフォームローン       | 640万円      |
| 返済期間           | —年         | 返済期間           | 10年        |
| 金利             | 0.000%     | 金利             | 3.500%     |
| 年間返済額          | 0円         | 年間返済額          | 759,398円   |
|                |            |                |            |
| 年間返済金額         | 1,082,189円 | 年間返済額 合計       | 1,557,734円 |
| 月々返済額（ボーナス返済無） | 90,182円    | 月々返済額（ボーナス返済無） | 129,811円   |

住宅ローンの予算額を2,440万円として、リフォームローンを別途組んだ場合と一本化した場合では年間の返済額で約48万円、月額で約4万円の違いが出てくる。

出典：ERIソリューション

サービスによって、買主がいくらまで住宅ローンを借り入れることができるかを事前に審査し、それから具体的な購入費とリフォーム費用を考へることができると特徴となる。

「リニューアル仲介」はテレビのニュース番組で取り上げられたことをきっかけに消費者からの問い合わせが増え、エイムでは消費者向けのセミナーを4月から展開してきた。「明らかにこうした仕組みを求めている消費者が増えている」(エイム・西生建社長)としており、同社でも新たなビジネスモデルの浸透を図っていきたい考えだ。

### リフォームと同時に住宅ローンの 借り換えのセット提案も有効になる

この「中古住宅+リフォームローン」の一本化は、住宅ストック市場を新たに刺激する要素が盛り込まれていると言っている。

ERIソリューションでは、中古マンションだけでなく、中古戸建て住宅向けのリノベーションローンの提供を始めたのは先述した通りだが、「そうなる」と当然、自宅のリフォームにも使えないかという話が出てきている(小尾専務)という。

これは、自宅のリノベーションと住宅ローンの借り換えを一緒に提案することに他ならない。下表は住宅ローンの借り換えを前提としたすまいとマネープラン リノベーションタイプの住宅ローンの試算だ。

築20年の物件を想定。現在の毎月の返済額が11万5,940円。リフォームローンの費用を1,000万円とすると、一括借り換えで月々13万1,280円の返済額で「リフォーム+ローンの借り換え」が実現することになる。

住宅ローンの返済期間は当初の15年から22年に延びることはなるが、月々1万5,000円程度の上乗せで、自宅を抜本的にリフォームできるのは消費者にとっては新たな選択肢であることは間違いない。

ちなみに、一般的なリフォームローンでは、現在の住宅ローンとは別に、月々の返済額が10万1,240円かかることになる。

これまでのリフォームは自己資金によるものが多かった。そうすると、当然ながらある程度金銭的に余裕のある世帯か、あるいは必要に迫られた世帯などしか自宅の抜本的なリフォームはできなかったことになる。

しかし、すまいとマネープランのケースでは「庶民でも十分にまとまったリフォームができるようになる」(同)。こうした住宅金融商品が新たな提案として定着していけば、住宅ストック市場はいま以上に本格的に活性化することにつながっていくことだろう。

エイムの「リニューアル仲介」がそうであるように、こうした提案に敏感な消費者の反応は早い。反対に、住宅・不動産・リフォーム業界の人たちがこうしたシステムをいち早く理解し、どう活用していくかが、実需をモノにするために、必要になってくる。

借換え+すまいとマネープラン/リノベーションタイプ 住宅ローン  
【モデルケース】

| ローン残 現況     |          |
|-------------|----------|
| 当初ローン金額     | 3,500万円  |
| 当初ローン期間     | 35年      |
| ローン残金額      | 1,802万円  |
| 残期間(20年返済済) | 15年      |
| ローン金利       | 2.00%    |
| 返済額/月       | 115,940円 |
| 総返済額(残)     | 2,087万円  |

(当初ローンが35年 3,500万円2%の場合)

| すまいとマネープラン/リノベーションタイプ住宅ローン |         |
|----------------------------|---------|
| ローン金額                      | 1,000万円 |
| 期間                         | 35年     |
| ローン金利                      | 2.00%   |
| 返済額/月                      | 33,120円 |
| 総返済額                       | 1,391円  |

築20年、住宅ローンの残期間を15年とした場合で、1,000万円のリフォームをし、それをすまいとマネープラン(リノベーションタイプ住宅ローン)を利用して一括借換えをしたケース。返済期間は15年から22年に延びるが、月返済額は当初の11万5,940円から約1万5,000円アップの13万1,280円で返済できる。一般的なリフォームローンの場合の月返済額では従来ローンに加えて10万1,240円のプラスになる。

| 一括借換え           |          |
|-----------------|----------|
| ローン金額           | 2,802万円  |
| 残期間(期間/金額の加重平均) | 22.0年    |
| ローン金利           | 2.00%    |
| 返済額/月           | 131,280円 |
| 総返済額            | 3,466万円  |

| 〔参考〕一般的なリフォームローン |          |
|------------------|----------|
| ローン金額            | 1,000万円  |
| 期間               | 10年      |
| ローン金利            | 4.00%    |
| 返済額/月            | 101,240円 |
| 総返済額             | 1,215円   |

出典：ERIソリューション