

サポートで安心・満足
長く快適に住む
仲介システム
C I L O I S E I U P I

● エイム

資産価値を目減りさせない住宅を手に入れる方法

「リノベアル仲介」で賢い住宅づくりを



エイム株式会社 代表取締役
西生 建氏

「投資家が、いま、住宅を購入する」としたら、間違いなく中古物件です」と断言するのは、「リノベアル仲介」を運営する株式会社エイムの西生建氏。購入直後に急落する新築の資産価値。現実の不動産流通では、実質的な価値は考慮されず、戸建ては20年後に向かつて直線的に下落していく。この状況を変えなくてはいけません。逆に言えば中古住宅はお得なんです。

「安い価格の物件を、というのも現実的な問題ですが、もっと大切なのは資産価値が目減りしにくい住宅を購入すること。新築のような販売管理費がかからず、相場で価格が推移している中古物件。価格が下げ止まる、戸建てなら築20年あたりの物件がおすすです」

生涯で何度も住み替えを行うケースが増えてきている日本の住宅事情。高い物件を購入しても、売却時に目減り

していないければ、住み替えにゆとりが持てる。そのためには、下げ止まり近辺の中古物件を狙いであるという。

「従来は、住宅ローンに加え、高利のリフォームローンを組んでいました。ただ、これでは支払総額が高くなり、新築と比べてもメリットが出にくくなっていました」

「リノベアル仲介」のポイントの一つは、事前に融資審査を行い、リフォーム代金を低利の住宅ローンに「括」できること。さらに、仲介がベースのため、中古物件は相場価格で取得できる。不動産仲介とリフォームが一体となったサービスのため、希望のリフォームを行いたい物件を購入しても、売却時に目減り

できる。中古物件の購入とリフォームを個別に進めると、手間がかかり、予算の配分を見誤るケースも多いが、ワンストップサービスなら安心だ。

「リノベアル仲介は、間取りや内装、戸建ての場合は外装も自由に設計でき、最新設備を導入し、自分のライフスタイルに合う住宅空間を実現しやすい。」



新築と同様の安心を約束します

Q04 新築と違って保証や定期点検などが不安です

全物件「瑕疵保険」付きで、5年間の定期点検を実施、サービス体制は万全です。

一般的には、中古住宅は自己責任が原則。雨漏りしても、自己負担で修繕する必要があります。もちろん、これでは不安でたまりません。「リノベアル仲介」では、全物件に瑕疵保険を付け、アフターサービスも万全です。

Q03 建物古いと、耐久性や耐震性に不安を感じます。

「自分で選んだ住宅をプロの建築士が2物件まで無料で調査します。」

「もちろん、中古物件なら何でも良いというわけではありません。1981年6月に施行したいわゆる「新耐震」以降の物件なら安心です。最終的にはプロの目で見て、劣化の状況や図面通りに施工されているかのチェックが

必要です」

通常、まだ購入を決めていない中古物件の調査を行う際には、多額の費用が発生する。一方、「リノベアル仲介」では、紹介した2物件まで、プロの建築士が綿密な建物調査を行い、調査報告書にまとめる。さらに、この報告書をもとに、購入すべきか、購入すべきでないか、投資家の視点で、アドバイスを行っている。「資産価値の目減りしない住宅づくり」を目的としているからできる、きめの細かいサービスだ。

「リノベアル仲介なら低い金利で」ローンの組み方でこんなに違う総支払額

通常、中古物件を購入してリフォームする場合、住宅ローンのほかに、金利が不利なリフォームローンを組むことになる。一方、「リノベアル仲介」では、リフォーム代金も含めて住宅ローンに一本化できる。さらに、「フラット35S(中古タイプ)」に適合される工事(省エネルギー性、耐震性等の要件)を実施するため金利はさらに有利に。

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		リノベアル仲介 を利用した場合	
月々のローン支払額		月々のローン支払額	
合計 16万8628円		合計 9万9593円	
住宅ローン 11万4427円	リフォームローン 5万4201円	住宅ローン 9万9593円	リフォーム費用 9万9593円
住宅ローン (固定10年)	リフォームローン (固定10年)	当初10年	11年目以降
金利 3.420%	5.475%	金利 1.410%	2.410%
月々のお支払 11万4427円	5万4201円	9万9593円	11万1768円
総支払額 4805万円	650万円	4548万円	4888万円
支払総合計	5455万円	4548万円	4888万円

※ローンは大手都市銀行M銀行の2011年1月の金利
※フラット35Sは2011年1月の金利を適用。
※通常はフラット35Sの0.3%の金利引き下げの優遇だが、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。
※リフォームローンは、1%の優遇金利を適用。

中古住宅購入の新基準・リノベアル仲介の6つのサービス

- 融資事前審査(無料)**
「いくら借りれるか?」を知ることが、住宅づくりの第一歩。「リノベアル仲介」では、最優借入可能額を、最初に無料審査。
- 建物調査(2件まで無料)**
耐震性、劣化状況など、気になる中古建物を、建築士がプロの目で調査。そして、投資家の視点で購入すべきかをアドバイス。
- 自由設計・安心施工**
好きな間取りや設備で自由にリフォーム設計。耐震工事にも定評のある工事業者が、建築基準、ローン基準に則った安心施工を行う。
- 低金利ローン適合**
相場で取り引きされる割安の個人売買をサポートしながら、低利な住宅ローンに一本化可能。さらに、「フラット35S」も活用できる。
- 全戸に「瑕疵保険」付帯**
まだ普及していない中古住宅の「瑕疵保険」を全戸に付帯。買ってからの雨漏りなど、万が一の被害でも、保険で修復できる。
- アフターサービス**
24時間365日の緊急電話受付、5年間の定期点検が無料。さらに、点検内容は住宅履歴へ蓄積され、その後の維持管理に生かされる。

● COMPANY PROFILE
エイム株式会社
リノベアル仲介本部
http://www.aimkk.com
0120-4329-41
● オフィス
〒163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1
新宿センタービル35階 TEL. 03-5322-8160
● 営業時間
9:00-18:00 [夏季・年末年始 定休]
● サービスエリア
全国【一部地域を除く】

● 「リノベアル仲介」セミナー開催 ●
【参加費無料】
「賢い住宅の選び方」をテーマに、「リノベアル仲介」主催のセミナーを開催。住宅ローン減税などの気になる「お金」の話から、「いま、どんな住宅を購入すべきなのか?」など、最新の住宅事情やマーケットの話題まで、賢く住宅を購入するためのノウハウが詰まったセミナーだ。
7月31日(日) 静岡県富士市(富士市交流プラザ) / 8月6日(土) 東京都新宿区(新宿センタービル38階) / 8月21日(日) 大阪府堺市(実際の物件会場にします) / 9月3日(土) 埼玉県さいたま市(さいたま市民会館おおみや) / 9月4日(日) 大阪府八尾市(八尾アリスホール) / 9月11日(日) 大分県大分市(大分コンパルホール) / 9月11日(日)、10月2日(日) 東京都新宿区(新宿センタービル38階)
※詳しくは「リノベアル仲介ホームページ」まで。