

安心・確実・有利な中古売買を 望む人のために生まれた仲介新方式

本格的な「中古の時代」に突入し、今後ますます中古住宅売買が増えると思われるなか、円滑な個人間取引に向け、買う人が安心・安全を確保しながら、金銭的にも有利な条件で取引できることを目指して生まれた仕組みが、リニューアル仲介。これから中古購入をとお考える人は、その内容に着目してほしい。

リニューアル仲介と 普通の仲介との違い

不動産という大きな買い物、一生に何度も経験する人はそう多くない。たいていの人が初めてか、二度目の経験となる。だから「最近のリニューアル仲介という新しい仕組みができた」と聞かされても、何が新しいのかピンとこないかもしれない。そんなときはまず、一般的な仲介を行う不動産会社が、どんなサービスを提供しているか考えてみよう。たくさん物件を紹介してくれる……。イメージしてみてください、その先のサービスまで想像がつきにくい。

「実はそこが重要なのです。構造がしっかりとして安全・安心が確保された既存（中古）住宅を、安く手に入れ、自由にリフォームして、資産価値を高める。そのためにはいくつものステップが必要ですよ」と語るのは、全国に広がるリニューアル仲介ネットワークの本部を務めるエム代表取締役の西生建氏。

西生氏は日本木造住宅耐震補強事業者協同組合常務理事も務め、日本の住宅建築と流通事情に詳しい。これまで中古取得の広がりへの阻害要因であった、費用面、安心・安全面、保証面のネックを一挙に解決する新しい仕組みを考え、整備していった。

同じ物件なのに 支払総額が少なくなる

リニューアル仲介のメリットは、

それがリニューアル仲介だ。「物件とリフォームの代金をまらること、住宅ローンでまかなう仕組みです。高金利のリフォームローンを使わずに済むので、求めやすい価格で、耐震改修のうえ耐震性能を確保し、まるで注文住宅のように自由なリフォームを施した住宅を手に入れやすくなりました」（西生氏）さらには優遇税制等が受けられる諸手続きを行い、無料建物調査（インスペクション）を実施、瑕疵保険をかけ、完成後も5年間定期点検して、住宅履歴を残していく。

仲介という名は同じでも、手がける仕事の範囲が極めて広範で手厚いのが、リニューアル仲介の特色なのである。

左図のようにいくつもあるが、ことに利便性が高く感じられるのは、やはり「購入費用とリフォーム代金の一本化」だろう。「たとえば2800万円の物件を購入、500万円のリフォームを行うとすると、費用は合計で3300万円。これを住宅ローン（35年、固定金利3.420%）とリフォームローン（10年、固定金利5.475%）の併用でまかなうと、最終的な支払総額は5455万円になります。ところがリニューアル仲介を利用しフラット35S（35年、当初10年は

金利1.410%、11年目以降2.410%）を使えば、総額は4548万円。なんと、トータルで907万円も安くなるのです。この差は大きいですよ」（西生氏）

フラット35を利用するには、適合証明などいくつものステップが必要だが、それらをワンストップでまかせられる。そもそも、フラット35が使えるような物件選びから、適合証明がとれる性能確保に向けたリフォームまで、全面支援してくれるのだ。これは、他に類を見ないサービスといえるだろう。

「おカネの面でも、サービス面も、消費者の方々にはリニューアル仲介を知れば、必ず利用したいと思うはず」と、西生氏は自信をのぞかせる。

物件自体は、購入者が自分で探してもよく、傘下の不動産会社を利用していい。押し付けはなく、自由に選べるのも魅力。物件を売って手数料を得るビジネスモデルではなく、付加価値付きの仲介サービス提供自体を主眼とするのがリニューアル仲介。中古購入の力強い味方となりそうだ。

Start リニューアル仲介の流れとポイント

Webで登録申し込み

- ローン事前審査
借入可能額がわかる
フラット35においての借入可能額を調査。フラット35以外の、住宅ローンとリフォームローン一本化が可能な金融機関については、希望があれば紹介
- 物件探し
全国どの物件でもリニューアル仲介できる
探し方は自由だが、最終的にリニューアル仲介本部か、リニューアル仲介ネットワークの不動産会社の仲介とすることが条件となる
- 建物調査
建築士による調査が無料
2物件まで。フラット35が利用できる物件か、劣化状況はどうかなど総合的に判断
- 購入決定・リフォームプランへ
物件売買契約とリフォーム工事計画
購入物件をもとにリフォーム計画を立て、購入+リフォームのトータルな資金計画をたてる
- リフォーム工事開始
耐震性の確保と劣化解消
- 金銭消費貸借契約
ローンを組む
住宅購入費用とリフォーム費用を住宅ローンに一本化
- 引渡し・入居
将来の安心・安全も確保
全物件、瑕疵保険を付帯・24時間365日対応の住宅サービス・5年間の定期点検と住宅履歴の蓄積
- 住宅ローン控除等の適用
優遇税制を生かす
各種控除を受けるための証明書発行業務もリニューアル仲介が担当

Goal

お問い合わせ

リニューアル仲介本部（エム）
〒163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1
新宿センタービル38階

0120-432-941

URL
<http://www.aimkk.com/renewal>

- 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（実際の物件を会場にします）
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（八尾プリズムホール）
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）東京都新宿区（新宿センタービル38階）
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「リニューアル仲介ホームページ」をご覧ください。

消費者向けセミナーを 全国展開

リニューアル仲介をもっとよく知りたい、十分に勉強してから中古購入に踏み切りたいという人たちに向け、リニューアル仲介の消費者向けセミナーが全国で展開される。詳細は順次、ホームページにアップされるので、気になる人はチェックするといだろう。



リニューアル仲介 動画

YouTubeで 「リニューアル仲介」を放映中

リニューアル仲介の仕組みとはどんなものか、利用した人はどんな感想を抱いているのか……。気になるポイントを収めた動画（「マーケット編」「仕組み編」「建物調査編」「利用者の声編」の4本）をYouTubeで視聴できる。



リニューアル仲介本部 エム代表取締役
日本木造住宅耐震補強事業者協同組合
常務理事
リノベーション住宅推進協議会理事
西生 建氏