

USED+RENOVATION  
Beginner's Book

中古+リノベのすすめ方

# 01

## USED HOUSE

### 日本国内の中古市場



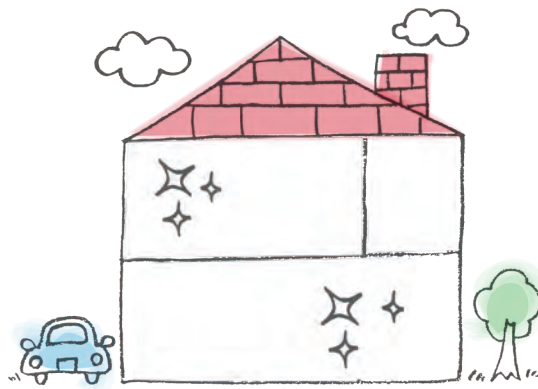
平成 25 (2013) 年、国内の「新築住宅着工戸数」98 万戸に対して、中古住宅の供給量を示す「既存住宅流通戸数」の推計値 (FRK 発表) は 51.4 万戸でした。年間で中古住宅が占める割合 (既存住宅流通比率) は 34.4% と、まだまだ低いのが実情です。「既存住宅流通戸数」を欧米の実情と比較するとさらに顕著で、フランス 64.0%、イギリス 85.8% と日本の倍以上の取引があり、アメリカに至っては 90.3% と日本の 3 倍の中古市場が形成されています。この日本の低さは、日本人の中古住宅より新築偏光が強い現れと言えます。

ですがこの既存住宅流通比率が、東京圏 (東京・千葉・神奈川) や関西圏 (大阪・京都・兵庫) では、全国平均を超えて中古市場が微増していることに気づかされます。徐々にではありますが、中古住宅に対する新たな価値観が創られていることが、数字にも出てきているのです。国内での中古住宅市場は、確実に新たなフェーズに歩みを進めているのです。

# 02

## WHAT's

### リノベーションとは??

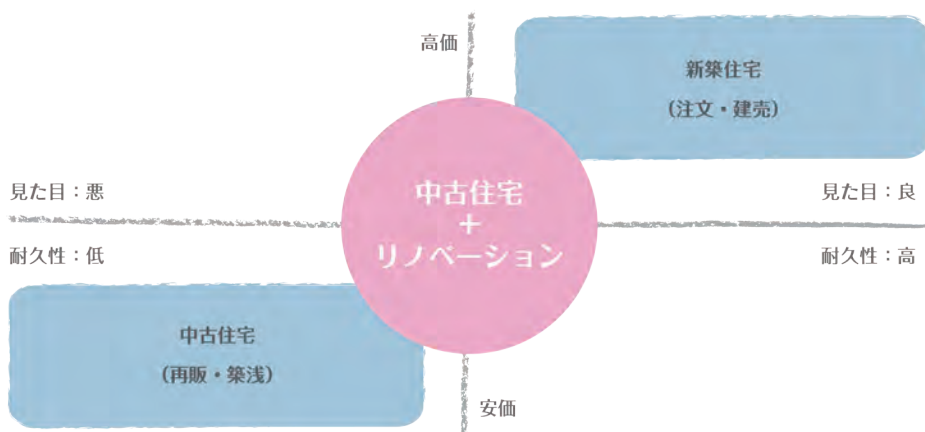


リノベーションって、リフォームと何が違うの?と、よく質問されます。リフォームは、年数が経つことで、古くなったり、壊れた機能を回復することを主に指します。それに対し、リノベーションとは、性能を新築の状態よりも向上させたり、価値を高めたりすることを目的としています。元の建物に新たな工事を加えることで、建物の性能を向上させたり、プラスαで新たな機能を追加することで付加価値を高め、より住みやすい環境を実現します。年齢とともに変化するライフスタイルに応え、よりデザイン性の高いものに改良する。現代的なスタイルに合わせて、間取りや内外装を変更する。耐久性、耐震性を高めるために壁の補修を行う。またはライフスタイルの変化に合わせて仕切りの壁をなくし、広々としたLDKに間取りを変えるなど、住む人が建物に合わせるのではなく、建物を住む人の価値観に合わせてデザインして行くことが「リノベーション」なのです。

# 03

## NEW or VINTAGE?

新築？中古？それとも…




新築の注文住宅の場合であれば中古と比較して、自分のライフスタイルに合わせた間取りやデザインが選べたり、最新の設備が揃えられます。でも価格は非常に高く、立地条件や利便性の高い地域はなかなか厳しいのも実情です。中古であれば自分の住みたい地域で探せば、新築と比べ価格も安く探せます。ですが間取りが合わなかったり、設備も古いまま…と自分好みは探すのが大変です。

それならば、中古住宅を購入してリノベーションを考えてみるのはいかがでしょうか？

中古住宅  
+  
リノベーション派

**新しい住まい探しのスタンダード**

- ・仕様も設備もデザインもオリジナルが良い。
- ・エリア選定に妥協したくない、立地の良い中古物件から選ぶ。
- ・耐久性の心配がなければ中古でも十分。
- ・注文住宅は資金が…だけどこだわりの自由設計で家づくりをしたい。



# 04

## HOUSE or CONDOMINIUM?

### 戸建てかマンションか



新しい選択肢「中古＋リノベーション」を選ばれたら、これからのライフスタイルを考えます。これからの暮らしに合う住宅は、戸建てなのか、マンションなのか。各々のメリットを考え、選択してみてください。

#### 戸建てのメリット

##### 自由

##### 間取りの自由

在来工法であれば間取りの自由度が高い。

##### タイミングの自由

好きな時に修繕や増築などができる。  
土地の資産価値が高く、将来的に売りやすい。

##### 気兼ねが少ない

下の階、上の階のひとへの配慮を考えなくてよい。  
共用部も特にないので気兼ねなく過ごせる。

#### マンションのメリット

##### 安心

##### 管理・メンテナンス

修繕費を毎月積み立てていくので  
まとまった金額のメンテナンス費が不要。

##### セキュリティ

管理人さんが常駐などやオートロックの機能  
など防犯上のメリットは大きい。

##### 耐震

鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリートの  
構造なので倒壊などの心配がない。

# 05

## HOW TO?

### 中古+リノベーションの進め方？



さあ、はじめよう…と思ったけど、誰にどんな相談をして進めれば良いのか。自分一人ではどこから手をつければ良いのかと、途方に暮れてしまいます。物件探し？間取り？資金？建てるのは…どこが、何をしてくれるのでしょうか。

通常の場合	不動産会社	銀行	設計事務所	施工会社	ショップ
資金計画	●	●			
物件さがし	●				
ローン審査	●	●	●	●	
物件契約	●				
設計・デザイン			●	●	
工事見積もり			●	●	
工事請負計画		●	●	●	
工事着手			●	●	
引き渡し	●	●			
インテリア			●	●	●
アフターサービス	●			●	

自分たちで  
各業者を  
まわらなければ  
ならない

# 06

## ONE STOP SERVICE

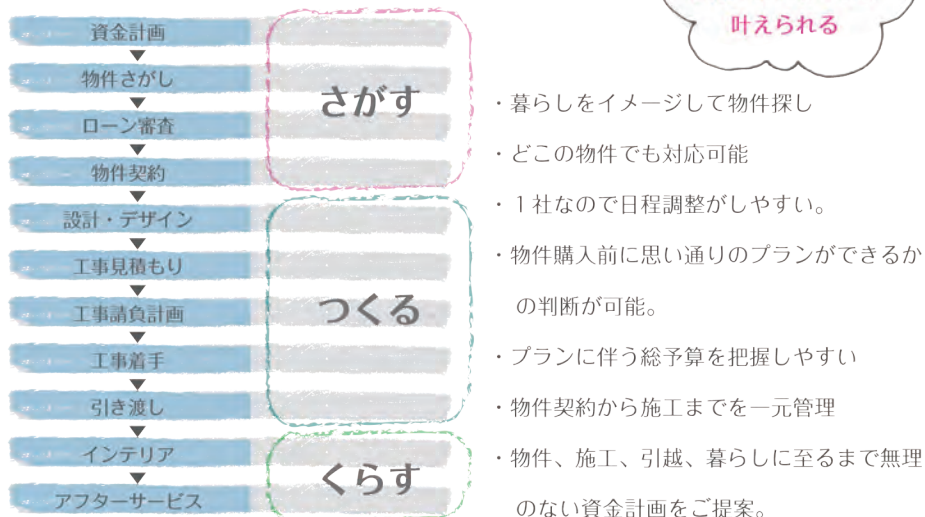
これならできるかも



「中古+リノベーション」では、「さがす」「つくる」「くらす」をワンストップ（1社で完結）でご提供することで、お客さまがわかりやすく、かなえたかった本質的な暮らしを実現させます。悩むのはどんなライフスタイルをかなえるのかで、手続きはしっかりとサポートします。

ワンストップサービスなら1社で全て完結します

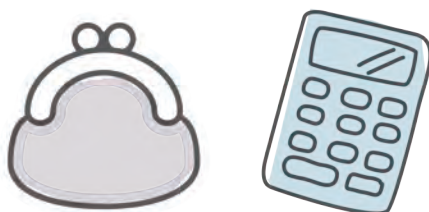
1社だけで  
自分らしい暮らしが  
叶えられる



# 07

## FINANCIAL PLAN

### 理想をかなえるための資金計画



自分らしいリノベーションの第一歩は、どのような暮らしかたをしたいかを描き出すことです。そのような夢をかなえるためにも必要なのが、きちんとした資金計画です。では、リノベーションを行うためにどのような資金が必要となるのでしょうか。

#### ■物件契約時にかかる費用

収入印紙   手付金   仲介手数料（総額の3%）

#### ■決済、お引渡し以降にかかる費用

##### <登記関連、税金>

登録免許税   登記費用   司法書士への報酬  
固定資産税（清算金）   不動産取得税

##### <ローン費用、保険料>

ローン手数料   保証料   火災保険   地震保険

#### ■引越し、その他費用

引越し   家具、インテリア、カーテン、家電

ネットバンクのローンについて  
オンラインで完結するので、とても  
金利が安いのが特徴ですが、セットローン  
が組みにくかったりネットが不安と  
いう方には向かないかも。



# 08

## HOUSING PLAN

### 賢い住まいの作り方



新築マンション

3,600万円

物件



中古+リノベーション

1,800万円+800万円+150万円=総額 2,750万円

物件

リノベーション

家具・家電

住宅ローンというと、新築しか利用できないと思われている方が多く見受けられます。実際には、中古物件購入の際にも各金融機関が用意している住宅ローンが利用できます。金融機関によっては、新しい暮らしの家具、家電などを組み込むことも可能なのです。住宅ローンは、物件とリノベーションの工事費用をセットで申し込めます。一般的に、住宅ローンの申し込みから融資が下りるまで約1ヶ月程度かかります。中古物件購入の場合は、引き渡しまで1ヶ月程度と短いため、物件探しと並行してあらかじめ住宅ローンの事前調査を行い、自分たちがどのくらいの予算があるのかを正確に把握し、気に入った物件があればすぐに申し込みができる準備をしておくことが大切です。別々に進めて気に入った物件が他者に先を越されてしまったりも…。ワンストップサービスであれば、全体を通した管理を行い、スムーズに理想の住まいを手に入れることができるでしょう。

さあ、はじめよう！

free's Life と始めるあなたらしい住まいづくり！



さがす

# SEARCH Step1 物件検索



## 物件をさがすポイント

立地	公共機関のアクセス、商業施設など
築年数	建物耐震基準の判断の目安
建物構造	間取りの変更が可能かどうか
相場観	適切な販売価格になっているのか

「こんな家に住みたい」と言っても価格、立地、広さなど条件は様々です。ワンストップサービスでは、お客様が描く暮らしをお伺いし、その理想を叶えるリノベ向き物件をご紹介します。インターネットに掲載されている物件はすべて free's Life が、ご紹介することが可能です。お客様はご自分の描く暮らしを、お話しいただくだけ。あとは、私たちと一緒に物件を検索ご案内します。そこで大切なのが物件の建物診断です。立地や広さが叶ったからと言って、建物自体に問題があってはどれだけ予算が掛かるかわかりません。専門のスタッフが建物診断を行い、床下の状況、壁が取れる取れないの判断、戸建であればシロアリなどが発生していないか、さらに一番大切な耐震調査までをきちんと行い、お客様の理想がどれくらい叶えられるのかをきちんとお伝えします。物件を探す段階からリノベーションまでを、一貫して提案できることが、失敗しないポイントであり、ワンストップサービスの魅力です。

さがす

# SEARCH Step2 内見



## 物件を見るポイント



**立地** 周辺環境・近隣の道路や建物等

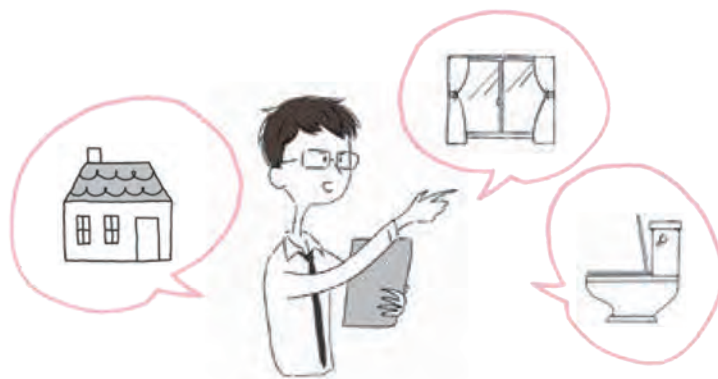
**建物** エントランス・管理人・駐車場・駐輪場・掲示板

**部屋** 水廻りの配置・梁・壁の構造・パイプスペース・日当たり

興味ある物件が見つかったら、次に内見です。事前に間取りや立地を把握できても、実際に内見で訪問してみると、思わず印象の違いに戸惑うこともよくあることです。写真やインターネットでは、切り取られた一部の画像で紹介しています。実際に訪問してみると、天井が低い、壊せない壁がある、隣の部屋との壁が薄くて音が漏れてくるなど、現地でしか感じることでできないポイントがあります。それだけではありません。写真はとても綺麗な部屋だったのに、窓を開けると家の下は食品店。ニオイが出て騒々しいなどは、見てみないとわかりません。アクセスは駅から徒歩何分と書いてあるので、近くて便利と判断。でも実際には坂道や歩道橋ばかりでかなり大変だったり、繁華街を通り抜けるので、一人で歩くのは怖いなど、インターネットや紙面ではわからないことばかりです。気になる物件は、必ず現地を訪れ、現地でしか感じ取れないことを確認しましょう。

さがす

## SEARCH Step3 調査



立地よし、価格も納得、建物も自分の好みとなれば、次なる一步は、思い描くライフスタイルに合う間取りへのリノベーションです。ここからは、専門職の方にしっかり観てもらわなければ、素人では判断ができません。部屋の真ん中にある壁は壊せるのか？キッチン動かせるのか？床材の制限はあるのか？など、リノベ向き物件なのかどうかをしっかりと調査します。



### ワンストップサービスを利用せず

#### 自分で他の不動産屋さんと契約した場合の失敗談



A 様の夢は開放感のある独立型「アイランドキッチン」。欲しい物件を見つけ急いで物件のチラシに記載されている不動産屋さんで契約しました。施工業者にリノベーションをしてもらおうべく、調査に行くと・・・なんとキッチンの位置を変えられない構造。キッチンの大事な配管が通った壁は壊すことができず普通の壁付けのキッチンとなってしまいました。ワンストップサービスのメリットは叶えたいスタイルを本当に実現させるための物件探しをいたします。

さがす

# SEARCH Step4 物件申し込み 物件契約

## 物件申し込み（住宅ローン事前申し込み / 事前承認）

物件の購入申し込みです。ローンをご利用のお客様は、提携金融期間でリノベーション費用を踏まえた住宅ローンをご利用いただけます。

## 物件契約（住宅ローン本申し込み）

いよいよ物件の売買契約です。物件購入手続きが完了したら、住宅ローンの本申し込みを行います。引っ越しまでの間、審査期間等で約1ヶ月ほどありますが、その間にリノベーションの具体的なプランを固めていきます。



### 住宅ローンを組むなら、 全期間固定型？変動型？



住宅ローン選びでは、金利タイプの選択が重要なポイントになります。主に「全期間固定型」「固定期間選択型」「変動型」に分けられます。それぞれにメリット、デメリットがあり簡単には選べません。将来の金利の動向など、誰もわからないからです。計画的に安定してローン返済をしたい方であればフラット35などの「全期間固定型」をお薦めします。ある一定期間は返済額を抑え、将来的には返済額が増えても対応の見込みがある方なら「固定期間選択型」も選択肢。さらに共働きなど家計に余裕があり、金利の上昇にも対応できるのであれば「変動型」も可能です。最近ではネット銀行の住宅ローンが低金利を売りに増えていますが、セットローンが組みにくかったり、家具やインテリアと組むことができないなどといったデメリットもあります。将来の家計や返済計画までを考えて、金利タイプを選ぶことが一番大事なのです。

安心

つくる

# RENOVATION Step1 プランニング



プランナーが加わり、管理規約や調査結果をもとに、お客様のリノベーションに対する想いをヒアリング。間取りや希望のイメージはもちろん、一日のライフスタイルや趣味、価値感など細かくヒアリングします。お聞きした内容は、お客さまと一緒に「好き」と「こだわり」の整理整頓を行います。ここだけは譲れない「こだわり」を確認しながら、ご要望に反映していきます。年々変化するライフスタイルの棚卸しも大切なポイントです。リノベーションを行う際には、今だけを念頭に進めるのではなく、数年後にお客様が体験されるであろう変化も含め考えていきます。もしかするとご家族が増えたり、逆にお子様やご夫婦だけの生活が待ち受けているのかもしれませんが、お客様がどんなライフスタイルを描きながら、リノベーションを進めていくかをきちんと確認させていただき、そのヒアリングを基に、お客様の理想を叶えるプランをご提供します。 free's Life ではお客様がイメージを創りだしやすいように、事前に5つのスタイルも用意しております。もちろん好みのスタイルを基にプランを進めたり、一からお客様の好みのプランをつくりあげていくことも可能です。



つくる

# RENOVATION free's Life 5style



Vintage -ヴィンテージ-



Nordic -ノルディック-



Beach -ビーチ-



Urban -アーバン-



Natural -ナチュラル-

プランニングする際に、  
お客様のライフスタイルを  
イメージしやすくする5つのスタイルを  
ご用意しています。  
他にも、お客様のお好みに合わせた  
プランもご提案できます。

つくる

# RENOVATION Step2 リノベ契約・仕様決め



## リノベーション契約

設計、設計監理を行う契約を行います。

物件引渡し日からプラン打ち合わせ、工事着工、お引き渡しまで、スケジュールを立てていきます。お客さまが納得のいくまでプランニングを行い、カタチが決まった時点でリノベーション契約を交わします。

## 素材決め

プランニングが決まったところで、いよいよお客様の想いを具体化する作業です。どんな素材を使って、どんな色合いにするのか。窓は、キッチン、寝室の壁色など、コストを含め決めてゆきます。free's Life では、お客様オリジナルのオーダー家具のご提案も可能です。リノベならではの、楽しさをご体験ください。



- ・素材選びの選択肢の幅が広いのがリノベの魅力
- ・新築では叶えられない、オーダーメイドの住まいづくり
- ・無垢の床材やタイル、明かり窓、漆喰なども可能
- ・free's Life ではDIYの要望にも対応

漆喰や塗装、造作棚など、コストを抑えながら自分たちの想いが詰まった住まいづくりが実現可能



つくる

# RENOVATION

コラム



## 無垢の素材に こだわってみませんか

マンションなどでは、無垢材のフローリングは施工できないと思われがちですが、きちんとした施工方法で行えば充分

可能なケースが多いです。無垢素材ですので、その木目は世界にひとつだけですし、年を経て付く傷なども味わいをかもし出すものです。また無垢の木材は内部に空気層があるため、肌で直接触れると、心地よい温もりを感じることもできます。さらに木材には調湿作用がありますので、室内の湿度が高ければ湿気を吸い、乾燥していれば湿気を吐き出すので、常に快適な空間を保つてくれます。木材自身の色合いも経年変化で、少しずつ変化します。年月を経るにつれ、部屋の雰囲気が変わってくるのも、無垢の素材を使っているからこそと言えます。無垢素材の家は、人と同様、ともに育つのです。

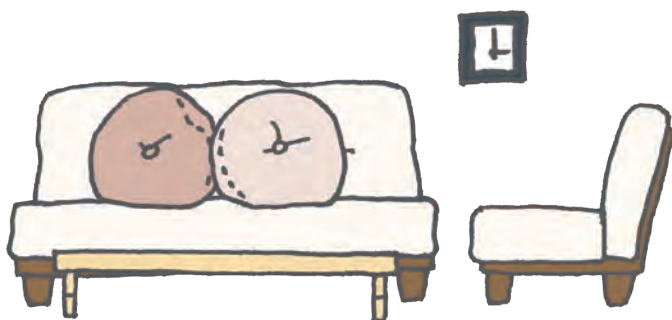
安心

暮らしている人が成長するように、同じ時を過ごしながら、思い出とともに変化する無垢素材。リノベーションを考える時に、新しい家族を迎えてみてはいかがでしょうか。



つくる

# RENOVATION Step3. インテリア



自由な住まいづくりの次の STEP はインテリア選びです。自分らしいリノベーションを叶えるには、インテリア選びが大きなポイントとなります。選ぶ時には、インテリアだけを観るのではなく、住まいとのトータルコーディネートが大切です。free's Life では、置き家具で満足いかないこだわりのお客様に、造り付けの家具やオリジナル洗面なども対応していますので、お気軽にご相談ください。



家具・インテリアのご提案



オリジナルの設備・家具



照明プラン

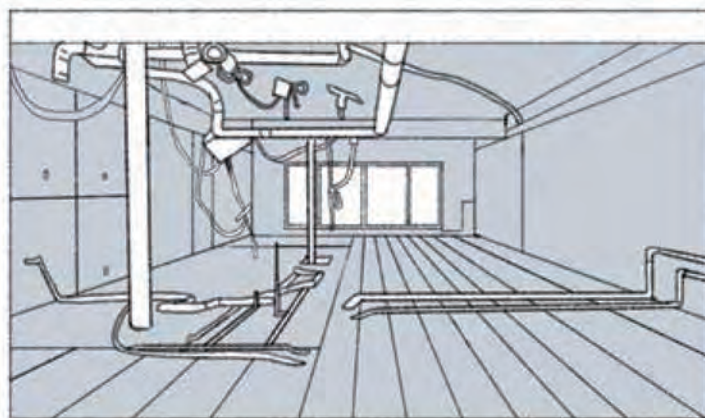


カーテンのご提案

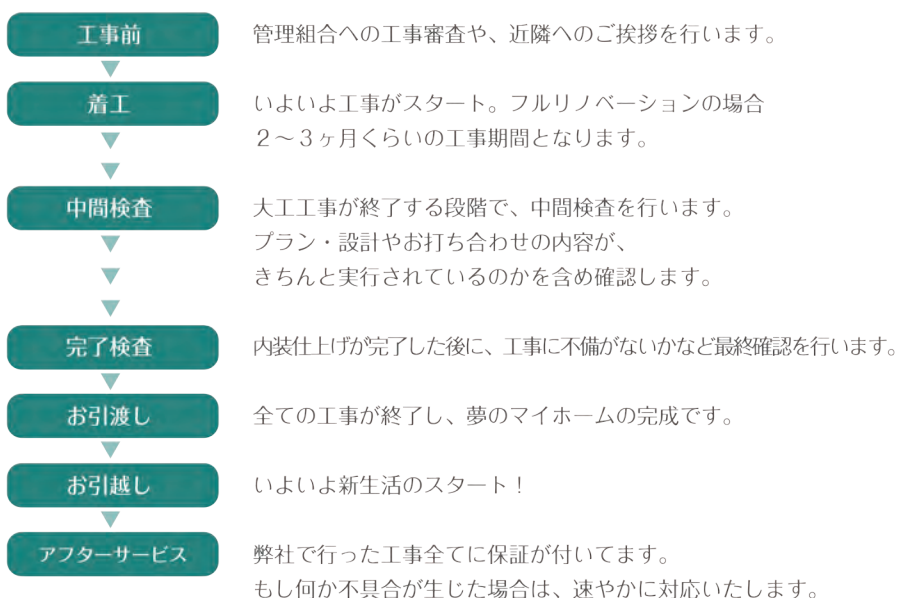
つくる

# RENOVATION

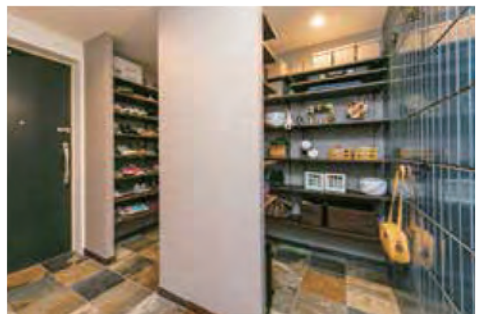
## Step4. 工事の流れ



いよいよ、お客様のご希望を叶えるための工事が始まります。ここで工事開始から、お引渡しまでの流れを、確認しましょう。

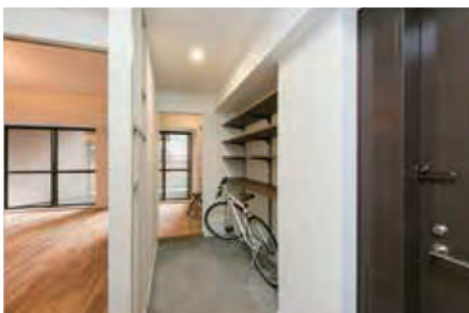
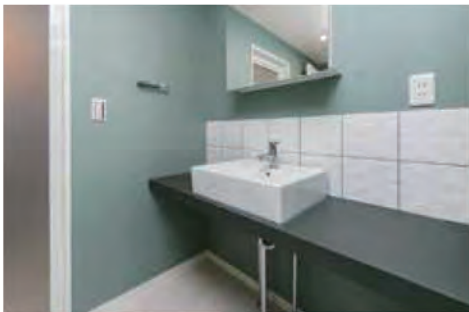








リノベーションで  
理想の暮らしを叶える





# FLOWCHART ワンストップサービスの流れ

## SEARCH さがす

### ご相談

- ・ご希望の立地
- ・必要な広さ
- ・戸建 or マンション…etc

### 資金のプランニング

- ・住宅ローンなど、金融機関の選定

### 物件を見に行く

### 買い付け申込み

### 承認

### 工事請負契約

### 不動産売買契約

### 住宅ローン本審査

### 承認

### 住宅ローン金銭消費貸借契約

### 物件引き渡し

## RENOVATION つくる

このプランはどれくらい  
の費用が？など、お金の  
\*使いどころ。を調整

### リノベのイメージをカタチに

- ・\*好き、や\*こだわりの、整理整頓
- ・ライフスタイルの棚卸し

### リノベ概算見積り

金利の低い住宅ローン  
にリノベ資金も合算し  
て一本化も可能

### 工事請負契約

※中古物件の購入費用とリノ  
ベ費用を一本化して住宅ロー  
ンを組む場合は、工事請負契  
約の写し、見積りが必要

### リノベプランの打合せ

### リノベプラン契約

### 管理組合への届け出や近隣挨拶

### リノベーション工事開始

### 竣工引き渡し

### お引越し

### アフターメンテナンス

約  
1  
〜  
2  
週間

約  
1  
ヶ月  
半  
〜  
2  
ヶ月

工期は工事内容によって  
変動するが、一般的な工  
期目安は、マンションの  
場合で約2ヶ月

# CHECK LIST

準備するもの用意するお金のこと…

FREE MEMO

物件価格  円

## 契約にかかる費用

・収入印紙  円

・手付金  円

・仲介手数料  円

合計  円

## 決済・引き渡し以降にかかる費用

《登記、税金関連》

・登録免許税  円

・登記費用（司法書士への報酬含）  円

・固定資産税（清算金）  円

・不動産取得税  円

合計  円

## ローン、保険料

・ローン手数料  円

・保証料  円

・火災保険  円

・地震保険  円

合計  円

## 引越し、その他費用

・引越し  円

・家具、インテリア、カーテン、家電  円

・その他  円

合計  円



free's Life

住まいに自由を！