

ズームイン 広がるリフォーム仲介

ここ数年、リフォームを前提とした中古住宅取得の動きが広がり、瑕疵保険やリフォーム一体型ローンなど制度面の後押しも充実してきた。今回は、不動産仲介業とリフォーム業連携の背景や業界における事業環境、事業者や業界団体における先駆的な取り組みなどについて紹介する。

1. リフォーム仲介を取り巻くニーズ

7

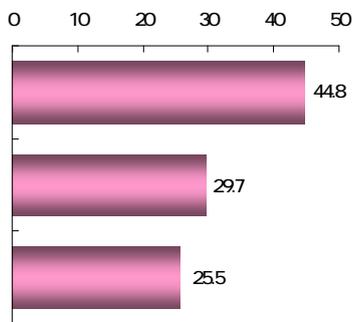
(図表 1)

2. リフォーム仲介を促す事業環境

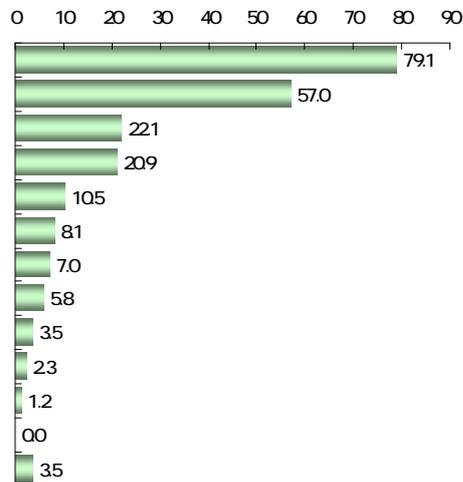
3. 新たなビジネスモデルの事例

13 1

図表 1 中古住宅購入者のリフォーム実施状況



()



21

()

1. リフォーム仲介を取り巻くニーズ

リフォーム前提の
中古住宅購入が一般化

74.5

(P1: 図表1)

(図表2)

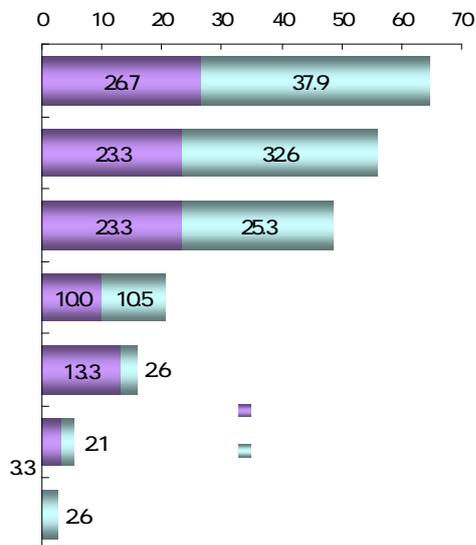
図表2 住宅の売買に際して活用したい仕組み (上位6位)

48.2	1	37.3
42.5	2	31.0
37.8	3	30.7
31.6	4	25.7
24.4	5	22.7
21.8	6	18.1

2012

()

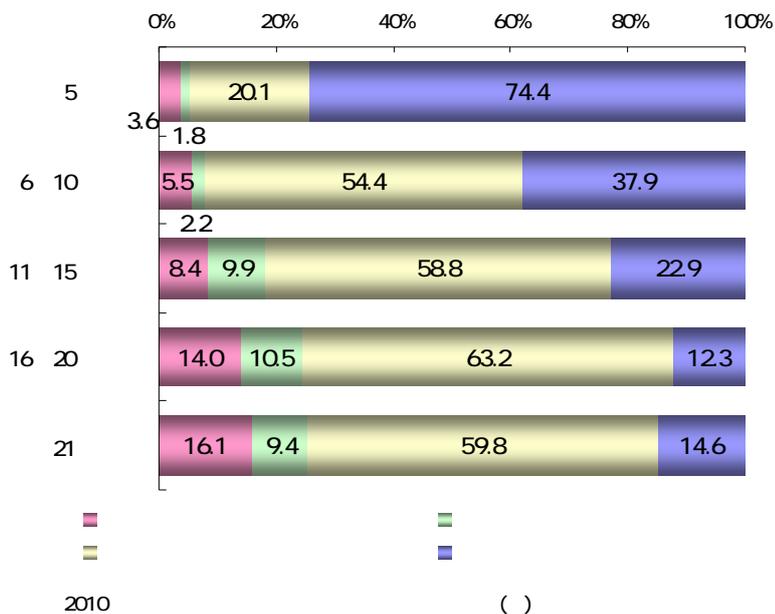
図表3 耐震性の信頼度を確保するための対処 (中古住宅購入者)



2011

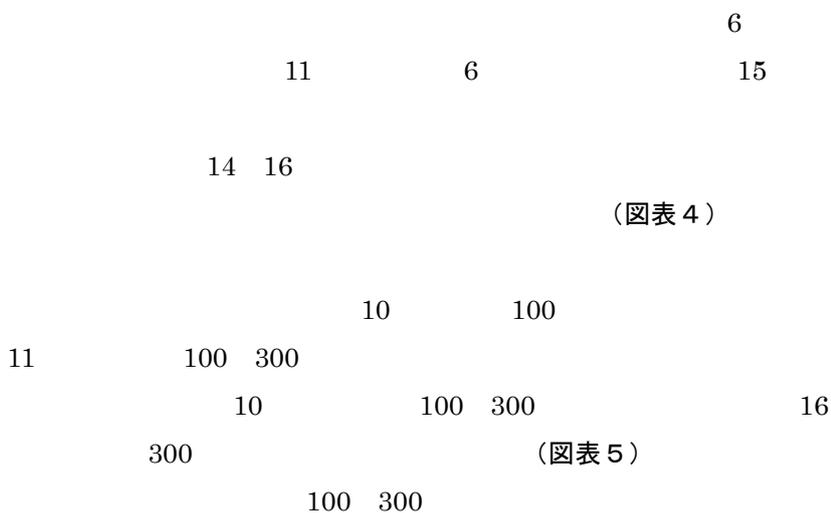
()

図表4 購入した中古住宅の築年別リフォーム状況



予算制約で優先される
水周り等の改修

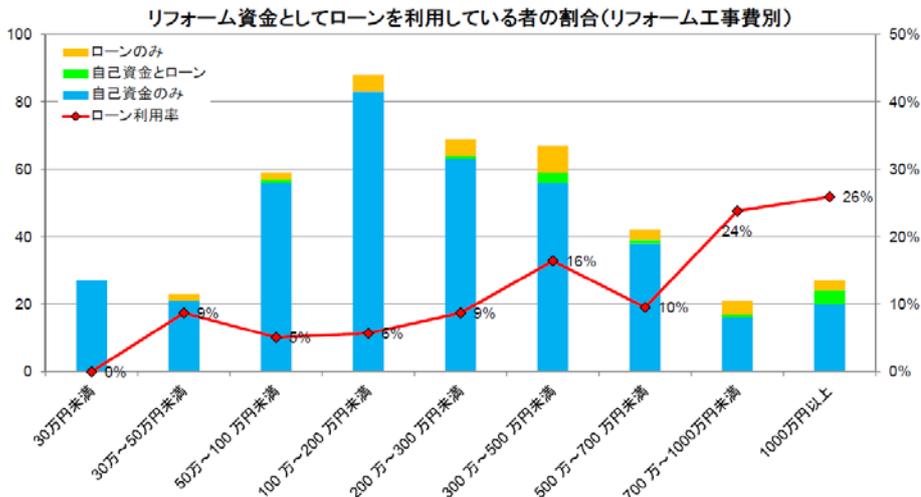
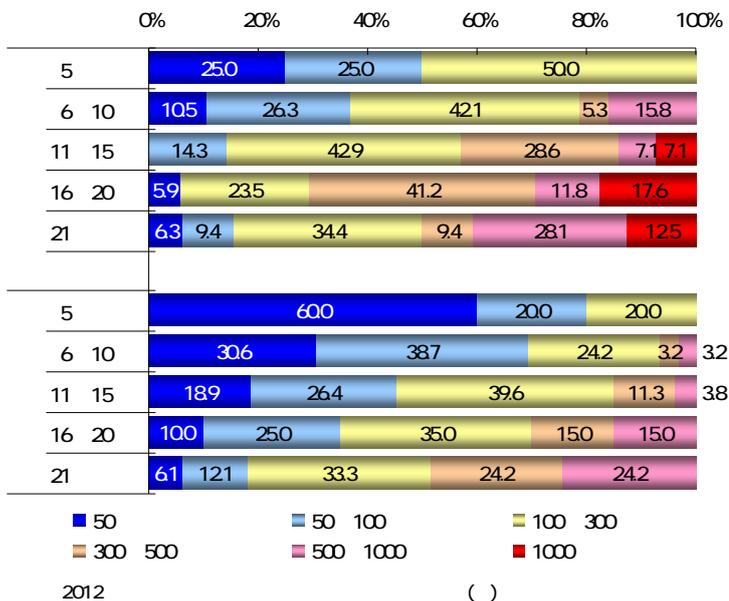
(図表3)



(図表4)

(図表5)

図表5 中古住宅購入者の築年帯別リフォーム費用



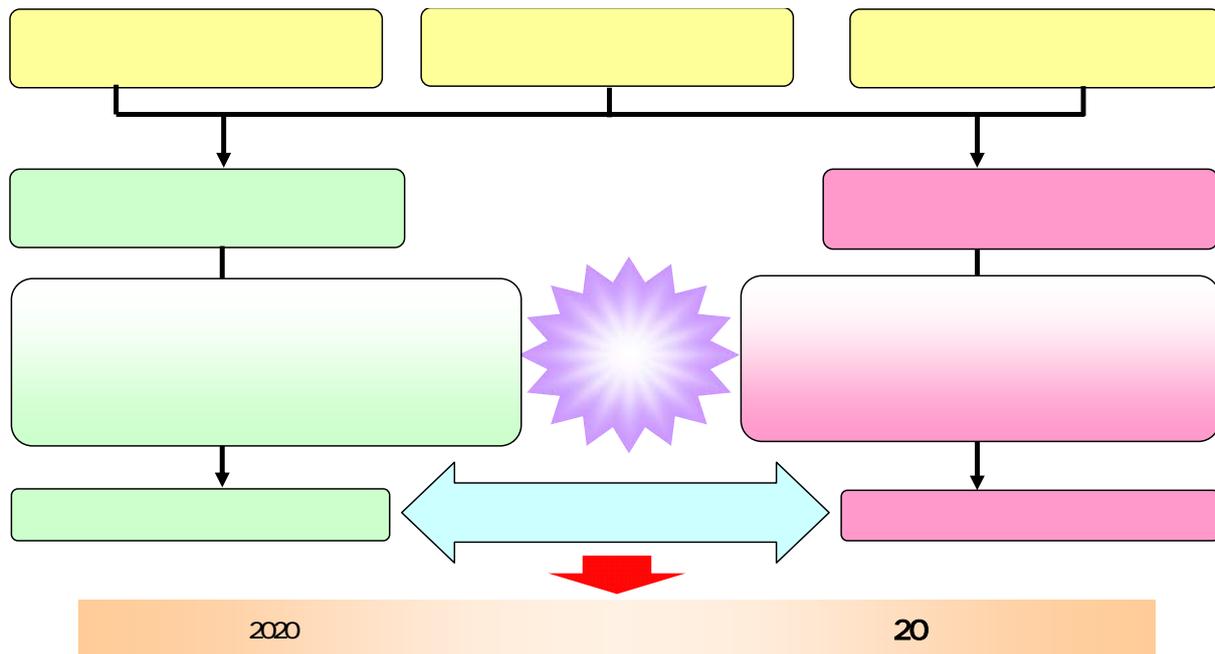
※ 中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために日経BP社が実施(補助事業により公募・実施) 入居前にリフォームを行った者445名のリフォーム資金の額と資金内訳に関するアンケート結果 (サンプル数2,078)

2012.3

2. リフォーム仲介を促す事業環境

購入者ニーズと市場の
ギャップが大きな商機

図表6 中古住宅流通市場・リフォーム市場をめぐる現状・課題と今後の対応方向



(図表6)

進む瑕疵保険・リフォーム一体型ローンの整備

(図表7)

(図表8)

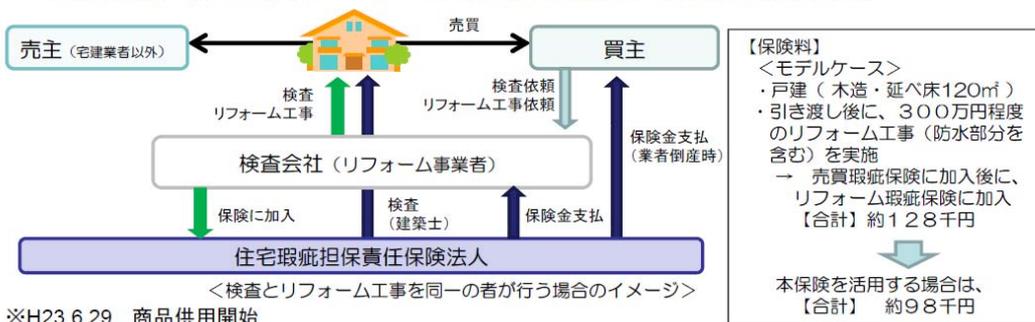
図表7 中古住宅流通・リフォームに関する保険制度

中古住宅流通・リフォームに係る保険制度～引き渡し後リフォーム型既存住宅売買瑕疵保険①～

- 一つの保険契約で、既存住宅売買の検査に対する保証責任とリフォーム工事に対する瑕疵担保責任の両方を担保するため、**2つの保険に加入するよりも保険料が低額化**
- 検査・リフォーム工事ともに**登録事業者が実施することが要件のため、検査品質・工事品質が確保される。**
- 引渡し前検査において**基準不適合であった場合にも、リフォーム工事によって不備是正がなされれば保険加入が可能**ため、**効率的なリフォーム工事の実施が可能**

保険のスキームについて

- (1)被保険者 ①検査とリフォーム工事を同一の者が行う場合：検査会社
②検査とリフォーム工事を別々の者が行う場合：検査会社及びリフォーム業者
- (2)保険金支払対象：売買の対象となる既存住宅の以下の部分の欠陥・不具合
①構造耐力上主要な部分 ②雨水の浸入を防止する部分 ③給排水管路部分
④給排水・電気・ガス設備 ⑤リフォーム工事を実施した部分
- (3)事業者登録：検査会社及びリフォーム事業者は、保険法人への事業者登録が必要



※H23.6.29 商品供用開始

20123

図表8 リフォーム一体型住宅ローンの主要金融機関の取扱状況

	UFJ			
	100	100	100	100

	UFJ	
	x	120
		21

35	SBI
	100
	1
	1
	35

…
…
x …

2012 11

201212

3. 新たなビジネスモデルの事例

検査～アフター点検までの
ワンストップサービス

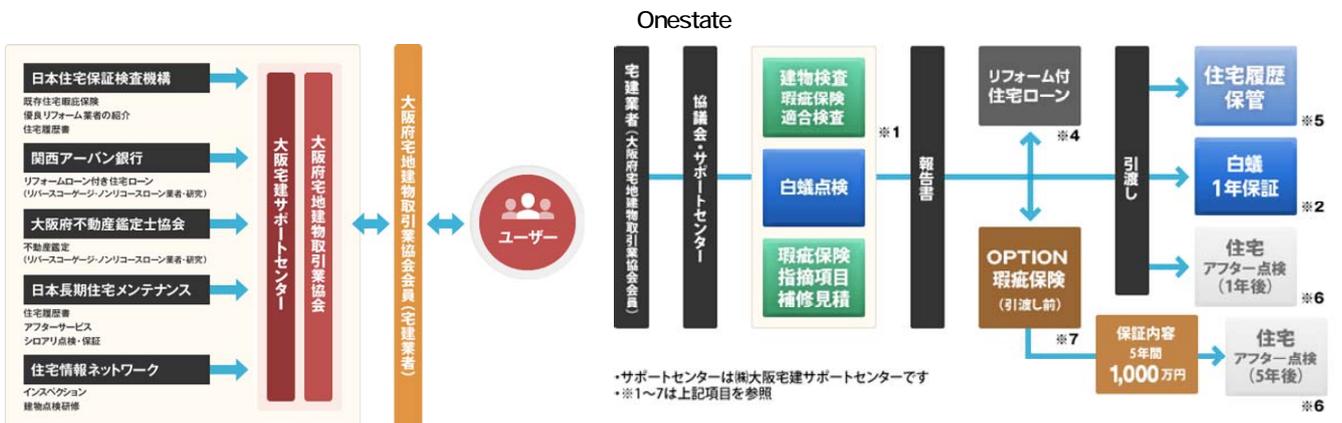
NPO

13 1

(図表9)。

1

図表9 大阪府における中古住宅流通活性化事業（ワンストップサービス「ワンステート」）の例



One state



中古住宅 総合窓口サービス
One state
(ワンステート)

【β版】販売価格: 89,250円

※本来One stateサービスは不動産鑑定士による価格査定、金利優待による金利優待などを含めて検討している商品ですが、今回はそれらを除いて【β版】として提供いたします。

このサービスは中古住宅流通活性化を目的に
大阪府不動産流通活性化協議会がサポートをする商品です。

1 2 1981 6 1
2 1 20
3
4
5 10
6
7
100

リノベーション会社では
一体型ローンの提供も

1981 6

12

5

(図表 10)

60 600

35

図表 10 民間事業者が展開するリノベーション事業（「リノベル。」の例）

1
2
3



賃貸 vs リノベル。

一生続く家賃より、月額・トータルどっちもお得。

リノベル。専用ローンを使えば、賃貸マンションの家賃より毎月の支出・総支出額ともに、**50%~80%**に抑えられます。

※家賃が10万円前後の場合

	賃貸マンション		中古+リノベーション	
月々の家賃又は返済額	月々約 12万円 賃料 35年賃貸	—	2700万円の場合 中古マンション 2000万円 + リノベーション 700万円 月々約 6.0万円 (金利1.5%の場合) 35年返済 + 月々約 2.5万円 (金利2.675%の場合) 35年返済	= 月々約 3.5万円
総支払額 35年分	約 5040万円 返済	—	約 3650万円 返済	= 約 1390万円

※同じ平米数を基準に比較しています。※ボーナス払いなしの設定です。※金利や条件は案件によって異なります。※住宅ローンを組む際には別途保証料、手数料など費用がかかります。※あくまでシミュレーションですので、詳しくは、お問合せください。

