



リニュアル仲介通信 Vol.49  
(平成29年6月1日 発行)

## カフェテリアの様なこだわりのリノベーションが 不動産の価値を劇的に下げてしまう理由

リニュアル仲介本部では、住宅を購入される方へ「資産となる住宅(資産価値が落ちない)のポイント」をお伝えすべく、毎月1回以上、全国でセミナーを開催しています。「資産価値が減りにくい駅はどこ?」「そもそも不動産の資産価値とは?」「リノベーションって資産価値が上がるの?」等、住宅購入時に知っておきたい情報をお届けしています。

### 住宅の本当の価格は「売却価格-購入価格」です。 売却を考えた住宅購入のPOINTを一つ一つ丁寧にお伝えします。

以下は、セミナーの中で、明確な答えをお伝えする項目です。

- 1 資産価値が下がりにくい住宅等、本当に存在するのか?どこに存在するのか?
  - 2 頭金はどれくらい入れたらよいか?固定金利か変動金利か?借入期間は?
  - 3 立地適正化計画が及ぼす、不動産の価値について。
  - 4 流行りのカフェ風リノベを希望しているけど、資産価値は向上するの?
  - 5 仲介とリフォームと一緒に提供する事業者はリフォーム費用が高い理由
  - 6 ヴィンテージマンションと呼ばれる旧耐震基準のマンションは買って良いのか?
  - 7 売りに出てる全ての不動産を見る方法は無いのか?
  - 8 流動性の高い不動産の優等生はホテル。その理由は?
- 250回も続いているセミナーの秘訣をぜひご自身の目で確かめてみませんか?セミナーの参加者を随時募集しています。



セミナーの様子



本部開催のセミナーでは  
キッズルームのご用意があります

### ■セミナーに参加したお客様の声

今までボヤッとしていて、「家を買う」事が具体的には見えてこなかったが、前に進むはじめに気持ちいいよかったです。また「まだ不安な事もありますが、これから相談していくにだけきて安心しました。

・資産価値が落ちる物件の選び方なども参考になりました。  
・現在マンション価格(相場全体)が上がっているので、  
買いつづきミングが出来ています。

お金に対する考え方や資産としての家のあり方等、建設段階に参考になりました。  
不動産購入は不明な点が多いので、疑問点について  
分かりやすく説明があってすがったです。

若い時に住宅を購入し、その後子供ができ、家とどう付き合っていく事に  
悩んでいました。今回参加してセミナーでは、明確に資産価値がキホンによって  
変わることが分かり、非常に分かりやすい内容で、方向性を示して貰ったのが  
良かったです。

単純な住宅購入の知識だけでなく、資産形成をする上での  
基礎的なことや、国の政策などの背景を踏まえたご説明が、  
とても分かりやすく、大変勉強になりました。

住宅購入に向けて大きな一步を踏み出せたと思います。

不動産購入について最初は土地購入を検討していましたが、  
予算の問題からマンション購入に切り替えて考えようと思いつて、  
今後の市場と、自分自身の生活の利便のマッチングを  
意識して探してみたいと思いました。  
説明がすばらしく勉強になりました。

資産価値が下がりにくい土地とは、どういうことかが?と  
ずっと思っていましたが、見極めの仕方がよくわかりました。  
これからは少しあつ時代がやって、人口が減っていくと予想なので、  
新しい考え方をとりいかず、それで探していかないと困ります。

毎月開催 家を買うなら知っておきたい情報セミナー <http://www.rchukai.com/seminar>



# 350万円で実現できた “こだわり”リノベーション



所在地：東京都世田谷区  
物件価格：3,950万円  
リフォーム費用：350万円  
建築年度：昭和59年  
間取り・広さ：2LDK→1LDK (56.2m<sup>2</sup>)

**数年前に売主がフルリノベーションをした物件  
予算の優先順位を決めれば、低予算で大変身が実現可能です。**

都内在住・20代のMさんご夫妻。将来を見据えてファミリータイプの新築マンションを探していたものの、予算内では立地が悪いものばかりでした。共働きで都心勤務ということを考えると、立地の悪さは許容できません。お子様の計画はあるものの、ファミリータイプでは広さがある分、価格が高くなってしまいます。そこで、広さの下限を住宅ローン控除等が利用できる面積に設定し、新築にこだわらず、中古マンションをメインターゲットにしました。条件を「立地優先、中古マンション、コンパクトサイズ」に絞ってみると、好きな街の駅近くにも物件がいくつもあることが分かり、選択肢の広がりに、住まい探しがますます楽しくなりました。

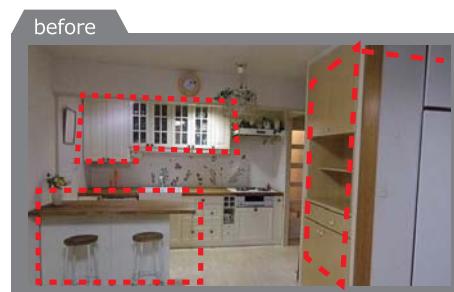
購入を決めた物件は、築32年、人気駅徒歩3分の好立地。売主が数年前にこだわりのフルリノベーションを実施した物件で、味わいのある雰囲気の物件でした。Mさんは全体に手を入れるのではなく、現況を活かしつつ、自分たちのこだわりを反映させる計画を検討。和室とLDKを一つの大きなLDKへ間取り変更。キッチンやユニットバスなどコストのかかる住宅設備はそのまま利用し、その代わりに、フローリングや建具、照明、スイッチなど細かな部分にこだわりを反映させることで、費用を大幅に抑えつつもこだわりの雰囲気を実現しました。玄関を開けた時に目に入る靴棚、廊下の突き当りに設置した大きな窓があるネイビーの扉。そして、その先の広々としたリビング。ピカピカにするのではなく、適度に使い込まれた雰囲気をもった材料を使うことで、全体としての調和がとれ、低コストでも大満足の仕上がりになりました。



↑冷蔵庫スペースを新設し、リビングとの間に造作カウンターを設置。間取り変更で既存の収納を撤去したので、玄関からの導線がすっきりしました。



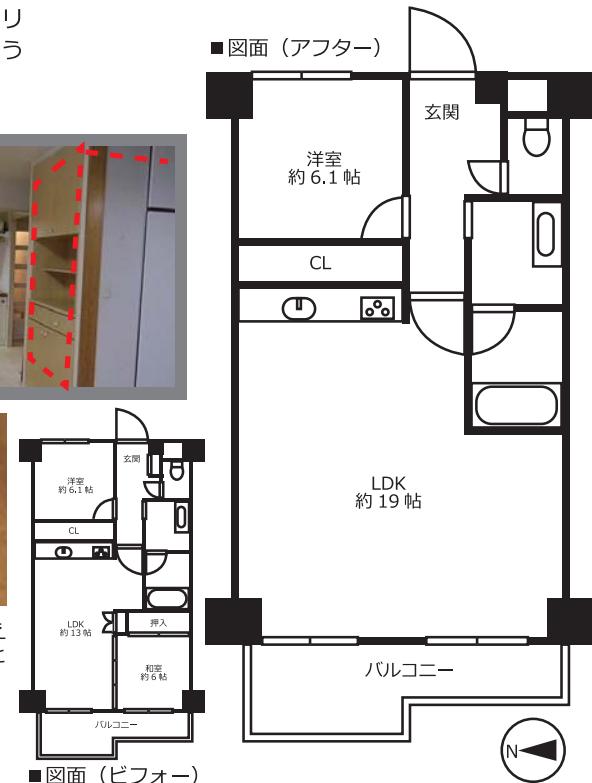
→キッチンの吊戸棚を撤去しタイルが印象的なキッチンになりました。



↑フローリングの貼り替えで部屋の雰囲気がガラッと変わりました。



古材を利用した全体の雰囲気にあわせた造作戸棚（靴棚）。



お住まい探しのお役立ち情報を毎日更新！

リニュアル仲介のFacebookページでは、お住まい探しのお役立ち情報をスタッフが交代で毎日更新しています。プロの不動産屋さんでも知らないような“深い”情報を届けています。  
※気に入っていたら「いいね」をお願いします。スタッフの励みになります。

QRで簡単アクセス

