



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

リニョアル仲介通信 Vol.49
(平成29年6月1日 発行)

リニョアル仲介本部では、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を一つ一つ丁寧に伝えます。

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 仲介とリフォームを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 売りに出てい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「ホヤ」としていた「家を買う」事が、具体的な手順などが見え、前に進みはじめた気持ちになりました。まだまだ不安な事もありますが、これから相談にのっていただけて安心しました。

- ・資産価値が落ちない物件の選り方がとても参考になりました。
- ・現在マンション価格(相場全体)が上がっているのに、買っているタイミングが間違っている。

お金に対する考え方や資産としての家のあり方等、建設的
に考えようことが出来ました。
不動産購入は不明な点が多いので、疑問点等について
分かりやすく説明ができて良かったです。

若い時に住宅を購入し、その後子供ができて、家より住み継ぐかという事に悩んでいました。今回参加したセミナーでは、明確に資産価値が年々によって変わる事が分かり、非常に分かりやすい内容で、方向性を示して頂い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歩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。
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ましたが、
今後の市場と、自分自身の生活の利便のマッチングと意識して探してみたいと思いました。
説明が、おぼろ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、どういうことなのか?と
ずっと思っていたが、見極めの仕方が分かりました。
これから少しづつ時代がかわって、人口が減っていくと予想ので、
新しい考え方をとり入れ、おまじを探してみたいと思います。

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>



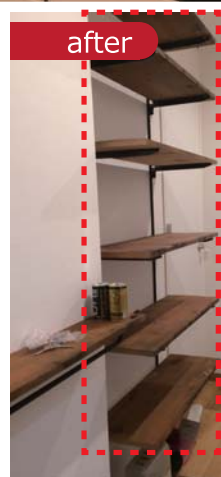
350 万円で実現できた “こだわり” リノベーション

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 (56.2 ㎡)

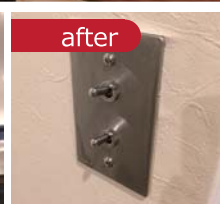
数年前に売主がフルリノベーションをした物件 予算の優先順位を決めれば、低予算で大変身が実現可能です。

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、好きな街の駅近にも物件がいくつもあることが分かり、選択肢の广がりに、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。



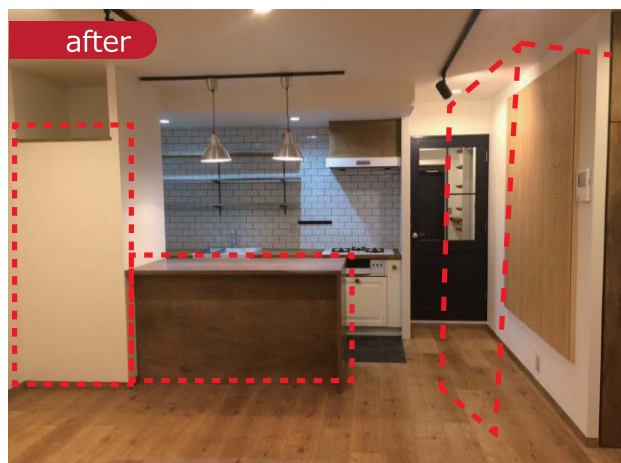
after
古材を利用した全体の雰囲気にあわせた造作戸棚（靴棚）。



after
こだわりのスイッチ。費用の割に満足度の高いリフォームです。

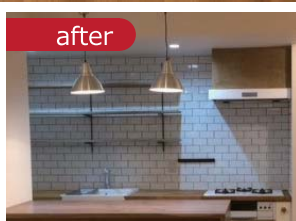


before

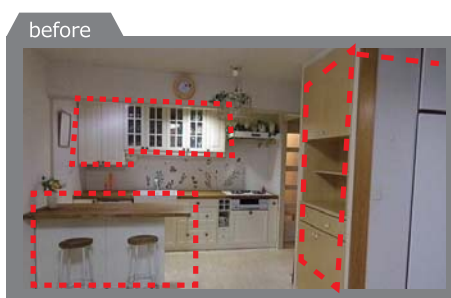


after
↑冷蔵庫スペースを新設し、リビングとの間に造作カウンターを設置。間取り変更で既存の収納を撤去したので、玄関からの導線がすっきりしました。

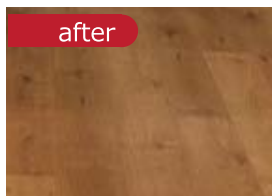
→キッチンの吊戸棚を撤去しタイルが印象的なキッチンになりました。



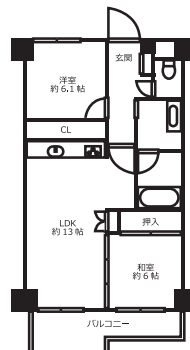
after



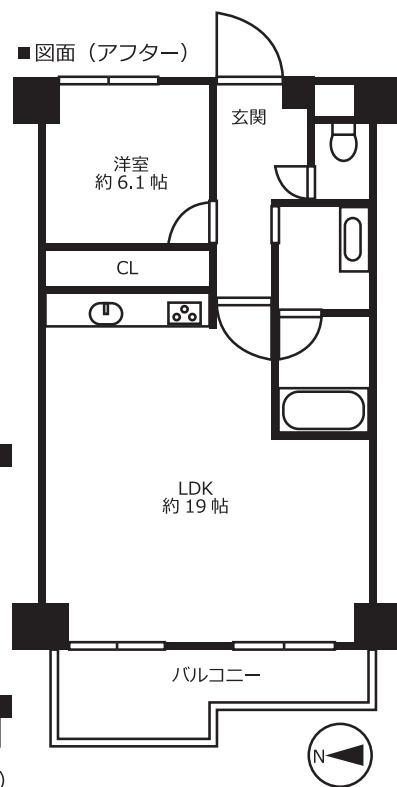
before



after
↑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。



■図面（ビフォー）



■図面（アフター）



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”情報をお届けしています。
※気に入っていただけたら「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

