

A woman in a striped shirt is looking down at a young child who is sitting on the floor and playing with a toy car. The scene is set in a bright, modern living room with large windows and a sunburst light fixture. The text "リノベ体験談から  
はじまる一歩" is overlaid on the image in a white box with a black border.

**リノベ体験談から  
はじまる一歩**

# 数年前までの「住まい」の選択肢

---

## 01 中古住宅派

- 家にあまりお金をかけられない。
- 家賃を払い続ける賃貸住まいなら、中古でもマイホームを持ちたい。
- エリア重視で、多少の古さは我慢する。
- 購入後お金が貯まり次第リフォームすれば良い。

## 02 新築住宅派

- せっかく家を買うなら新築が良い。
- 入居まで時間が掛かってもじっくり注文住宅で打ち合わせしながら理想の住まいを作りたい。
- デザインや設備は最新のものが良い。
- 予算を抑えるなら「狭小」「建売」で我慢。

# 新しい「住まい」の買い方



# 新しい「住まい探し」のスタンダード

---

NEW

## 【新しい選択肢】中古購入+リノベーション派

- 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ため、立地の良い中古物件を選ぶ。
- 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。

★選択肢が増えたとしても、自分らしい選択であるかが重要。  
本資料では、第3の選択肢である「中古購入+リノベーション」について、ご説明。  
自分にあった選択であるかを「見極めこと」が本資料のゴールです！

# なぜ、当社が中古物件+リノベという事業をしているのか？

---

“リノベーション”という買い方により、  
住宅の選択肢が増え、「豊かな暮らし」の提供ができると考えたため。

01

これまでの、ニーズにマッチしていない住まい選び。  
そこにマッチする新たな選択肢として中古物件+リノベが最適と考えたため。

例) 1・2人住まい、3人家族(子ども1人)のお客様が、  
3LDKといった主流の間取りに対して、無理に合わせた暮らしが多かった。

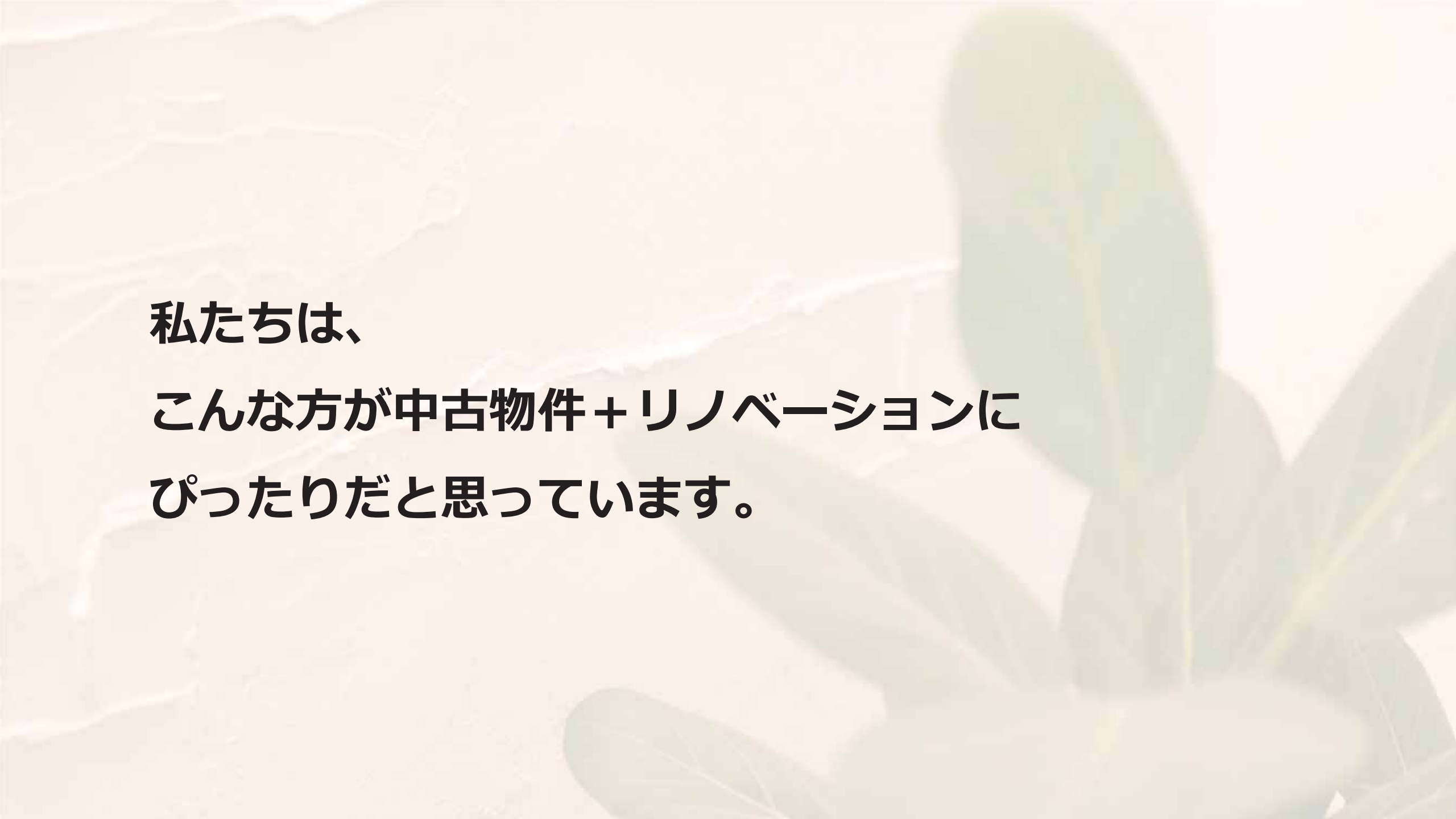
02

暮らすステージに合わせた住宅に住むことができると考えたため。

例) 資産価値の下がりにくい都心の中古マンション+リノベーションで  
常に「今の」ベストな住まい選びの可能性が広がると感じたため。

03

古い不動産を今のニーズに合わせてリノベすることで不動産循環が生まれ、  
社会問題の解決につながると考えたため。

The background features a light beige, textured surface resembling torn paper on the left side, and a soft-focus image of green leaves on the right side. The overall aesthetic is clean and natural.

**私たちは、**

**こんな方が中古物件＋リノベーションに  
ぴったりだと思っています。**

# こんな考えの方にはおすすめです

---

- 01 価格を抑えて理想の暮らしがしたい！
- 02 これからの事を考えて資産価値が下がりにくい住まいを考えたい！
- 03 住みたいエリアに住みたい！
- 04 自由設計で自分の好きなデザインの家に住みたい！
- 05 賢い支払いをしたい！

# 価格を抑えて理想の暮らしがしたい

駅近くで、広さは△△で、部屋数は□□で・・・

希望の条件で新築物件を探すとすると予算がオーバー。

誰もが経験するこんなことも、リノベなら希望を満たした上に、オリジナルの仕様・デザインが実現可能に！

例) 仙台市青葉区でマンションを検討しているお客様の場合・・・

## ■新築マンション（駅徒歩8分）

70㎡・3LDK  
2018年築

物件購入費 4,200万円

## ■中古マンション（駅徒歩5分）

70㎡・3LDK  
1983年築（新耐震）

物件購入費  
2,000万円

工事費  
1,200万円

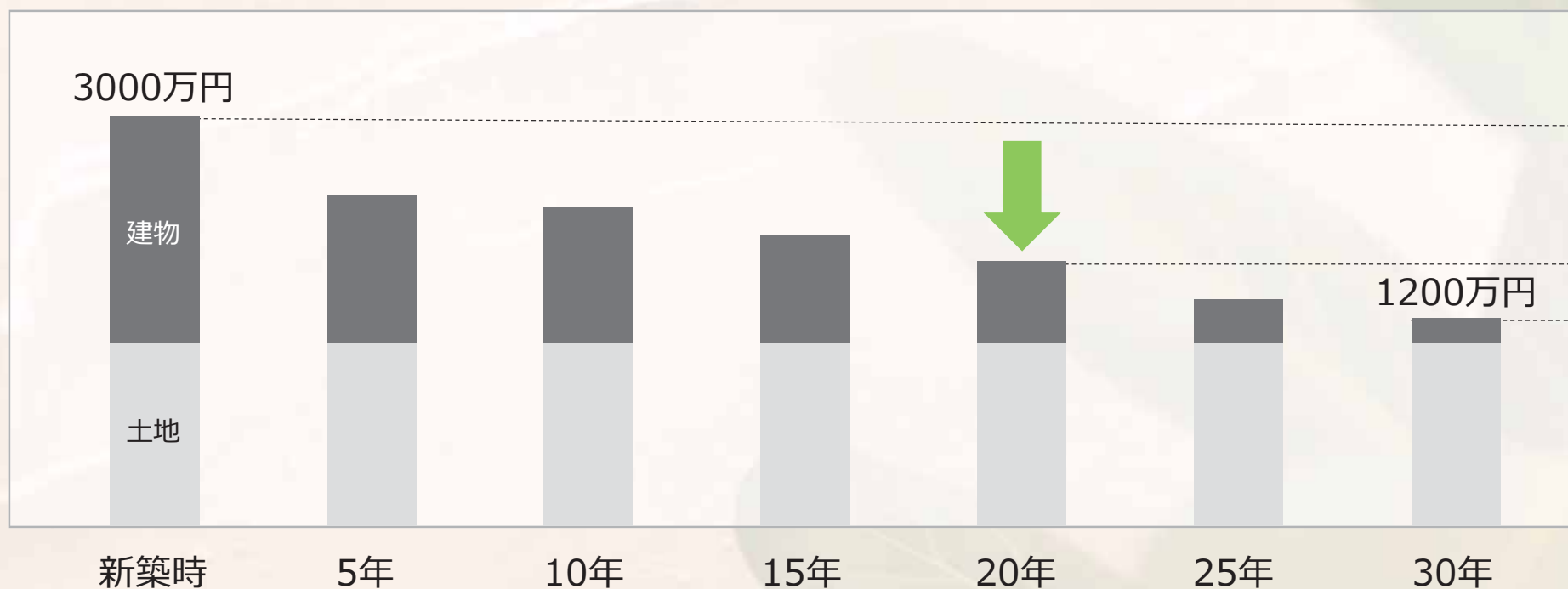
  
**1,000万円**の差



# これからの事を考えて資産価値が下がりにくい住まいを！

住宅は時間の経過と共に資産価値が下がっていきます。  
一般的に中古住宅は新築よりも値段が安いだけでなく、資産価値の下落幅が小さく経済的に賢い買い物に！

例) 土地 (1200万円) , 建物 (1800万円) の場合の資産価値の推移



新築は20年経過すると資産価値は半分以下へ。

例えば築20年の物件をリノベーションした場合は、数年経過しても下落率は低い。

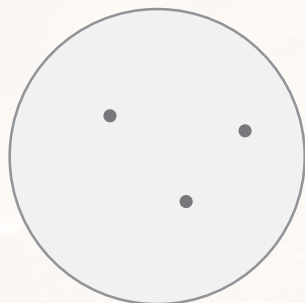
# 住みたいエリアに住みたい！

世の中で販売されている物件数は、「新築分譲」や「土地」よりも「中古住宅」の方が圧倒的に多いです。新築では人気エリアで住宅を建てるのが難しいですが、リノベなら希望を満たす物件があるかも！？物件価格とリノベーション費用の組み合わせによって、選択肢は広がります！！

## 例) 住宅購入予算が2,200万円の場合の選択肢

物件費 <b>1,700万円</b>	工事費 <b>500万円</b>
-----------------------	---------------------

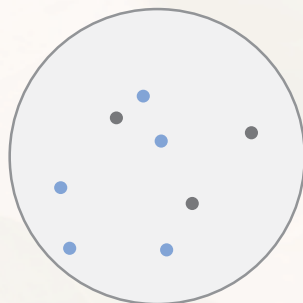
新しい築浅物件で、物件の新しさを重視した上で部分的な改修を。



● 1,700万円の物件3件から選択

物件費 <b>1,200万円</b>	工事費 <b>1,000万円</b>
-----------------------	-----------------------

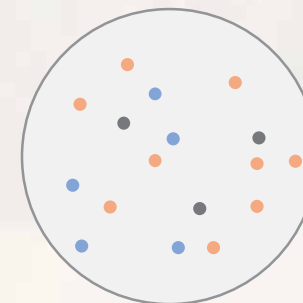
多少古い物件でも立地優先で、間取り・設備を新品に。



● 1,200万円の物件7件から選択

物件費 <b>1,000万円</b>	工事費 <b>1,200万円</b>
-----------------------	-----------------------

間取りも設備もデザインも、すべてをゼロから考える。



● 1,000万円の物件16件から選択

# 自由設計で自分の好きなデザインの家に住みたい！

間取りや設備を自分好みに決められる“自由設計”という考え方、これは一般的には新築（注文住宅）に限られたものです。一般的にマンションは、間取りや設備はマンションの販売会社が決めます。しかし、リノベーションならマンションでも自由設計も可能になります！



# 賢い支払いをしたい！

※SUUMO調べ

中古住宅を購入される方の約7割は購入時もしくは購入後3年以内にリフォームをされると言われております。以前は住宅は住宅ローン、リフォームはリフォームローンが通例でした。しかし、今なら住宅購入時のリノベーションは住宅ローンと同等の金利にてローンを組むことができます。

例) 住宅（1800万円）を購入し、リノベーション（800万円）を行った場合のローン支払い。

【住宅ローン】

50,602円／月の返済

※借入最長35年／金利(変動) 0.975%

【リフォームローン】

80,997円／月の返済

※借入最長10年／金利(変動) 4.00%

【リノベーションセットローン】

73,092円／月の返済

※借入最長35年／金利(変動) 0.975%



毎月返済額

58,507円

の差額！！

# 新築 vs 中古 vs リノベーション 徹底比較

買い方	新築		中古	
	注文住宅	建売住宅	中古住宅	中古住宅+リノベーション
立地	△ 人気エリアは土地が品薄。建物とは別にローン手続きが先行してしまう。	△ 住宅メーカーが開発した大きな土地を分譲して販売するスタイルが主。	○ 利便性の良い人気エリアにも物件が多く存在し、選びやすい。	○ 利便性の良い人気エリアにも物件が多く存在し、選びやすい。
間取り	○ ライフスタイルに合わせた間取り。	△ 画一的な間取りで変更不可。	× 旧式の間取り。	○ ライフスタイルに合わせた間取り。
デザイン	○ 好みに合わせたデザイン。	△ 一般的に売りやすいデザイン。	× 購入した当時のものや、リフォームしたもの。	○ 好みに合わせたデザイン。
価格	× 希望に比例して高額に。	△ 相場通りの買いやすい価格。場所やタイミングによっては激安も。	○ 非常に低価格なものが多い。	○ 希望を叶えても手頃な価格。
保証	○ 10年保証。(第三者機関)	○ 10年保証。(建売業者)	△ 2年保証など。(業者のサービスによる)	△ 2年保証など。(業者のサービスによる)

# あなたが選ぶ選択肢は？

---

中古住宅  
(再販)

建売住宅

新築住宅  
(注文・建売)

中古購入+  
リノベーション

以下のいずれかに該当する方は、一度リノベーションも検討するべきです。

- お住まいにおいて、物件の立地にこだわりたい。
- 将来的な資産として検討している。
- できるだけ費用を抑えたい。
- 自分の「好き」に囲まれた空間で生活したい。



# リノベ不動産 仙台 の事例01

---



# リノベ不動産 仙台 の事例02

---





# リノベの始めの一步 = 資金計画

新しい住まいづくりは、「豊かな暮らし」を実現する方法の1つ。  
返済に追われる窮屈な生活では、本末転倒です。  
だからこそ、資金計画が住まいづくりの第一歩だと考えます。

## ▼お引渡しまでの簡単な家づくりの流れ（中古物件を買ってリノベーション）



始めに物件を決めてしまうと、設計において時間的・予算的な制約が生まれてしまいます。  
それにより、こだわったプランニングができなくなる場合がございます。  
始めにリノベにどの程度金額がかかるのか等資金計画をしておく事でスムーズな家づくりにつながります。

# 事例から見るリノベーション

---

事例を元にリノベーションの価格感を学んでいきましょう！



このWORKS集は、資料請求で手に入ります。

# リノベーション費用 3事例

---

先程の3つのリノベ費用ですが、以下3つの事例のいずれかの工事費です。  
それぞれどれに当てはまるでしょうか？



(1)



(2)



(3)

# リノベーション費用 3事例

**A**

**総工事費：12,200,000円**

仮設工事	解体工事	断熱工事	内装下地工事	内装仕上工事	造作家具工事
305,000円	973,000円	0円	1,380,000円	1,560,000円	575,000円
内装・造作 オプション工事	電気工事	電気 オプション工事	設備工事	設備 オプション工事	設計・ 工事諸経費
1,560,000円	1,060,000円	311,000円	1,630,000円	1,300,000円	1,647,000円

このリノベ費用はどの事例のものだと思いますか？



# リノベーション費用 3事例

**B**

**総工事費：5,600,000円**

仮設工事	解体工事	断熱工事	内装下地工事	内装仕上工事	造作家具工事
100,000円	500,000円	200,000円	1,300,000円	904,000円	150,000円
内装・造作 オプション工事	電気工事	電気 オプション工事	設備工事	設備 オプション工事	設計・ 工事諸経費
150,000円	100,000円	311,000円	1,440,000円	0円	756,000円

このリノベ費用はどの事例のものだと思いますか？

# リノベーション費用 3事例

C

総工事費：9,800,000円

仮設工事	解体工事	断熱工事	内装下地工事	内装仕上工事	造作家具工事
300,000円	911,000円	592,000円	1,850,000円	1,370,000円	490,000円
内装・造作 オプション工事	電気工事	電気 オプション工事	設備工事	設備 オプション工事	設計・ 工事諸経費
250,000円	784,000円	0円	1,750,000円	180,000円	1,323,000円

このリノベ費用はどの事例のものだと思いますか？

# 事例A

A

総工事費：12,200,000円

仮設工事	解体工事	断熱工事
305,000円	973,000円	0円
内装・造作 オプション工事	電気工事	電気 オプション工事
1,560,000円	1,060,000円	311,000円
内装下地工事	内装仕上工事	造作家具工事
1,380,000円	1,560,000円	575,000円
設備工事	設備 オプション工事	設計・ 工事諸経費
1,630,000円	1,300,000円	1,647,000円

既製品のサイズに合わせて壁や棚を造作。

「寝室は寝るためだけの部屋」と割り切り、  
費用を抑えた一面も。



# Before - After

---





# 憧れを実現させ趣味を楽しむ暮らし

---



希望のエリアと条件を満たし、さらに中古物件市場では極端に物件が少ない「ペット可」物件と奇跡的な出会いから始まったリノベーション。

映画で見て憧れていたシアタールームやウォークインクローゼット、ストレスのない家事ができる家へと変貌を遂げ、理想のすべてを叶えた空間で「夫婦一緒に趣味を楽しめる暮らし」を手にすることができました。

# 事例B

<b>B 総工事費：5,600,000円</b>		
仮設工事	解体工事	断熱工事
<b>100,000円</b>	<b>500,000円</b>	<b>200,000円</b>
内装・造作 オプション工事	電気工事	電気 オプション工事
<b>150,000円</b>	<b>100,000円</b>	<b>311,000円</b>
内装下地工事	内装仕上工事	造作家具工事
<b>1,300,000円</b>	<b>904,000円</b>	<b>150,000円</b>
設備工事	設備 オプション工事	設計・ 工事諸経費
<b>1,440,000円</b>	<b>0円</b>	<b>756,000円</b>

低予算でこだわりを詰め込んだリノベを実現。  
建物の部分的な工事や一部の間取り変更でも、  
十分に理想のお住まいが形になりました。



# Before - After

---





# こだわりを積み重ねて実現した理想の毎日

---



古き良きものを活かしながら暮らすお客さまにとってリノベーションという手段はより自然な選択でした。

限られた工事予算の中で、元々の壁や扉、造作家具を部分的に再利用。本来の荒削りでラフな雰囲気と、新しく施行したインダストリアルなアイテムとが絶妙にマッチ。全て壁を解体するのではなく、部分的に上手く再利用する、お手本となるリノベーションとなりました。

# 事例C

C

総工事費：9,800,000円

仮設工事	解体工事	断熱工事
300,000円	911,000円	592,000円
内装・造作 オプション工事	電気工事	電気 オプション工事
250,000円	784,000円	0円
内装下地工事	内装仕上工事	造作家具工事
1,850,000円	1,370,000円	490,000円
設備工事	設備 オプション工事	設計・ 工事諸経費
1,750,000円	180,000円	1,323,000円

無限に予算を投入するのではなく、「どこにこだわるか」を突き詰めることで理想の住まいと予算軽減を同時に叶えました。



# Before - After

---





# ざっくり感とスマートな暮らし方

---



素材感を活かしたラフな部分は残しつつ、ひとつひとつ落ち着きや重厚感のあるアイテムを選びました。

単に高級な仕様のアイテムを選択するのではなく、お客様がどのような点に、落ち着きや、優雅さ、居心地の良さを感じるのかをヒアリングさせていただき進めました。一人暮らしの利点を活かし、ドアをあえて付けず空間をワンルームのように使用できる空間設計です。

# まとめ

---

始めに資金計画をする必要がある！

始めに物件を決めてしまうと、設計において時間的・物理的・予算的な制約が生まれてしまいます。それにより、こだわったプランニングができなくなる場合がございます。

そのため、予め資金計画を進め、リノベーション工事にどの程度の費用が必要なのか？物件の予算はどの程度なのか？を事前に把握しておくことが重要になってきます。

**自分たちにとって理想の暮らし方を考えることを優先してください。**

理想の暮らしを手に入れるためには、綿密な計画が必要です。

最初に考えを整理しておくことで、より効率的にリノベーションを進めていくこともできます。





いままでにないワクワクを！

リノベ不動産

SENDAI RENOVATION STORE

# 0120-37-4185

営業時間/10:00～18:00 定休日/毎週水曜日定休

リノベ不動産仙台に対して、イベント情報の確認や資料請求など、今よりも気軽にLINEでお問い合わせいただけるようになりました。

右のQRコードからお友達登録して、ご連絡ください。

