



# 住友林業の1棟まるごとリノベーションマンション 「スケルトン住戸」Q&A

## Q. 「スケルトン」「インフィル」って何ですか？

**スケルトン** = コンクリートの柱・梁・壁など。マンションの骨組み(構造躯体)のことです。  
**インフィル** = 間取り・内装・設備・給排水管などです。骨組み内部のため、変更が可能です。



## Q. スケルトン販売ってどういうことですか？



前述の**スケルトン**部分を販売します。**インフィル**部分はおお客様のご手配で自由な設計・施工ができます。  
もちろん、住友林業でも**インフィル**部分のお手伝いは可能です。

## Q. スケルトン住戸を購入した場合、住むまでにどれくらいの期間が必要ですか？

住戸選定～設計・工事費確定まで約2ヶ月、工事～お引越しまで約2・3ヶ月、**合計4～5ヶ月程度**が目安となります。

## Q. 工事を住友林業以外の会社に依頼した場合、保証はどうなりますか。

**構造・防水部分** は瑕疵保険に加入することで**5年間の保証の対象**となります。  
**内装・設備部分** はお客様と施工会社との請負契約に基づき**保証内容が異なります**。



## Q. 住戸購入費+リノベーション工事費の住宅ローン手続きはどうすればいいの？

従来のローンでは、住宅ローン+リフォームローンを別々に組む必要があり、購入者にとっては金利が高くなる、返済期間が短い、毎月の返済額が高くなる等のデメリットがありました。

近年、**リフォーム一体型ローン**と呼ばれる専用ローンの取扱金融機関が増えたことにより、住宅ローンの金利で工事費も含めて借り入れができ、ムダな手間やコストが削減できます。

お客様のご要望を踏まえ、ローン商品のご紹介・ご案内をさせていただきます。

## Q. 「中古を買ってリノベーション」を検討しています。住友林業の1棟まるごとリノベーションマンションと一般的な中古マンションとの違いを教えてください。

一般的な中古マンションは、共用部分を管理組合の方針に基づき維持修繕を行っており、マンションにより程度にバラツキがあります。住友林業の1棟まるごとリノベーションマンションは、**第三者調査機関の検査に基づき、大規模修繕工事を実施した上で長期修繕計画を作成**しており、安心・安全なマンションをご提供しております。



躯体コンクリート調査



鉄筋調査



外観劣化調査

## Q. 住宅ローン控除、不動産取得税、登録免許税、贈与税等の税制優遇措置の対象になるのでしょうか？



image

一般的な中古マンションは、築25年を超えると対象外となり、税制優遇メリットが利用できません。

住友林業の1棟まるごとリノベーションマンションは、**瑕疵保険**に加入することにより、要件を満たしており、**税制優遇措置の対象**となっています。

## Q. 窓枠等のサッシ交換は可能でしょうか？



image

窓枠等のサッシは共用部分となり、区分所有者の意思で勝手に交換することはできません。

管理規約等に従って、補修・修繕を行う必要があります。カバー工法や内窓の設置等、**ご要望にあった方法をご提案**させていただきます。