

省エネ性能を向上させたリノベーション住宅の普及促進のための市場環境整備事業

協議会名：山形リノベーションまちづくり推進協議会
 構成員：(株)フィデア総合研究所(代表者)、東北芸術工科大学、
 (公社)山形県宅地建物取引業協会、(株)荘内銀行、
 (株)山形銀行、(株)マルアール、山形市



様式9

本事業は、リノベーション住宅の普及を図るとともに、当該住宅に一定の省エネ性能を課すことによって、空き家問題の解決と地域内でのエネルギー消費量の削減を同時に実現することを目的としている。

本協議会が、リノベーション住宅に求める省エネ基準や維持管理基準といった統一規格を定め、「山形R住宅(仮称)」として認定し、協議会の構成団体となっている金融機関が、当該住宅を購入する者に対する融資及び当該住宅を販売する買取再販事業者に対して融資をする仕組みを構築する。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

- ・「山形R住宅(仮称)」の認定要件として、インスペクションの実施及び瑕疵保険への加入を義務付けるとともに、山形市の気候等を考慮した省エネ基準(Q値、UA値等)を設定する。
- ・住宅の性能を維持するために、リノベーション時に中期修繕計画の作成及び定期点検を義務付けることを想定している。
- ・定期点検及びそれに伴う修繕内容について本協議会が構築予定のシステムに住宅履歴情報を登録し、管理していく。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

物件のリノベーション後の建物自体の価値の上昇及び将来の使用価値を行うため、以下の仕組みを構築する。

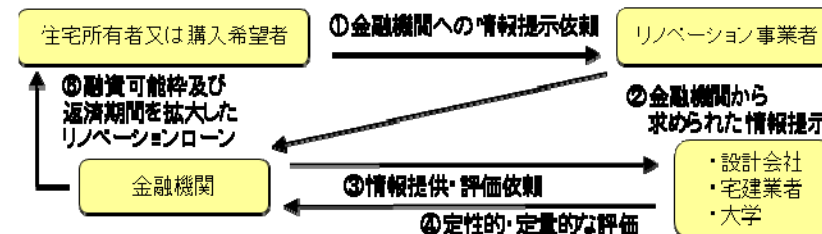
- ・金融機関が物件の経済的残存耐用年数及びリノベーション内容等の項目を点数化して評価するスコアリングシートを作成し、住宅の資産価値の評価を行う。
- ・将来のキャッシュフローを予測し、DCF手法により現在価値を計算する。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

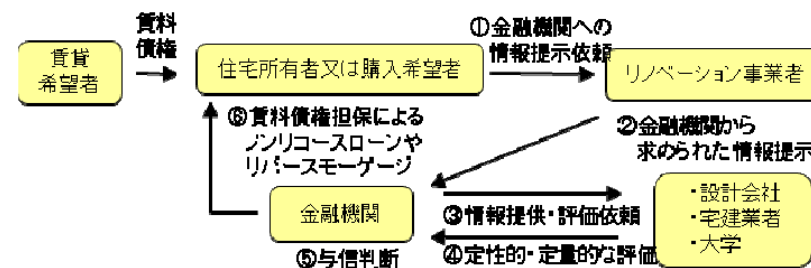
- ・「山形R住宅(仮称)」の住宅性能及びデザインの質を確保するため、本協議会が定めるカリキュラムを受講した住宅事業者及び建築士等が施工及び設計したものを要件とする。
- ・本協議会のカリキュラムを修了した住宅事業者及び建築士等については、本協議会のホームページ内で施工実績を公表する。
- ・「山形R住宅(仮称)」の認定物件については、消費者がわかりやすいようにロゴマークを表示する。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

(リフォーム一体型ローン)



(賃料債権担保によるノンリコースローン・リバースモーゲージ)



(賃料債権担保によるノンリコースローン・リバースモーゲージ)

