

「東北地域既存住宅流通のための適合R住宅tohoku」の推進プロジェクト

協議会名: 適合R住宅tohoku推進協議会
構成員: (株)エコラ(代表者)、(株)七十七銀行、
(株)仙台銀行、(一社)リノベーション住宅
推進協議会等



本協議会が開発する「適合R住宅tohoku」を東北の既存住宅基準とすることにより、東北地域の既存住宅の品質保持のスキームを確立することができる。前年度に担保評価のサンプル取りなど、仕組の基礎部分の構築を実施済み、今年度はさらに試行実施を行いサンプル数を多くし、金融機関と協議検討する材料を増やす。金融機関と共同で一体型ローンやリバースモーゲージ型住宅ローン等の金融商品の改定開発に取り組む。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

本協議会が開発する「適合R住宅tohoku」として認定するためには、(一社)リノベーション住宅推進協議会の既存住宅統一規格基準、インスペクション、瑕疵保険付保、長期修繕計画策定、住宅履歴蓄積、定期建物検査を必須とする。インスペクションの内容は「既存住宅インスペクションガイドライン」を基本とし、併せてフラット35と瑕疵保険検査基準を追加する。また、認定基準の要素である性能基準については、フラット35と瑕疵保険基準を基礎とする。さらに、維持保全基準については、長期修繕計画の策定を義務付ける。引渡後は、計画に基づく5、10年後の定期点検・維持修繕を義務付ける。積立金制度スキームも併せて検討する。なお、定期点検等の内容について(一社)リノベーション住宅推進協議会が管理する住宅履歴情報に登録し管理する。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

本協議会の開発する「適合R住宅tohoku」に対して、リフォーム一体型ローンとリバースモーゲージ型住宅ローンを提供する。リフォーム一体型ローンは、消費者が認定基準に基づき適切に維持保全を行うことにより担保価値が維持できる前提で、金融機関又は宅建業者があらかじめ設定した価格(取引時点の価格)を融資するもの。リバースモーゲージ型住宅ローンは高齢者の住宅リフォーム資金ニーズに応えるため、一体型ローン同様に消費者が認定基準に基づき適切に維持保全を行うことにより担保評価を維持できることを前提に、金融機関又はあらかじめ設定した価格を融資するもの。融資価格については、構成員である(一社)リノベーション住宅推進協議会東北部会の不動産事業者が価格査定マニュアルを基に評価する。金融機関はその評価に基づき商品内容改定等を検討する。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

本協議会では、不動産流通センターが提供する価格査定マニュアルを基に資産価値評価を行う。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

本協議会が「適合R住宅」として認定した既存住宅は、構成員である(一社)リノベーション住宅推進協議会東北部会の事業者が提供する各社ウェブサイト、認定マークを表示するとともに、本事業におけるスキームを表示する。金融商品の提供方法や価格査定方法などを明記し、消費者に混乱を与えず、適切な情報提供がなされようとする。