

中古住宅をスマートリノベーションによってバリューアップした住宅を「スマートR住宅」としてラベリングする。リノベーション後の基本性能を良質住宅たる基準として設定するとともに、住まう人のニーズ視点でスマートリノベーションに係る商品や手法を整理してその付加価値（住まい勝手）に係る評価軸を決定する。この良質住宅性能基準および住まい勝手に係る評価軸に基づき「スマートR住宅」としてラベリングし、ラベルに紐づいた住宅金融商品を検討・開発する（秋田銀行）。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

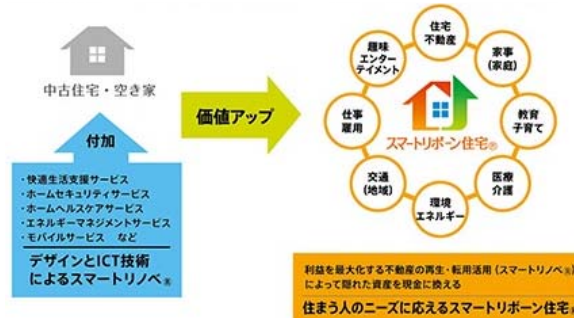
【スマートリノベーションによる投資対効果の最大化】

中古住宅を選択する消費者は、立地と価格にニーズが偏重する傾向にあり、その上でライフステージごとの住まい勝手に対応し得る性能を求めている。そこで、ICT、IOT技術を活用したスマートリノベーションを、投資額以上の付加価値を生み出す新たなリノベーション手法として確立し、事例創出に努める。

【良質住宅性能基準の設定と住宅性能の向上】

まず、通常のリノベーション後の基本性能基準を「スマートR住宅」仕様として設定し、トータルの性能レベルによって★の数（1～3つ）を付してラベリングする。

良質住宅たる性能レベルは、既存住宅瑕疵保険への加入を前提に、各項目（耐久性、省エネ性、気密性、耐震性、その他）ごとに検討する。更にスマートリノベーションによる導入システムやサービスの別によって、住まい勝手のレベルを可視化し、「スマートR住宅」として商品化する。



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

「スマートR住宅」は、リノベーション工事前のインスペクション、維持保全計画書の作成と、その計画に基づく定期点検・修繕の実施（工事完了後、融資期間内5年毎）、更には住宅履歴情報の保管を義務付け、金融機関の適正な担保評価につなげる。

販売価格は、鑑定評価額を参考にしながら実勢価格を考慮して査定する。

3. 金融面（金融商品・資金調達支援）の取組

【スマートR住宅の評価】

本事業では、秋田銀行が新たな担保評価に係るスキームを作る前提として、良質住宅たる基本性能基準を地域性に照らして策定し、実勢価格を踏まえた中古住宅の適正な価値を証明する根拠を明確にする。

「スマートR住宅」はこの適正な価値が証明された住宅としてラベリングされるものである。

その上で、築年数ではなく、建物現況の適正な価値と今後の見通しに基づいた担保評価100%範囲内で融資を可能にし、「スマートR住宅」に付随する住宅ローン（優遇ローン、残価設定ローン）として、セット販売していく。

同時に、ハード（土地および建物性能）面だけでなく、ソフト（住まい勝手や地域の価値）面を査定および評価に反映させることで、現行の手法よりも一層消費者の選択視点に則した住宅供給を目指していく。

