

従来から七十七銀行が実施しているリフォーム・リノベーション向けの無担保ローンをもとに、今回の提案では、宅建業者が評価した資産価値に基づく融資手法や、リバースモーゲージ型住宅ローンを中心とした商品の改正・新設の検討を行う。

## 1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

### 【適合R住宅tohoku】

リノベ協議会のリノベーション住宅の統一規格である「適合R住宅」の品質基準に事前インスペクションと長期修繕計画と瑕疵保険付保と5・10年後のインスペクションの基準追加を設定。

「インスペクション」+「適合R住宅」+「瑕疵保険」+「長期修繕計画」+「定期検査」  
=「適合R住宅tohoku」

### 【中古住宅品質基準のスタンダード化】

「インスペクション+適合R住宅+瑕疵保険+長期修繕計画+5・10年後インスペクション」(適合R住宅tohoku)を買取再販、中古購入リノベ、請負リノベに拘わらず、全ての中古住宅に適用することにより、中古住宅品質基準のスタンダード化を図る。宅建業者は適合R住宅tohokuの基準に対して資産価値を評価し、金融機関はその評価を受け、リバースモーゲージ型住宅ローン等で資産価値の評価および融資を行う。

## 2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

新築に比べ、品質が分かりにくい中古住宅に品質基準を設ける。リフォーム事業者はその基準に則った改修を行い、宅建業者はそれを基に建物評価を行う。引渡し後は維持管理定期検査の基準を設けることにより、一定期間の将来の建物評価を想定できるように検討していく。

## 3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

### 【金融商品の改正と新設検討】

七十七銀行では、従来より無担保ローンの新商品開発やリバースモーゲージ型住宅ローンの取扱も行っている。また適合R住宅基準の中古住宅に対して金利優遇なども既に行っているが、適合R住宅tohoku基準設定・試行を行うことにより、商品の改正等を協議していく。

### 【適合R住宅tohoku基準】



+

事前インスペクション  
長期修繕計画  
既存住宅瑕疵保険  
建物定期検査

基準策定  
システム管理

「適合R住宅推進協議会」  
運営:リノベーション住宅  
推進協議会東北部会  
(七十七銀行含む)

啓蒙  
普及

住宅購入者  
住宅所有者