

山形市への移住促進と空き家対策を目的とし、新築に比べ比較的安価で、かつ、個々人のライフスタイルに柔軟に対応可能なリノベーション住宅の普及促進を目指す。

リノベーション住宅の良質性に着目した建物の評価の仕組みを構築し、これに基づき構成団体である荘内銀行及び山形銀行が既存のリフォームローンよりも返済期間及び融資額を拡大したリノベーション住宅向けの融資商品の開発を検討する。さらに、荘内銀行はノンリコースローン、リバースモーゲージ等の新たな融資商品・資金調達手段の検討を行う。

## 1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

### 【リノベーションによる住宅性能の向上】

現在の住まい手のライフスタイルに合わせて、間取りから内装や設備までを刷新、必要に応じて構造体などのインフラ部分も修繕し、バリューアップするリノベーションを行うことによって、住宅性能を向上させ、将来の使用価値の上昇を図る。

### 【リノベーション住宅の規格の構築】

住宅の検査を行ったうえで、必要なリノベーションを行い、改修した記録を住宅履歴情報として保存するといった、リノベーション住宅施工の一連の流れを統一規格として定めることを検討する。

### 【適切な維持保全に関する取組】

リノベーション住宅の将来の使用価値に着目した建物の評価に基づいた金融商品の開発には、適切な建物の維持管理が前提となるため、定期的なインスペクションの実施、その結果に基づく修繕及びその頻度等について検討を行う。

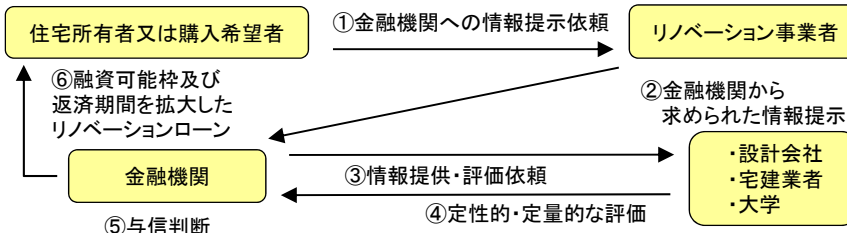
## 2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

リノベーション実施後の建物自体の価値の上昇及び将来の使用価値の評価を行うため、以下の仕組みの構築について検討を行う。

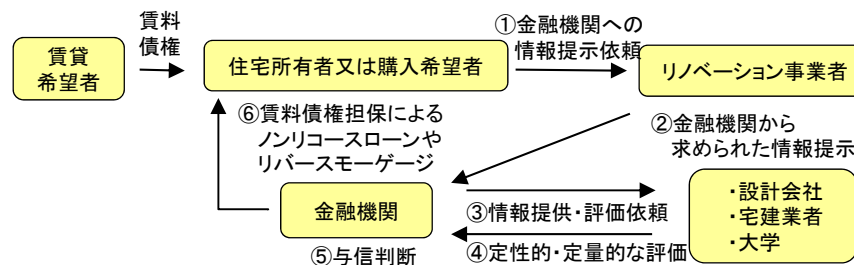
- リノベーションした住宅の販売・転貸の可能性を評価するためスコアリングシートの作成。
- 将来のキャッシュフローを予測し、DCF手法により現在価値を計算。

## 3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

### 【従来のリフォームローンに比べ返済期間及び融資額を拡大したリノベーションローン】



### 【質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】



### 【買取再販事業者の新たな資金調達手段としての売掛債権流動化】

