



16

「里まちの家」 推進プロジェクト

相模原市既存住宅 リフォーム・改築推進協議会

実施目的

既存住宅の流通促進、長期優良住宅供給を図ることで、空家対策・移住促進につなげる。

仕組みの概要

品質確保、維持管理について一定の基準を満たす住宅を協議会が、「里まちの家」として認定する。公益財団法人不動産流通推進センター発行の戸建住宅価格査定マニュアルにより、資産価値を適正評価する。認定住宅の取得には、新たに開発した住宅ローンを利用できる。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

◎新たな仕組みを構築し普及することで、構成員の事業の発展に貢献する。
◎環境や景観に配慮した自然と共生しつつ、資源を可能な限り再生可能な形で利用していくライフスタイルを求める人たちのニーズに合った住宅を企画流通することで、移住者促進による人口減少対策やまちづくりに貢献する。また、地元産材を使うことで、住宅づくりが同時に森林や川の整備にも貢献できる。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | ◎既存住宅：(必須基準)インスペクションの実施、瑕疵保険加入(リフォーム瑕疵保険)、維持保全計画作成、10年間で5回の定期点検実施、住宅履歴の保存、耐震性能lw値1.0以上。(選択基準)国産材、内外装に漆喰などの自然素材を使用、断熱等性能等級4以上、太陽光発電の設置等。
◎新築住宅：長期優良住宅+次の1項目以上を満たす。
●太陽光発電、エコキュート、エコジョーズ、エコウィル、エネファーム、●天然素材使用(無垢板、珪藻土、漆喰など)、●緑化敷地面積500m²未満=敷地面積×(敷地面積×0.0001)、敷地面積500m²以上=敷地面積×0.05
維持保全 | 株式会社家守りホールディングスが、長期優良住宅認定基準を2年に1度、10年間点検。

履歴情報蓄積 | 家守りホールディングス及び協議会事務局が履歴情報を作成し、保存。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

協議会メンバーの創和建設不動産部により、不動産流通推進センター発行の戸建住宅価格査定マニュアルを運用して査定し、評価を行う。

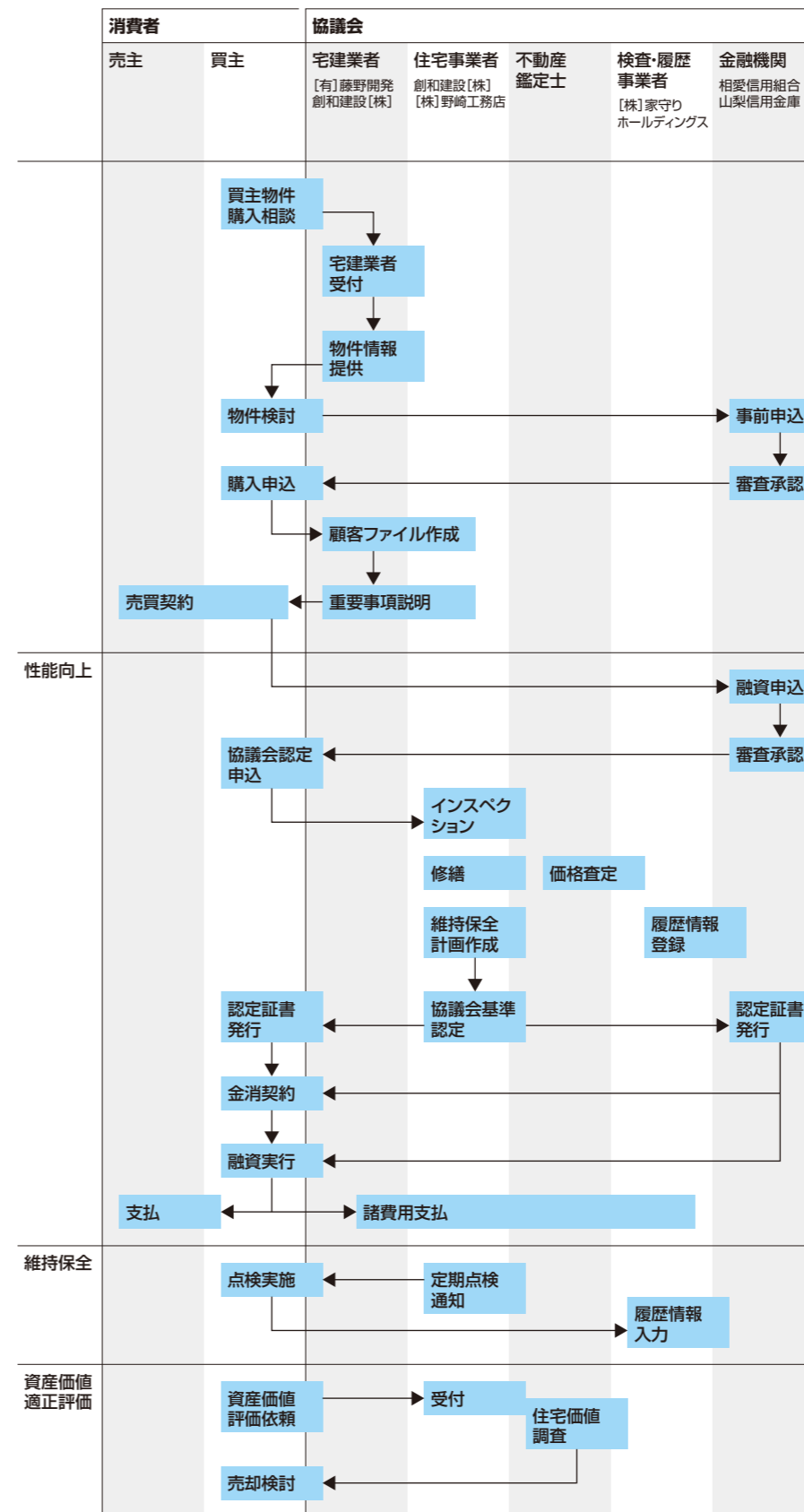
良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | ふるさと創生Iターン応援住宅ローン(相愛信用組合)
内容 | 金利優遇：本人以外の同居者1人につき0.1%の割引(最大0.4%の割引率)
商品名 | 里まちの家推進プロジェクト対象特別金利付き住宅ローン(山梨信用金庫)
内容 | 金利優遇：固定金利型は0.2%以上の割引、期間終了後0.7%の割引。変動金利型は1.7%の割引。環境配慮型住宅エコプランはさらに0.1%の割引。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | 里まちの家
情報提供システム | 協議会ウェブサイト、SNSでの発信

業務フロー



事業分類

移住・空き家対策

対象住宅

新築住宅・既存住宅／戸建住宅
持家・賃貸

取引形態

個人間売買／リフォーム

対象地域

神奈川県相模原市緑区、中央区、南区

事業経過

平成28年度 事業採択
平成29年度 仕組み完成
令和元年度 試行実施

団体構成

代表提案者：一般社団法人 藤野観光協会
企画者： 同上
住宅事業者：(株)野崎工務店
創和建設(株)
建築士：(有)アーキシステム
宅建業者：創和建設(株)
(有)藤野開発
不動産鑑定士：創和建設(株)
(有)藤野開発
野崎工務店
井上製材所
門倉製材所
金融機関：相愛信用組合
山梨信用金庫藤野支店
山梨中央銀行相模原支店
その他：相模原市都市建設局

● 相模原市既存住宅

リフォーム・改築推進協議会

[試行事例]

自然と共生する家
“里まっち”

外観 | 施工前



外観



玄関扉 | 交換 外壁 | 塗装



44 リビング | 漆喰塗り・床張り替え・二重サッシ交換



キッチン | 設備取り替え



風呂場 | 設備取り替え

所在地

神奈川県相模原市

物件概要

種類 中古戸建

構造 木造2階建(木造スレート葺)

面積 敷地 | 116.71m²延床 | 110.13m²

築年 平成9年

取引形態

個人間売買

リフォーム工事内容

- ◎ バルコニーの改修、1階壁内構造の一部補修。基礎クラック補修。
- ◎ 玄関ドア変更。外壁塗り替え。敷地境界柵新設。
- ◎ 室内壁漆喰塗り(1階、一部2階) 壁クロス、天井クロス全面張り替え 床全面貼り替え(無垢材)、ドア塗装。
- ◎ キッチン、風呂、洗面 トイレ入れ替え

試行経過

平成30年7月 購入相談対応、仕組み紹介
 平成30年10月 売買契約→インスペクション
 等検査実施
 リフォーム工事実施
 平成31年1月 認証決定(ベーシック)引渡し
 平成31年3月 入居

買主

30歳代 | 自営業 | 家族構成：夫婦と子2人

仕組みを利用して[買主の声]

仕組みを利用したきっかけ

シユタイナー学園があることや藤野の環境が気に入り、住宅取得を具体的に検討していく中で、当該物件を自ら見つけて、創和建设と相談の上、仕組みの話を聞いた。

仕組みを利用することにした決め手

災害が多い昨今の状況を考えると、インスペクションで建物の状態を確認し、耐震診断も行い、定期的に点検して、長持ちさせるといったことは重要だと思い仕組みを利用した。

仕組みを利用して良かったこと

自然豊かな環境のなか、生産性が向上し、作業効率も上がったと感じた。

仕組みを利用して良くなかったこと

この仕組みに不満はない。非常に助かっている。

仕組みを普及するために必要なこと

この仕組みを知らない人は多い。物件も少ない。