



# 18 移住・住替えサポート住宅推進プロジェクト

## 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により、移住・住替え者の受け入れ態勢を整備し、空き家の解消に繋げる。

### 仕組みの概要

協議会が、市外からの移住による移住先住宅の供給や市内南区、中央区から緑区への住替え先住宅を供給し、住替えによる所有物件の賃貸化をサポートする。それらの住宅はリノベにより協議会基準を満たすことで、「移住・住替えサポート住宅」として協議会が認定する。認定する住替え先住宅、賃貸住宅へ対応する3種類の専用金融商品を、協議会メンバーの金融機関が提供する。

### 事業の背景・ねらい [団体の思い]

◎既存住宅を良質化し、賃貸化や売却により移住・住替え希望者へ提供することで、人口減少・空き家増加対策に繋げる。  
◎また、協議会の定める「さがすむ認定」住宅を普及することで、地域のブランド力向上を高め、中小事業者の発展や地域コミュニティの活性化を図る。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | ◎「移住・住替えサポート住宅」として認定するためには、宅建業者により予備診断が行われる。その後、インスペクションにより、現況状態を明らかにする。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」を基本とする。◎性能基準について、【新築】:長期優良住宅の認定基準、【増改築】:リフォーム瑕疵保険加入基準を基礎として、地域の景観等を考慮したものとする。  
**維持保全** | 維持保全計画の策定を義務付けて計画に基づく10年間5回(2年、4年、6年、8年、10年)の点検・維持修繕を契約で義務付ける。  
**履歴情報蓄積** | 協議会が管理する住宅履歴情報に登録し管理する。

### 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

【自宅の賃貸化】◎「戸建て住宅価格査定マニュアル」を運用して査定評価がおこなわれる。改築工事の投資費用を加味し、周辺相場に適した賃料が算出される。◎JTI移住・住替え支援機構のスキームを利用する場合は、相模原市都市建設局まちづくり計画部建築・住まい政策課のJTI認定ハウジングライフプランナーへ連動され、予備賃料査定後、JTIによって賃料査定が実施される。  
【住替え住宅】◎「移住・住替えサポート住宅」の基準を満たすよう修繕及び付加価値を高めた工事が実施された後、再度査定評価がおこなわれる。

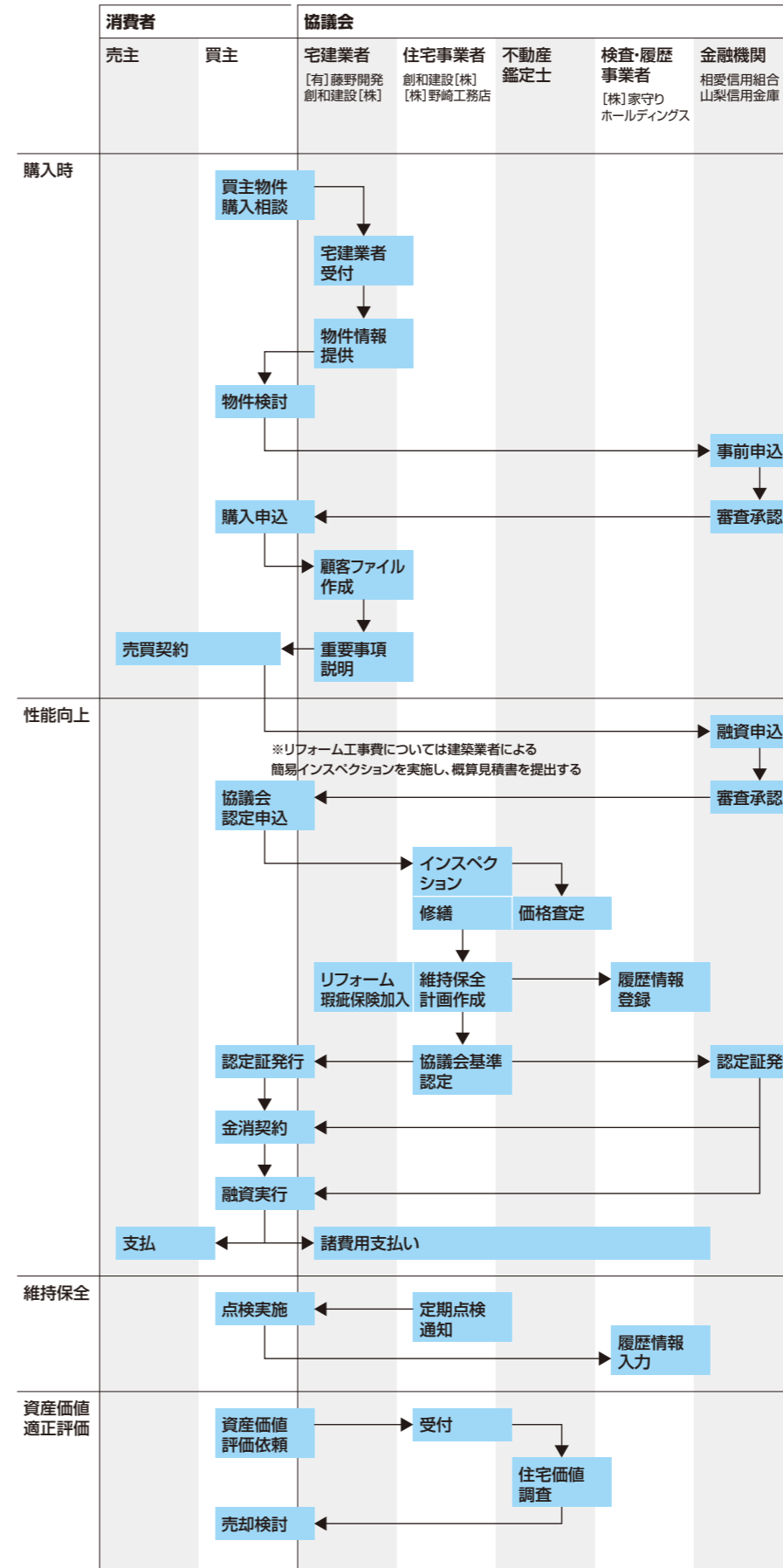
### 良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

- 商品名** | 住替え先住宅専用ローン(山梨信用金庫)  
**内容** | 金利優遇:通常金利より年間0.14%~0.3%割引
- 商品名** | 賃貸住宅向けリフォームローン(山梨信用金庫)  
**内容** | 自宅の賃貸化を対象、金利優遇:通常金利より年間0.5%割引
- 商品名** | 借入向けインフィルリフォームローン(山梨信用金庫)  
**内容** | 戸建賃貸住宅を対象、金利優遇:通常金利より年間1.0%割引
- 商品名** | 賃貸住宅用ローン(相愛信用組合)  
**内容** | 自宅の賃貸化を対象、金利優遇:通常金利より年間0.1%~0.5%割引
- 商品名** | 借入内装投資向けローン(相愛信用組合)  
**内容** | 金利優遇:通常金利より年間0.1%~0.5%割引
- 商品名** | 住替え先住宅ローン(相愛信用組合)  
**内容** | 金利優遇:通常金利より年間0.1%~0.5%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** | さがすむ住宅  
**情報提供システム** | ホームページやSNSによる情報発信を通じて、維持保全性能向上を高めるために必要な仕組みのパッケージ化、地域材、天然素材を使った木造住宅の住み心地の良さをアピールし、一般建売住宅との差別化を図っていくことで、ブランド化を目指す。  
移住・住替え先住宅体験ツアーを定期開催 年4回予定

### 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30年度 事業採択  
令和元年度 仕組み完成  
令和2年度 試行実施

### 団体構成

- 代表提案者: (一社)藤野観光協会
- 企画者: 同上
- 住宅事業者: (株)野崎工務店  
創和建设(株)  
(株)ビムス  
首都圏建設産業ユニオン
- 建築士: (有)アーキシステム  
いちかわつくみ建築設計室
- 宅建業者: 創和建设(株)  
(有)藤野開発  
(株)アートハウジング
- 金融機関: 相愛信用組合  
山梨信用金庫  
山梨中央銀行
- その他: 相模原市都市建設局  
まちづくり計画部  
建築・住まい政策課

# 18

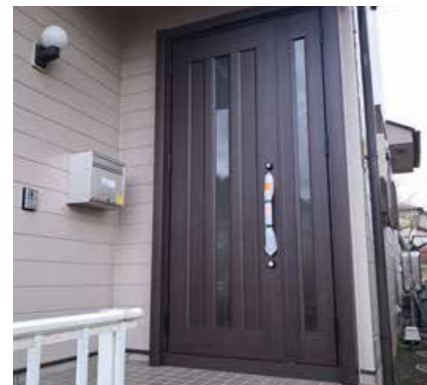
移住・住替えサポート  
住宅推進プロジェクト

●  
相模原市既存住宅  
リフォーム・改築推進協議会  
[試行事例]

さがしていた“住む・暮らす”が、  
ここにある「さがすむ」



外観 | 自然素材を使い居住環境を整備した築25年の木造戸建住宅



玄関扉 | 交換



52 リビング | 壁漆喰・床無垢板へ張り替え



キッチン | 設備取り替え



洗面所 | 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(木造軸組工法)  
面積 敷地 | 124.3m<sup>2</sup>  
延床 | 91.69m<sup>2</sup>  
築年 平成7年

### 取引形態

個人間売買

### リフォーム工事内容

- ◎ 内装漆喰、床無垢板張替え
- ◎ キッチン、洗面、設備交換
- ◎ 玄関扉交換

### 試行経過

- 令和2年6月 購入相談対応、仕組み紹介
- 8月 インспекション等検査実施
- 9月 売買契約締結
- 12月 リフォーム工事实施
- 令和3年1月 認証決定(ベーシック)
- 2月 入居予定

### 買主

30歳代 | 会社員 | 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

ホームページを見て協議会事務局に相談し、仕組みの説明を受けた。  
物件を紹介され、インспекションを行い、  
結果を見てから購入を判断するように勧められた。

#### 仕組みを利用することにした決め手

インспекションによる安心感、アフターフォローが整った仕組みである。  
自然素材を使ったリノベ住宅。

#### 仕組みを利用して良かったこと

2年毎の点検や履歴を残すことを含めて良いこと。  
インспекションの実施や耐震診断をすること。

#### 仕組みを利用して良くなかったこと

特になし

#### 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ので、今後周知していけば、  
利用する人は増えると思う。  
その他 セルフリノベの感触を味わえた。壁の漆喰はセルフで実施。