

# 「里まちの家」推進プロジェクト

協議会名：相模原市緑区地域既存住宅リフォーム・改築推進協議会  
 構成員： 藤野観光協会(代表者)、相愛信用組合、山梨信用金庫、  
 創和建设、野崎工務店、藤野開発、アーキシステム等



様式9

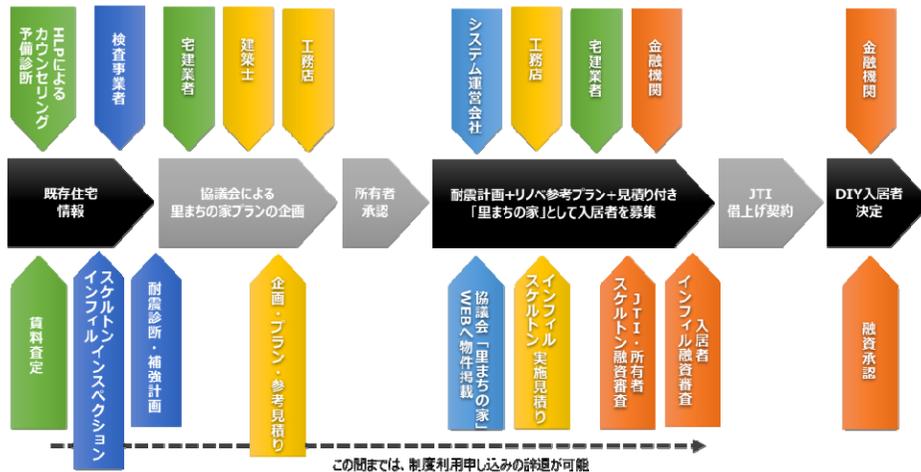
相模原市緑区周辺の中山間地域を対象として、いわゆる「100年住宅」の実現に向け「里まちの家」基準を設定した。認定のための、インスペクションと連動した建物価格査定、それらの結果や履歴情報を蓄積管理し、顧客に提供するシステムを開発する。また、このような要件を満たす住宅「里まちの家」に対しては、住宅性能の向上、質の維持も評価し、金利、返済期間等の優遇を設定した新たな金融商品「里まちの家提携ローン」の融資を受けることができる。さらに、これらの仕組みを発展させ、家賃返済型住み替え支援住宅ローンの仕組みを新たに開発する。

## 1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

本協議会が開発する「里まちの家」の中古、既存住宅における認定基準は、インスペクションの実施、耐震基準I/W値=1.0以上確保、既存住宅瑕疵保険への加入、引き渡し後10年間の維持保全計画書に基づく住宅履歴の蓄積を必須基準と定める。また、新築住宅においては環境配慮型住宅、地産地消の家づくりを目指し、県産材や地域材の利用を推奨基準とした長期優良住宅を基本とする。

「里まちの家」は、維持保全計画書に基づき2年毎の点検によりその建物の状態を把握し、その結果に応じて必要なメンテナンスや修繕を計画的に行っていく。また当協議会では、物件ごとに実施されたそれらの維持保全計画に関する履歴情報の管理を行い、その情報を協議会内において共有出来る顧客・物件情報管理システムを併せて構築する。

【中古住宅賃貸住宅化 里まちの家】 事前相談～入居者決定までの流れ



## 2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

売買、賃貸などの市場への流通前の事前相談等のタイミングにおいて、協議会によるインスペクションを実施し、戸建て住宅価格査定マニュアルに基づく現地調査をおこない、インスペクション結果と連動させた現時点における建物価格査定を算出する。

## 3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

「里まちの家」基準に適合した物件に対して、住宅の性能の向上と質の維持の仕組みも担保評価対象とする「里まちの家」提携ローン「ふるさと創生1ターン応援住宅ローン」を提供する。

またJTIマイホーム借上げ制度活用による定額保証賃料の賃料債権を譲渡担保として金融機関に差し入れることで土地、建物に抵当権を設定することなく、自宅の性能向上リフォーム工事の資金、住替え先の購入資金などの融資が受けられる利便性の高い「里まちの家」家賃返済型住み替え支援ローン等の開発を目指す。

## 4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

協議会メンバーの建築士、工務店による「リフォーム、リノベーション」プランが策定され、それらの概算工事見積もり、性能向上工事後の建物査定額が併記された物件を本協議会が「里まちの家」として認定した住宅は、協議会が開発したウェブサイト「里まっち」で、認定マークを表示し公開する。その際、公益財団法人不動産流通推進センター発刊の価格査定マニュアルに基づいた表示価格であることを明記し、消費者に対し混乱を与えず、適切な情報の提供がなされるようにする。