

# 良質住宅ストック形成および子育て世代流入モデル構築プロジェクトの概要

## 小田急沿線既存住宅流通促進協議会

### 取組概要

#### <課題認識と事業目的>

小田急グループ・JA神奈川県信連・川崎市は、川崎市市内における子育て世帯の転出超過、空き家の増加、世帯人員と住宅の広さのミスマッチという課題認識を受け、2017年6月から小田急沿線既存住宅流通促進協議会を組成し、課題解決に向けた取組を進めている。

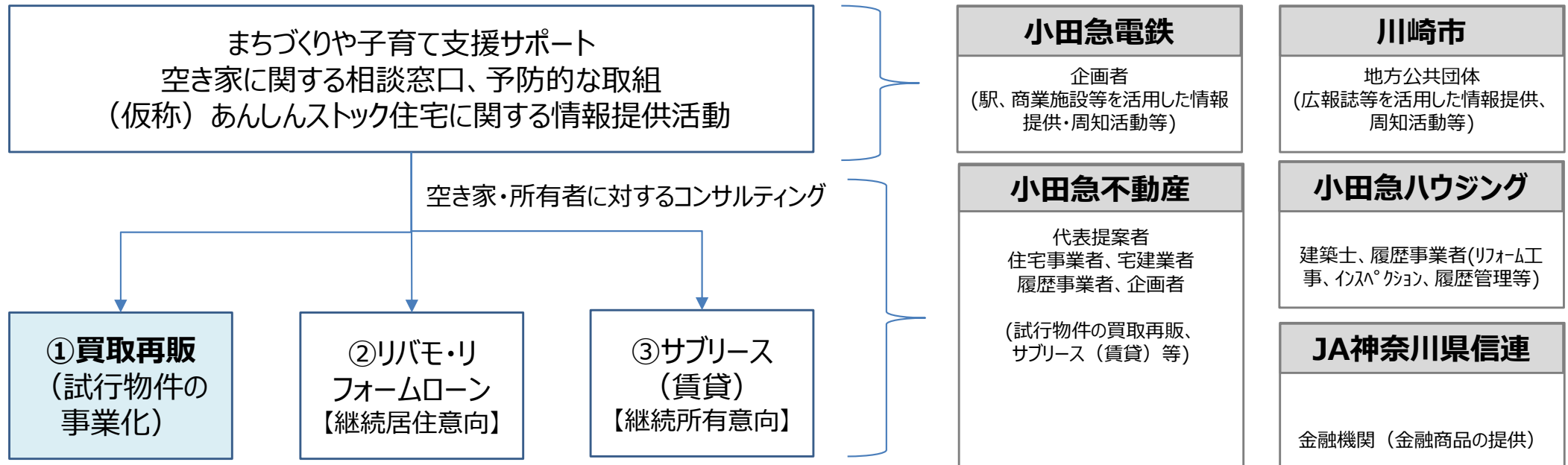
協議会では、①空き家・住宅ストックの利活用、②子育て世代の流入、③住宅と居住者のミスマッチ解消（特に持家戸建）を目的として、さらなる試行を進めるとともに、鉄道事業者・地域金融機関・行政ならではの手法で地域内への普及活動を進める。

#### <事業の概要>

本年度は、麻生区・多摩区を中心に、まちづくりや子育て支援サポート、空き家に関する予防的な取組、（仮称）あんしんストック住宅の情報提供を通じて、①買取再販による試行物件の事業化、②JAのリバースモーゲージ（頼れる我が家）・リフォームローンを活用したシニア世代の継続居住意向への対応、③空き家のサブリース（賃貸）による継続所有意向への対応を進め、上記の課題解決を図る。

また、開発した仕組については、沿線の他地域へ展開することで、広く仕組の普及を進める。

### 全体像



# 良質住宅ストック形成および子育て世代流入モデル構築プロジェクトの説明資料

## 小田急沿線既存住宅流通促進協議会

### 昨年度の振り返り

- ・ 周知活動は、以下施策を実施し、一定の成果は得られたものの、試行2号物件の実施には繋がらなかった。
- ・ 本年度の事業提案にあたり、昨年度把握した「試行の課題」と、「将来的に試行を増やすための打ち手」を以下のとおり設定した。

### <昨年度（令和3）の主な実施施策>

- ・ 麻生区内における試行1号物件の開始（2020年11月） → 入居者インタビュー、資産価値評価・維持保全計画の検証実施
- ・ 日生百合ヶ丘への出張相談会（2021年3月）、自治会アンケートの実施およびアンケート結果のフィードバック
- ・ 高経年住宅団地へのポスティング、協議会LPサイトの開設、相続・認知症対策セミナーによる周知活動 等

### <試行の課題>

- **課題① 対象エリアの拡大による、活動の分散**
  - ・ 昨年度は麻生区・多摩区以外での展開検証も進め、試行物件の拡大を図ったが、結果的に活動の分散を生み、非効率であった。
- **課題② 郊外型住宅ニーズの高まりによる、流通価格の高騰・在庫数の減少**
  - ・ コロナ禍による社会変容に伴い、郊外を中心とした住みかえニーズが高まっている。
  - ・ 一方、流通価格の高騰や、在庫数の大幅な減少により、事業者による物件取得が難しい状況が続いている。
- **課題③ 空き家所有者との具体的接触機会の検討**
  - ・ 地元自治会への接触や、川崎市からの情報提供による空き家所有者への活用ニーズの照会などを行っているが、有効な情報獲得に至っておらず、所有者への新たなアプローチ手法を検討をする必要がある。

### <将来的に試行を増やすための打ち手>

- **打ち手① 対象エリアの絞込み**
  - ・ 協議会の主たる事業エリアである麻生区・多摩区にスコープし、活動エリアに協議会の人的・財務資源を集中させることで、有力な情報獲得機会を増やしていく。
- **打ち手② 協議会メンバーのチャンネルの有効活用**
  - ・ 協議会メンバーの強みを活かした周知活動を展開する。高齢者・見守りネットワーク事業や、地域包括支援センターとの連携、区役所庁舎内での周知等を検討する他、構成員のチャンネルの有効活用も併せて行うことで、情報獲得機会を増やしていく。
- **打ち手③ デジタル施策・MAを活用した新たな情報獲得策の実行**
  - ・ 今年度以降は、WEB広告やMAなど、デジタル・DXの手法による情報獲得にも注力し、周知・啓蒙活動と同時に、試行物件情報や空き家所有者との接触機会を増加させていく施策を実行していきたい。

## 取組の詳細①

## &lt;現状の課題認識&gt;

## ① 包括連携協定に基づく「小田急沿線川崎エリアまちづくりビジョン」(2021年3月)

- 小田急電鉄・川崎市では、地域の課題や目指すべき方向性について共通認識をもち、沿線の価値向上や持続可能な社会の構築に向けた取組をより一層推進するためのビジョンを共同で策定し、具体的取組を進めている。

## ② 「第2期川崎市空家等対策計画」(2022年3月公表)

- 川崎市内の空き家率は9.5%（平成30年住宅・土地統計調査）と他の政令指定都市と比較して低いものの、高齢者のみで戸建に居住する世帯の割合が増加傾向であることから、所有者の主体的な維持管理、空き家に関する様々な相談への対応、中古住宅の流通促進等の予防的な取組が必要となっている。

## ③ 小田急沿線における子育て応援ポリシーの策定(2021年11月)

- 小田急電鉄では、2022年3月から小児I C運賃を全区間一律50円にするなど、少子高齢化という社会課題に鉄道会社ならではのアプローチを行い、子育てしやすい地域の実現を目指している。

## ④ 地域内アンケートにおける課題(2021年3月)

- 駅から離れた高経年住宅団地として選定した日生百合ヶ丘自治会（麻生区王禅寺）アンケートでは、同地域への継続居住意向が94%であった。高い継続居住意向を受け、空き家予防の観点からも、所有権移転以外の利活用拡充が課題である。

## ⑤ 試行物件の増加

- 協議会では2020年に1物件を試行したが、沿線の他地域への普及に向けては、さらなる試行物件の増加が必要である。

## &lt;課題を踏まえた事業の目的&gt;

- 協議会では、市内・沿線エリアにおける「小田急沿線川崎エリアまちづくりビジョン」「第2期川崎市空家等対策計画」「小田急沿線における子育て応援ポリシーの策定」の課題認識や施策推進を受け、まちづくりや子育て支援サポートを包含した鉄道事業者・行政ならではの情報提供活動を通じて、既存の戸建住宅・空き家の買取再販による（仮称）あんしんストック住宅の普及・試行を進める。

- 地域内アンケートで見えてきた、シニア世代の地域内での継続居住ニーズ、空き家の継続所有ニーズに対応すべく、買取再販に加え、リバースモーゲージやリフォームローン活用による住まいの良質化、サブリース（賃貸）による空き家活用事業を進めることで、協議会の目的（空き家・住宅ストックの利活用、子育て世代の流入、住宅と居住者のミスマッチ解消）を実現する。

良質住宅ストック形成および子育て世代流入モデル構築プロジェクトの説明資料

小田急沿線既存住宅流通促進協議会

取組の詳細②

体制整備・周知に係る事業		新百合ヶ丘駅フェスティバルマルシェでの告知、戸建住宅団地に対する相談アプローチ WEBによる情報取得、リバモ活用意向のアンケート、自治会と連携した出張相談会 等		
性能維持向上に係る事業	名称	①（仮称）あんしんストック住宅の試行	②シニア世代の継続居住意向への対応	③空き家の継続所有意向への対応
	事業スキーム	買取再販	リバースモーゲージ リフォームローン	サブリース（賃貸）
	物件種別・対象エリア	既存戸建住宅 （麻生区・多摩区）	同左	同左
	対象顧客・ニーズ（所有者）	空き家所有者・住み替え希望のシニア世代	継続居住意向のあるシニア世代（2人暮らし・単身）	継続所有意向のある空き家所有者または家族
	対象顧客・ニーズ（購入・入居者）	子育て世代（広い住宅へ住み替えたい）	なし	子育て世代（広い住宅へ住み替えたい）
	チャネル	住まいのプラザ、相談会等 WEBによる情報提供	住まいのプラザ、相談会等	住まいのプラザ、相談会等 WEBによる賃貸募集
	価格	4,500～5,500万円想定 （試行1号5,480万円）	リフォーム工事概算 300～1,000万円	賃料12～18万円想定
	時期	2022年10月～試行開始	2022年5月 アンケート 2022年7月 モニター募集	2022年10月～
	補助要望	あり	なし	なし

## 取組の詳細③

## &lt;住宅の維持保全・性能の向上&gt; ※①（仮称）あんしんストック住宅の試行の部分

## 1 住宅の性能を証明する方法

- ・ 現況検査チェックシートに基づくインスペクションの実施
- ・ 既存住宅売買瑕疵保険の付保

## 2 住宅の性能向上に係る工事

- ・ 小田急ハウジングによる建物の質の向上に係るリフォーム工事
- ・ インスペクション結果に基づき、既存住宅売買瑕疵保険に加入できるレベルの工事を実施する

## 3 住宅の維持保全

- ・ 購入者に対し、入居後20年間分の維持保全計画書「住まいのメンテナンスプラン」を提供する（実施は任意）
- ・ 住宅履歴について、小田急不動産が利用する顧客管理システムにて履歴管理を行う

## &lt;住宅の資産価値の適正評価&gt; ※①（仮称）あんしんストック住宅の試行の部分

## 1 評価対象

小田急不動産（または小田急ハウジング）で買取を行った戸建住宅を対象とする。

## 2 評価手法

- ・ インスペクション結果、住宅履歴、維持保全計画は、小田急不動産（または小田急ハウジング）から金融機関・購入者へ提供する
- ・ 協議会では、所定の維持保全・性能向上を行った住宅に対して、（仮称）あんしんストック住宅として認定を行う
- ・ 協議会では、①基礎・躯体、②外部仕上げ、③内部仕上げ、④設備の部位別による原価法を用いて、建物価格を算出する
- ・ 融資実行にあたっては、JAバンクの保証会社から、①原価法による建物評価を物件担保評価に反映させる、②審査結果通知書において評価結果を反映させることで、評価の適正性を明示する

## 取組の詳細④

## &lt;金融・流通商品&gt; ※①（仮称）あんしんストック住宅の試行の部分

## 1 金融商品

- ・ 既存のJA住宅ローンについて、担保評価に基づく融資額の拡大を行う
- ・ 試行段階において、担保評価と流通金額の差異を分析し、適正性を検証する（目標：10%以内）
- ・ 商品名  
JA住宅ローン〔あんしん住宅対応型〕 【変動金利型】0.60%【固定金利型】0.95%（10年固定）（2022年4月1日現在）
- ・ JA住宅ローン利用時、太陽光発電システム設置にあたっての助成金交付を行い、環境保全への取組を支援する。

## 2 流通商品

- ・ 買取後の商品化にあたって、子育て世代・共働き世帯に訴求するリノベーション（テレワーク対応、家事ラクプラン 等）を提供する
- ・ 省エネルギー設備の採用、グリーン（CO2削減）電気プラン採用の検討・提案する ※電力高騰の影響を踏まえて導入可否を判断

## &lt;既存の商品・サービスとの差別化&gt;

## 1 顧客への提供価値

- ①所有者  
買取により、すぐに現金化できるため、資金計画や住み替え計画が立てやすい
- ②購入者  
戸建住宅を新築に比べて安価で取得できる。中古住宅なのに検査や瑕疵保険がついて安心できる
- ③空き家所有者、家族  
空き家が収益化できるようになった、新しい人が入居することで地域に活気が出る

## 2 差別化ポイント

- ・ 良質な住宅ストックの資産価値が適正に評価され、既存住宅が適切にリフォーム・流通される市場環境の実現のためには、所有者や家族の意向がキーポイントであり、「住み替えたい」「継続的に居住したい」「空き家だがまだ所有したい」という様々な活用に関するコンサルティングを協議会一体となって提供することができる。
- ・ また、既存住宅ストックの視点に留まらず、まちづくりや子育て支援サポートも合わせた情報提供を鉄道事業者・行政が一体となって実施することで、広く地域に普及できることが協議会ならではの取組である。

## 取組の詳細⑤

### <定量的な効果（見込み）>

- ①（仮称）あんしんストック住宅の試行 / 3件（2022年度予定）※2020年度試行1件
- ② JAのリバースモーゲージ（頼れる我が家）・リフォームローン / 計3件（2022年度予定）
- ③ サブリースによる賃貸 / 3件（2022年度予定）

### <市場への普及等の見込み>

#### 1 事業エリアにおける資源、戦略

- ・ 小田急電鉄・川崎市・JA神奈川県信連は、それぞれの地域と密接に関わっている企業・団体である。
- ・ 対象となる麻生区は約80千世帯、多摩区は116千世帯であり、都心と郊外のバランスが良いことから、コロナ禍における住み替え先として人気のエリアである。
- ・ 対象地域において、小田急グループは約4,000戸の住宅供給を行っており、また、小田急不動産・小田急ハウジングでは、新百合ヶ丘・向ヶ丘遊園・栗平に事業所を有し、売買取扱件数は約130件（2021年度実績）と豊富な取扱実績がある。
- ・ 購入・入居希望の高いエリアであることから、本年度は特に空き家所有者・オーナーへのアプローチを重点的に行うことで試行物件の増加を図るとともに、リバモ・リフォームローン・サブリースという活用を進めることで、定量目標の実現を図る。

#### 2 補助期間終了後の取組、普及の展望

- ・ 本事業で得られた成果は、補助期間終了後においても、沿線の他エリアへ広く普及することで、沿線エリアの価値向上に貢献する

### <事業計画と実現可能性>

#### 1 主な事業計画

- 2022年5・6月～ 新百合ヶ丘フェスティバルマルシェでの告知、戸建団地に対するアプローチ、相談会開催による情報取得 等
- 2022年10月～ 試行物件の開始

#### 2 実現可能性

- ・ 全体協議会の定期開催（2カ月に1回）および個別分科会による進捗モニタリング
- ・ 小田急不動産が代表提案者兼事務局となり、協議会の施策スケジュール管理を行う