

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

小田急沿線既存住宅流通促進協議会

取組概要

赤字：新規取組

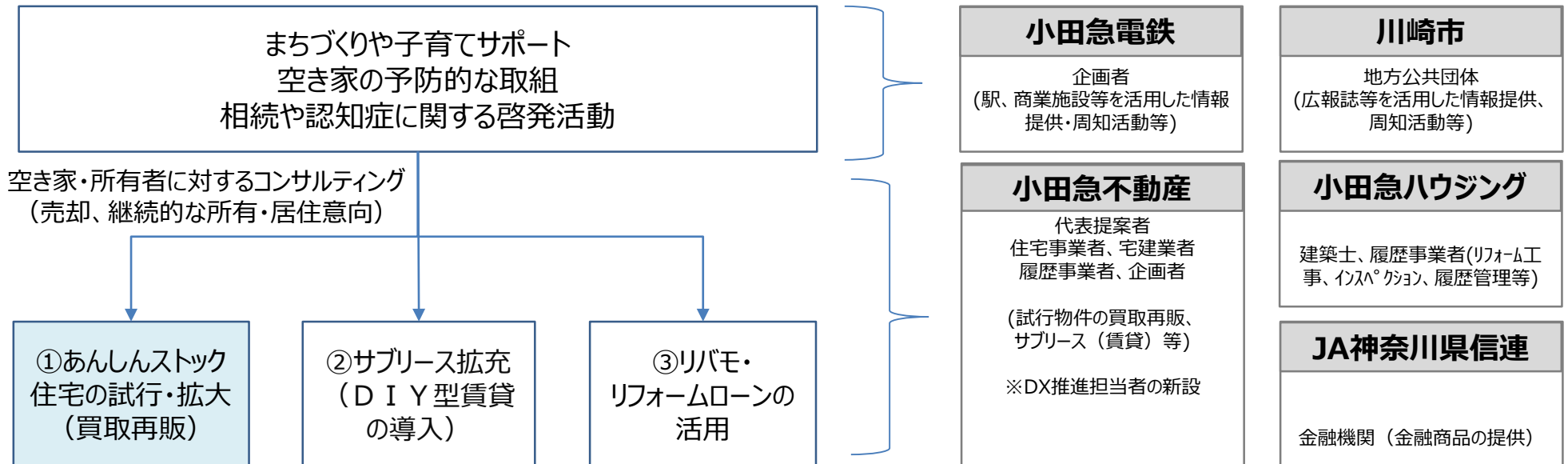
<課題認識と事業目的>

小田急グループ・J A神奈川県信連・川崎市は、川崎市内の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解消という課題認識を受け、2017年6月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を進める。

<事業の概要>

本年度は、麻生区・多摩区を中心に、これまでの試行の成果・課題および地域アンケートを踏まえ、まちづくりや子育て支援、空き家の予防的取組、相続や認知症に関する啓発活動を通じて、①（仮称）あんしんストック住宅の試行・拡大（**区分マンションの試行開始**）、②空き家のサブリース拡充（**D I Y型賃貸の導入**）、③リバースモーゲージ・リフォームローン活用を進めることで、上記の課題解決を図る。また、開発した仕組については、沿線の他地域へと展開することで、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

小田急沿線既存住宅流通促進協議会

取組の詳細①

<現状の課題認識>

1 背景・全体政策

- 川崎市・小田急電鉄では、高齢者から子育て世帯まで誰もが安心して豊かに住み続けるまちを実現するため、「小田急沿線まちづくり」に関する包括連携協定（2016年11月）を締結している。
- 川崎市における第2期川崎市空家等対策計画（2022年3月）では、高齢者のみで戸建に居住する世帯割合が増加傾向であり、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課題である。
- 小田急電鉄では、小田急沿線における子育て応援ポリシー（2021年11月）を策定し、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、少子高齢化という課題に鉄道事業者ならではのアプローチを進め、子育てしやすい地域の実現を目指している。
- 小田急ハウジングでは約7,000戸のマンションの管理受託をしており、マンション管理適正評価制度（2022年4月）への対応を進めているが、専有部においても適切な維持管理を啓発することで、適正評価制度との相乗効果が期待される。

2 地域アンケート調査

- 麻生区内の高経年戸建住宅におけるアンケート調査では、相続や老後資金に関するニーズに加え、地域内への継続的な居住意向が非常に高いことが見られた。住宅ストックの良質化に加え、空き家予防の観点から、所有権移転以外の利活用の拡充が課題である。

継続居住意向に関するアンケート調査 (住み続けたい・まあ住み続けたい 合計)	王禅寺地区（2021年3月）	93.8%
	五力田・白鳥周辺（2022年12月）	97.8%

3 試行物件の増加

- 協議会では2020年に戸建1物件を試行し、2022年にマンションの買取再販（試行対象外）を1物件実施している。今後の普及に向けては、試行物件の更なる増加が必要である。

<課題を踏まえた事業の目的>

- 上記「1 背景・全体政策」の課題認識を受けて、まちづくりや子育て支援を含有した鉄道事業者・行政ならではの情報提供を通じて、既存住宅・空き家の買取再販による（仮称）あんしんストック住宅の試行・拡大を進める。また、戸建住宅における試行成果を新たにマンションへも拡げることで、周辺地域からのさらなる試行の拡大を図る。
- 「2 地域アンケート調査」を受け、シニア世代の継続居住意向、空き家の継続所有意向に対応すべく、空き家サブリース（賃貸）、リバースモーゲージ・リフォームローン活用による住まいの良質化を図る。また、新たにDIY型賃貸サービスを導入し、空き家所有者・入居者への提供価値を高めることで、空き家の利活用・住宅ストックの良質化の課題解決を図る。

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

様式6

小田急沿線既存住宅流通促進協議会

取組の詳細②

体制整備および周知に関する事業		空き家所有者および高経年住宅団地へのアプローチ WEB広告（YDN・GDN）WEB地域アンケート調査、自治会館等の出張相談セミナー等		
性能維持・向上 に係る事業	名称・ 事業スキーム	①あんしんストック住宅の 試行・拡大（買取再販）	②サブリース（賃貸）拡充 （DIY型賃貸の導入）	③リバースモーゲージ リフォームローンの活用
	対象エリア	麻生区・多摩区	同左	同左
	対象物件	①既存戸建住宅 ②既存区分マンション	同左（保有する1棟アパート、 店舗・事務所を含む）	①既存戸建住宅 ②既存区分マンション
	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	空き家の継続的所有意向の ある所有者または家族	継続居住意向のあるシニア 世代（2人暮らし・単身）
	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）	夫婦・子育て世代、単身者 （自由にDIYでき、相場より安い賃料）	-
	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 WEBによる入居者募集	住まいのプラザ、相談会等
	価格・賃料 （戸建のケース）	4,500～5,500万円想定 （試行1号5,480万円）	周辺相場の70～80%	リフォーム概算300万円
	時期	2023年9月～試行開始	2023年7月～当該エリアで サービス開始	2023年4月 周知活動
	補助要望	あり	なし	なし

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

小田急沿線既存住宅流通促進協議会

取組の詳細③

<住宅の維持保全・性能の向上> ※①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
(マンションの場合、インスペクションまたは適合リノベーション住宅 (R1) 検査を工事前に実施する)
- ・ 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

<住宅の資産価値の適正評価> ※①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

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

小田急沿線既存住宅流通促進協議会

取組の詳細④

<流通商品・金融> ※①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】0.60%【固定金利】1.20%（10年固定）（2023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（戸建のみ対象）

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・提案を行う

<既存の商品・サービスとの差別化>

1 顧客への提供価値 ※①あんしんストック住宅の試行の部分

(1) 空き家所有者

- ・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・入居者

- ・戸建住宅を新築に比べて安価で取得できる。中古住宅であるが、購入前の建物状況調査や瑕疵保険が付保され安心できる。

2 本提案による差別化ポイント

(1) DIY型賃貸サービスの導入

- ・本年度は、新たなサブリース（賃貸）として、「DIY型賃貸住宅」を導入する。これにより、「手放したくない」、「活用に苦慮していた」空き家所有者にとって、初期費用を極力かけず運用することができる。また、入居者にとっても自由な改装ができる他、リフォームされていないため、相場よりも安い賃料で借りることができる。本件により、空き家の流通化や、将来的な試行物件の獲得に繋げることができる。

(2) 全体

- ・良質な住宅ストックが適正に評価され、適切にリフォーム・流通される市場環境を実現するためには、所有者や家族のニーズへの対処が重要ポイントであり、「住み替えたい」「継続居住したい」「空き家だがまだ所有したい」という様々なニーズに協議会一体でコンサルできる。
- ・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も合わせた情報提供を鉄道事業者・行政が一体となって行うことで、広く地域に普及できることが当該協議会ならではの取組みである

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

小田急沿線既存住宅流通促進協議会

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（戸建2件・マンション1件）（2023年度予定）※2020年度試行1件
- ② サブリースによる賃貸 3件（2023年度予定）
- ③ 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（2023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

- ・小田急グループ・川崎市・J A 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81,004世帯、多摩区は117,432世帯（2023年3月1日現在）であり、新宿から電車で20～30分という交通利便性から、都心と郊外のバランスの良い人気エリアである。
- ・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325件（2022年度実績）と豊富な取扱実績がある。
- ・住み替え意向および継続居住意向が強く、その両方のニーズを解決するためのコンサルティングが必要であることから、本年度はD I Y型賃貸住宅のメニューを投入し、活用しにくい空き家も含めて利活用を進めることで、流動化・賃貸化を実現する。

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 主な実施計画

- 2023年6月～ WEBによる周知活動開始
- 2023年9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を行う。
- ・小田急不動産にてDX推進グループを新設、協議会へ担当が参画し、顧客・物件データの一元的な活用により試行数増加を図る。
- ・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。

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

小田急沿線既存住宅流通促進協議会

取組の詳細⑥

<過年度の取組概要・具体的な進捗状況>

■ 仕組の開発状況

- ・2017年6月～ 住宅ストック維持・向上促進事業に関する提案、仕組の開発開始
- ・2018年11月 仕組の開発完了（①高齢者施設入居時のつなぎ資金融資、②（仮称）あんしんストック住宅）
- ・2020年11月 （仮称）あんしんストック住宅の試行1号、プレスリリース

■ 体制整備・周知に関する状況（仕組の開発完了を受け、以下取組を進め、試行物件の増加に向けた活動を行ってきた）

- ・協議会WEBサイトの制作（2021年9月）、WEB広告の開始（2022年7月～）
- ・川崎市の発行する「これからの暮らしと家のことを考えるための冊子」「家の将来」に、協議会の取組を記載し、駅等での配布を開始
- ・新百合ヶ丘駅構内に「住まいと暮らしの情報スポット」を開設（閲覧数約500件/月）（2018年3月～2020年3月）
- ・高経年住宅団地（日生百合ヶ丘自治会館）における出張相談会（2021年3月、参加6名）
- ・信金・法務局・社協連携による相続・認知症対策セミナー（2021年12月、参加18名）
- ・新ゆりフェスティバルマルシェへの出店・告知（2022年6月、購入相談3件、リフォーム相談2件、空き家アンケート2件）
- ・高経年住宅団地へのポスティング・DM（随時）

<過年度の取組による成果>

これまで2020年に下記戸建1物件を試行、また2022年には同エリアでマンション買取再販1件実施（試行対象外）している。

所在地	神奈川県川崎市麻生区五力田2丁目
アクセス	小田急多摩線「五月台」駅徒歩4分
面積	土地192.55㎡、建物117.25㎡
間取り・階	4LDK、木造2階建て
既存建物竣工日	2002年2月（築18年）
リフォーム期間	2020年8月下旬～10月末
工事概要	外壁・屋根・バルコニー防水塗装、内装・設備交換、換気性能の向上
販売概要	販売価格5,480万円（税込）、販売開始日 2020年10月31日

