



## 21

### 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

##### 実施目的

シニア世代の住み替え支援を契機として、空き家の利活用、良質な住宅ストックの形成および子育て世代の流入促進に貢献する。

##### 仕組みの概要

協議会では、神奈川県川崎市麻生区・多摩区の既存戸建住宅を対象として、以下2つの金融・流通商品を開発した。  
①高齢者施設入居時のつなぎ資金（以下、つなぎ資金）※仕組みの開発は完了し、商品化に向けて検証中  
シニア世代が高齢者施設の入居にあたり、当面必要となる資金をJAバンクによりつなぎ融資を行う。また、小田急不動産による買取保証を付けることで、無収入のシニア世代が自宅を担保に融資ができる仕組みを構築した。  
②(仮称)あんしんストック住宅[買取再販型]（以下、あんしん住宅）  
小田急不動産による既存戸建住宅の買取後、小田急ハウジングにおいて所定の性能向上を行った住宅を協議会で「(仮称)あんしんストック住宅」として認定する。また、協議会では、部位別原価法による建物価格を算出し、JAバンクの保証会社では、対象住宅購入者の融資実行時、協議会の建物評価物を担保評価に反映・参考とする。

#### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

◎川崎市内では、子育て世帯の転出超過、空き家の増加が進行するとともに、世帯人員と住宅の広さのミスマッチが発生している。  
◎協議会では、麻生・多摩区を対象として、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、(1)高齢者施設入居時のつなぎ資金、(2)あんしん住宅(買取再販型)の2つの仕組開発を行った。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 住宅の性能を証明する検査・認定方法は以下のとおり(1・2共通)◎「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◎住宅瑕疵保険の付保(インスペクション結果に基づき、瑕疵保険に加入できるレベルの工事を実施する)  
① **つなぎ資金** ◎当面の補修を必要としない工事は、維持保全計画に対応内容および実施時期を盛り込んだうえで、小田急不動産(買取保証実行時)または購入者が実施する。  
② **あんしん住宅** ◎小田急ハウジングによる質の向上に係るリフォームを実施する  
**維持保全** | ◎買主(居住者)に対しては、入居後20年間分の維持保全計画「住まいのメンテナンスプラン」を提供する。◎また、リフォーム履歴はソフトブレン(株)のイーセールスマネージャーのシステムで履歴管理を行う(小田急不動産で実施)  
**履歴情報蓄積** | ◎既存住宅のインスペクション、リフォーム実施状況等を履歴情報システムに登録する(協議会以前のリフォーム情報についても可能な限り登録する)。

#### 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

① **つなぎ資金** ◎インスペクション済住宅に対し、原価法および取引事例比較法を用い、協議会で買取保証額を決定する。◎小田急不動産が買取保証を付与し、JAバンクが買取保証×80%を上限としたつなぎ資金融資を行う。  
② **あんしん住宅** ◎小田急不動産で買取を行った住宅を対象とする。◎インスペクション結果、住宅履歴、維持保全計画については、小田急不動産(または小田急ハウジング)から金融機関および購入者へ提供する。◎協議会では、所定の維持保全・性能向上を行った住宅を(仮称)あんしん住宅として認定する。◎協議会において、①基礎・躯体、②外部仕上げ、③内部仕上げ、④設備の部位別原価法を用いて、建物価格を算出する。

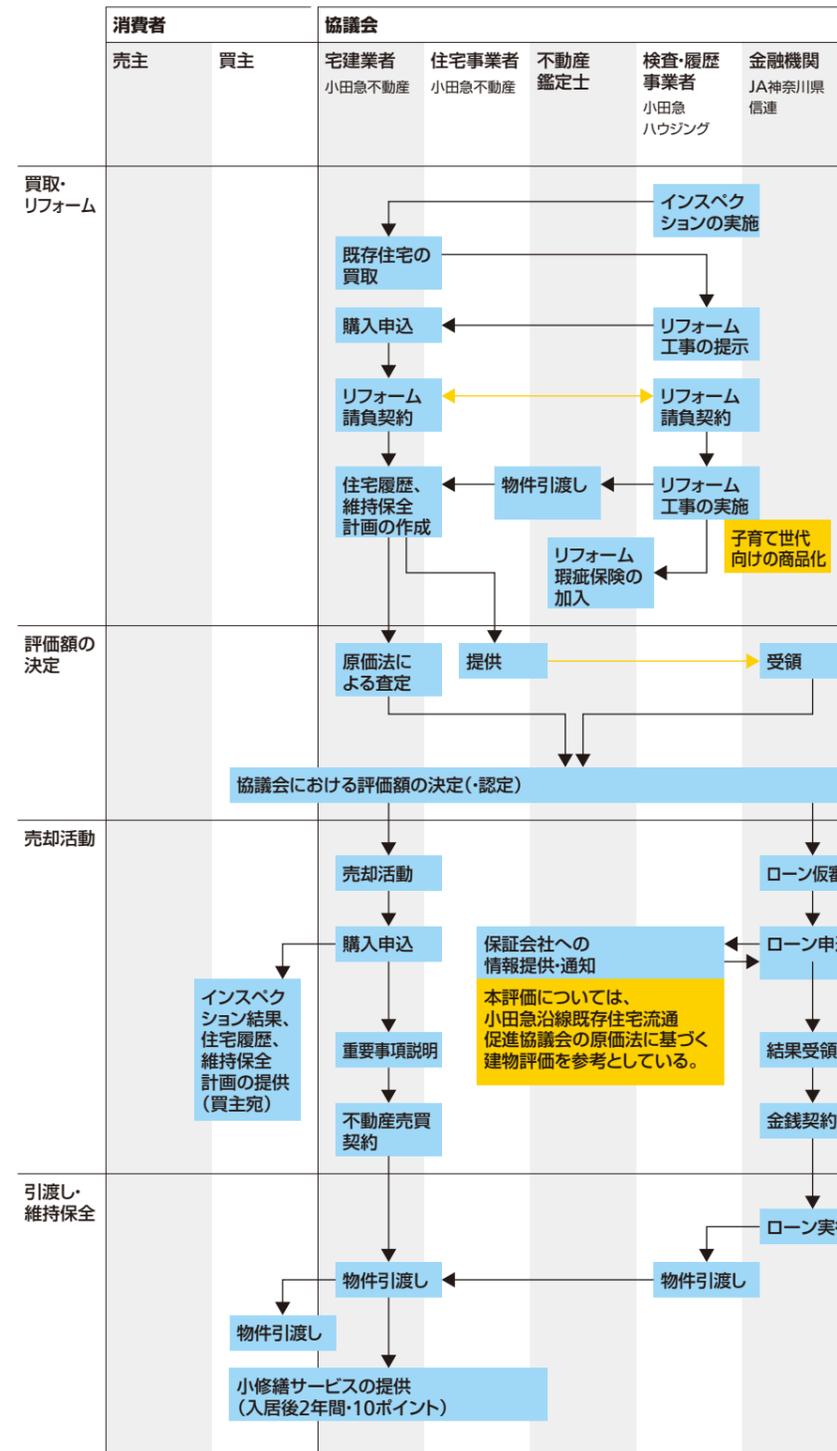
#### 良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

**商品名①** | 高齢者施設入居時のつなぎ資金融資(商品未設定)  
**内容** | 金利:【固定金利】2.975%、融資期間内で売却先が決まらない場合、小田急不動産による買取を行う。  
**商品名②** | JA住宅ローン  
**内容** | 金利:【変動金利型】特別金利、担保評価の参考とする。

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | (仮称)あんしんストック住宅  
**情報提供システム** | ◎住まいと暮らしの情報スポット(新百合ヶ丘駅構内)(2018年3月~2020年3月)◎協議会団体によるプレスリリース、WEBサイトによる告知、広報誌等への掲載◎川崎市における住まい・いかすプロジェクトの開始(2019年9月~)◎高齢年住宅団地内でのセミナー・相談会を通じての情報提供(2021年3月予定)◎川崎市「これからの暮らしと家のこと考えるための冊子」への仕組掲載・配布(2020年10月~)

#### 業務フロー



#### 事業分類

優良既存ブランド普及

#### 対象住宅

既存住宅/戸建住宅/持家

#### 取引形態

個人間売買/買取再販

#### 対象地域

神奈川県川崎市麻生区、多摩区

#### 事業経過

平成29年度 事業採択  
平成30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: 小田急不動産(株)  
企画者: 小田急電鉄(株)  
住宅事業者: 代表提案者に同じ  
建築士: (株)小田急ハウジング  
宅建業者: 代表提案者に同じ  
検査・履歴事業者: 建築士に同じ  
金融機関: JA神奈川県信連  
地方公共団体: 川崎市

## 21

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  
[試行事例]

### (仮称)あんしんストック住宅[買取再販型]



外観



玄関扉 | シューズクロゼット 既存利用



68 リビング | クロス全面張り替え・床張り替え



キッチン | 設備交換



風呂場 | 設備交換

#### 所在地

神奈川県川崎市

#### 物件概要

種類 中古戸建  
構造 木造2階建(在来工法)  
面積 敷地 | 192.55m<sup>2</sup>  
延床 | 117.25m<sup>2</sup>  
築年 平成14年

#### 取引形態

買取再販

#### リフォーム工事内容

- ◎ 外壁・屋根・バルコニー防水塗装
- ◎ 内装・設備交換
- ◎ 換気性能向上

#### 試行経過

令和2年6月 小田急不動産にて  
中古戸建を取得  
8~10月 リフォーム工事  
11月 販売開始・申込・契約  
令和3年1月 引渡し

#### 買主

夫婦と子3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

現地見学会の時に営業担当者より説明を受けて知った

##### 仕組みを利用することにした決め手 | 仕組みを利用して良かったこと

購入にあたっては、

- ① 小田急グループが売主物件であること
- ② 間取り(部屋数)が希望と合致したこと  
上記に加えて、
- ③ 国交省・協議会の仕組付の物件であることも  
決断する際のプラス要素になった。

##### 仕組みを利用して良くなかったこと | 仕組みを普及するために必要なこと

HPで物件告知されたタイミングでは、仕組が反映された物件とは知らなかった。  
制度や活動を広く周知するため、ネット媒体で分かりやすく告知すること、  
アイコン化して、消費者に分かりやすく訴求することが必要だと思う。