



17 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

(1) 高齢者施設入居時のつなぎ資金(以下、つなぎ資金)
施設入居にあたり、自宅を売却しないと資金捻出ができないケースや、自宅の整理をしながらゆっくりと住み替えしたいというニーズが増えている。本商品は、「買取保証+つなぎ資金融資」を行うことで、まとまった手元資金がないシニア世代が、自宅を担保に融資ができる仕組みである。
(2) あんしん住宅[買取再販型](以下、あんしん住宅)
既存戸建住宅の買取後、所定の性能向上を行った住宅を協議会で「(仮称)あんしん住宅」として認定する。対象住宅購入者のローン実行時、部位別原価法による物件評価を担保評価に反映させる。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | (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(小田急ハウジング)リフォーム瑕疵保険の付保((株)ハウスジメン)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工事を実施する。
維持保全 | 買主(居住者)に対して、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。リフォーム履歴はソフトブレーン(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 | イーセールスマネージャー(ソフトブレーン株式会社)

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(または小田急ハウジング)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 | 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 | JA住宅ローン
内容 | 金利:【変動金利型】0.60%、【固定金利型】0.90%(10年固定)担保評価の内容を反映させる。

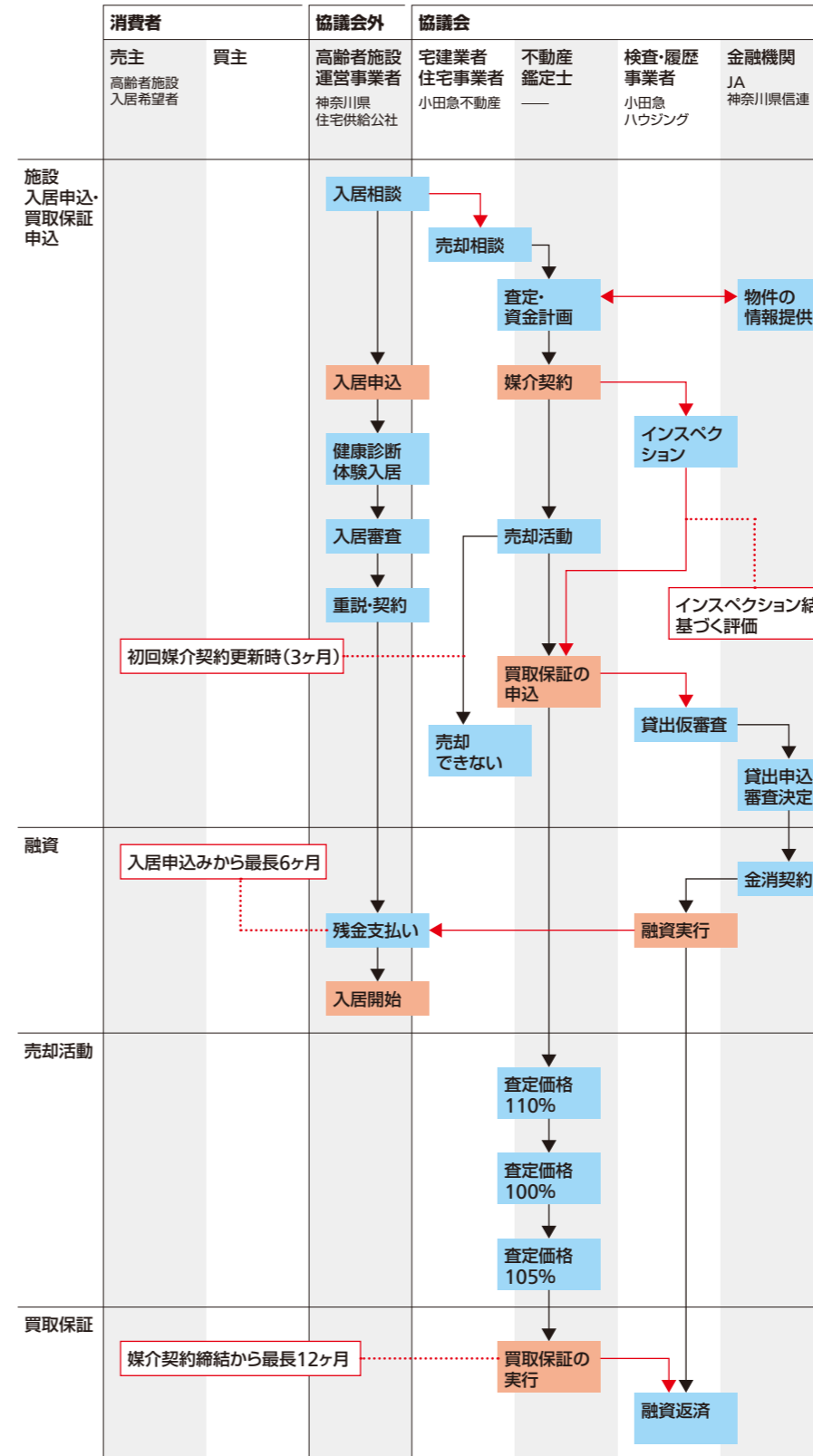
開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | あんしん住宅
情報提供システム |
◎高経年住宅団地内でのセミナー・相談会を通じての情報提供。
◎住まいと暮らしの情報スポット(新百合ヶ丘駅構内)。
◎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～)。

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つの商品開発を行った。

業務フロー[高齢者施設入居時のつなぎ資金]



事業分類

中古ブランド流通型
高齢者施設入居時のつなぎ融資

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

団体構成

代表提案者：小田急不動産株式会社
 企画者：小田急電鉄株式会社
 住宅事業者：代表提案者に同じ
 建築士：株式会社小田急ハウジング
 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