

**2005年4月から東急沿線で住み替え促進事業「ア・ラ・イエ」を本格実施  
中古住宅の買い取り・リフォーム・販売を通じて、各世代の需要に合った住み替えを促進します**

東京急行電鉄株式会社

東京急行電鉄（本社：東京都渋谷区、社長：上條清文）では、2005年4月から、住み替え促進事業「ア・ラ・イエ」の本格展開を開始しました。

当事業は、当社が東急線沿線エリアにおいて、住み替えを希望している築10年以上の中古戸建住宅の所有者から、建物部分のみを買い取り、個性的なプランニングと最新の住宅設備を取り入れた高い機能性を持つ住居にリフォームした後に、土地所有者である個人と建物所有者である当社が共同で分譲を行うものです。（個人の所有する土地に企業が建物を所有し、共同分譲する仕組みは業界初）事業名称である「ア・ラ・イエ」には、「新たな家」、「改める家」という意味を込めています。

当社が、土地については売主である個人所有者に対して100%の買い取り保証を行うほか、建物については買主に対し新築物件並みの長期保証を行います。また住み替えをよりスムーズにするため、土地売主である個人所有者に対し、希望に応じて銀行が実施するつなぎ融資を紹介し、これにより土地を売却する前に、住み替え物件の先行購入が可能となるため、面倒な仮住まいが不要となります。

このほかマンション事業者との協力により、戸建住宅からマンションへ住み替える方を相互に紹介できる体制をとり、当事業により住み替えを希望する方に対し幅広い物件情報を提供するほか、現在の住居を処分してマンションを購入する方の紹介を受けることにより、当事業に適した中古戸建住宅物件の仕入れルート拡大を図ります。

開発着手から50年以上が経過し、街が成熟期に入っている東急多摩田園都市では、今後、65歳以上の高齢者人口の割合が高くなるとともに、築10年以上の中古戸建住宅がますます増加すると予測されます。

また戸建住宅にお住まいのシニア層には、「同居する家族が減り、広い家を持て余している」、「歳をとり、歩くのが辛い」などの理由から、駅に近いマンションや利便性の高い場所への住み替えを検討している方がいらっしゃる一方で、若年ファミリー層には、子供の成長に伴って、より環境が良くゆとりのある戸建住宅への住み替えを希望される方も多いのも現状です。

このような状況において当事業を実施することにより、シニア層にはつなぎ融資の紹介などによってスムーズな買い替えを可能にするとともに、若年ファミリー層には新築に比べ割安で優良なリフォーム物件を供給することで、住まいに関するミスマッチを解消します。これにより、成熟した街への若年ファミリー世帯の流入増とシニア層の買い替え促進によるエリア内の人口バランスの適正化を図ることができるほか、リフォームという手法で既存住宅を活用することによって、良好な街並みの保全や環境負荷の低減にも寄与できます。

当社では2004年6月から試験的に当事業を開始し、これまでに3物件を供給してきましたが、うち2物件はすでに販売済みとなるなど、多くのお客さまに高い関心をお寄せいただいています。また中古戸建住宅については、1980年代以降に建築された、比較的高性能・高品質の物件が今後、大量に市場に供給される可能性が高いことや、住宅ローン減税の築年数制限の撤廃が行われる見込みであることなど、事業機会が増える方向にあると考えられることから、今回、本格的に事業展開を開始いたしました。

当面は東急多摩田園都市エリアを中心に事業を展開しますが、将来的には事業エリアを東急線沿線全域に拡大します。沿線エリア内での展開とそれによる中古戸建住宅の流通量拡大によって「住宅資産が高く評価される地域」という評価を得ることにより、「沿線価値」のさらなる向上を図りたいと考えています。

東急沿線の住み替え促進事業「ア・ラ・イエ」の概要は次の通りです。

#### 東急沿線の住み替え促進事業「ア・ラ・イエ」の概要

実施時期 2005年4月から

事業目的 若年ファミリー世帯の流入増と、シニア層の買い替え促進による人口バランスの維持  
既存住宅のリニューアルによる良好な街並みの保全  
既存建物の再利用による地球環境にやさしい新しい住まい方の提案

対象物件 東急田園都市線沿線エリアにある、敷地面積約165㎡(約50坪)以上、築10年以上の一戸建

#### 売主（個人所有者）のメリット

古い建物でも当社が買い取る。（評価額はゼロにならない）  
土地については100%買い取り保証付（発売から一定期間を経過しても売却に至らない場合は、販売価格にて当社が買い取り）  
建物については当社が買い取るため、売却時の瑕疵担保責任がない。  
思い出のつまった家が残る。

#### 買主のメリット

新規供給の少ない成熟した街で、優良物件を新築より割安な価格で入手できる。  
改めてリフォームをする手間が省ける。（個性的なプランニングによりリフォームされ、最新の住宅設備を取り入れた高い機能性を持つ住居に再生済み）  
新築並みの10年保証付

これまでに販売した物件の概要

【1号物件】

所在：横浜市青葉区たちばな台

交通：田園都市線・青葉台駅から徒歩25分

土地：約63坪 建物：約36坪 築年数：23年

販売時期：2004年6月 販売価格：6,790万円

【2号物件】

所在：横浜市青葉区荏田北

交通：田園都市線・市が尾駅から徒歩9分

土地：約60坪 建物：約35坪 築年数：22年

販売時期：2004年12月 販売価格：8,350万円

【3号物件】

所在：横浜市青葉区市ヶ尾町

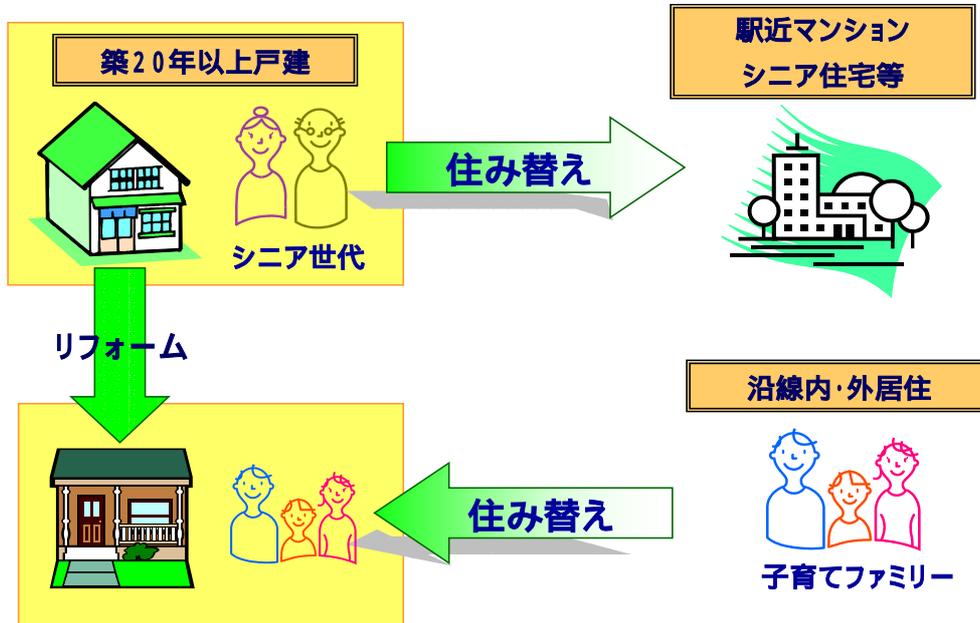
交通：田園都市線・市が尾駅から徒歩17分

土地：約66坪 建物：約37坪 築年数：18年

販売時期：販売中 販売価格：7,980万円

以上

(参考資料1)事業イメージ



## (参考資料2) リフォーム事例

リフォーム前



リフォーム後

