

愛媛県良質住宅認証制度「カチストック」におけるプレミアム住宅の流通促進の概要

愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会

取組概要

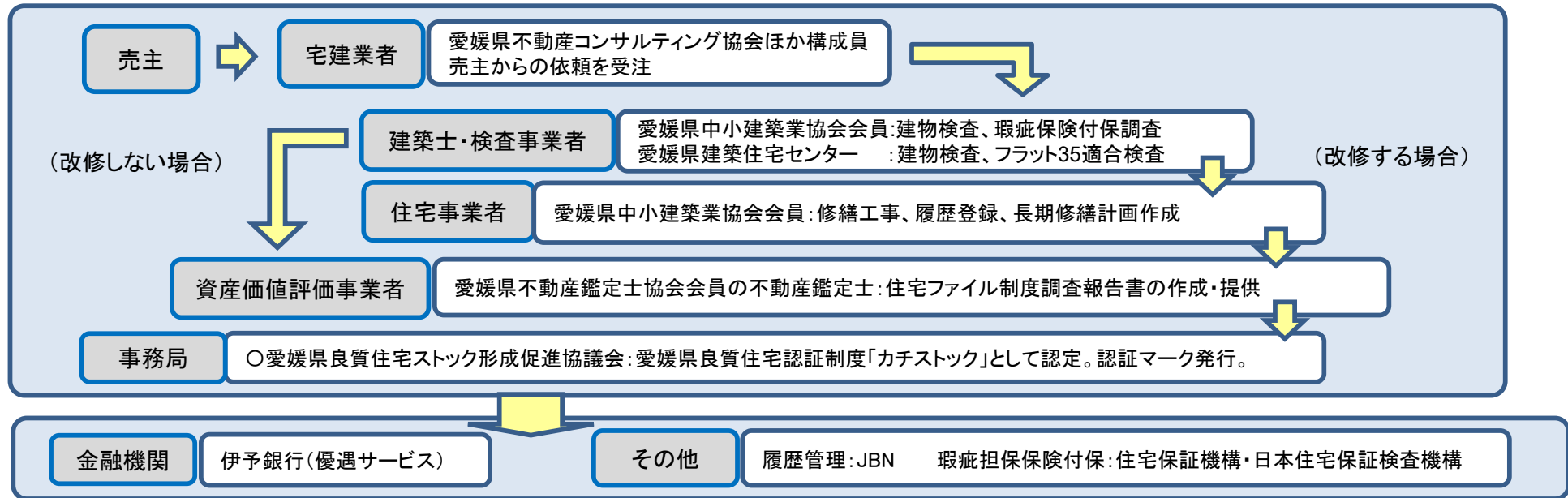
<課題認識と事業目的>

愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会が、良質な住宅ストックの整備やその後の維持管理、リフォームの実施等による住宅の質の維持・向上が適正に評価されるような仕組みを開発し実施することで、地域の既存住宅の流通を促進するとともに既存住宅の「不安」「わからない」「汚い」といったマイナスイメージを払拭する。また、既存住宅を「住みたい」「買いたい」と選択できる環境を整えることを目的とする。

<事業の概要>

地域における既存住宅の流通促進とストック型社会の形成のために、愛媛県良質住宅認証制度（カチストック）を構築。品質確保のための3段階の性能基準に適合するように改修を行い、住宅ファイル報告書による客観的な評価で査定した既存住宅について、当該性能基準のレベルに応じて認証。特に、最高等級の住宅を当認定制度のフラグシップモデルと位置づけブランド化。「生涯支出の軽減」をコンセプトに事業の普及を図る。

全体像



取組の詳細①

<現状の課題認識>

現在、中古住宅市場に対してのイメージはネガティブなものが多く、流通物件の質の向上や流通量の拡大等、活性化できている状況にはない。売主側では、適切な維持管理やリフォームのインセンティブが生まれにくい、適正な売却価格がわからない、空き家などの低廉物件を扱ってもらえないなどの課題が多く、買主側では、購入予定の住宅に対して「不安」「分からない」「汚い」という負のイメージが根強く、購入を敬遠するケースが多い。また、居住側では、定期的な検査や修繕など適切な維持管理が不十分で、良質な中古住宅の流通を阻害している。要因として木造戸建住宅については、一律に築後20年程度で価値ゼロと評価する慣行が存在し評価されない現状がある。かさねて、市場や宅建業者においては、透明性の低い市場、適切な評価の算定方法が定着していない、流通量が少ない、利用価値があっても適正に評価されないなど、課題も多い。

愛媛県では、空き家率が全国平均で常に上位に位置し、空き家対策が喫緊の課題となっている。地域の中古住宅を良質化したうえで流通を活性化させ、金融機関等とも連携し、ヤングファミリー層へも無理なく購入ができる市場環境を構築する必要がある。

空家率に関しては、四国4県が常に上位に位置する現状からオール四国で対応する必要がある。

本事業においては、「仕組みの開発」が出来ているが、「性能維持向上」事業が増えず市場においても認知されていない現状がある。要因として、消費者、取扱事業者への周知が徹底できていないことが大きな課題となっている。

<課題を踏まえた事業の目的>

上記の課題を解決するために、愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会が、良質な住宅ストックの整備やその後の維持管理、リフォームの実施等による住宅の質の維持・向上が適正に評価されるような仕組みを開発したことで、地域の中古住宅の流通を促進するとともに中古住宅の「不安」「わからない」「汚い」といったマイナスイメージを払拭させ、中古住宅を「住みたい」「買いたい」と選択できる市場環境を整えることを目的とする。

具体的には、消費者に向けて広く周知するとともに、顕在層に対してはイベント等でセミナーを開催しより深く説明できるようツール等を整備する。また事業者へは、周知を再強化するとともに、新たな住宅事業団体への案内、大手不動産事業者を中心に本仕組みを実装した買取再販物件を販売する場合にメディア等で広告宣伝するなどのメリットを提示し参画を促す。

将来的には、愛媛でのモデルを横展開し、香川県をはじめ徳島県、高知県の各拠点事業者と連携して問題解決を図ることを目指す。

愛媛県良質住宅認証制度「カチストック」におけるプレミアム住宅の流通促進の概要の説明資料

愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会

取組の詳細②

仕様	地域における既存住宅の流通促進とストック型社会の形成のために、愛媛県良質住宅認証制度（カチストック）を構築。品質確保のための3段階の性能基準に適合するように改修を行い、住宅ファイル報告書による客観的な評価で査定した既存住宅について、当該性能基準のレベルに応じて認証。特に、最高等級の住宅を当認定制度のフラグシップモデルと位置づけブランド化。「生涯支出の軽減」をコンセプトに、金融機関からは優遇サービスの提供を受けることが可能。
対象顧客	愛媛県内消費者（今年度は香川県へ向けた展開を検討）
顧客ニーズ	中古住宅の「不安」「わからない」「汚い」の負のイメージを払拭した安全・安心の住まい
販売チャネル	愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会からの広報・PR及び構成員からの営業時の案内
販売時期	通年
価格	インスペクション・瑕疵保険加入・履歴登録・維持保全計画・住宅ファイル報告書費用及びリフォーム（瑕疵保険指摘項目改修含む）費用

取組の詳細③

<住宅の維持保全・性能の向上>

住宅の品質確保のための3段階の性能基準（瑕疵保険付保基準までの性能以上を有する住宅〈等級1〉、フラット35基準に準ずる性能以上を有する住宅〈等級2〉、長期優良住宅として建築されている住宅もしくは長期優良化リフォーム基準性能以上を有する住宅〈等級3〉）に適合するよう必要に応じて改修、シロアリ点検を実施し、住宅ファイル制度で実装した中古住宅を各等級に応じて認証する。また、履歴登録、長期修繕計画も作成する。

消費者に向けては、仕組みの説明時に、建物の状況調査をおこない、必要に応じて改修し定期的に維持管理することで、予期せぬ改修など経年で起こりうる多大な出費を削減でき、結果、生涯支出の低減につながることを周知する。

<住宅の資産価値の適正評価>

愛媛県不動産鑑定士協会会員の不動産鑑定士が策定した住宅ファイル制度を活用した価格査定を実施する。具体的には、物件資料や重要事項説明書、設計図書、認定通知書（長期優良住宅の場合）や建物検査やシロアリ点検で得た情報をもとに、原価法（JAREAHAS）を活用した住宅価格を査定する。

運用方法は、購入物件が確定した段階（インスペクション・瑕疵保険付保調査、改修等を行う前）で住宅ファイル報告書（リフォーム前）を作成、その後、本仕組みに則り必要に応じて改修した後、再度住宅ファイル報告書（リフォーム考慮後）版を作成、リフォーム前と後の調査価格の差が質の向上と判断し、買主、金融機関等への根拠資料とする。

住宅ファイル制度は、建物診断やシロアリ検査等の情報をもとに、中古住宅の経済的残存年数を把握し、住宅の適正評価を不動産鑑定士という専門家によって報告される仕組みであり、売主、買主、双方に開示できるシステムであることから適正な評価方法と考える。

取組の詳細④

<金融・流通商品>

開発した仕組みでは、3段階の性能基準（瑕疵保険付保基準までの性能以上を有する住宅<等級1>、フラット35基準に準ずる性能以上を有する住宅<等級2>、長期優良住宅として建築されている住宅もしくは長期優良化リフォーム基準性能以上を有する住宅<等級3>）を設定している。その基準等級によって商品・サービスが設定されている。

●ベーシック（等級1）

・特になし

●スタンダード（等級2）

・新規お借入金引き下げ

●プレミアム（等級3）

・特別金利プラン+融資手数料を半額

・買取保証*

* 買取再販された住宅に限り、その買取再販した売主業者（愛媛県不動産コンサルティング協会会員の不動産事業者および愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会が認めた不動産事業者）が、その際の査定価格の60%以上で買取保証する。

<既存の商品・サービスとの差別化>

当認定制度を、愛媛県良質住宅認証制度に基づく「カチストック」としてネーミング、ロゴを作成しブランド化したことで、協議会ホームページでの公開や必要に応じて各種メディアを活用し告知し、広く周知ができる。

また、維持保全や性能向上、資産価値の適正評価、金融商品にブランド化など、既存の運用実績のある基準や制度を活用するとともに協議会独自の思考を実装し、現実的に機能する仕組みとなっている。特に、性能基準を3段階に設けたことで、無理なく開発した仕組みを市場に投入できたこと、消費者にも受け入れられやすいものとなっていることが特長である。

取組の詳細⑤

<定量的な効果（見込み）>

性能維持・向上の実施：想定対象戸数/5戸 想定利用世帯数/5世帯

昨年度までは、協議会構成員で試行（性能維持・向上）を実施してきたが、今年度は、消費者向けには事業周知を強化し、取扱事業者に関しては、買取再販事業者を含めて新規事業者開拓をおこない事業拡大を図る。

具体的には、消費者向けには、ホームページや住宅情報誌を活用して、事業案内や買取再販物件を紹介、住宅イベント等を活用しセミナーを開催し周知に努める。事業者向けには、構成員への案内を再度徹底、住宅事業者団体への新規案内するとともに、大手不動産事業者へ案内し本仕組みを実装した買取再販事業を提案、試行実施物件を確保する。

<市場への普及等の見込み>

現在、取扱事業者は本協議会構成員となっているが、今年度は新規取扱事業者を拡大する。また、各メディア等を活用して消費者向けに周知するとともに、必要に応じてイベントや研修会等も実施して普及拡大する。

取扱事業者拡大に関しては、既構成員となっている不動産事業者や住宅事業者への案内を再度徹底するとともに、住宅事業者を会員に持つ住宅事業者団体に新規案内、県内の大手仲介不動産事業者に個別で案内を実施し、買取再販事業も含めて連携強化することで試行実施物件を増大させる。周知には、本事業説明や買取再販物件広告だけではなく、新たにホームページやメディアに向けて、過去の試行実例を紹介し安全・安心な中古住宅の新しい購入方法を提案する。紹介の際には、個人情報に配慮したうえで購入者に取材をおこない施工事例写真や実施メリットなどのコメント等も盛り込むなど、より説得力のある内容にするなど工夫する。実例を紹介することで、消費者へはより安心感を提供でき、事業者にはビジネスチャンスと認知してもらうことができ広く普及できる。

<事業計画と実現可能性>

事業の体制整備に関しては令和4年度8月まで、周知に関しては10月までに完了させるなど、性能維持・向上事業を期限までに終了させるよう計画的に実施する。取扱事業者拡大に向けては、既構成員への周知徹底、大手不動産事業者への新規案内、住宅事業者を会員に持つ事業者団体等を活用するなど工夫する。

今後は、愛媛の事業モデルを香川県、徳島県、高知県へとエリア拡大し、四国エリアで展開できるよう検討、将来的には、オール四国で本事業を取り組む計画である。

今年度は、香川県での実施が可能か、主体事業者や構成員との連携の可能性を調査する。

香川県での検証に関しては、現時点では、（一社）香川県総合建設センターを事業連携先とし、参画構成員も愛媛モデルに準じて検討する。金融機関に関しては、四国4県に拠点を持つ伊予銀行と協議する予定である。