愛媛県良質住宅認証制度
カチストック

43

愛媛県
良質住宅認定制度
「カチストック」

愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会

実施目的

愛媛県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

仕組みの概要

インスペクション、フラット35適合検査、長期優良住宅認定制度からなる認証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不動産鑑定士が査定した既存住宅について、協議会が認証基準のレベルに応じて認証。認証住宅の取得には、認証レベルに応じて金利優遇、融資手数料割引、買取保証を適用する住宅ローンを利用できる。

事業の背景・ねらい［団体の思い］

愛媛県内における既存住宅の流通は、少しずつ増加しているものの、相対的に地価の低い郊外部ほど流通しにくい実態があり、まだまだ利用価値のある戸建住宅が空き家化するケースも増えている。これに対し、既存住宅の良質化により価値を高め、流通を促進して、ストック型社会の形成に貢献しようと、当該事業に取り組んでいる。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準｜
◎プレミアム（等級3）長期優良化リフォーム基準性能以上、長期優良住宅。
◎スタンダード（等級2）フラット35基準に準じる性能以上。
◎ベーシック（等級1）瑕疵保険付保基準の性能以上。

維持保全｜愛媛県中小建築業協会会員企業が、住宅の部位別に将来行うべき点検の項目や時期、更新・取り替え時期の目安等を示した計画書を作成する。計画期間30年で、5年毎に点検。点検結果は依頼主と協議会事務局に提出。

履歴情報蓄積｜施工、点検を行った、愛媛県中小建築業協会会員企業が、JBN住宅履歴「いえもり・かるて」等のサービスに登録。

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

住宅ファイル制度（物件資料、重要事項説明書、設計図書、認定通知書［長期優良住宅］、建物点検、シロアリ点検結果の情報を集約）で得られる情報を元に、JAREAHASを用いて住宅価格を査定。

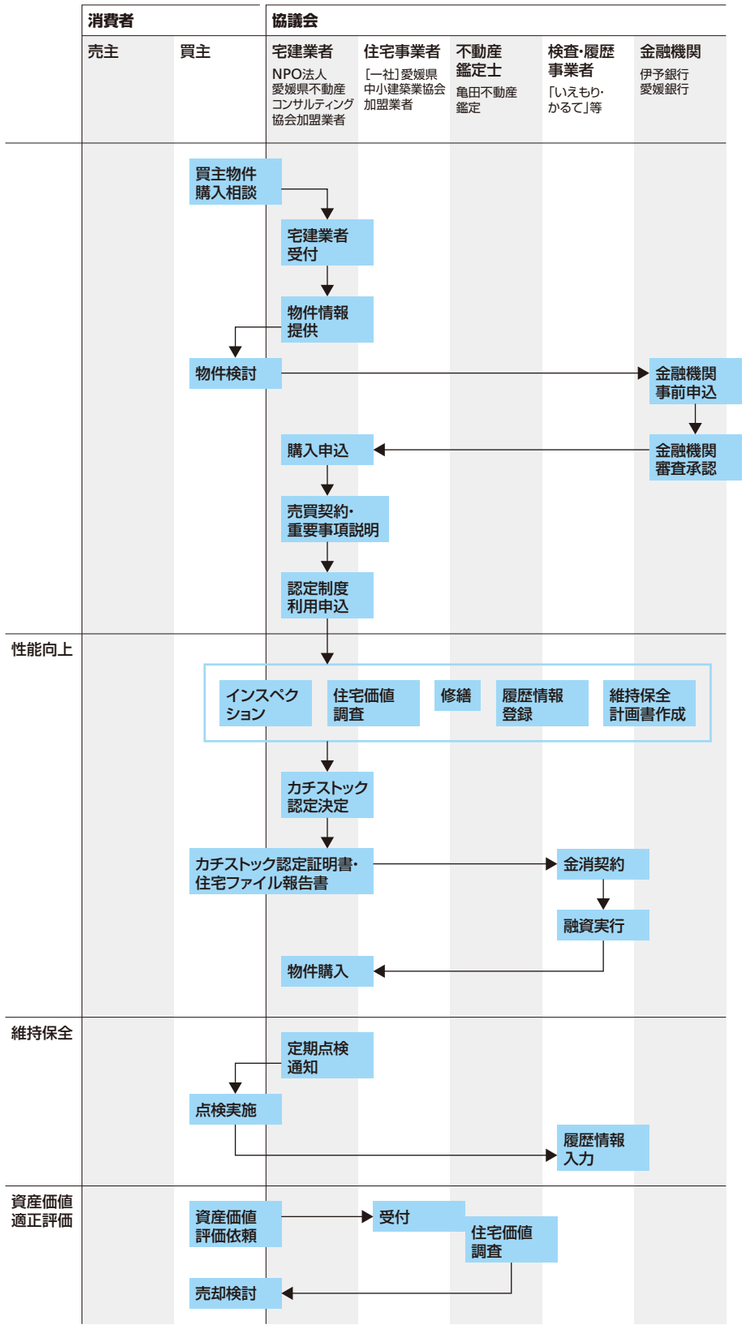
良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名｜「ひめぎん住宅ローン（カチストック型）」（愛媛銀行）
内容｜プレミアム（等級3）特別金利プランの融資手数料を半額+買取保証（買取再販の売主業者がその際の査定価格の60％以上で買取保証する）。スタンダード（等級2）新規借入金利を0.2％引き下げ。（平成29年12月時点情報）

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称｜カチストック
情報提供システム｜提携不動産事業者からの案内、各種メディアでの発信

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／リフォーム

対象地域

愛媛県

事業経過

平成28年度　事業採択
平成29年度　仕組み完成
平成30年度　試行実施

団体構成

代表提案者：株式会社 エス・ピー・シー
企画者：同上
住宅事業者：一般社団法人 愛媛県中小建築業協会
宅建業者：一般社団法人 愛媛県中小建築業協会 NPO法人愛媛県不動産コンサルティング協会
不動産鑑定士：亀田不動産鑑定
金融機関：株式会社 伊予銀行 株式会社 愛媛銀行

43
愛媛県良質住宅認定制度
「カチストック」

愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会
［試行事例］

愛媛県内における既存住宅の流通促進とストック型社会の形成をめざす

外観

玄関扉｜交換　外壁｜塗装

リビング｜クロス全面張り替え・床張り替え

キッチン｜設備取り替え

風呂場｜設備取り替え

所在地
愛媛県東温市

物件概要
種類　中古戸建
構造　木造2階建（木造枠組壁工法）
面積　敷地｜228.8m²
　　延床｜109m²
築年　平成6年

取引形態
個人間売買

リフォーム工事内容
◎　内装クロス全面張り替え、1階床張り替え
◎　キッチン、風呂、洗面、トイレ設備交換　給排水工事
◎　玄関扉交換、外壁塗装

試行経過
平成30年7月　購入相談対応、仕組み紹介
平成30年7月　売買契約
　　→インスペクション等検査実施
平成30年10月 リフォーム工事実施
　　住宅履歴登録
平成30年11月 認証決定（ベーシック）
平成30年12月 入居

買主
40歳代｜会社員｜家族構成：本人と母親

仕組みを利用して［買主の声］

仕組みを利用したきっかけ
たまたま相談した不動産会社から仕組みの説明を受けた。インスペクションを行った上で良い状態の物件を勧めると言われたので、この仕組みを使ってみようと思った。

仕組みを利用することにした決め手
インスペクションで、専門家に家の状態を視てもらい、安心して購入し、暮らすことができるところに惹かれた。

仕組みを利用して良かったこと
内部は1回見ただけだが、その時にプロの目で視てもらい安心だった。5年毎の点検も、履歴を残すことを含めて、もし売却が必要となった場合のことを考えると必要性を感じた。

仕組みを利用して良くなかったこと
この仕組みに不満はない。非常に助かっている。

仕組みを普及するために必要なこと
この仕組みを知らない人は多い。不動産会社が教えてくれなかったらなかなか分からないし、他の不動産会社で買っていたら一切この仕組みの話はなかった。多くの不動産会社が取り扱うとよいと思う。