

独自の査定方式で 住宅の資産価値を適切に評価

ポスト3・11、「中古住宅」選びの新常識

PRESIDENT プレジデント別冊 2012.1.14号別冊 定価 690円
www.president.co.jp

狙い目! 駅別「一番物件」500公開

得する中古住宅

損する中古住宅

賢い人は、
なぜ新築より
中古を買うのか



500万、1000万、2000万…
「資金別リフォーム」ガイド

- 一人住まい、タワーマンション、利回り…
目的別「家探しサイト」120%活用法
- 安い、値下がりにくい…5つの経済メリット
- 小池百合子さんの
「家計も地球もハッピーな暮らし方」

PRESIDENT2012年1月14日号別冊掲載タイアップ記事

優良ストック住宅推進協議会

独自の査定方式(特許取得)で

住宅の資産価値を適切に評価

価格根拠が不明瞭な中古住宅取引。独自の査定方式(特許取得)で住宅の評価を明確にした。新しいストックビジネスモデル、それが「スムストック」だ。

設立四年目で累積成約数が1000棟に

優良ストック住宅推進協議会が設立されたのは平成二〇年八月。大手ハウスメーカー九社(現在二〇社が、耐久性・耐震性に優れた自社のストック(中古住宅)を、独自の査定方式で評価・流通していこうとスタートしたのが「スムストック」。設立四年目にして累積成約数が一〇〇〇棟を上回る見込みだ。

「大手ハウスメーカーが供給したストックは、三〇〇万戸を超えるといわれています。ハウスメーカーの建物は、自社のアフターサービス・リフォーム部門を通じて点検やメンテナンスを行い、きちんと手入れをしていただいている建物がほとんどです。ところが、中古住宅市場では相場や築年数といった基準で評価されてしまう。建物の品質

や性能、これまで行ってきたリフォームやメンテナンスは評価されていませんでした」と同協議会広報・ホームページ委員長、長谷川浩司さんは話す。中古住宅市場では一般的に築二〇年を超える住宅はほとんど評価されないのが現状だ。建築当時二〇〇〇万円建てた住宅も、四〇〇〇万円建てた住宅も結果的に評価は同じになってしまっ。

「そこが問題でした。建築当時の価格も違えば工法や構造、耐久性や耐震性が異なる住宅を、きちんと評価する基準づくりが必要だと感じました」

流通すべき「ストック」を定義

同協議会ではまず、流通すべき「ストック」Ⅱ「スムストック住宅」の三条件を定義した。

①リフォームやメンテナンスの記録(住

宅履歴情報)がある。

②五〇年以上のメンテナンスプログラムがある。

③新耐震基準レベルの耐震性がある。

これらの条件を満たす住宅を「スムストック査定」で評価している。

スケルトン・インフィルを別査定 建物土地価格を分けて表示

「スムストック査定」では、住宅を、スケルトン(構造部分)と、インフィル(内装・設備部分)に分けて評価するのが大きな特徴だ。耐用年数が異なるスケルトンとインフィルを分けることで、適正な評価が可能。また、建物と土地価格を分けて表示することで、建物自体の価格が明瞭になり購入者も安心できる。これまでにはない画期的な手法なのだ。

住宅建築のプロが査定

適正で透明性のある査定を行うためには、工法や構造、メンテナンスといった建築の知識が不可欠だ。「スムストック査定」は、協議会から認定された「スムストック住宅販売士」が担当。売り主にはもちろん、購入希望者に対しても、住宅についての説明がきちんとできるのが大きな強みだ。

「きちんと評価して流通できれば、古い建物でも価値が認められて取り壊さなくて済みます。住生活基本法の主旨である「良いものをつくって、きちんと

手入れをして、長く大切に使う」ことに通じ、世代を超えて住み続けることができます。「スムストック」を通じて、売る人も、買う人も、そして家も幸せになるように目指していきたいです」

「スムストック」は、確かな品質の住宅を、長く住み継いでいくという時代の要請に応えるシステムなのである。

参加企業

- ハウスメーカー(50音順) 旭化成ホームズ/エス・バイ・エル/住友林業/積水化学工業/積水ハウス/大和ハウス/トヨタホーム/パナホーム/ミサワホーム/三井ホーム 関連不動産会社(50音順) 旭化成不動産レジデンス/エス・バイ・エル 不動産グループ/住友林業ホームサービス/セキスイハイム不動産グループ/積和不動産グループ/トヨタ住まいのライフ/日本住宅流通/パナホーム不動産/ミサワホームグループ/三井ホームエステート



HPをチェック!

スムストックの魅力が動画でわかりやすく解説!



中古住宅購入を考えている人なら一度は見ておきたい、スムストックの動画サイト。「これまでなかった家の買い方!」をテーマに、1~5話まで、わかりやすくまとめられている。

- 第1話 これまでなかった家の買い方! 第2話 ホントに中古住宅ってアリ? 第3話 間違いだらけ! 中古住宅の常識 第4話 中古住宅の楽しみ方 第5話 もっと知りたいメンテナンスプログラム

お問い合わせ

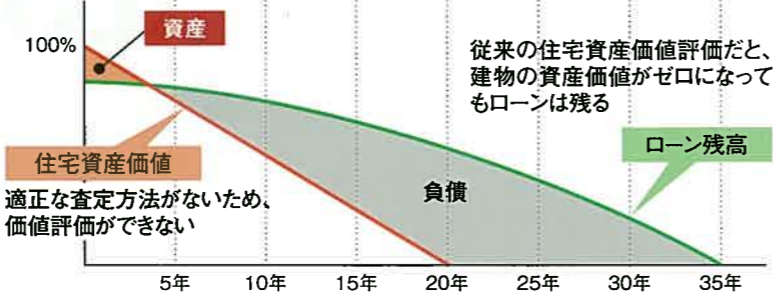
優良ストック住宅推進協議会(事務局) 〒105-8450 東京都港区虎ノ門2-3-17 虎ノ門2丁目タワー(積水化学工業 住宅カンパニー内)

TEL 03-5521-0764

URL http://sumstock.jp/

スムストック 検索

これまでの中古住宅

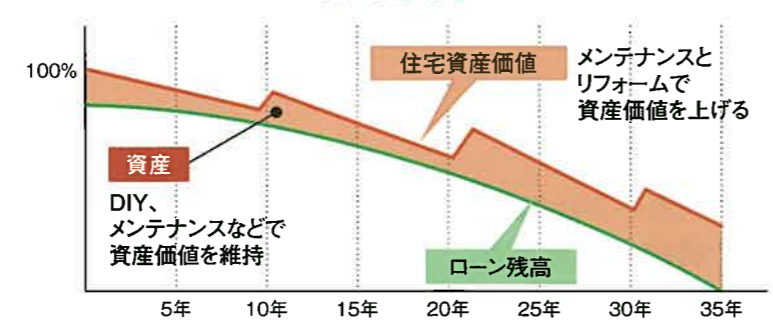


従来住宅資産価値評価だと、建物の資産価値がゼロになってもローンは残る

適切な査定方法がないため、価値評価ができない

違いは適正な評価!

スムストック



DIY、メンテナンスなどで資産価値を維持

メンテナンスとリフォームで資産価値を上げる

スムストック住宅査定の特徴

スケルトン部分

全体の6割 償却期間50年 (10%残価)

インフィル部分

全体の4割 償却期間15年 (10%残価)

耐用年数が異なるスケルトンとインフィルを別々に査定することで、建物の評価を正しく算出できる。

いままで



総額 5,200万円

これから



住宅 2,000万円 + 土地 3,200万円 || 総額 5,200万円

土地と建物を別々に査定・表示することで、適正価格が判断しやすくなり、価格の信頼性も高まる。



優良ストック住宅推進協議会 広報・ホームページ委員長 長谷川浩司氏。



優良ストック住宅推進協議会 [スムストック]

SumStock

<http://sumstock.jp>

住宅メーカー 9社の参加により、2008年7月に設立。その後10社に増え、既存住宅の正しい価値を査定するしくみとして【スムストック住宅】の普及に努めています。

旭化成ホームズ株式会社、エス・バイ・エル株式会社、住友林業株式会社、積水化学工業株式会社、積水ハウス株式会社、大和ハウス工業株式会社、トヨタホーム株式会社、パナホーム株式会社、ミサワホーム株式会社、三井ホーム株式会社、及び各社のグループ不動産会社（50音順、合計10社10グループ）