

良質の中古住宅を適正に評価し、流通させる取り組みが注目されている。中古住宅の価値は相場や築年数で一律に決められることが多いが、住宅メーカー各社が協力し、実態に即して査定する統一基準を作成。欧米に比べ、利用が遅れている中古市場の活性化につながる」と期待されている。

納得

会社員の北島一郎さん(46)「仮名」は2月、大手住宅メーカー10社を中心に加盟する「優良ストック住宅推進協議会」の査定を受けた東京都練馬区の中古住宅を土地代も含め、4300万円で購入した。築12年の鉄骨造りで、延べ床面積は約100平方メートル。新築当

進む中古住宅の適正評価

時は7千万円したという。北島さんは「価格の具体的な根拠が分かったので納得して買った」と話す。

同協議会は平成20年から、加盟する住宅メーカーが過去に建てた住宅を共通の査定方式で評価し、「スムストック」というブランドの中古物件として販売する取り組みを続けている。評価する基準は、①新築時

メーカー各社が統一基準

の設計から補修・リフォームまでの詳細な履歴情報がある②建築基準法で定める耐震基準を満たす③購入後も50年以上にわたって点検・補修制度があるーの3つ。

スムストックは建物と土地の価格を分けて明示。建物は耐用年数が異なる主要な構造部分と内装・設備を別々に査定し、新築時の金額を基に補修やリフォームの履歴を考慮しながら算定

する。スムストックの販売は累計で2千件を突破している。

家のカルテ

日本の住宅市場に占める中古物件の割合は1割強で、欧米各国に比べ、著しく低い。政府は32年までに中古住宅・リフォームの市場規模を22年の10兆円から20兆円に倍増させる目標を掲げ、中古住宅を適正に評価する指針や補修履歴などのデータベースの作成を進めている。



「スムストック」の一戸建て住宅 東京都内

住宅問題に詳しい明海大の中城康彦教授は「住宅の履歴情報は『家のカルテ』のようなもので、リフォームや補修に役立つほか、転売時には価格を決める要素にもなる。履歴を開示するスムストックのような取り組みを中古市場全体で推進できる仕組みが必要だ」と話している。