住宅産業

スムストックが推進する持続可能な住宅流通

修繕履歴を反映し、住宅に適正な価値を付け流通

日本では築20年が経過すると住宅の価値がゼロになると言われてきたが、住宅会社の技術向上により住宅寿命は延びている。優良ストック住宅推進協議会は、長寿命化が進む既存住宅の価値を適正に評価し流通させることで、住宅を長く使うという価値観が根付いている欧米のように持続可能な住宅流通市場を作ることを目的に設立された。大手住宅メーカー10社が参加し、優良な既存住宅を社会の共有資産として住み継ぐ仕組みづくりの先駆者として活動してきた。

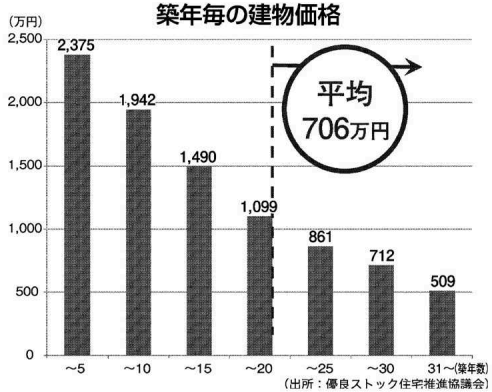
住生活の安定確保・向上

日本では長らく、新築から30年程度経過すると壊してしまうスクラップ&ビルドが続いてきた。こうした中、2006年に住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策「住生活基本法」が施行された。

06年から住宅供給会社9社によるストック住宅研究会が発足。08年に優良ストック住宅推進協議会が設立され、17年に一般社団法人優良ストック住宅推進協議会に改組した。

現在は旭化成ホームズ、住友林業、積水化学工業、積水ハウス、大和ハウス工業、トヨタホーム、パナソニックホームズ、ミサワホーム、三井ホーム、ヤマダホームズおよび各社のグループ不動産部門が参加する。

築年毎の建物価格



(出所：優良ストック住宅推進協議会)

世情の変化で既存住宅流通が拡大

転勤や住み替え、相続などライフスタイルの変化によりさまざまなニーズがある。加えて、人件費や建築部材などの値上がりなどにより新築住宅価格はここ数年で大きく上昇する一方、主な住宅購入層である20―30代の所得向上にはつながっていないため予算が限られており、新築住宅には手が届きづらい。顧客の住宅取得志向も変化してきており、スムストックの成長につながっている。解体せず次の住まい手へ引き継げるため、ゴミやCO2の排出を最低限に抑えることができ、社会問題の解決にも貢献する。

3原則で基準 明確化

参加企業が建築した既存住宅のうち、共通の基準を満たすものを「スムストック」と認定し販売する。スムストックには3原則があり、その全てを満たしていなければ認定されない。一つ目は住宅履歴データベースの保有。新築時の図面やこれまでのリフォーム、メンテナンスの履歴・情報などが管理・蓄積されている必要がある。二つ目は新耐震基準レベルの耐震性の保持だ。震度6―7の大地震でも倒壊・崩壊を防ぎ、人命を守ることができる耐震性能を持つ必要がある。三つ目は50年以上のメンテナンスプログラムの保有だ。長く住み続けるために50年以上の長期点検制度やメンテナンスプログラムがあり、計画通りに点検や修繕を実施しているか、基準を超える劣化事象がないことなどを確認する必要がある。

新築手がけたメーカーが既存住宅の査定、販売まで完結

3原則を満たした住宅は「スムストック住宅販売士」が査定から販売まで一貫して手がける。スムストック住宅販売士になるには、住宅会社ごとに行われる商品知識などに関する試験と、同協議会が年に2回実施するトータル50問の試験への合格が必要だ。これらの試験は会員企業の従業員が受験できる。

国の住宅政策に関することとスムストックの歴史や認定の判断基準に関する問題などが出題され、難易度は高い。また、定期的に制度やルールの改正を含めたWEB研修を開いており、5年に2回以上受講する必要がある。宅地建物取引士の資格を持ち、同協議会の独自試験に合格し、研修を修了した社員がスムストック住宅販売士として認定される。累計登録者数は9117人で、仲介実務者として1619人が活動している（26年6月末時点）。

独自の査定方式で構造躯体（スケルトン）と内装・設備（インフィル）に分け評価する。メンテナンスや修繕工事の履歴も反映される。明確な基準を設け根拠を持った査定を行うため、顧客にも納得してもらいやすい。

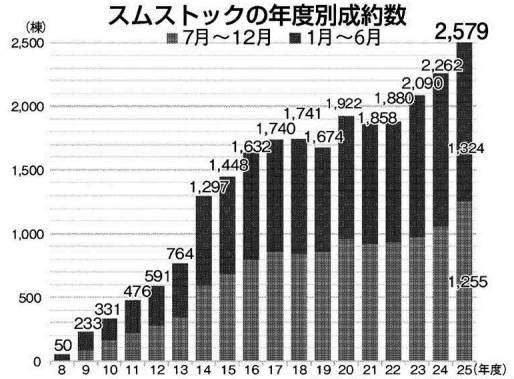
また、新築価格が高騰する中、経年価値は重要な要素になっており、新築営業の武器として使いやすいという。スムストックは定期的な点検とメンテナンスがあってこその取り組みだ。ハウスメーカーは定期的な点検制度を設け、その都度修繕に関するアドバイスを行っている。

また協議会の取り組みとして、ここ数年は既存顧客へのアプローチに重点を置いたスムストックの認知度向上に注力してきた。SNSやWEB広告を通じ徐々に広まってきており、25年度の成約数は2579件（前年比14%増）と過去最高を達成した。25年度までの累計成約数は2万4568件で、今後も成約数増加を目指す。

中古住宅の買取再販も手がける

仲介事業がスムストックの根幹であるため現時点では大きなウエイトではないが、住宅会社が中古住宅を買い取り、リフォームやリノベーションし再販する「買取再販型スムストック」も販売する。23年度には買取再販型スムストックガイドラインを制定した。25年度の販売件数は362件だった。24年度までは順調に増えてきていたが、25年度は土地も建物も価格が上昇しており仕入れづらい状況にあることが影響し減少に転じた。今後は市況を注視しながら、流通の一つの施策として対応していくという。

スムストックの年度別成約数



(出所：優良ストック住宅推進協議会)

スムストック成約物件の平均像



(出所：優良ストック住宅推進協議会)

国政追い風に事業加速目指す

国の政策と同じ方向を向いていることも大きい。同協議会の発足当初は先進的な取り組みだったが、3月に国土交通省が発表した新たな住生活基本計画において、住宅目標の約半分がストック住宅に関する政策になった。同協議会事務局の清水太郎特任渉外部長は「国の強い意志の現れと受け止めている。当協議会としてもこの政策を推進するため、共感してもらえる仲間を増やしていきたい」と話す。

日刊工業新聞 2026年10月26日 木曜日 14 NO.
無断転載・複写禁止 ©(株)日刊工業新聞社
一般社団法人優良ストック住宅推進協議会