

優良ストック住宅推進協議会

大手ハウスメーカーの優良な中古住宅を購入する方法

「“スムストック”だから安心でしたね」

耐震、省エネ、立地からローンまで。中古住宅はこう選べ！

NIKKEI BUSINESS **日経ビジネス** **震災後の新基準**  
日経BPムック

# マンション 戸建て 中古の選び方

共同編集 日経ホームビルダー

完成年でチェックする  
「当たり年住宅」一覧

徹底検証  
**新築 vs 中古**  
家づくりのプロが伝授  
**ダメ中古**はこう見抜け！  
耐震、断熱、雨漏り、シロアリ、水まわり

中古購入 **お金の新常識**  
ローン、補助金、保険、購入前の診断

話題の  
**リノベーション**で  
できること、できないこと

完全  
保存版

首都圏 近畿 中部

## 510駅

最新 ランキング  
資産価値、耐震性、帰宅困難

●本冊子は日経BPムック「マンション 戸建て 中古の選び方」から抜粋したものです。禁無断転載 ©日経BP社



●担当「スムストック住宅販売士」の紹介  
 “購入される方がとても喜んでくれる”  
 「スムストック」の付加価値の魅力

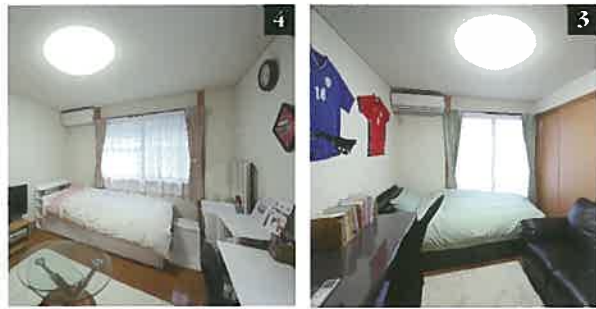
この住まいを査定し販売を行った相川俊子さんは、ミサワホーム西関東の不動産部に所属。以前の持ち主Aさんから依頼を受け、査定を行った。新築時の図面や情報はもちろん、その後のメンテナンスや細かいやりとりに至るまでの住宅履歴が残されている、これがNさんへと引き継がれていく。売り手と買い手の橋渡しをするのも「スムストック住宅販売士」の仕事の一つだ。

相川さんは従来の仲介業務も行ってきただが、優良な中古住宅をより適正に評価できる「スムストック」の制度ができてから、すぐに「スムストック住宅販売士」の資格を取得。

「もともと大手ハウスメーカーの中古物件は人気でしたが、『スムストック』でご紹介した物件を購入してくださった方には、とても喜んでいただいています。スムストックに参加している10社の住宅はクオリティが高いため、一般の住宅に比べると多少高額ですが、その付加価値を実感していただいていると思います」と相川さん。その真摯な姿勢で、売り手にも買い手にも信頼は厚い。



各社内で研修、一次試験を行い、協議会が行う二次試験に合格した人が認定される「スムストック住宅販売士」。認定証が目印(上)。写真右は、担当したミサワホーム西関東・相川俊子さん



■引越後のリビングルーム。購入時も築11年とは思えない美しい状態に保たれていた。東日本大震災直後の引越であったが、事前に行った綿密な耐久診断でも、全く異状は見つからず、ハウスクリーニングのみで入居している。■2世帯住宅だったので、親世帯部分はご主人の仕事の事務所として使用している。■子供部屋。利便性を求めていたお子さん達だが、実際に住んでみると、住み心地の良さに大満足。まだ荷物も片付いていない状態でも、たくさんの友人を招いてホームパーティを行ったそう。



「ハウスメーカーの家はやっぱり安心感が違いますね。清潔で美しい水廻り、全体的なグレードの高さなど、他で見えてきた中古住宅との違いを実感しているNさん。



N邸 [埼玉県 | 夫婦+子ども2人]  
 建物種類 / 一戸建て  
 構造・規模 / 木造2階建て  
 延べ床面積 / 147.6㎡ (44.6坪)  
 土地面積 / 187.11㎡ (56.6坪)  
 築年数 / 11年



失敗しない！  
 中古住宅の選び方  
 [住まい特集]  
 査定で安心・満足  
 長く快適に住む  
 実例レポート  
 CILIO SEIUP

●優良スムストック住宅推進協議会

大手ハウスメーカーの優良な中古住宅を購入する方法

「スムストックだから安心して」

「ずっと住み継ぐことができる住まい「スムストック」」  
 売るとき「納得」、買うとき「安心」

中古住宅を購入するうえで懸念されるのが、劣化の状況が見えないこと。ホームインスペクション(住宅診断)も認知され始めているが、新築時の情報はもちろん、もともと行っているメンテナンスデータを利用しない手はない。これらの住宅履歴データの管理は「スムストック」への参加条件であり、加入するハウスメーカー大手10社は当然この管理を行っている。マンションのような長期の修繕プログラムが浸透していない戸建て住宅でも、建物のメンテナンスプログラムを引き継げることは、買い手の安心にも繋がる。さらに、築年数によって一律に評価されてきた中古物件の査定が、土地と建物を分けて、その住まいに応じて個別に厳密に行われる。ハウスメーカーの住宅に住む売り手にも納得のシステムだ。

「スムストック」住宅価格査定報告書。住宅の価格がより明確に査定されているので、売り主も買い主も安心。

●COMPANY PROFILE  
 優良ストック住宅推進協議会  
<http://sumstock.jp>  
 ☎ 03-5521-0764

●オフィス [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

●構成メンバー  
 [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  
 [関係不動産会社] (50音順)  
 旭化成不動産/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

一方、「高い買い物なのに、主人が即断するのはびっくりしました」と奥様。その後、すぐに仮押さえの電話をし、一週間後には契約を済ませた。

中古住宅に不安を感じていた夫妻だったが、そんな心配を払拭してくれたのが「スムストック」物件だった。

「ハウスメーカーの建物にもともと信頼をおいていましたが、ここは『スムストック』の物件だから、さらに安心でした。新築建売住宅同様の価格ではありませんでしたが、中古なのに建物の保証が引き継げる、というところが最後の「押しになりましたね」と奥様。

大手10社のハウスメーカーが参加する「スムストック」。土地と建物を分けて、優良な物件を適切に評価するこの仕組みは、今後の中古住宅販売のキーとなるだろう。

※各社メーカーにより保証の有無・内容は異なる。

長女の進学を機に、手狭だったマンションから広くゆとりのある住まいへ移ることを計画していたNさん。

「新築を考え、土地探しから始めました。当初は簡単に見つかると思っていました」。不動産会社から物件を紹介されるたびに見学に行っていたが、立地や広さ、既存建物の処理の問題などで、なかなか良い土地に出会えず、とうとう一年半が過ぎてしまった。

「立地を考えると土地は半ばあきらめ、途中からは中古住宅も視野に入れ始めたのですが、実際に見てみると新築と比べて見劣りし、ピンと来るものがありませんでした」。

そんなときに紹介されたのが、スムストック認定住宅のチラシ。Nさんが希望していた様々な条件と合致しており、とりあえず見へ。

「外観はリフォーム直後だったため新築同様、家の中に入っても築11年と思えないほどきれいで、しっかりしていましたね。これはグスグスしている他の人に購入されてしまつ」とご主人。



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、既在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、2010年4月現在合計10社10グループ）