



週刊  
**ダイヤモンド**  
別冊2011年8月14日号から抜粋

優良ストック住宅推進協議会

# 独自査定(特許取得)による仲介スタイル スムストックは 高い資産価値を維持



優良ストック住宅推進協議会 [スムストック]

**SumStock**

# 優良ストック住宅推進協議会

# 独自査定(特許取得)による仲介スタイル スムストックは高い資産価値を維持

中古住宅選びのおもしろさは、玉石混交といわれる市場から、自分だけの「玉」を選び出せることにある。優良ストック住宅推進協議会に加盟する大手ハウスメーカー10社の中古戸建て(スムストック)は、市場でもトップクラスの品質を誇る「ブランド中古」。どこに違いがあるのか、まずはその内容をじっくり見てみたい。

## 20年超ゼロ査定ではもったいない

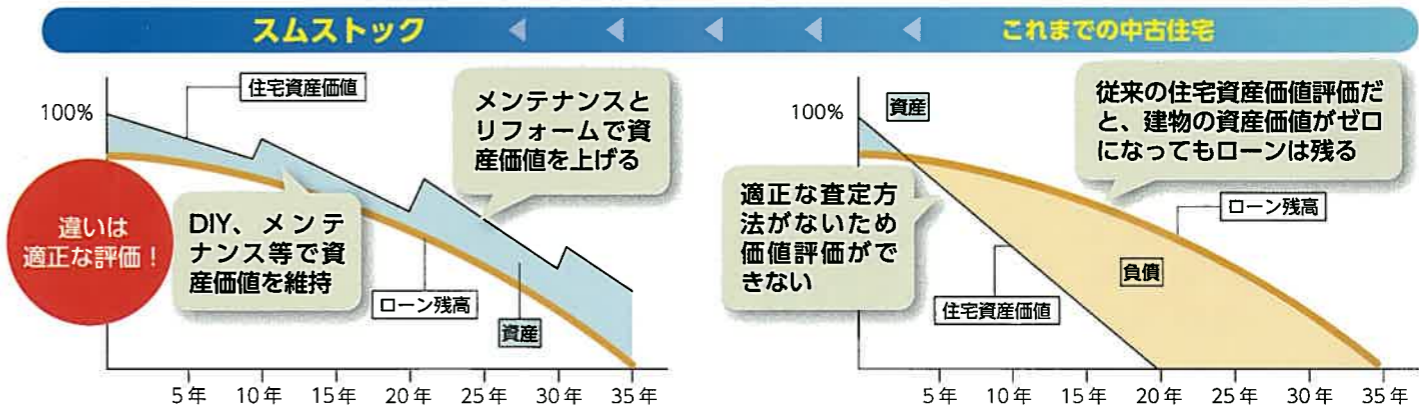
中古マンションを検討する人は、建物の質を考えると「どのデイベロッパーが建てた物件か」に着目することが多い。しかし、中古の戸建てを探す人が「どの会社が建てた家なのか」とチェックすることは、ほとんどないといっている。どうだろうか。「セキスイハイムやヘーベルハウスなど、大手ハウスメーカーがつくったストック(中古)は、200万戸を超えますが、従来は安価な木造住宅と同じ価値基準で取引されてきました。つまりは、20年超はゼロ査定です」

## スムストックとは

- 1 住宅履歴データベースを保有
- 2 50年以上のメンテナンスプログラム
- 3 新耐震基準レベルの耐震強度

優良ストック住宅推進協議会のメンバーは、大手ハウスメーカー10社(旭化成ホームズ、エス・パイ・エル、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、パナホーム、ミサワホーム、三井ホーム)およびその関係不動産会社。2008年7月に組織された。スムストックを査定するスムストック住宅販売士は、同協議会から認定証を交付される。

「中古住宅群の誕生である。現在、査定済みのスムストックは約6000棟。そのうち売買取引が成約したのは560棟(2011年4月末現在)だ。注目したいのは、成約した物件の内容と、成約状況である。」



スムストックの販売時のチラシ。建物価格と土地価格の別、メンテナンス履歴などが書かれている。物件情報はスムストックのホームページでも見ることができる



## 築20年の建物も約600万円で評価

先ごろ売り出された埼玉県上尾市の築20年の戸建てを見てみよう(チラシ参照)。建物も庭木もきれいに手入れされ、落ち着いた佇まいを見せている物件だ。家の中ではスムストック住宅販売士が建物の構造やメンテナンス状況を細かく説明してくれる。リフォーム部門の専門家も

いて、「いくら予算でどこまでリフォームできるか」を提案してくれる。十分に納得がいったところで契約となる運びだ。販売当日、オープンハウスに7組の見学者が訪れ、その日のうちに成約となった。「即日完売」である。販売価格は土地(173.66平方メートル)が2157万円。建物(122.22平方メートル)が593万円だった。

## 同条件の新築と比べ建物価格差850万円

わが家が高く売れることは、売り主にとっては喜ばしいが、買い主にとってはどうか。「先の埼玉の即日完売物件と同じ仕様の家をハウスメーカーの新築で建てれば、2500万円ほどかかります。中古で買って古家を解体し建て直す場合、さ

らに解体費が150万円かかります。ところがスムストックなら、建物価格にリフォーム代1200万円を加えても1800万円しかかかりません(中林氏)。要は、メンテナンスが良好で構造体の強度が十分保たれているスムストックならば、「内装等のリフォームだけでさらに30〜40年は住める」という考えが成り立つのだ。解体+新築の費用2650万円と「スムストック+リフォーム」の1800万円の差は850万円。これをローンで賄うと金利も発生するわけだから、長い時間で見ると非常に大きな差になる。「スムストックは優良ストック住宅推進協議会加盟10社の建物で、新耐震基準レベルの耐震強度を確保した家を対象にしています。」

必要なメンテナンスもすすませている優良物件ぞろい。その意味で安心・安全が確保されていますし、メンテナンスプログラムも引き継がれます。新築か、あるいはスムストックか。これは十分、検討に値する選択肢だと言えるだろう。

## スムストック川柳の大賞が決定

先ごろ第1回のスムストック川柳大賞、スムストック賞ほか各賞が決定した。楽しい受賞作品の数々と選者による評は、ホームページで読むことができる。

- [スムストック川柳大賞] 妻と家 年齢なんて意味がない 舞法務 (北海道)
- [スムストック賞] 履歴書をつけて我が家を嫁に出す 虹色金魚 (神奈川県)

## スムストックを動画で早わかり!



スムストックに興味がある人はもちろん、中古住宅購入を考える人なら一度は見ておきたい情報源がスムストックの動画解説「これまでなかった家の買い方」。ホームページより視聴できる。

スムストック 検索

## 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

Asahi**KASEI**

S**X**L エスバイエル

 住友林業

**セキスイハイム**

 SEKISUI HOUSE

 Daiwa House Group

 TOYOTA HOME

**PanaHome**

 MISAWA **ミサワホーム**

 **三井ホーム**

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、2010年4月現在合計10社10グループ)

 **sumStock**  
http://sumstock.jp