

ストック活用

優良ストック住宅推進協議会(スムストック)代表幹事

中林昌人さん

価格査定を変えた

国や金融機関に期待

大手ハウスメーカー10社が自社の既存住宅の流通を活性化し、独自の市場形成を目指して運営する優良ストック住宅推進協議会。代表幹事の中林昌人さんに、国の施策や2014年への展望を聞いた。

――取り扱い件数の現状は？

13年度は800〜900棟を見込んでおり、08年の設立以来、右肩上がりだ。当協議会では、劣化する部材をきちんとメンテナンスしていればスケルトンの価値は保たれるという考えに基づき、価格査定をしている。累積で約1800棟の売買実績があり、築25年の住宅で平均500万円程度の値段

がついている。きちんとつくったスケルトンを維持管理すれば一定の価値は保たれることを、理論ではなく実績として示せたと自負している。

13年は、ストック活用を巡る議論が盛り上がった。6月に国土交通省が「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」の報告書をまとめた。さらに、国交省と金融庁が協力して「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」を開催。中古住宅の担保価値が認められない現状をどうにかしようと、金融関係者と住宅関係者がいっしょに議論している。こうした動きが始まったことに意義がある。

――14年はどんな年になるか？

4月に消費税率が上がるが、個人間売買の場合、消費税がかからないことに気付いて中古住宅を購入する人が増えるのではないか。建材や人件費の値上がりも懸念されているが、中古住宅では影響がない。中古住宅の売買は、ますます増えるだろう。



優良ストック住宅推進協議会(スムストック)代表幹事の中林昌人さん