

媒体名	フジサンケイ ビジネスアイ
掲載日	2014.3.27

中古住宅 市場活性化に弾み

メーカー各社 適正評価へ統一基準

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。

価値に納得

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て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平方㍍。新築当時は7000万円したと

「スムストック」の一戸建て住宅　＝東京都内



いう。

中古住宅の良しあしは買ってみないと分からぬとの不安があった北島さんは「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。

優良ストック住宅推進協議会は2008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。物件はホームページで公開している。

評価する基準は①新築時の設計から補修・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。

協議会によると、従来の中古住宅は土地の形状や広さ、周辺環境といった相場や建物の築年数などで一律に評価され、建物の品質は軽視されがちだった。木造の場合は築20年を超えると建物の価値が評価されないケースが多い。

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。

良い物件が割安

担当者は「売り手は手入れした分、適正な価格で売却できる。買い手も新築では手が届かなかった条件の良い物件を割安に購入できる」と利点を強調する。

スムストックの販売は累計で2000件を突破。13年度は単年度としては過去最高の800件に届く勢いだという。

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20年までに中古住宅・リフォームの市場規模を10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。

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。