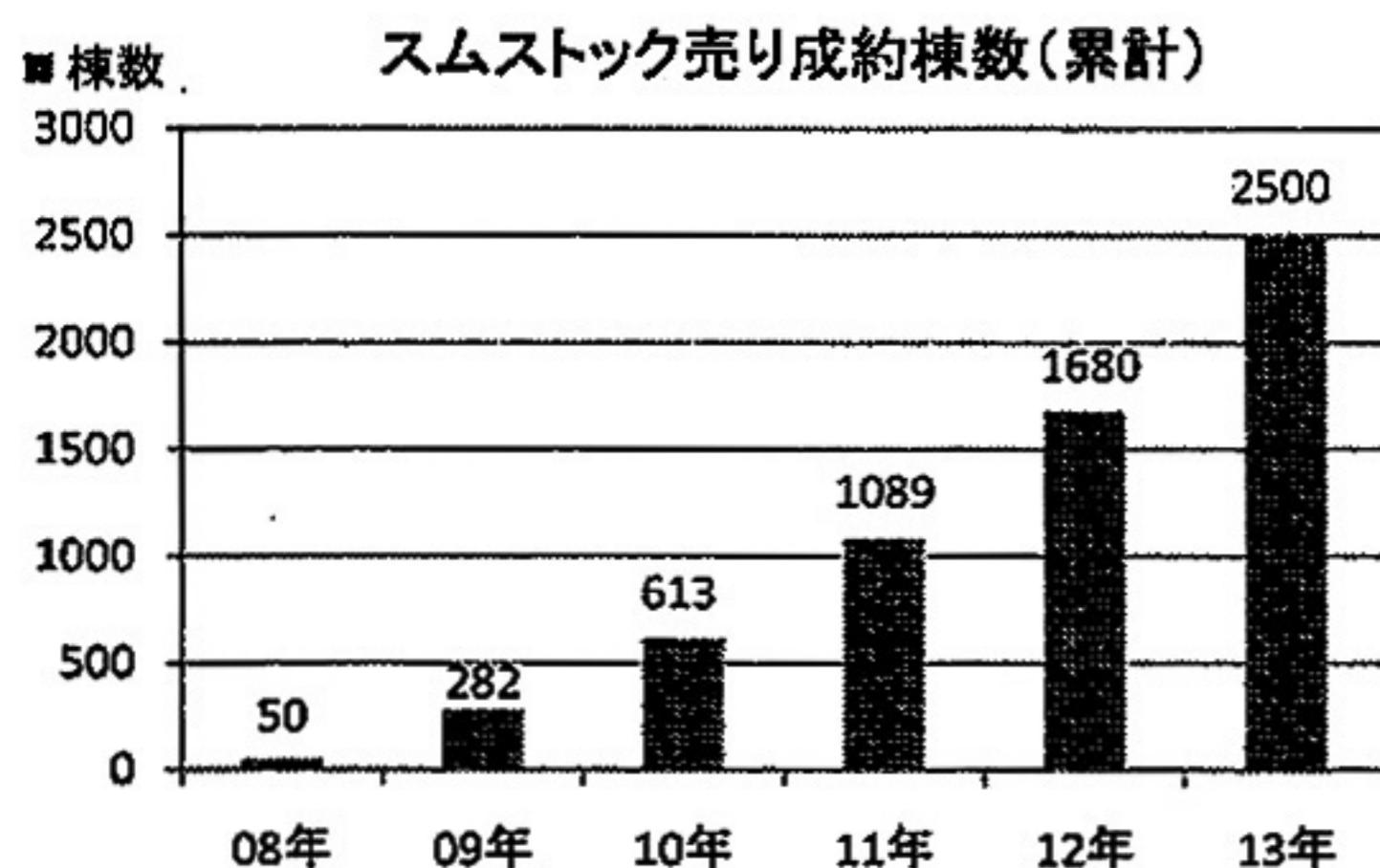


住宅10社の中古流通伸張

優良ストック協
「スムストック」 建物・土地を別価格表記



※各年7月1日～6月末。13年は14年6月末見込み

ハウスメーカー10社で組織する優良ストック住宅推進協議会(会長・和田勇積水ハウス会長)は各社が供給した中古戸建て住宅を「スムストック」のブランドで、その流通活性化と市場整備に取り組むことを目的に、08年に事業開始。6年間の事業年度を数える今年6月末で、売り成約は累計2500棟に達する見通しだ。年間1000棟の大台が見えてきた。

和田会長はこれまでの活動を、「日本の中古住宅は一般的に20年で財産価値がなくなってしまう。協議会では、査定基準を整備して、各社が供給した優良な中古住宅ストックを適正な価値に高める活動に取り組んできた」と話す。また「一般の中古住宅市場にもスムストックの仕組みを広めたい」と市場を展望する。

同協議会の中林昌人代表幹事は、「10社を合わせた供給ストックは400万戸を数える。このうち年間0・5%が流通市場で取引に出されている」という。「約2万戸(0・5%)の流通規模に対して、スムストックの取引は年間1000戸弱とまだまだ伸びしろは大きい」と見ていく。

長寿命化へ囲い込み

スムストックの戦略は、供給した優良ストックの適正価値をメンテナンスをしつかり

行って、長期にわたり維持し、流通させることだが、ストック自体の廻り込みにも主眼が置かれている。各社が供給した住宅が一般の中古市場で流通すると、優良化、長寿命化に欠かせない各社の定期メンテナンスプログラムから離脱する可能性が高まる。セカンドユーザーの手に渡ったところでは住宅メンテナンスが立ち切れたり、不適切なリフォームが行われると、本来の長寿命化が問題視しているためだ。

もう一つの特徴は、住宅(建物)と土地を分離した独立の価格表示だ。建物については更に、構造耐力上主要なスケルトン部分を6割、内装・設備のインフィル部分を4割の割合に分けて建物を査定するところもポイントだ。

中林代表は、「全てのものに価格があるから、消費者は

その価値が判断できる。中古住宅の市場活性化には魅力ある商品が存在するべきで、魅力があるかを判断するには性能・コストの情報開示は不可欠だ」とスムストックの考え方を説明する。

一般市場では課題も

ここ数年、中古住宅市場拡大に向けた議論や活動が活発になる中、スケルトンインフレールを分離した建物査定や、土地・建物を分離した価格表示などスムストックの流通手法が関係者の関心を集めている。「スムストックの手法を広く一般市場で普及させるにはまだまだハードルがある。しかし、土地・建物を別表記が導入できる住宅とできない住宅を区別したり、査定書の整備・公開といった諸課題をクリアしていくば、一般市場での可能性も広がる」と中林代表は話している。

住まい・暮らし・文化