

Special Feature
特集 1

スムストックが目指す
既存住宅流通の活性化
日本の住宅の資産価値向上を目指して



一般社団法人優良ストック住宅推進協会
事務局長

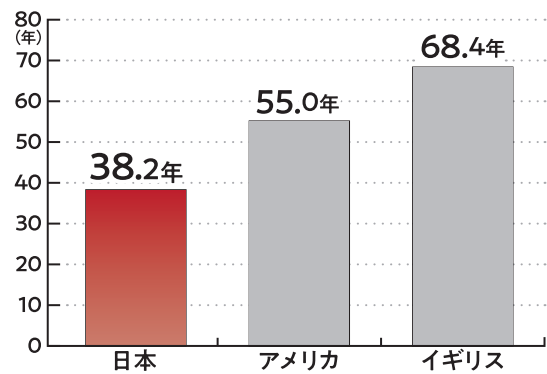
清水 太郎 (しみず たらう)

1990年東北学院大学経済学部修了、同年積水ハウス株式会社入社。営業職を19年、2008年より支店長を歴任、2022年ESG経営推進本部渉外部、同年9月より出向により現職。

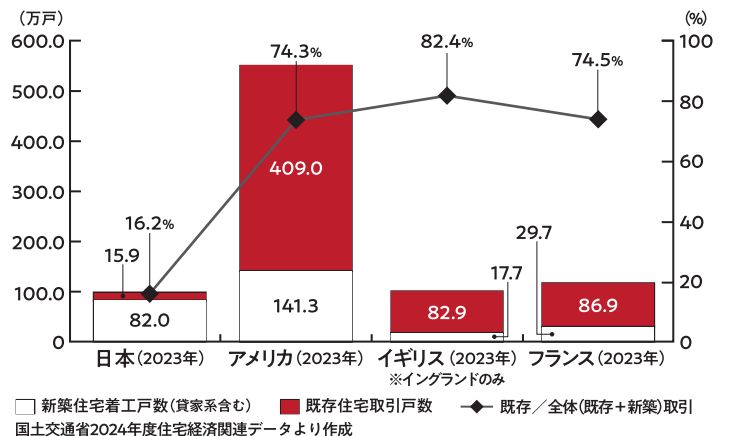
■ スムストック誕生の背景

日本の新築住宅の性能は日々向上し、オーナーが生涯住み続けることも可能だといわれる。にもかかわらず、新築から約38年経つと取り壊される現状がある(資料①)。新築・既存(中古)住宅を合わせた流通量に占める既存住宅の割合も、欧米に比べわずか4分の1～6分の1程度の16.2%(2023年)に過ぎない(資料②)。「築20年を過ぎた住宅の価格はほぼゼロ」という、既存住宅に対する根強い考え方が影響しているとされる。背景には戦後の住宅政策がある。圧倒的に不足していた住宅量を増やす政策が進められた。1968年には全国で住宅総数が世帯数を上回った。ただ、住宅の質よりも量の確保が優先され、それまでに建てられた住宅が既存住宅として流通する市場は日本ではなかなか育たなかった。既存住宅は「不安」「汚い」「わからない」といったイメージが定着してしまったためだ。

【資料①】 滅失住宅の平均築後年数の国際比較



【資料②】 既存住宅流通シェアの国際比較



一方、住宅メーカーの建築技術や使用する資材は進化し、住宅の長寿命化が進んだ。50年、60年、あるいはそれ以上の耐久性がある住宅が登場した。06年に施行された住生活基本法では、良質な住宅ストック（既存住宅）・居住環境の形成や、住宅取引の適正化、流通の円滑化に向けた市場環境の整備がうたわれた。

住宅メーカー各社は、早くから長期点検制度の導入や、補修・リフォームなどの履歴の保有といった取り組みを進めていた。住宅メーカーとしても、既存住宅の価値を適正に評価し、流通の仕組みをつくり上げることで、サステナブル（持続可能）な住宅流通市場を形成する——。これを基本理念に08年7月、大手住宅メーカー9社が任意団体「優良ストック住宅推進協議会（以下、協議会）」を設立した。10年、エス・バイ・エル（現ヤマダホームズ）が新たに加わり、10社が参加することになった。さらに、協議会としての活動開始10年目を迎えた17年10月、社会的な信用力を高め、社会への発信力を強化する目的で「一般社団法人」に改組した。10社およびグループ会社が参加する協議会では、参加会社施工の既存住宅を「スムストック」の共通ブランド名で認定し、普及するための活動を行っている。「SumStock」とは、「住む」を意味するラテン語の

「Sum（スム）」や「最高の」を意味する「Summus（スムス）」などからの造語で、「きちんと点検と手入れをして、最上の状態で住み継ぐことができる、社会の共有資産住宅」のことであり、住宅メーカーが協働して、既存住宅の価値を適正に評価し、流通させる仕組みは日本は勿論のこと、欧米にも例のないものだ。そのスムストックは「3原則」「3手法」からなる。3原則とは、スムストックと認定されるための条件だ。①住宅履歴データベースの保有、②新耐震基準レベルの耐震性の保持、③50年以上のメンテナンスプログラムの保有（資料③）だ。①住宅履歴データベースの保有……今までどのような修繕をしてきたのかがわかると、購入後のメンテナンスの計画などにも役立つ。新築時の図面、これまでのリフォーム、メンテナンス情報などが管理・蓄積されていることが必要となる。②新耐震基準レベルの耐震性の保持……安心できる住まいには一定以上の耐震性能が欠かせない。「新耐震基準」レベルの耐震性能があることが最低限の条件となる。③50年以上のメンテナンスプログラムの保有……永く住み続けられる住宅であるためには、建築後50年以上の長期点検制度やメンテナンスプログラムがあり、計画通りに点検・修繕を実施している必要がある。

【資料③】

【スムストックの3原則】



今までどんな修繕をしてきたのか。それが分かると、今後必要なメンテナンスの計画等にも役立つ。新築時の図面、これまでのリフォーム、メンテナンス情報などが管理・蓄積されていることを条件とする。

安心できる住まいには一定以上の耐震性能は欠かせない。「新耐震基準」レベルの耐震性能があることを最低限の条件とする。

永く住み続けることができる住宅であること。それを支える建築後50年以上の長期点検制度・メンテナンスプログラムがあり、計画通りの点検・修繕を実施している。または、査定時点検を実施し、基準を超える劣化事象がないことを確認していること。

構造躯体と内装・設備を区分して査定する

3手法は、優良な既存住宅であることの価値を評価するためのものだ（資料④）。まず、「スムストック住宅販売士」が査定から販売まで一貫して行う。10社およびそのグループ会社の社員のうち、宅地建物取引士の資格を持ち、なおかつ協議会独自の試験に合格し、研修を修了した社員がスムストック住宅販売士として認定される。「不動産のプロ」であると同時に、自社が建てた住宅の工法や構造に詳しい「建物のプロ」でもあるスムストック住宅販売士だからこそ、住宅の価値を適正に評価することができるわけだ。スムストック住宅販売士の累計登録者数は全国に8,508人（24年12月末現在）いる。彼らが、特許を取得

している独自の査定方式（スムストック査定方式）により、その建物を現在建てたらいくらかかるか、再調達価格を算出。再調達価格を耐用年数の異なる構造躯体（スケルトン）と内装・設備（インフィル）に分けて評価することで、建物本来の価値を正しく評価。これまでのメンテナンス履歴やリフォーム工事などもきちんと評価する。さらに、一般的な総額表示ではなく、建物価格と土地価格を分けて表示することで、購入者に建物自体の価値を適正に伝えることができる。こうしてスムストックとして認定された既存住宅の成約数はほぼ右肩上がりに増加している。08年度（協議会の年度は7～6月）は50棟だったが、23年度には2,090棟にまで増加（資料⑤）。累計の成約数は1万9,727棟に達する。

【資料④】 【スムストックの3手法】



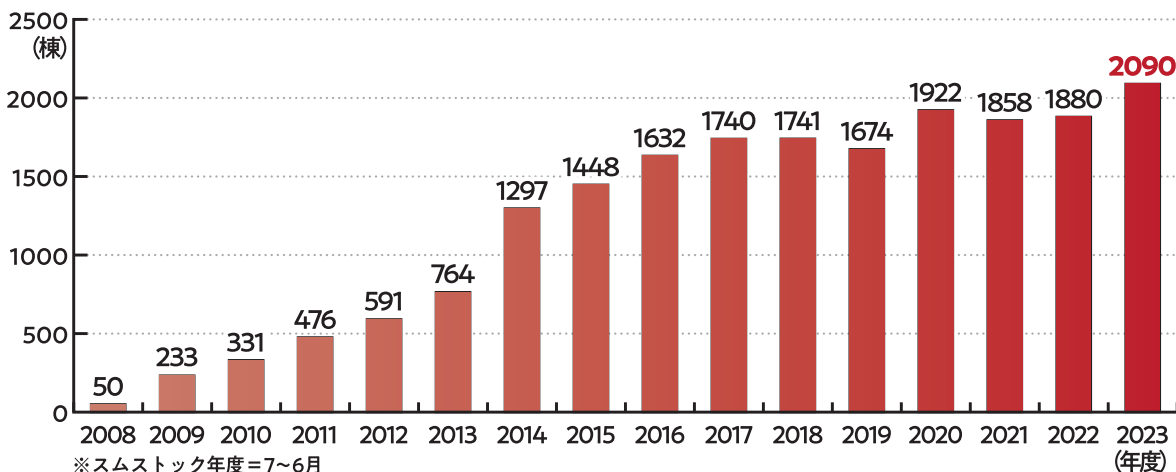
不動産のプロであると同時に建物のプロでもあるスムストック住宅販売士が査定から販売まで行う。様々な試験や研修をクリアし、自社ハウスメーカーの建物の知識が豊富だからこそ、住宅の価値を適正に評価することができる。

その建物を現在建てたらいくらかかるか、再調達価格を算出。再調達価格を耐用年数の異なる構造躯体（スケルトン）と内装・設備（インフィル）に分けて評価することで、建物本来の価値を正しく評価。これまでのメンテナンス履歴やリフォーム工事等もきちんと評価する。

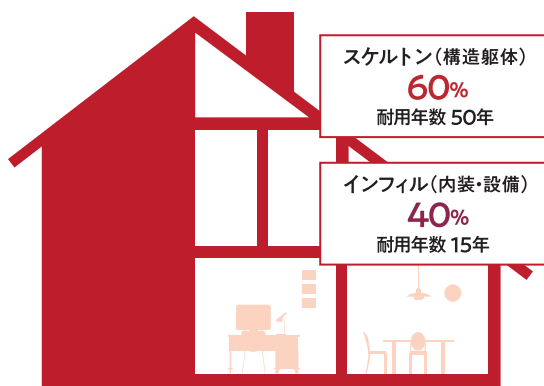
スムストックは、一般的な総額表示ではなく、建物価格と土地価格を分けて表示。購入者に、建物自体の価値を適正に伝える。

※スムストック査定方式は特許取得済み
（特許番号6636476号 2019年12月27日更新）

【資料⑤】 スムストック年度別成約数



【資料⑥】スムストック成約物件の平均像

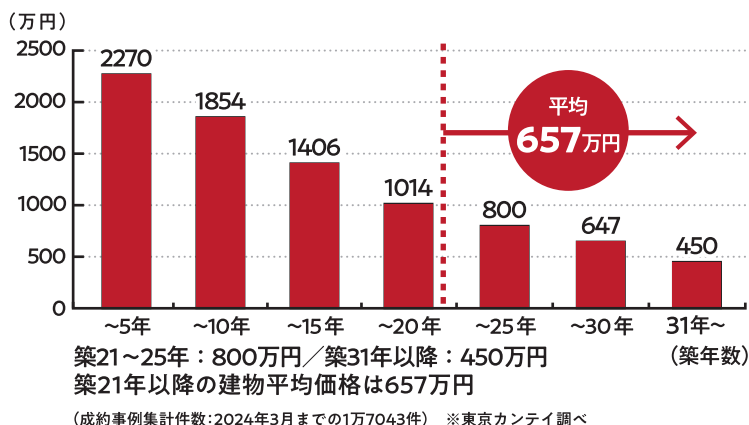


スムストックの平均像

経過年数	18.8年	※新築時の建物価格
延べ床面積	128.71㎡	2,487万円
建物成約額	1,149万円	(新築時価格の46%)

(2024年3月までの1万7043件の成約事例から抽出したスムストック全体の平均像)
※東京カンテイ調べ

【資料⑦】スムストック築年数ごとの平均成約額（建物価格）



新築時の約46%の評価額で売買が成立

では、スムストックとして認定された既存住宅はどのように評価されているのかをみてみよう。資料⑥は24年3月までの成約事例1万7,043件の平均を示したもの。築年数18.8年、延べ床面積128.71㎡の建物の成約額は1,149万円となっている。新築時の建物価格は2,487万円。つまり、新築時の約46%の評価額で売買が成立していることになる。また、資料⑦は、築年数ごとの平均成約額（建物価格）の推移だ。築21~25年で800万円、築31年以上でも450万円、築21年以上の建物の平均価格は実に657万円となっている。「築20年超の家の価格はほぼゼロ」と一般的に考えられ、「家を取り壊して更地にして売るしかない」といわれるなか、スムストックとして認定を受けた住宅にはそれほどの価値が認められ、実際に買主が購入していることになる。

スムストック住宅販売士の査定額と実際の成約額（建物と土地の合計額）の差異も平均約1%しかない。売主は「少しでも高く売りたい」、一方買主は「少しでも安く購入したい」と思うもの。しかし、こうしたさまざまなデータからうかがえるのは、価値を適正に評価された既存住宅は、仮に高い価格であっても、買主は納得して買っているということだ。売主、買主双方にとってメリットのある仕組みといえる。

買取再販制度でさらに長寿命化が進む

最近では協議会参加の住宅メーカーが買取再販にも力を入れている。自社施工の物件を売主から住宅メーカーがいったん買い取る。リフォームなどを施して住宅の価値を高め、買主に販売する。これが買取再販だ。スムストック成約件数に占める買取再販の割合は20年度8%、21年度13.3%、22年度16.4%、23年度17.9%と年々増加。スムストックは既存住宅の価値を適正に評価することにより、流通市場を活性化させることを目的としており、住宅の長寿命化に資する仕組みである。そういった意味で買取再販は、事前にリフォームを加えることで、さらに長寿命化を図り、循環サイクルを大きくする取り組みと捉えられる。人件費や建設資材などが高騰し、新築一戸建て住宅の価格上昇が今も続いている。日本では「新築志向」が根強いが、優良な既存住宅を購入することも有力な選択肢に入った時代といえよう。スムストックの仕組みが世の中にもっと広がることで、新築での住宅購入にこだわるオーナーの意識もきっと変わっていくに違いない。家には随所にオーナーの「想い」やこだわりが詰まっているものだ。定期的な点検や適切なメンテナンスをして大切に暮らしていけば、築20年、30年経った家でも十分な資産価値が保たれ、その家を望む買主が現れる。将来、何らかの事情でその家を手放さなくてはならなくなったとしても、その「想い」は次のオーナーへと受け継がれていく。さらに、次のオーナーへと——。「いい家は、つづく。」のだ。