

提案名	スムストック査定システムの構築	分野	維持管理・流通システム
提案者	優良ストック住宅推進協議会		

■提案の基本的考え方

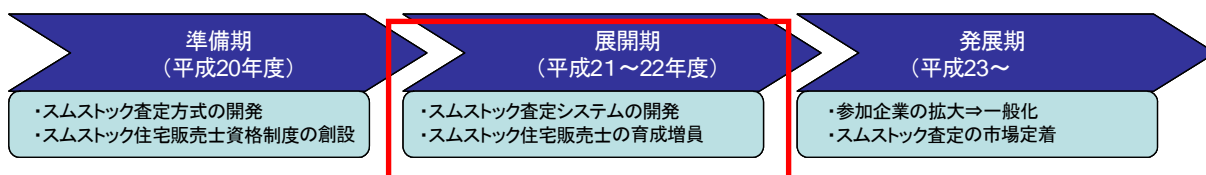
質の良否に係わらず築年数のみで住宅ストックの査定がなされている現状の住宅流通では、良質な住宅の資産価値を適切に評価出来ていない。そのため、重要課題である既存住宅の流通拡大が思うように進んでいない。そこで、良質な住宅ストックの基準を設け、資産価値を詳細に査定できる仕組みを構築・運用することで、良質な住宅ストックの資産価値向上及び既存住宅の流通拡大を図る。

●これまでの活動内容

平成 20 年 7 月、住宅メーカー 9 社により【優良ストック住宅推進協議会】を設立。

協議会参加企業（各社不動産流通部門の関係会社を含む） ※平成 21 年 7 月末現在

旭化成ホームズ株式会社、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



良質な住宅ストックの基準および独自の査定方式の作成、ホームページの公開、販売士認定研修の実施、各社戸建オーナー（入居者）向け告知活動を中心に活動を行った結果、スムストック住宅販売士は 687 名、査定件数は 1600 件（いずれも平成 21 年 7 月末現在）となった。

今年度および来年度を「**展開期**」として、スムストック査定の普及拡大を図る。

●協議会の事業内容

1. 良質な住宅ストックの基準を作成し、適合物件をスムストックと認定
2. 住宅の質を適切に評価（査定）するスムストック査定方式を作成
3. スムストック住宅販売士（査定士）の育成（資格制・更新有）
4. スムストック及びスムストック査定の普及・啓蒙活動の実施

●スムストックの認定基準

スムストックとは、戸建住宅にあって、通常の使用条件のもとで、適切な補修をした場合、**長期の耐久性を有する**もので、次のいずれかの住宅をいう。

1. 適切な補修を行うために、必要な**住宅履歴**データを備えて**建築後 50 年以上に亘って点検・補修**を行う制度の対象であり、当該制度に則って点検・補修を実施している住宅。
2. 一定の耐震性能を有するとともに、長期点検・補修制度に準じた点検・補修制度の対象とし、当該制度に則って点検・補修を実施している住宅。
3. その他、上記各号に準じる住宅。

■提案内容

独自の査定方式であるスムストック査定方式のシステム化（DB化）、ならびに同システムを活用できるスムストック住宅販売士の人材育成を行う。

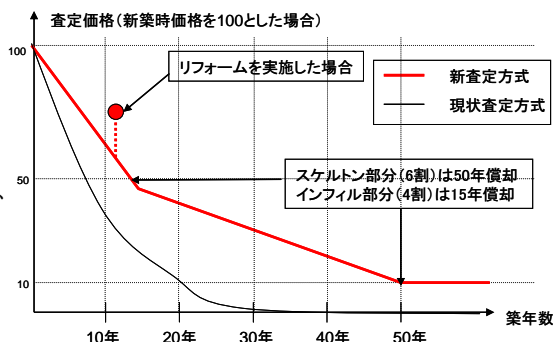
●スムストック査定方式とは

これまで不動産流通市場で行われてきた土地建物一体での総額表示方式を改め、建物土地価格を別々の表示とし、さらに建物に関し、スケルトン・インフィルの考えを導入し、より建物の評価を正しく行うものとした。

- ・スケルトン（構造躯体）・インフィル（内装・設備機器）に分け、償却期間をスケルトンは**50年**、インフィルは**15年**として査定。

※インフィル部分のリフォームが行われた場合、定める方法により金額加算

- ・間取りの使いやすさ、設備のレベル、住宅履歴の有無等、**きめ細かい査定項目**を設定。
- ・査定結果を建物価格と土地価格に分けて表示。
- ・全ての査定は、協議会の研修を受け、販売士資格を得た**スムストック住宅販売士**が実施。



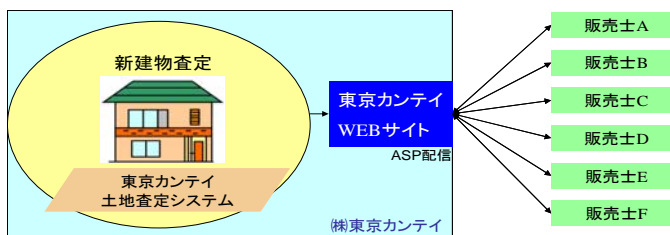
※査定方式についての詳しい内容をスムストック HP (<http://sumstock.jp/>) に掲載しています。

1. スムストック査定システムのシステム化（DB化）

現在は協議会が作成した「査定マニュアル」に基づき、販売士が個別に査定を実施（Excel を利用）しているが、今後**データの蓄積**および**査定精度の向上**のため、**システム化（DB化）**を行う。

日本全国の土地の査定が出来る**東京カンテイの「土地査定システム」**を活用し、**建物査定部分をシステム開発**することによりスムストック査定システムを作成する。

- ◆各項目の評点を入力することにより査定額を自動計算
- ◆東京カンテイ Web サイトから ASP 配信でシステム提供
- ◆データベース化
 - ・ 査定の評点の内容
 - ・ 査定事例、契約事例



ASPで提供されるシステムに各販売士が実際の現地査定評価、住宅履歴の査定評価を入力することにより、査定書が作成される

2. スムストック住宅販売士の人材育成

上記システムを活用して、正確な査定ができる人材を育成するため、販売士の資格試験・研修の実施に加え、**更新教育を継続的に行う**。

- ・スムストック住宅販売士の拡大 【資格試験実施 22年度末販売士数 900人 400人増(21年比)】
- ・現スムストック住宅販売士の新システム活用促進 【システム活用研修の実施】
- ・スムストック住宅販売士の長期優良住宅に関する知識の継続的進化 【セミナー研修の実施】

※販売士の資格継続のためには一定のセミナー受講が条件

■提案者からのコメント

スムストックの認知が高まることで、「**どのような住宅が既存住宅流通市場で価値を認められるか**」が一般のお客さまに理解されることとなります。

価値基準が明確となることで、「**良質な住宅ストック**」を意識した**家づくり**が一般化され、お客さまの「資産価値維持」への意識も高まります。結果として良質な住宅ストックが市場に多く出回ることとなり、**既存住宅の流通拡大**、そして、**フロー型社会からストック型社会への変換促進**へと繋がると確信しています。