

平成 20 年 7 月 29 日

各 位

優良ストック住宅推進協議会

優良ストック住宅推進協議会設立について

本日、既存の優良ストック住宅流通の活性化と適切な市場形成を目指し、「優良ストック住宅推進協議会」（会長：和田 勇 積水ハウス株式会社 代表取締役会長兼 CEO）の設立総会が住宅メーカー 9 社の参加により開催され、活動を開始しましたのでお知らせします。

当協議会では、参加会員共通の「優良ストック住宅」を定義し、これを満たすものについて構造耐力上重要な部分（スケルトン）と内装・設備の部分（インフィル）を分けて査定する「優良ストック査定方式」を共通の査定方式として使用することで、優良なストック住宅（ブランド名：SumStock スムストック）の普及に努めます。また、これらを実現するために、独自の「優良ストック住宅査定マニュアル」（スムストック査定マニュアル）を策定し、会員内の住宅査定者向け教育研修カリキュラムを整備することで、協議会認定の査定士（スムストック住宅販売士）を育成していきます。併せて、7月下旬より専用ホームページ（<http://sumstock.jp>）を開設し、会員各社の優良ストック住宅情報などを発信することで、普及促進に努めていきます。

1. 背景

一昨年「住生活基本法」が施行され、「現在及び将来の国民の住生活の基盤である良質な住宅の供給」などの基本理念が示されました。良質で長寿命な住宅ストック（200 年住宅）を形成し、その住宅ストックを活用して「真に豊かな住生活」の実現を目指す社会的な動きは、先の国会において「長期優良住宅の普及の推進に関する法案」が継続審議となるなど、具体的な動きを見せはじめています。

これから建築される新築住宅の質を政策誘導し、それらにより形成される市場を整備し、将来的に住宅資産の流動化を定着させることは、大変重要な施策です。しかしながら、日本社会の少子高齢化は急速な進展を見せており、今後リタイアメントを迎えた団塊世代の住替えに対する潜在需要などを考慮すると、現状の優良なストック住宅の流通市場整備が何よりも急がれることは疑いありません。

ハウスメーカー各社では、早くからこのような住宅に対する社会的要請に応えるべく、長期の点検制度の導入や履歴の保持などについて、住宅供給者の責任として取組みを進めて参りました。今回設立会員となった各社ではこのような共通の状況認識の下、これまで供給してきた各社の優良なストック住宅を、共通の考え方に基つき査定して市場へ提供することで、既存住宅流通市場の整備と活性化を推進することが必要であるという合意に至ったことから、当協議会が設立されました。

2. 経緯

「住生活基本法」ならびに「200年住宅ビジョン」の趣旨実現を目指し、住宅メーカー9社及び関連の不動産会社にて、平成17年度より「ストック住宅研究会」が立ち上げられ、本日まで検討を続けてきました。今般、参加各社の合意形成が完了し、各関係先のご指導も頂きながら実施に向けての準備が整いました。

3. 優良ストック住宅（スムストック）の定義

優良ストック住宅とは、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、長期の耐用性を有するもので、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（以下、「長期点検・補修制度」という）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を実施する住宅。
- (3) その他、上記各号に準じる住宅。

4. 優良ストック住宅査定方式（スムストック査定方式）とは

(1) 建物価額の査定方法

- ① 建築時価額を、構造躯体に要した価額（以下、「スケルトン」という）と内装・設備（以下、「インフィル」という）に分けて考える。
- ② スケルトンは、その償却期間を建築後50年とし、50年後の残価を10%とする。
- ③ インフィルは、その償却期間を建築後15年とし、15年後の残価を10%とする。
- ④ 上記により算定された価額を、長期点検・補修制度ないしは当該制度に準じた点検・補修制度における住宅履歴データに基づき、加減する。
- ⑤ 詳細は別途協議会の定める査定マニュアルによる。

(2) 査定者

前記(1)の方法により建物価額の査定を行う者は、協議会の定める研修カリキュラムの修了者、またはこれに準ずる知識・経験を有する者とする。

(3) 優良ストック住宅購入対象者への情報提供

- ① 建物価額は、土地価額と分けて表示する。
- ② 優良ストック住宅の販売にあたり、必要な場合は購入希望者の要請に基づき、当該希望者に対して、住宅履歴データを開示する。

5. 事業計画概要

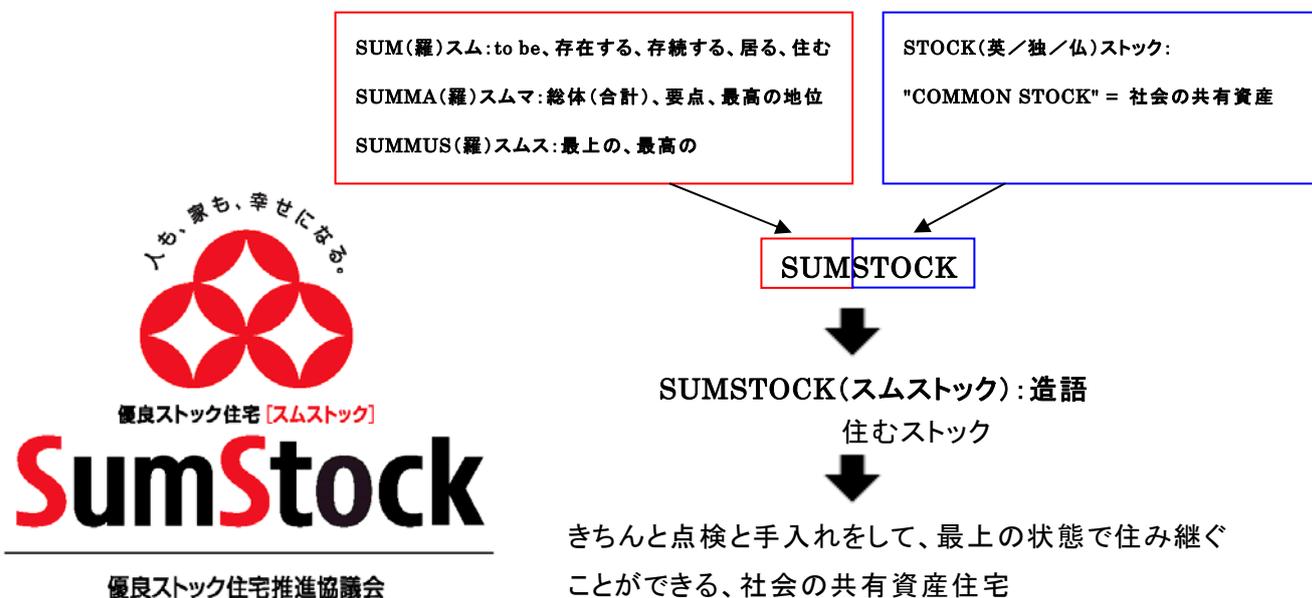
- (1) 優良ストック住宅の定義・査定マニュアルの策定およびそれらの見直し
- (2) 優良ストック住宅査定者（スムストック住宅販売士）の育成及び認定試験の実施
- (3) ホームページ等による優良ストック住宅及び査定方式の広報・普及促進

6. ブランドマークについて

当協議会により「優良ストック住宅」に認定された物件は、SumStock スムストック（商標登録出願中）の共通名称を使用し、協議会参加の各関連不動産会社の流通事業の中で普及を進めていきます。

【ブランド名：SumStock スムストック】

“SUMSTOCK”の意味について

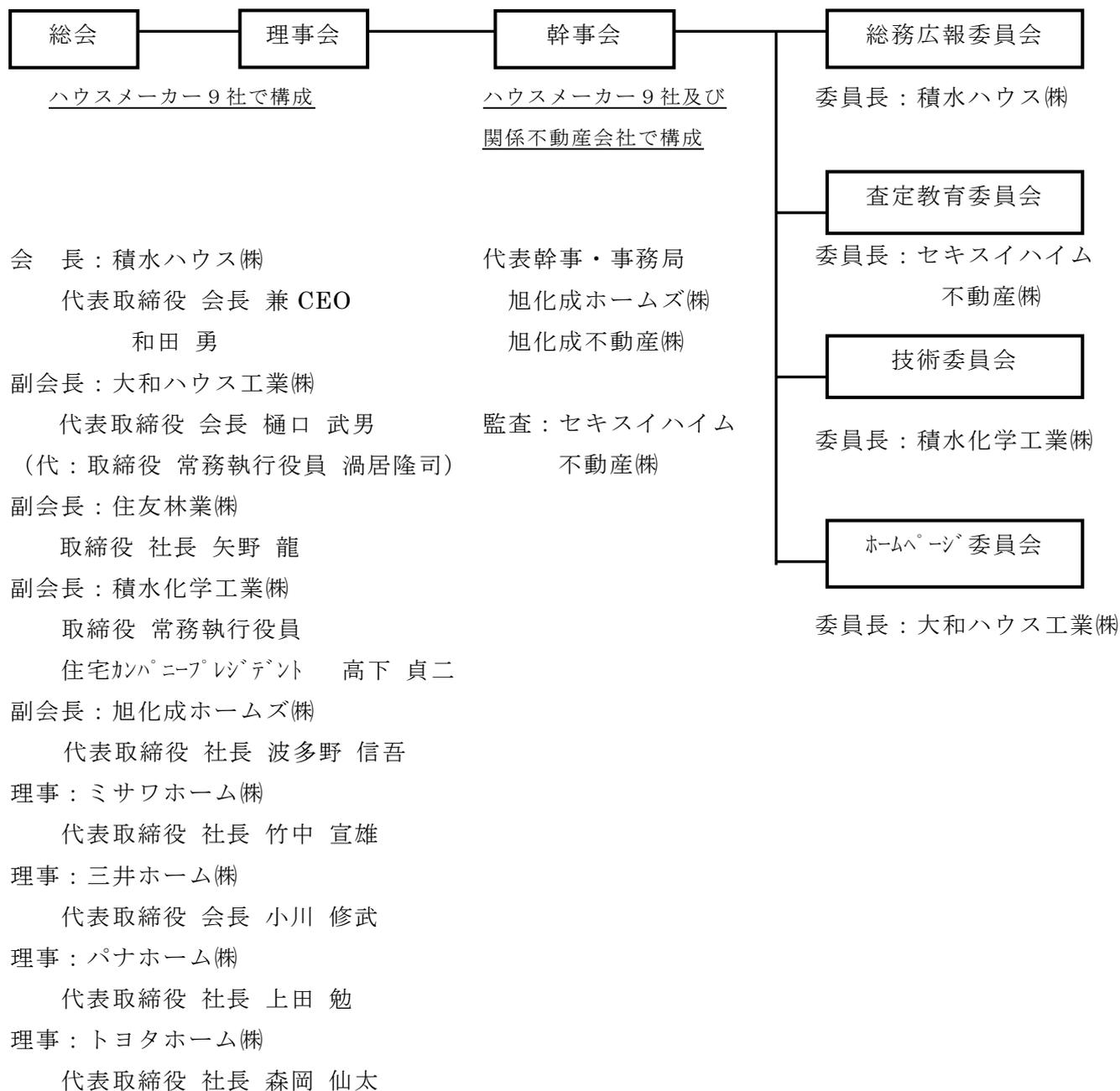


7. 参加会員名

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、及び各社のグループ不動産会社（50音順、合計9社9グループ）

<ご参考>

・運営体制



以 上

【本件に関するお問い合わせ】

優良ストック住宅推進協議会 事務局
(業務代行：旭化成ホームズ広報室) TEL:03-3344-7115
担当：岩本 FAX:03-3344-7050