

既存住宅の推進について

- 1.当協議会（ブランド名：スムストック）の取組
- 2.既存住宅（流通・リフォーム）の推進上の課題



2025年4月11日

一般社団法人 優良ストック住宅推進協議会

1.当協議会（ブランド名：スムストック）の取組

■ 協議会は、2008年7月に設立

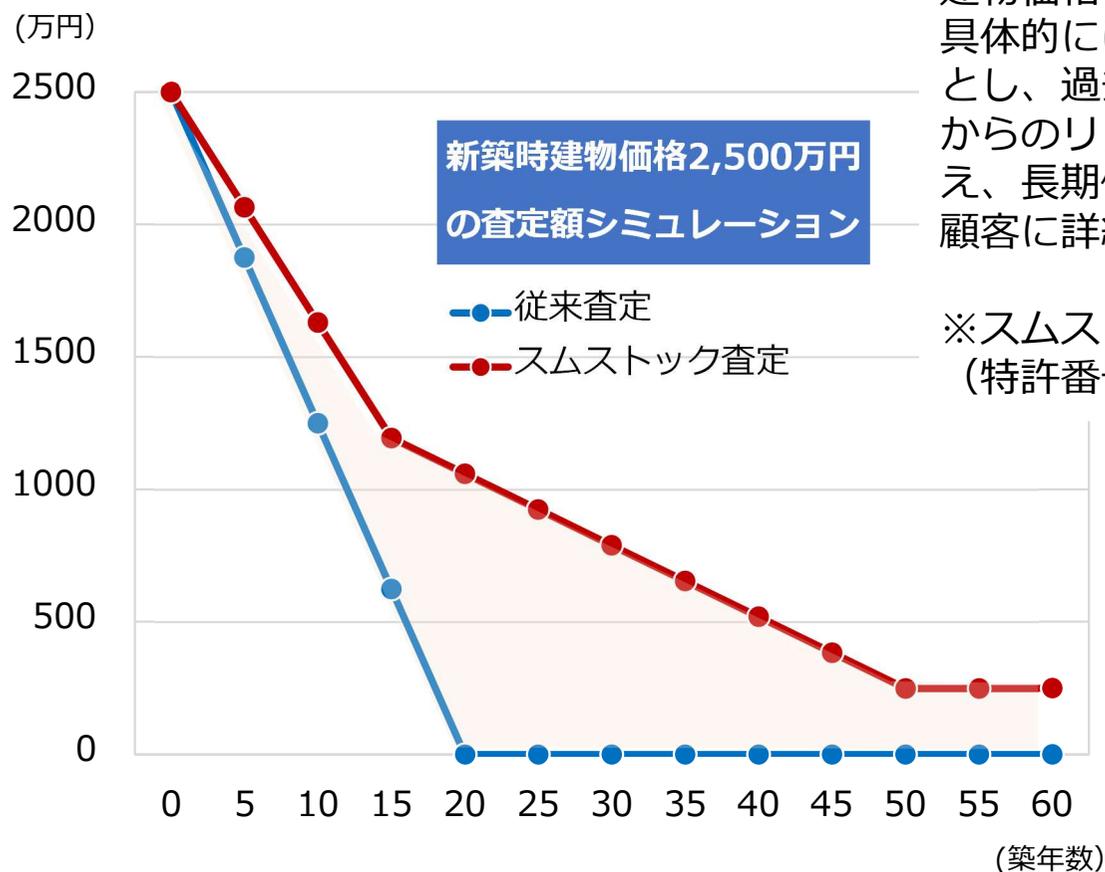
- ・日本の既存（中古）住宅は築20年で建物価値が「0」となって流通している状況に対し、**良質な既存住宅は20年以降も建物価値があり、欧米のように適正な建物価値で評価、流通を行う世の中に変えたい**という思いから、高品質・高耐久の住宅を提供している大手住宅メーカーにより、当協議会は2008年7月に設立された。
- ・当協議会は、2017年10月に「一般社団法人」、同年12月に国の推進する「特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度（安心R住宅）」の登録第1号となった。
- ・現在は、正会員10社※（住宅メーカー）と準会員（系列の流通会社）、賛助会員（住宅保証機構等）で構成されている。

※10社：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
パナソニックホームズ株式会社、ミサワホーム株式会社
三井ホーム株式会社、株式会社ヤマダホームズ

1.当協議会（ブランド名：スムストック）の取組

■ スムストックの基本的な考え方 ～ スムストックの要諦

1) 「スムストック査定方式」



【算出条件】

スケルトン（S）の場合を6割とし（S：I＝6：4）、スケルトン（S）の流通耐用年数を50年（年率1.8%減価）、インフィル（I）の流通年数を15年（年率6.0%減価）で設定。また流通耐用年数20年（残価0）の一般木造と比較した。

建物価格を査定するため、独自の査定方式を行っている。具体的には、「躯体・構造 50年、内装・設備 15年」とし、過去に行ったリフォーム工事（売却時の15年前からのリフォームが対象）や間取り、設備状況などに加え、長期優良住宅、ZEHなども評価できる査定式とし、顧客に詳細に価格が説明できる査定式となっている。

※スムストック査定方式は特許取得済
（特許番号6636476号 令和1年12月27日）

過去に行ったリフォームも評価

リフォーム済物件
リフォーム加算額は
平均で

150万円

1物件当たりの
リフォーム金額は
平均で

319万円

**売却15年前までの
リフォーム工事※を評価**

※リフォームは増築、メンテナンスを除く

1.当協議会（ブランド名：スムストック）の取組

■ スムストックの基本的な考え方 ～ スムストックの要諦

2) 「3原則・3手法」

スムストックに入会、もしくはスムストックとして販売・流通するには、「3原則・3手法」を条件としている。スムストックブランド維持・向上の観点からも、最重要の約束事。なお、対象は「戸建・専任媒介」物件

スムストック「3原則」

住宅履歴データベース保有

新耐震基準レベルの
耐震性を保持

50年以上の
メンテナンスプログラムの保有

スムストック「3手法」

スムストック住宅販売士が
査定から販売まで行う

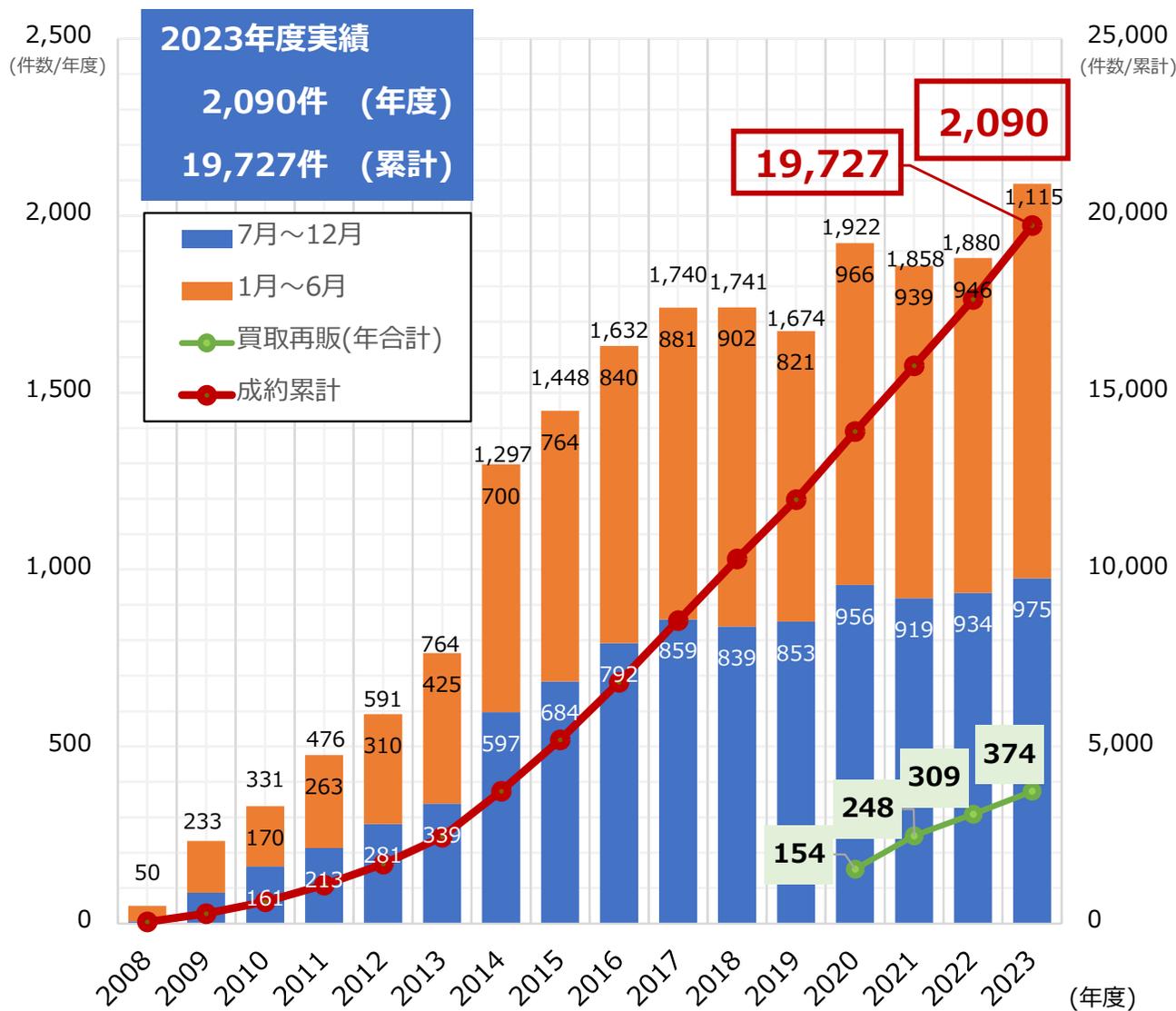
スムストック査定方式
で査定する

建物価格と土地価格を
分けて表示する

1.当協議会（ブランド名：スムストック）の取組

■ 2023年度実績

①スムストック成約数の推移（年度・累計）



②スムストック専用瑕疵保険・安心R住宅の推進

- 1.スムストック専用瑕疵保険：1,278件（付保率 61%）
- 2.安心R住宅制度でのスムストック物件比率（2023年4月～2024年3月）

各団体提出数	リフォーム済	リフォーム提案	合計
各団体提出数合計	1,940件	152件	2,092件
（一戸建）	494件	150件	644件
（スムストック）	259件	148件	407件
一戸建のスムストック比率	52.4%	98.6%	63.2%

一戸建てのリフォーム提案（仲介）のほぼ全てがスムストックと推定される

③捕捉率は2割程度

協議会10社
戸建ストック：401万棟

推定流通数
（2024年3月時点）
約11,100棟/年

流通率：約0.3%

協議会10社
戸建ストック：401万棟

2023年度実績
2,090件

10社流通捕捉率
約19%

1.当協議会（ブランド名：スムストック）の取組

■ 平均的なスムストック像

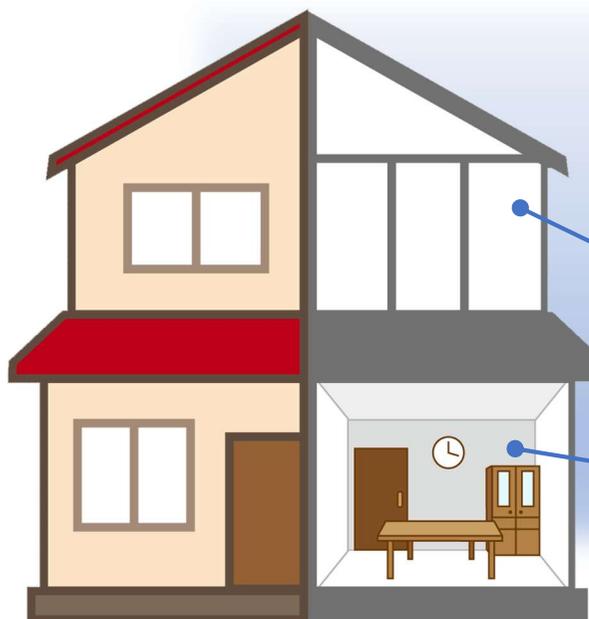


経過年数	18.8年
延床面積	128.71m ²
建物成約額	1,149万円

※新築時価格の約46%

※新築時の建物価格 2,487万円

(成約事例集計件数：2024年3月までの17,043件)
※東京カンテイ調べ



スケルトン（構造躯体）

6割

耐用年数 50年

インフィル（内装・設備）

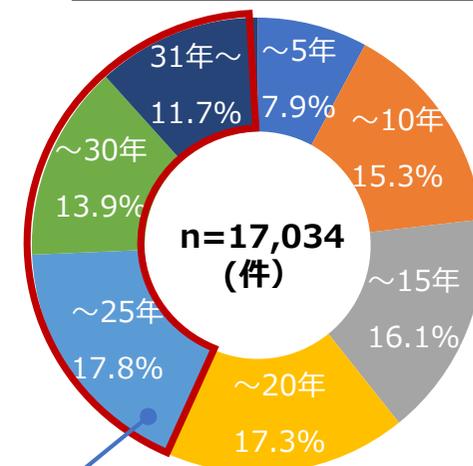
4割

耐用年数 15年

+ スムストックの建物評価項目

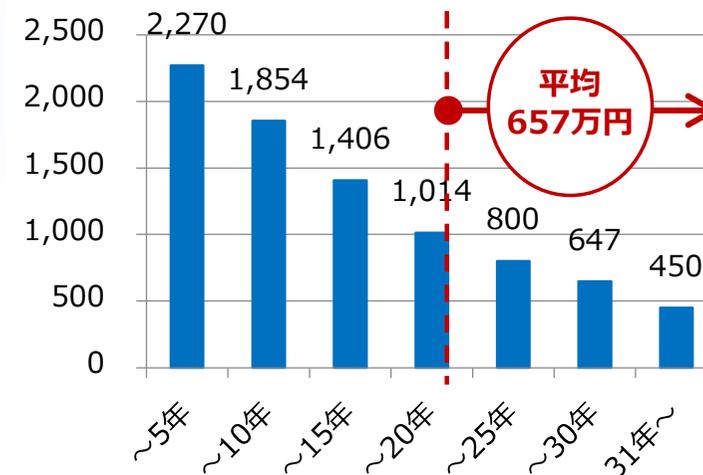
機能調整率	可変補正率	外構補正率	観察補正率 (スケルトン・インフィル)
リフォーム 性能向上工事加算	建物市場性比率	建築年数調整率	メンテナンス調整額

○ 築年毎の成約割合



築年数21年以上で約43%を占める

○ 築年毎の建物価格



※仲介物件のみの場合は624万円

2. 既存住宅（流通・リフォーム）の推進上の課題

■ 新たな住生活基本計画の位置づけとすること

- ① 2006年施行の住生活基本法により、「フローからストック重視」が宣言され、住生活基本計画により推進された
- ② それに伴い、住宅事業者もストック事業への投資を推進していると認識
 - ・ 施行後の一定期間は、住宅事業者は、人員投資なども含めて「新築住宅重視」の傾向
 - ・ しかし、2015年頃からは、既存住宅事業（リフォーム、流通）を「中核事業の一つ」と位置付ける事業者もあり、現状では、売上高はまだ新築住宅事業が既存住宅事業を上回っているが、多くの会社では、既存住宅事業の強化を推進中
- ③ 新住生活基本計画では、「本格的なストックの時代への転換を促す」ことが必要ではないか
 - ・ 新築住宅着工の減少が予想される中では、早晩「既存住宅事業を主要な軸に据える」方向に向かわざるをえないのではないか。
 - ・ しかし、既存住宅には、顧客の不安感なども含め、推進上の課題も多い。今回の住生活基本計画は、本格的なストック時代を円滑に迎えるための、「既存住宅の推進上の課題解決を推し進める計画」がよいのではないか。

2. 既存住宅（流通・リフォーム）の推進上の課題

■ 既存住宅流通（仲介・買取再販）の推進上の課題（不安・汚い・わからないの払拭）

1) 既存住宅の適正な価値評価の普及

- ・ 既存住宅流通の促進には、適正な建物の価値評価の普及が必要。一般の不動産事業者も活用できる査定式の普及を推進していくことが必要と思う。
- ・ また、既存住宅流通時の融資を、「査定価格＋リフォーム価格」というように、建物査定を評価することで推進できれば、普及がより進むのではないか。

2) 住宅履歴の普及

- ・ 適正な建物の価値評価のためには、住宅履歴（新築時情報、アフターサービス・リフォーム履歴等）も必要と思うが、その普及はまだ限定的。将来を見据え、例えば、今後の新築物件から「住宅履歴」の努力義務化などの視点が必要ではないか。

3) 維持管理の推進

- ・ 建物の維持管理の主体は、住宅メーカーでは事業者が行っているケースが多い。これは、長期優良住宅や太陽光など、補助制度物件のサポートを行っている側面もある。
- ・ 建物の維持管理の推進のためには、長期の点検制度などの充実も必要と思う。セカンドオーナーに対しても長期の点検制度が継承できれば、買主の不安はさらに減少できる。

2.既存住宅（流通・リフォーム）の推進上の課題

4) 消費者の更なる安心の醸成

- ・ 安心R住宅制度の推進や、将来のメンテナンス費用等の開示
- ・ 流通時の瑕疵保険付保の拡充
(当協議会では、仲介の場合でも保険費用を、原則事業者負担としていることから、付保率が高いと考える。)

■ リフォームの推進の課題

既存住宅流通の推進には、リフォームの推進策も並行して行うことが必要。
特に新築の事業会社よりも中小・零細事業者が多く、また顧客は高齢者が多い特性があり、その点も配慮した推進策が必要と考える。

1) ストックの時代に適合した、リフォームの技術基準等の策定

- ① 建設業法の職種に「リフォーム業」の規定が必要ではないか
 - ・ 建設業法では29の職種が規定されているが、リフォーム業の規定はない。
職人不足が進む中、多能工化が必要であり、検討の時期に来ていると考える。
- ② 建築基準法等は、リフォームに適した措置等を行っていただいているが、今後も多様化するリフォームニーズに適した措置等の推進をお願いしたい。

2.既存住宅（流通・リフォーム）の推進上の課題

2) カーボンニュートラルの実現に向けての性能向上リフォームの推進

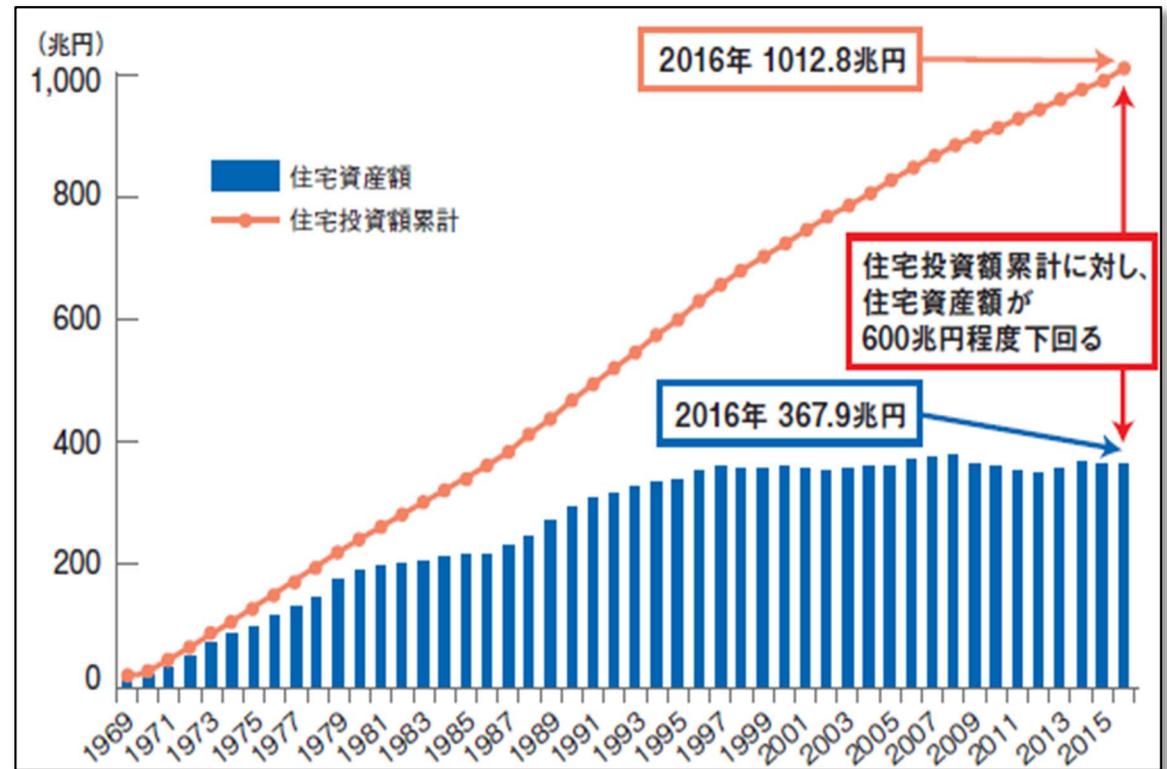
- ① 性能向上リフォームへの補助制度の継続
 - ・ 住宅省エネキャンペーン（3省連携）の補助制度の後押しもあり、性能向上リフォームが進んできており、継続が必要と思う。特にリフォームの場合、このように運用がシンプル、わかりやすい制度が適しているように思う。
- ② 部分断熱の推進
 - ・ カーボンニュートラルの推進には、今後は、既存住宅の「断熱性能向上」の推進が重要になると考える。しかし、既存住宅の断熱工事は非常にコストが高く、顧客が二の足を踏むことが多い。しかし、「部分断熱」の場合は、一定の効果が得られ、コストも抑えられることから、部分断熱の推進を図ることが得策ではないか。また補助制度などの断熱基準も、例えばZEH基準と、やや低い基準の2段階くらいの柔軟な制度が良いと思う。
- ③ 性能向上リフォームを施した買取再販の推進
 - ・ 買取再販は、事業者で確実に性能向上リフォームが図れ、既存住宅流通の推進ともなる。

2. 既存住宅（流通・リフォーム）の推進上の課題

■ 住宅投資が資産となる時代の実現

- 右のグラフは、以前国土交通省にて作成された、住宅投資額累計と住宅資産額の推計資料です。
- 住宅投資額に対し、住宅資産価値は半分以下になってしまうことを示しています。
- 「良質な住宅を建設し、適切な維持・管理、リフォームを行い、適正な価格で住み継がれる」ことで、右のグラフの赤線と青の棒が近づくのだと思います。一つの目指す指針のように思います。

◇ 住宅投資額累計と住宅資産額の推計



資料：国民経済計算（内閣府）を元に、国土交通省において作成

※住宅資産額の1993年以前のデータは、2011年基準をもとに推計。1969年以前は統計がないため、1969年以降の累積



一般社団法人優良ストック住宅推進協議会「スムストック」

SumStock