

2021年6月23日

良質なストック住宅の流通促進で、空き家問題の抑制と街の再生に貢献
当社戸建住宅やマンションの買取再販事業を本格化
 ～既存住宅（中古住宅）の「売りたい」・「買いたい」をワンストップ対応～

パナソニックホームズ(株)は、グループの成長戦略の一つとして位置付ける、オーナーを中心とした既存住宅ストック事業の強化を図るため、2020年にリフォーム部門、不動産部門を再編し、ストック事業部を設立しました。再編の目的は、新築戸建住宅や街づくり・分譲事業部門と連携したバリューチェーンをつなぎ、お客様と生涯を通じてのお役立ちを図るためです。創業以来、累計販売棟数約44万棟※¹に上る戸建住宅オーナーをはじめ、賃貸住宅オーナーや法人企業に対するCS No.1を目指し、CS経営を深化させることで、ストック事業の拡大を図っています。

このたび、ストック事業のさらなる成長を目指し、新たな事業の柱として買取再販事業の専任部署「住宅流通推進センター」を子会社のパナソニックホームズ不動産(株)内に新設しました(2021年4月1日付)。「住宅流通推進センター」は、パナソニックホームズ(株)施工の既存住宅や一般のマンション住戸(専有部)を対象に、物件を買い取り、グループ傘下のパナソニックリフォーム(株)によるリフォームやリノベーションを施し、再販売までをワンストップで対応していきます。「住宅流通推進センター」の買取再販事業においては、2030年350億円の売上目標を掲げています。

日本における2018年時点の既存住宅総数※²、約6,241万戸のうち、空き家は、約849万戸(空き家率13.6%)となっており、社会問題化しています。政府による「安心R住宅」制度※³の運用など、ストックを重視した住宅施策が展開され、状況の改善が望まれています。今回の買取再販事業の推進においては、対象物件の買取後にリフォームを実施します。近隣住民に対してリフォーム実例として見学会を行い、住宅相談等を受け付け、必要なメンテナンス・リフォームを促します。その結果、買取再販物件だけでなく、同時期に開発した既存住宅の価値をも高めることにもなり、空き家発生抑制や良質なストック住宅が増え、街自体の再生にもつながります。同事業を通じた循環型社会の実現を図り、国連で採択された「持続可能な開発目標(SDGs)」をはじめとする社会課題解決の貢献に取り組みます。

【パナソニックホームズ不動産(株) 買取再販事業の特長】

- ① ワンストップ対応: パナソニックホームズグループ間連携で、スムーズな既存住宅の売買を実現
- ② 売主メリット: 住宅履歴情報に基づく査定※⁴により、納得性の高い買取価格と早期の現金化が可能
- ③ 買主メリット: 自主点検に基づくメンテナンスにより、一般既存住宅では難しい長期保証継続が可能※⁵

●買取再販事業イメージ図

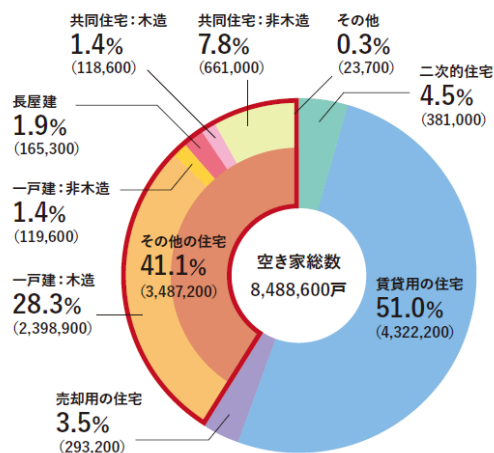


背景

■欧米諸国に比べ既存住宅流通の少ない日本

日本の住宅課題のひとつに、約 849 万戸に上る空き家問題があります。総務省の平成 30 年住宅・土地統計調査によれば、空き家の総数は、過去 20 年で約 1.5 倍(576 万戸→849 万戸)に増加する中、空き家の種類別内訳^{※6}で見ると、「賃貸用又は売却用の住宅」(462 万戸)等を除いた「その他の住宅」(349 万戸)が、この 20 年間では 1.9 倍(182 万戸→349 万戸)に増加しています。また、全住宅流通量(既存流通+新築着工)に占める既存住宅の流通シェアは 14.5%^{※7}にとどまり、欧米諸国に比べると 6 分の 1 から 5 分の 1 と、非常に低い水準にあります。

●空き家の種類別内訳



【出典】：平成 30 年住宅・土地統計調査(総務省)

●既存住宅流通シェアの国際比較(2018 年)



グラフの出典 国土交通省ウェブサイト(<https://www.mlit.go.jp/common/001314574.pdf>)平成 30 年住宅・土地統計調査の集計結果(住宅及び世帯に関する基本集計)の概要

左図は「空き家の現状－推移と種類別内訳(R 元.9.30 公表)」(P.10)を加工して作成

右図は、「既存住宅流通量の推移と国際比較」(P21)を加工して作成

■住宅性能の向上と、既存住宅の流通活性化の動き

一方、住宅性能の面においては、度重なる大地震の影響を背景に、1981 年に建築基準法が改正され、新耐震基準が定められました。2000 年には住宅品質確保促進法に基づき、耐震等級制度も設けられ、日本の住宅性能は向上し、住宅が長持ちするようになりました。パナソニック ホームズ(株)が提供する住宅も、35 年間の初期保証に加え、点検、診断に基づく保証延長工事を行うことで、最長 60 年まで保証期間を延長するなど、人生 100 年時代に相応しい住宅性能を備えています。

住宅性能の向上が進む中、良質な既存住宅の流通活性化を目的に、パナソニック ホームズ(株)を含む、住宅メーカー 10 社が加盟する一般社団法人優良ストック住宅推進協議会では、共通の基準(①住宅履歴データベースの保有 ②50 年以上のメンテナンスプログラム ③新耐震基準レベルの耐震性の保持)を定め、条件を満たす住宅を「スムストック」と認定しています。一般的な査定方式では 20 年で建物価格はほぼゼロになってしまいますが、スムストック査定では、耐用年数の異なる構造と内装・設備を分け、点検・補修やリフォームも適正に評価することで価値が持続します。

●スムストックについて

「良質な中古住宅の流通を実現させたい」という想いのもと、パナソニック ホームズ(株)をはじめ住宅メーカー 10 社が協力し、中古住宅に一定の基準を設けて「安心」できる中古住宅のブランドとして立ち上げたのが、「スムストック」です。2008 年に設立された優良ストック住宅推進協議会は 2017 年に一般社団法人化し、独自の査定方式による査定を行い、良質な既存住宅の供給を推進しています。



■ パナソニック ホームズ不動産(株) 買取再販事業の特長

① ワンストップ対応: パナソニック ホームズグループ間連携で、スムーズな既存住宅の売買を実現

パナソニック ホームズ(株)のオーナーサポート部門、パナソニック リフォーム(株)、パナソニック ホームズ不動産(株)が三位一体となり、既存オーナーとの接点を充実し、ライフステージに沿ったサポートや提案を実施します。オーナーが住宅の売却をご希望の場合には、「住宅流通推進センター」が窓口となり、住宅の買い取り、企画、メンテナンスやリフォーム、新オーナーへの再販をワンストップで対応します。また、パナソニック ホームズ不動産(株)の売買仲介ルート、提携法人ルート、パナソニック ホームズ(株)新築部門などから情報を得ながら、マンション住戸(専有部)の買取再販も実施します。さらに、買取再販物件において、近隣住民向け見学会を行い、同時期に住宅購入をされた方への、リアルなリフォーム提案の場として活用することで、周辺からのリフォーム受注獲得につなげ、グループシナジーの最大化を図ります。

② 売主メリット: 住宅履歴に基づく査定により、納得性の高い買取価格と早期の現金化が可能

パナソニック ホームズ(株)施工の住宅の場合、住宅履歴情報(設計・施工・メンテナンスなど)に基づき、査定します。自社建築の建物だからこそ分かる、品質状況と価値を適正に評価可能です。また、一般的な査定方式では、約 20 年で建物価格評価がほぼゼロになってしまいますが、スムストックが適用される物件の場合、自社のスムストック住宅販売士による査定により、耐用年数が異なる構造と内装・設備を分け、点検・補修やリフォームも適正に評価することで売主にとって納得性の高い買取価格の実現も可能です。パナソニック ホームズ不動産(株)が直接、物件を買い取ることで、売主にとっては、従来、売買仲介時に要していた時間や不確定要素がなくなり、早期の現金化が可能となり、仲介手数料も不要となります。

③ 買主メリット: 自社点検に基づくメンテナンスにより、一般既存住宅では難しい長期保証継続が可能

パナソニック ホームズ(株)施工の住宅の場合、物件の住宅履歴や点検・メンテナンスノウハウを生かして、保証継続の条件となるメンテナンス工事を実施することで、一般の既存住宅では難しい長期保証制度の引き継ぎが可能となります。既存住宅の購入において最も不安とされる品質・保証面で安心をお届けできることは、パナソニック ホームズ不動産(株)の買取再販の強みであり、買主にとって大きなメリットであることはもちろん、今後の既存住宅流通の活性化にもつながります。

また、再販前に実施するリフォームやリノベーションを担当する、パナソニック リフォーム(株)は、2020 年オリコン顧客満足度調査の「リフォーム」ランキングにおいて「大型リフォーム」部門で第 1 位を 2 年連続受賞^{※8}、「マンション」部門でも第 2 位を受賞しています。また、利用実績一位のリフォームポータルサイト、株式会社ホームプロが選出する、「顧客満足優良会社」(全 89 社)に 1,158 社加盟社の中から選出^{※9} されるなど、マンションリフォームも含めて高い評価をいただいています。社会的評価の高いリフォーム対応力に加え、既存住宅の住宅履歴情報(設計・施工・メンテナンスなど)に基づき、必要なメンテナンスを経験豊富なスタッフが、トータルでリフォームを施すことで物件価値を向上させます。さらに、リフォームに対しては、2 年間の瑕疵保証に加え、アフターサービスもついているため、安心です。

■ 社会的意義

当社は、創業者松下幸之助の想い、“住まいは人間形成の場”を原点と位置付け、良質な住宅提供による社会貢献を目指しています。こうした事業活動を通じて、国連が掲げる持続可能な社会の実現に向けて、SDGs 目標の達成を図ります。このたびの買取再販事業拡大を通じて、「1: 貧困をなくそう」、「8: 働きがいも経済成長も」、「9: 産業と技術革新の基盤をつくろう」、「11: 住み続けられるまちづくりを」、「12: つくる責任つかう責任」、「17: パートナリシップで目標を達成しよう」、これら項目において目標達成の一助にしたいと考えています。

ご参考

パナソニック ホームズ不動産(株)の「住宅流通推進センター」発足後に成約した戸建住宅第一号物件は、築16年のパナソニック ホームズ(株)の住宅です。既存オーナーがご高齢を理由に、マンションへの住み替えを希望され、「住宅流通推進センター」で買い取りしました。外装の塗装メンテナンスおよび水回りなどの設備を最新設備にするなど、パナソニック リフォーム(株)がリフォームを施し、2021年4月よりリフォーム事例として一般公開しました。同物件は、公開後間もなく、新オーナーへの再販が完了しています。同住宅は、国土交通省が創設した「安心 R 住宅」と、「スムストック住宅」として認定されています。

■ 買取再販物件概要

所在地	: 横浜市都筑区すみれが丘
名称	: すみれが丘 旧分譲地
施工	: パナソニック ホームズ株式会社(旧パナホーム株式会社)
土地面積	: 165.01㎡(49.91坪)
建物面積	: 延床117.34㎡(35.49坪) 4LDK+ウォークインクローゼット
築年月	: 2004年4月築(築16年)

■ 買取再販 戸建住宅の第1号成約案件(リフォーム後の撮影画像)



外観



リビング



ダイニング



パナソニック製Lクラス キッチン

◎ パナソニック ホームズ不動産「買取」の詳細はこちら

パナソニック ホームズ住宅買取: <https://homes.panasonic.com/rearie/landing/homes-owner/>

マンション買取: <https://homes.panasonic.com/rearie/sell/service/>

◎ パナソニック ホームズ不動産 買取再販事業担当者インタビューはこちら

<https://prtmes.jp/story/detail/AxM1PLfIKwx>

- ※1: パナソニック ホームズグループの戸建住宅販売棟数(1963年～2020年度実績)
- ※2: 出典 国土交通省ウェブサイト(<https://www.mlit.go.jp/common/001314574.pdf>) 平成30年住宅・土地統計調査の集計結果(住宅及び世帯に関する基本集計)の概要「住宅ストック数と世帯数の推移」
- ※3: 国により、既存住宅を流通させるための環境整備を図るために導入された制度(2018年運用開始)
- ※4: パナソニック ホームズ(株)施工の住宅の場合、住宅履歴情報(設計・施工・メンテナンスなど)に基づき、査定します。さらに、スムストックの条件を満たせば、建物自体を構造と内装・設備に分けて査定します。
- ※5: メンテナンスプログラムに基づく工事実施により、最長60年の保証延長を新規オーナーに引継ぎ可能です。
- ※6: 出典 国土交通省ウェブサイト(<https://www.mlit.go.jp/common/001314574.pdf>) 平成30年住宅・土地統計調査の集計結果(住宅及び世帯に関する基本集計)の概要「空き家の現状―推移と種類別内訳(R元.9.30公表)」
- ※7 出典 国土交通省ウェブサイト(<https://www.mlit.go.jp/common/001314574.pdf>) 平成30年住宅・土地統計調査の集計結果(住宅及び世帯に関する基本集計)の概要「既存住宅流通シェアの国際比較」
 - 日本:総務省「平成30年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成30年計)」●アメリカ:U.S. Census Bureau「New Residential Construction」、National Association of REALTORS「Existing Home Sales」●イギリス: Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」、HM Revenue & Customs「UK Property Transactions Statistics」●フランス: Institut national de la statistique et des études économiques (英語ページ)「Number of started dwellings」、Conseil general de l'environnement et du développement(英語ページ)「House Prices in France : Property Price Index, French Real Estate Market Trends in the Long Run」[注]イギリス: 既存住宅取引戸数については、四半期ごとの取引額4万ポンド以上の取引戸数を暦年ベースで合計したもの。
- ※8: 「2020年 オリコン顧客満足度®調査」において、同調査は、株式会社 oricon ME(本社: 東京都港区)がインターネットで独自に行っている顧客満足度調査
- ※9: 2020年度「ホームプロ表彰」での「顧客満足優良会社」を受賞。同賞は、株式会社ホームプロ(本社: 東京都港区)が加盟リフォーム会社の1年間の活動を表彰する制度

◎ パナソニック ホームズ 「2020年 オリコン顧客満足度®調査」プレスリリースはこちら
<https://homes.panasonic.com/company/news/release/2021/0115.html>

◎ パナソニック ホームズ 「2020年度ホームプロ表彰「顧客満足優良会社」」プレスリリースはこちら
<https://homes.panasonic.com/company/news/release/2021/0608.html>