

令和 6 年 6 月 10 日現在

機関番号：32670

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2021～2023

課題番号：21K02098

研究課題名（和文）住居管理に関わる職能と住居管理モデルの提案

研究課題名（英文）Proposal of function in housing management and of housing management model

研究代表者

浅見 美穂（ASAMI, Miho）

日本女子大学・家政学部・教授

研究者番号：30581615

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 900,000円

研究成果の概要（和文）：本研究は、戸建て住宅が居住者により適切な維持管理が行われ、良質な住宅ストックが住宅市場に好循環する、居住者のための住居管理モデルを提案することが目的である。居住者が抱える課題と住生活産業やリフォーム業者の実態を把握し、住宅の維持管理に必要な専門家の職能の在り方を探った。その職能の社会的役割が適正な住宅市場の好循環を引き起こす住居管理循環システムの構築に向けて、築30年目の法令点検、住居管理士の認定、資産価値の評価の仕組みを提案する。

研究成果の学術的意義や社会的意義

中古住宅の資産価値や流通の活性化に関しては、海外の制度や実践例があるが、日本社会への応用には課題がある。リフォームや住宅管理方法に関する情報も増えつつあるが、個別性の高い戸建て住宅と居住者、業者との関係等は個人の生活領域にも踏み込む学際的研究領域で発展途上である。本研究の日本の都市部の実態を踏まえた住居管理モデルにより、居住者の管理行為を支援する職能が確立し、継続的に運用するシステムを構築することで、住宅リフォームの推進や既存住宅市場の活性化に寄与できる。さらに空き家問題の解決の糸口ともなり、わが国が目指す持続可能な住環境整備に貢献する。

研究成果の概要（英文）：The objective of the study was to propose a housing management model for residents, in which detached houses are properly maintained and managed by residents and a good quality housing stock is virtuously circulated in the housing market. The challenges faced by residents and the actual situation of the housing industry and renovation companies were identified, and the nature of the professional profession required for the maintenance and management of housing was explored. A system of statutory inspections at 30 years of age, certification of housing managers and assessment of asset values is proposed in order to establish a housing management circulation system in which the social role of the profession triggers a virtuous circle in the appropriate housing market.

研究分野：住居管理、建築計画

キーワード：戸建て住宅 住宅リフォーム 住宅性能 住居管理 空き家 リフォーム業者 DIY 工務店

1. 研究開始当初の背景

フローからストック重視への政策変換が図られ、住宅市場においてリフォームによる住宅の長寿命化が目指されてから十数年経過している。長期優良住宅が普及し新築住宅の性能は向上しているが、住宅ストックの性能は様々で、既存住宅市場は活性化しているとはいえない状況である。特に戸建て住宅においては、管理不全の空き家の増加など政策立案の遅れが指摘されている。リフォーム需要や既存住宅流通が伸びない理由として、住宅居住者の維持管理意識の低さ、既存住宅の性能と評価の不透明さ、住宅の維持管理に関する法制度の未整備等が考えられる。特に居住者の意識については、住教育の手薄さや、日本人特有の感性とも絡み課題が多い。

そこで居住者の生活や管理行為をサポートし、住宅性能を確認する職能を確立し、継続的に運用する住居管理モデルを構築することが、リフォームの推進や既存住宅市場の活性化に寄与できると着想した。

2. 研究の目的

本研究は戸建て住宅の居住者が行うライフステージ別の維持管理の目安を示し、居住者のサポート役として住居管理に関わる職能に求められる役割を整理する。その上で良質な住宅ストックが住宅市場に好循環する、居住者のための住居管理モデルを提案することを目的とする。居住者が抱える課題と住生活産業やリフォーム業者の実態を把握し、住宅の維持管理に必要な専門家の職能を確定する。その職能の社会的役割が、適正な住宅市場の好循環を引き起こす住居管理循環システムの構築に向けての住宅政策を提案し、持続可能な住環境整備に貢献する。

3. 研究の方法

まず戸建て住宅の居住者の実態調査を行った。調査は民間調査会社の登録モニターを対象に、インターネットを介したWEBアンケートにより、2021年7月に実施した。一都三県都市部の戸建て住宅に居住し、DIYやリフォームの計画、実施の経験のある人が対象である。住宅の維持管理に直接関わり、費用や時期を把握している責任のある所有者とした。調査内容は、住宅の維持管理の現状、住宅の維持管理の意識、住宅のリフォーム履歴と費用、住宅の点検・補修における専門家や施工者などの職能との関わり、永住意識や資産価値としての考え方などを探った。各都県における行政や住宅の管理に関わる取り組みの最新情報とも照合し、住宅の居住者側の課題を洗い出した。

次に戸建て住宅の点検や修繕工事の担い手となる、住宅リフォーム業者の実態調査を行った。調査対象者は、一都三県都市部の住宅リフォーム業務に関わる人である。アンケート調査は質問紙法により、2022年8月に行った。調査内容は、住宅の品質管理、維持管理への意識と取り組み事例、修繕、リフォーム設計・工事における配慮点、地域や居住者への貢献意識と継続性、専門技術以外のスキル意識、施工上の安全管理体制など、戸建て住宅の維持管理を担う直接の職能の現状や課題を探った。さらにヒアリング調査により個別事例の調査を行った。住宅の所有者とホームドクター的な関係性の構築ができている取り組み事例や、関係主体が連携して既存住宅の商品化などを試みている事例を選定し、それぞれの方法論や住居管理が適性に好循環していくための職能の役割と関係性を探った。

以上の調査結果を基に、戸建て住宅の良好な維持管理のために居住者をサポートする職能の役割をまとめ、住居管理モデルとして社会的に機能するかの検証を行った。

4. 研究成果

(1) 戸建て住宅の居住者側の課題

都市部の戸建て住宅の居住者の調査の分析から、以下のことを明らかにした¹⁾。

- ・戸建て住宅の居住者の約7割が現在の住宅に老朽化や不具合など気になる箇所があるが、居住地域への継続居住を望み、そのための維持管理やリフォームの必要性も約半数が認識している。住み替える場合にも戸建て志向が高いが、管理のしやすさはあまり重要視していない。維持管理の目的は、住宅の長寿命や快適な暮らしのためが約8割で、周辺地域や資産価値向上など継承への意識は低い。

- ・居住者の約半数は日常的な換気や片付けを心がけているが、修繕時期の認識や修繕費用の準備をするのは2割以下に留まる。

- ・業者による10年以内の定期点検は整備されつつある。維持管理の知識源はインターネット情報が最多であるが、特に高齢者層では施工者などからの情報も頼りにしている。

- ・リフォームやDIYの動機は、築40年まででは物理的要因が経年ごとに多いが、築10年以内

と 30、40 年以降では居住者の年齢や生活、住宅性能の要因が増える傾向である。

・DIY は設備器具の交換から塗装など広いが、DIY にかかる費用は 8 割以上が 50 万円未満で限定的である。

・リフォーム工事は築 10 年後から外壁や屋根、水回り等で行われ、築 30 年超で内装や外構、バリアフリー改修、増築、築 40 年超で間取り変更や耐震改修など、居住者の生活の変化や性能向上など多様な内容が加わっている。リフォームにかかる費用は全体では約 6 割強が 500 万円未満であるが、築 30 年超の住宅では 1,000 万円超も約 3 割弱である。

・築年数 30 年までは築年数と共にリフォーム回数も増加するが、それ以降は修繕周期の規則

性は見出しにくい。最も高額なリフォーム工事は長期居住者の住宅で築後 30 年前後の時期が多く、半数以上が建設業法上の適応を受ける 500 万円以上の工事である。

・リフォーム計画上での困りごとには、価格や建物の老朽度、工事のタイミング、リフォーム業者の選択などがある。依頼先がいつもほぼ決まっているのは 2 割未満で、知人やその紹介、ネット検索などでその都度探し、固定的な依頼先を持たない居住者が多い。

・リフォーム業者を選択する際に重要視するのは価格が最多で、専門性や技術力、実績、人柄等が続く。工事での不満には、計画時からアフターフォローまでの内容があり、施工者にきめ細やかな対応を望んでいる。固定的なリフォーム業者を持つ人は、工事に関わる人への不満も少ない。図 1 に示すようにリフォーム業者を「いつもほぼ決めている」人は「決めている業者はない」人より、新築時の業者や大工・設備業者との付き合いが濃く、住まいの管理のための知識もその関係性の中から得ている。また管理意識の高い居住者は、維持管理の知識を経験から自然に身につけ、固定的な業者がいることでさらに管理に積極的に取り組んでいる。

・建築士がリフォームに関与しているのは、増築や大規模工事、耐震改修、補助金申請など専門性や社会的手続きが必要な場合が主であるが、居住者の計画段階の不安要素を補っている。

以上から、戸建て住宅の維持管理が良好に行われている事例をモデルに、築年数ごとの維持管理の目安を居住者のライフステージに当てはめてガイドラインを作成することができた。また維持管理の課題として、居住者の意識や経年建物診断の法整備、リフォーム業者との関係の重要性を明らかにした。居住者へのライフステージに応じた住居管理のための情報提供、修繕時期の目安と修繕費用の積み立て計画、修繕履歴の保存等の啓蒙に個別対応が求められる。居住者の多くが維持管理の意味や価値を実感できていないが、一方で意識の高い居住者は管理の好循環ができていく。居住者の意識の啓蒙には、性能向上の効果や良好な管理状態の評価の仕組みも有効であろう。築 30 年超の住宅の居住者は、他の年代と比較して今後の住み方に迷いが見られ、生活の変化や住宅の老朽化への対応も広範囲になり、性能向上の必要性も加わるためリフォーム費用も高額になる。また修繕周期にもばらつきが見られ、築 30 年までとは異なる課題がある。都市部においても居住地域への愛着を持つ人が 75% 強であり、相談先やリフォーム過程で、我が家の困りごとの解決に直結するリフォーム業者やその専門性が期待されていることが明らかになった。

(2) 戸建て住宅のリフォーム業者側の課題

都市部の住宅リフォーム業者を対象としたアンケート調査の分析から、住宅リフォーム業者の実態を把握した。住宅リフォームが専門の業者は約 1 割しかおらず、多様な業態や居住者との関わり方があり、業種（工務店、ハウスメーカー等、リフォーム専門会社、専門工事業者、設計事務所）ごとに状況の特色が見られた²⁾。

また住居管理循環システムが構築されるための 4 段階を以下のように想定し、各段階での現状と課題を探った。『住居管理の主体である居住者に対して、Ⅰ. 住宅取得時に住宅供給側から維持管理計画のガイドラインや維持管理費用の積立計画が提示される。Ⅱ. 居住者の日常管理に加え定期点検や建物診断が行われ、その結果を評価する。Ⅲ. Ⅱの結果から必要に応じて修繕や補修、性能向上などのリフォームを実施し、良好な維持管理状態を保持する。ⅡとⅢは繰り返され、住居管理サービスの提供が継続され、長期に渡って修繕履歴を保管する。Ⅳ. 住宅修繕履歴情報は相続や住み替え・売買、買取再販などを経て居住者が変更になる場合も引き継がれ、既存住宅市場の好循環が継続できる。』(図 2)

Ⅰ. 住宅取得時の維持管理計画の段階では、顧客の困り事への対応として「点検や修繕時期の目安の発信」をしているのはハウスメーカー等やリフォーム専門会社では約 6 割であるが、全体では半数に満たない。「掃除やメンテナンス方法の発信」をするのは 3 割程度である。住宅所得時は新築に限らず、中古住宅購入やリフォーム工事完了時の場合もある。各々の住宅の状況に合わせた個別の維持管理計画や維持管理費用の提示には、その住宅の工法や材料に加えて、立地条件や居住者のライフスタイルを理解する業者からの提示が必要である。

Ⅱ. 点検や診断の段階では、元になる維持管理計画がある例は少ないため、居住者による点検や業者の定期点検、建物診断結果が手掛かりとなる。建物状況調査には約 7 割、耐震診断には約 6

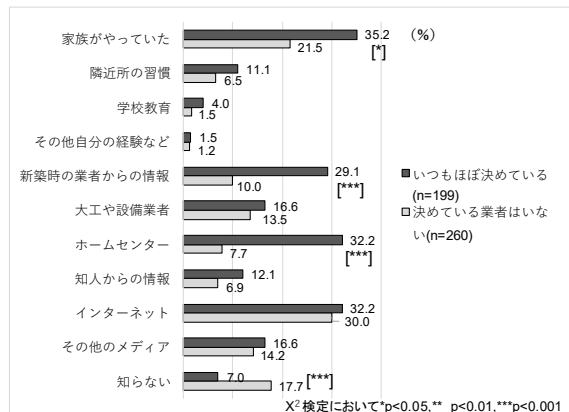


図 1 リフォーム業者と居住者の維持管理意識との関係

割の業者が対応している。定期点検を行っている顧客がいるのは新築のOB客と繋がり深いハウスメーカー等では6割強であるが、全体では3割以下である。点検や調査の結果を受けて、どんな修繕や性能向上を実施するのが良いのかの評価は、現状では居住者の判断になる。この段階で居住者は複数の業者に見積りを依頼するのが常態化しているが、建築や住宅に関する正確な知識や情報が不足する居住者自身が見積書や工事内容を精査するのは困難である。

Ⅲ. リフォーム工事実施により良好な維持管理状態保持の段階では、顧客の困り事への対応の姿勢から住居管理サービスの提供に関する意識や取り組み例が見られる一方、顧客側の知識不足を感じつつも「特に何もしていない」業者もいる。工事後の修繕履歴を保存するのは、リフォーム専門会社で6割超であるが全体では5割程度である。リフォーム後の定期点検は約3割、維持管理計画、修繕積立計画の提案をしているのは1割に満たず、維持管理契約を結ぶに至る例はわずかである。顧客との長期に渡る継続関係には課題があり、各居住者に一業者がかかりつけ匠として住宅のカルテを保管するのは難しい状況である。

Ⅳ. 住宅履歴情報の引き継ぎに関しては、上記の3段階が整うことが前提になり、履歴情報が保管されても継続して一括で管理されていない現段階では実現は困難である。異業種連携をすることで、中古住宅の循環に繋がる取り組み例も見られたことから、住宅履歴情報の共有を後押しする仕組みが必要である。

(3) 住居管理モデルの循環に向けて

以上の居住者側、業者側の課題から、(1)で大枠の形成を見た住居管理モデルが、さらに住宅市場の中で良好に循環するために必要な仕組みを分析、考察した²⁾。

1) 居住者の管理意識や知識不足への対応

住宅リフォーム工事における困り事やトラブルに対しては、居住者とのコミュニケーション不足や居住者側の知識や管理意識やモラルに起因する課題が挙げられた。それらに対してリフォーム業者は困り事の相談受付、制度や減税措置などの情報提供、セルフメンテナンスの啓蒙などを行っている。また居住者の要望の引き出しや、クレームになりがちなイメージの共有に気を配る様子も見られ、リフォーム業者の居住者への住居管理サービス意識が様々な場面で確認できた。けれどもすべての業者が上記の対応を徹底できていないわけではなく、居住者側の期待と業者側の業務範囲の捉え方に齟齬も見られる。また居住者は複数業者に見積りを依頼するものの、その評価ができず居住者・業者双方で疲弊する状況が見られた。居住者に不足し、業者の対応でも十分でない情報提供を補う具体策としては、住宅所得時に維持管理計画提示の徹底と、住宅リフォームの標準仕様書や契約約款の整備が考えられる。

2) リフォーム工事プロセスの実態の解明から業者側の課題

住宅リフォーム工事における困り事やトラブルに対しては、業者側が抱える課題も挙げられた。日頃の業務の中で人材育成や事業の継承、女性や若者の雇用、価格の見直しなどの課題を認識し、対応策を講じている例もある。価格や契約内容の明瞭化に関しては、見積書に明細を示し契約書を取り交わすのは概ねできているが、見積書の口頭での説明は徹底しておらず、設計図書や整備には課題がある。作業のデジタル化の取り組みが一部で見られたが、高齢の社員には導入が遅れているなど一般化には課題がある。また品質管理においては、社内の研修などは見られるが第三者検査を受ける例は少なく、性能の客観性に欠ける状況である。リフォームのプロセスを明確に示し設計施工一体の業態に第三者評価が加わることで、品質や性能の裏付けができ、修繕履歴の公開や共有に繋げることができる。個々のリフォーム業者の努力のみでは解決できない課題として、住宅リフォーム業務の専門性を認定する仕組みにより、“サービス”ではなく“業務”として報酬規程を明確にする必要がある。戸建て住宅の管理の専門家としての機能が社会的に機能することが望まれる。

3) 住宅リフォームや住居管理に関する社会制度の課題

居住者の知識不足や管理意識の向上のための啓蒙、住宅リフォームの免許や資格の整備、優良業者の認定、住宅のかかりつけ匠制度や見積りの有料化により職能を確立すること、住宅の資産価値の評価の仕組みなどをリフォーム業者は望んでいる。現状では居住者が住宅を社会資産と考える意識も低い。今後、居住者・業者双方に住居管理意識が醸成されても、良好な維持管理状態を保持してきた住宅の資産価値を適切に評価する制度が整備されないと、中古住宅の循環には繋がらない。住宅の資産価値の評価の仕組みとして具体的には、適切に維持管理された住宅への固定資産税や相続税の減税、点検や修繕費用の補助などが考えられる。特に性能や修繕履歴が明らかな住宅への優遇措置も有効であることが示唆された。

(4) 住居管理循環システム構築のための提案

住居管理モデルが(2)で想定した4段階で適切に機能し、住居管理循環システムが構築されるための職能と住宅政策、以下の3点を提案する³⁾。

① 築30年目の法令点検

築30年超の住宅の居住者は高齢者が多く、他の年代と比べ今後の住み方に迷いが見られ、生活の変化や住宅の老朽

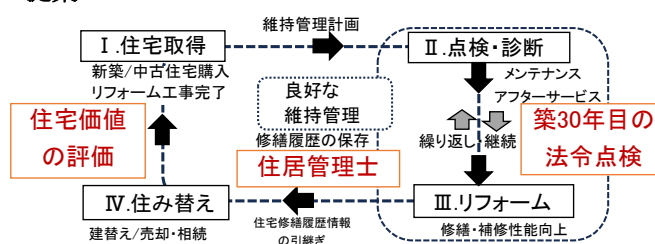


図2 住居管理循環システムの全体フロー概念図

化への対応も広範囲になる。耐震や省エネ等の性能向上の必要性も加わり、継続居住を目指す居住者はリフォーム費用も高額になる傾向である。

品確法の整備や長期優良住宅の普及により、業者による築10年以内の定期点検や維持管理計画の提供は浸透しつつある。しかし維持管理契約を結ぶなど、長期に渡り業者との関係を築く例は稀である。築30年目の建物診断は、それまでの維持管理履歴を第三者が確認することにより、居住者によるDIYの事後評価や経年的な住宅保証の継続審査、今後の修繕計画立案など、個別な居住者支援を行う機会となる。既にある建築基準法第12条の点検に準じて、既存住宅状況調査技術者の資格要件を用い、義務付けを行うことを提案する。全ての既存住宅が必ず住宅に関する専門性を持つ建築士の法令点検を受けることにより、各自治体で地域の住宅の状況を把握でき、既存住宅のリフォームや流通促進に繋がり、空き家予防対策に寄与することが期待できる。

② リフォームに関わる職能「住居管理士」の認定

住宅の建物診断やリフォームに関わる職能としては、公認ホームインスペクターや屋根、外装劣化の状況の診断士、戸建て住宅に特化した増改築相談員等、資格要件が様々な民間資格が数多くある。既存状況調査技術者は平成28年の宅地建物取引業法改正に伴い、創設された職能である。中古住宅流通の鍵を握る技術者であるが、中古住宅の売買に必須要件ではないのが現状である。これを義務付けることで利用が促進され、技術者の職能が担保される。一戸建て住宅の築30年目の法令点検を担う専門家として、既存状況調査技術者の検査方法を規定する機会となることが期待できる。住宅リフォームは居住者の暮らしに密着し、家族の健康や相続にも関連が深く、累積費用も膨大なため、消費生活の専門家の視点も欠かせない。住宅の登記や家計面で関係する国家資格として税理士や司法書士等がある。インテリアコーディネーターや整理収納アドバイザー、消費生活相談員等住み方に直結する資格もある。以上の資格には公的な役割を担う職能もあるが民間資格が多く、各々の資格の差異も一般消費者にはわかりづらい。マンション管理士のように国家資格として、法令点検等と合わせて、図2の各ステージにおいて、Ⅰ.取得時の登記→Ⅱ.法令点検→Ⅲ.リフォーム工事証明書→Ⅳ.修繕履歴情報の確認を、認定された職能が行うことを義務付けることで制度として定着が期待できる。図2で「住居管理士」として示したこれらの職能を一人で網羅することは難しいが、複数の専門家のチームアプローチが望まれる場面も多い。分野別の職能によるシステム構築により実現可能性が高まると考えられる。

③ 資産価値の評価の仕組み

住宅の資産価値の評価の仕組みとしての具体策は、適切に維持管理された個人資産への固定資産税や相続税の減税、点検や修繕費用の補助が考えられ、特に性能や修繕履歴が明らかな住宅への優遇措置が有効である。贈与税や登録免許税、不動産取得税の特別措置やリフォーム費用への補助制度が既にあるが、耐震性や省エネ性等以外にも日常の維持管理の有効性を図る指標があると、居住者の意識の高まりが期待できる。

これらの制度利用の手続きには、建築士等が発行する増改築等工事証明書や、内容により契約書や施工写真、設計図、領収証等の提出が求められるため、修繕履歴情報の保存に繋げることができる。制度運用に当たっては、既存の耐震診断や住宅相談の仕組みの利用が考えられ、行政と職能団体やNPO組織との連携により可能となる。

以上の研究成果は建築学会で建築学会計画系論文集に投稿し、査読を経て掲載されている^{1,2)}。また建築学会大会学術梗概集に投稿し口頭発表を行い、今後も発表の予定である³⁾。

<引用文献>

- 1) 浅見美穂：戸建て住宅の維持管理における居住者が持つ課題に関する研究－都市部の住居管理循環システム構築に向けての考察－，日本建築学会計画系論文集，第87巻，第798号，pp1539-1548，2022. 8
- 2) 浅見美穂：戸建て住宅の維持管理におけるリフォーム業者の課題に関する研究－都市部の住居管理循環システム構築に向けての考察－，日本建築学会計画系論文集，第88巻，第814号，pp3364-3375，2023. 12
- 3) 浅見美穂，雨森隆子，永井香織，児玉達朗：都市部の住居管理循環に向けての提案－戸建て住宅の居住者とリフォーム業者の調査からの考察－，日本建築学会大会学術講演梗概集，建築社会システム，2024. 8 発表確定(2024. 3 投稿)

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計2件（うち査読付論文 2件/うち国際共著 0件/うちオープンアクセス 2件）

1. 著者名 浅見美穂	4. 巻 第87巻, 第798号
2. 論文標題 戸建て住宅の維持管理における居住者が持つ課題に関する研究	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 日本建築学会計画系論文集	6. 最初と最後の頁 1539-1548
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.3130/aija.87.1539	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている(また、その予定である)	国際共著 -

1. 著者名 浅見美穂	4. 巻 第88巻, 第814号
2. 論文標題 戸建て住宅の維持管理におけるリフォーム業者の課題に関する研究	5. 発行年 2023年
3. 雑誌名 日本建築学会計画系論文集	6. 最初と最後の頁 3364-3375
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.3130/aija.88.3364	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている(また、その予定である)	国際共著 -

〔学会発表〕 計5件（うち招待講演 0件/うち国際学会 0件）

1. 発表者名 浅見美穂
2. 発表標題 戸建て住宅の維持管理における居住者の意識調査
3. 学会等名 日本家政学会大会
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 浅見美穂, 雨森隆子, 永井香織, 児玉達朗
2. 発表標題 戸建て住宅の住居管理における居住者から求められる職能 - 居住者アンケート調査結果による考察 -
3. 学会等名 日本建築学会大会学術講演梗概集
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 浅見美穂
2. 発表標題 住居管理サービス供給側の課題 - リフォーム関連業者アンケート調査結果による考察 -
3. 学会等名 日本建築学会大会学術講演梗概集
4. 発表年 2022年

1. 発表者名 浅見美穂, 雨森隆子, 永井香織, 児玉達朗
2. 発表標題 住居管理サービスにおけるリフォーム業者の課題 - リフォーム業者アンケート調査結果による考察 その1 -
3. 学会等名 日本建築学会大会学術講演梗概集
4. 発表年 2023年

1. 発表者名 門永麻椰, 浅見美穂, 葉袋奈美子
2. 発表標題 事業者側から読み解く中古戸建住宅の維持管理と活用方法 - リフォーム業者アンケート調査結果による考察 その2 -
3. 学会等名 日本建築学会大会学術講演梗概集
4. 発表年 2023年

〔図書〕 計0件

〔産業財産権〕

〔その他〕

なし

6. 研究組織

	氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
--	---------------------------	-----------------------	----

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------