

目的

日本では、住宅を耐用年数以前に建て替える事例がこれまで多かったが、地球環境問題の観点からも、近年は住宅の長寿命化の必要が叫ばれている。住宅を長く使用するためには居住者自らが住まいのメンテナンスをする必要がある。本研究では居住者が業者に依頼するハウスクリーニングを住宅のメンテナンスの一環と考え、定期的にハウスクリーニングを行った場合、コストをできるだけ抑えつつ、快適な居住空間がどの程度保てるのかを明確にすることを目的としている。

調査方法

快適な居住空間を保ちながらより長く住宅に住まうためには、居住者はどの程度住宅に手を掛けていけばよいのだろうか。まず、ハウスクリーニング業者を対象としたアンケート調査を行い居住者の住宅への手入れの手段となるハウスクリーニングの実態を調査した。調査は2003年10月15日から11月15日までの1ヶ月間に実施した。調査対象は千葉県千葉市(稲毛区、中央区、花見川区、緑区、若葉区) 市川市、船橋市のインターネットタウンページに掲載されているハウスクリーニング業者である。配布枚数は150件で、うち30件の回答を得た。回収率は20%である。次に、コストを抑えながら住宅を長持ちさせるにはどのくらいの頻度でハウスクリーニングを行うのがよいのかをアンケート調査結果によるシミュレーションにより明らかにする。

定期的な清掃依頼者の比率

定期的な依頼者の依頼の頻度を図1に示す。

1年に1度が約35%と最も多く、次いで1ヶ月に1度が約20%となっている。また、3ヶ月に1度、6ヶ月に1度という回答が約10%ある。

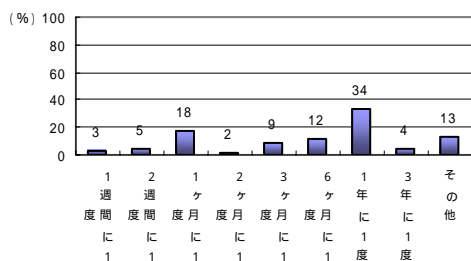


図1 定期的な清掃依頼者の比率

依頼頻度による料金変化

戸建住宅、マンション・アパートの清掃箇所を単品で依頼した場合の、依頼頻度による料金変化を図2に示す。

浴室、ガラスサッシ、網戸、フローリング、エアコン洗浄は、依頼頻度による料金の变化はないと考えられる。

ここで採り上げた清掃箇所は3ヶ月に1度、6ヶ月に1度では料金に変化がみられず、変化がみられるのは1年に1度からの場合が多い。

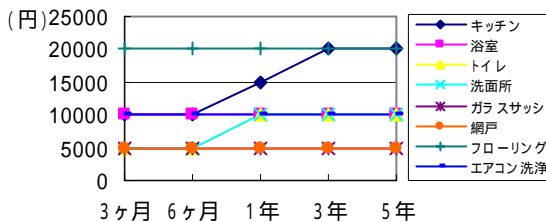


図2 各清掃箇所の料金変化

シナリオ作成によるシミュレーション

アンケート調査の結果から得た清掃料金のデータに基づき、清掃箇所、目標とする耐用年数は同じ条件でハウスクリーニングを依頼する頻度は異なる3軒の具体的なシナリオを作成した上で、清掃料金と初期性能の維持年数にどのくらい違いがみられるかを考察する。

- Aさん ハウスクリーニングを1年に1度依頼する。
- Bさん ハウスクリーニングを3年に1度依頼する。
- Cさん ハウスクリーニングを5年に1度依頼する。

この3名は戸建住宅に住んでいる。新築したのは同時期で、現在の住まいに50年住まうことを目標としている。それぞれ定期的にハウスクリーニングを依頼しており、キッチン、浴室、トイレ、洗面所、リビングのフローリングの5箇所の清掃を依頼している。

依頼頻度による料金の違い

ハウスクリーニングの依頼頻度の異なる3軒の料金の違いを図3に示す。

Aさんは1回のハウスクリーニングに6万5千円、Bさん、Cさんは7万円かかる。築50年の時点で、Aさんは325万円かかり、決して経済的とはいえない。Bさんは112万円かかり、金銭面に余裕のある家庭なら許容範囲であると考えられる。Cさんは70万円かかり、長く住まうことを目標とするなら必要な金額であるといえる。

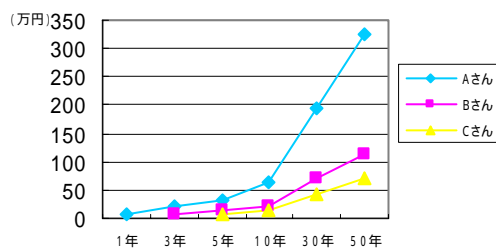


図3 依頼頻度による料金の違い

築50年の初期性能維持率

建築の性能とメンテナンスの効果を図4に示す。

図4によりメンテナンスをしない場合と定期的に行った場合の住宅の寿命の違いがわかる。図4の示す内容を寿命T1=30年、寿命T2=50年、初期性能=100%とする。

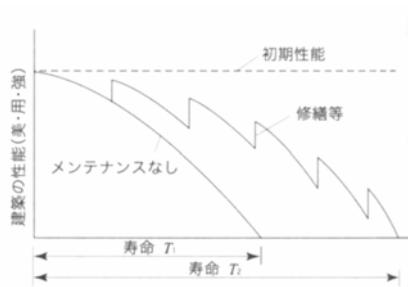


図4 建築の性能とメンテナンスの効果

Aさんの住まいは築10年までは1年に2%、築11年から30年までは1年に3%、築31年以降は1年に4%ずつ性能が下がり、1度のハウスクリーニングで築30年までは1.5%、築31年以降は2%が回復すると仮定する。

Bさんの住まいは築10年までは1年に2%、築11年から30年までは1年に3%、築31年以降は1年に4%ずつ性能が下がり、1度のハウスクリーニングで築30年までは4.5%、築31年以降は6%が回復すると仮定する。

Cさんの住まいは築10年までは1年に2%、築11年から30年までは1年に3%、築31年以降は1年に4%ずつ性能が下がり、1度のハウスクリーニングで築30年までは7.5%、築31年以降は10%が回復すると仮定する。

新築を100%とした場合の結果を表1に示す。

表1 住宅の初期性能維持率とコスト

	築30年後	築50年後	50年間に掛かるコスト
何もしない	60%	0%	0円
Aさん	80%	35%	325万円
Bさん	75%	19%	112万円
Cさん	70%	15%	70万円

まとめ

メンテナンスの効果と50年間に掛かる料金の変移を図5から図10に示す。

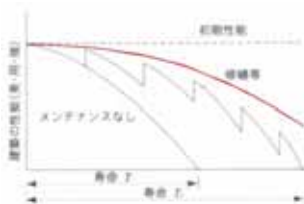


図5 メンテナンスの効果

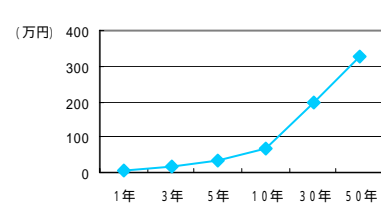


図6 50年間に掛かる料金の変移

初期性能は維持できるけれど、料金が高額!

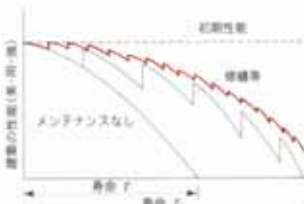


図7 メンテナンスの効果

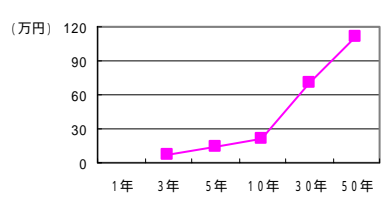


図8 50年間に掛かる料金の変移

初期性能の維持もできて、料金も払えそう!

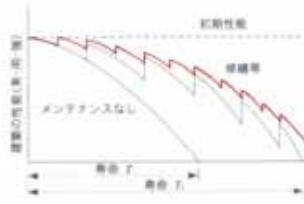


図9 メンテナンスの効果

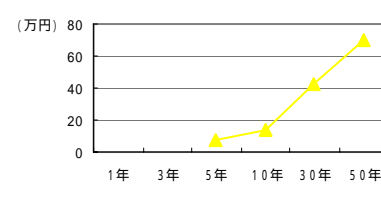


図10 50年間に掛かる料金の変移

初期性能の維持は難しそう。料金は低額だけれど。

ハウスクリーニングにかかる料金と住宅の初期性能の維持率の2つの面から考えると、1年に1度の依頼では50年間に50回ハウスクリーニングを依頼することになり、築50年には合計325万円かかってしまうが初期性能の維持率は35%となる。50年住まうという目標は十分に達成できる。また、3年に1度の依頼では50年間に16回ハウスクリーニングを依頼することになり、築50年には合計112万円かかってしまうが初期性能の維持率は19%となる。この依頼頻度でも50年住まうという目標は達成できると考えられる。5年に1度の依頼では50年間に10回ハウスクリーニングを依頼することになり、築50年には合計70万円かかり初期性能の維持率は15%となる。この依頼頻度でも50年住まう目標は達成できるが、初期性能の維持率はあまり期待できない。

以上のことから、住宅のメンテナンスの一環としてハウスクリーニングを定期的に依頼する場合、1年に1度から3年に1度の頻度で依頼するとできるだけコストを抑えつつ快適な居住空間を保つことができるということが明らかになった。

目指せ! 50年!!

