



住宅ストック時代の 資格活用術

「新たな住宅循環システム」に向けたスキルを習得

国は新たな住生活基本計画で
「住宅すごろくに代わる新たな循環システム」を提唱し、
ストック活用を重点的に推進していく方針を打ち出した。
このため、今後、住宅事業者には、
新築だけでなくリフォームや既存住宅流通など、
ストック分野のスキルや知識の習得が必要になっていきそうだ。

リフォーム、住みかえなど ストック関連の資格制度が次々と

新築とは異なる 知識・技術が必要に

国は今年3月に閣議決定した新たな生活基本計画で「住宅すころくに代わる新たな住宅循環システム」（以下、新たな住宅循環システム）を提唱。

適切なメンテナンスやリフォームを行い、その影響が建物価値に反映されることで、良質な住宅が次代に承継されていく仕組みを構築していこうとしている。

新たな住宅循環システムを構築していく動きのなかでは、新築だけでなく、ストック活用に関連する知識・技術を持った人材が重要になってくる。既存住

宅やリフォームに関しては、新築とは異なる知識・技術が必要になるからだ。

そういった中で、ストック活用に關わる新たな資格制度の創設や、既存資格制度の提案が活発化している。

例えば、インスペクションに關わる資格制度。建物の質に対する不安が、既存住宅の購入を妨げる大きな要因として指摘されており、インスペクションを実施することで不安を解消できる。インスペクションについては、国が実施内容や実施者の基準を示した指針を設けているが、明確な基準があるわけではない。このため、例えば、NPO法人日本ホームインスペクターズ

協会（JSHI）が認定・運営している「JSHI公認ホームインスペクター」などの第三者による資格を取得することで、

知識を深められるとともに、既存住宅購入時における消費者の不安解消につながる。また、宅建業法の改正により、既存住宅取引時にインスペクションを実施しているか否かの情報を消費者に提供する必要が生じる。このため、今後、インスペクションのニーズが高まる可能性がある。関連資格の重要性が増しそうだ。

リフォーム関連では、（一社）輸入住宅産業協会が今年5月から開始した「ライフスタイルリフォームアドバイザー」に注目

だ。実現したいライフスタイルを聞き出し、具体的なリフォームの提案につなげられる人材を育成する。また、分譲マンションの高経年化が進んでおり、リフォームが必要になってきているが、マンションリフォームには共同住宅ならではの特殊要因が存在する。こういった問題には、（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターの「マンションリフォームマネジャー」の資格が役立つ。一方で、最近はやつとしたリフォームやメンテナンスならDIYで行う人もいるため、（二社）日本ドゥ・イット・ユアセルフ協会の「DIYアドバイザー」を取得すれば、消費者の相談に乗ることが

できる。

住み替えの促進に貢献しそ
 なのは、(公社) 全国宅地建物
 取引業協会連合会の「不動産キ
 ャリアパーソン」資格制度。こ
 れまで、経験から学ぶしかなか
 った不動産取引時の「実務」に
 関する知識を体系的に習得でき
 る。不動産取引時のトラブル防
 止につながり、住み替えを促す。

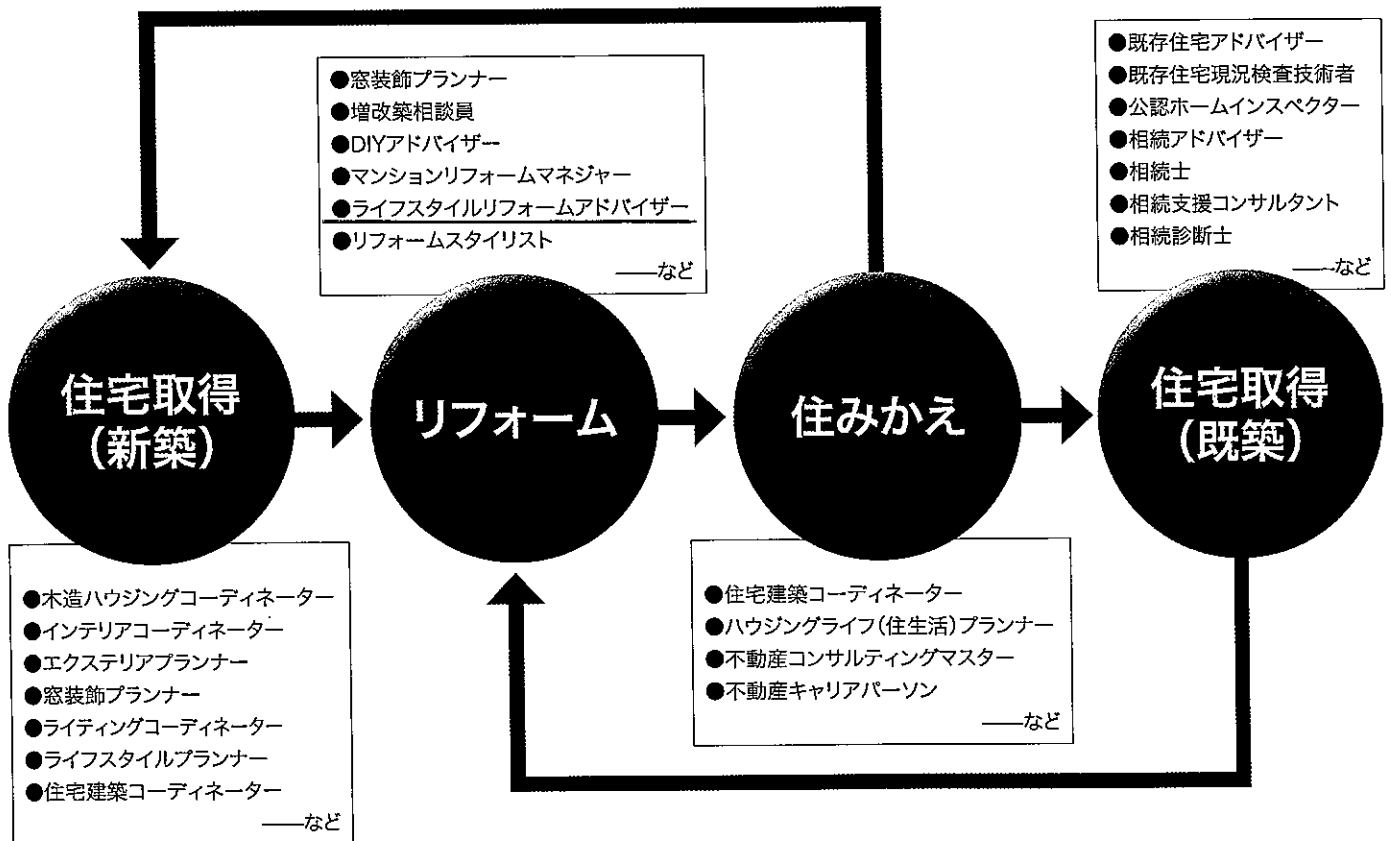
**相続やスマートハウスの
 知識も必要に**

このほか、相続に関する資格
 制度の重要性も増している。実
 家の相続時に兄弟間で争いが生
 じ、まだ住めるケースであつて
 も解体して、土地を建売業者に
 売却するケースが増えている。
 また、最近関心が高まる空き家
 の多くは適切に相続されなかつ
 た実家。相続したくない兄弟で
 争いが起き、結果として相続登
 記されないで放置空き家になる。
 高齢化の進行により、今後もこ
 ういった相続に関する問題が増
 加していく可能性があるだけに、
 住宅事業者でも相続の知識を深
 める必要性がありそうだ。主な

相続関連の資格制度に、NPO
 法人 日本相続士協会の「相続
 士」や、NPO法人 相続アドバ
 イザー協議会の「相続アドバ
 イザー」などがある。

一方で、ストック活用にシフ
 トしつつも、欧米のように資産
 として何世代も承継できる良質
 な新築を供給していくことも重
 要だ。ライフスタイルの多様化
 や、インテリアデザインセンス
 の高度化、住宅性能の向上によ
 り、住宅事業者には、一層の知
 識が求められている。このうち、
 インテリアに関しては、例えば、
 (二社) 日本インテリアファブ
 リックス協会の「窓装飾プラン
 ナー資格制度」を通じて、窓ま
 わりの装飾面・機能性を提案で
 きる人材の育成を図っている。
 また、最近では、新築を中心に
 スマートハウスの提案や、I O
 T化の取り組みも進んできてお
 り、スマートハウスやI O Tに
 関する専門知識も重要になる。
 これについては、(一社) 家電
 製品協会が「スマートマスター」
 資格制度を運営しており、今後
 ますます注目が集まりそうだ。

新たな住宅循環システムに対応した様々な資格制度図



住宅ストック時代に役立つ主な資格制度一覧

新築	リフォーム	住みかえ	既築取得			
○				木造ハウジングコーディネーター	(一社)日本木造住宅産業協会	木造住宅のスペシャリスト。良質な住宅を提供するとともに、木造住宅産業の地位向上を図る。
○	○			インテリアコーディネーター	(公社)インテリア産業協会	商品知識や、計画や商品選択のアドバイザーなど、インテリアに関する専門知識が得られる資格制度。
○	○			インテリア設計士	(一社)日本インテリア設計士協会	「よりよい家具の提供」を目的に、デザイン・技術の向上を図るため、1958年にスタートした資格。
○	○			エクステリアプランナー	(公社)日本エクステリア建設業協会	1級は戸建て、共同住宅の外構全般の設計・工事・監理の専門知識。2級は設計に対する基本的知識を取得する。
○	○			屋上緑化コーディネーター	NPO法人 屋上開発研究会	都市環境と景観の向上、屋上空間の有効活用、安全性、快適性を確保する資格。建築と造園の専門領域に跨る。
○	○			キッチンスペシャリスト	(公社)インテリア産業協会	住まい手が求める、キッチン空間を提案するための専門的知識が得られる。
○	○			照明コンサルタント	(一社)照明学会	住宅・店舗など、目的にあった照明の専門知識や、照明計画・照明コンサルティング能力を通信教育で学ぶ。
○	○			スマートマスター	(一財)家電製品協会	IoT時代のスマートハウス普及に向けたスマートハウスのプロフェッショナル。
○	○			プレハブ住宅コーディネーター	(一社)プレハブ建築協会	住宅の営業マンについて、信頼される住みづくりのエキスパートとして育成するための資格認定制度。
○	○			窓装飾プランナー	(一社)日本インテリアフェブリックス協会	部屋の印象を大きく左右する窓回りの装飾に関する専門知識が得られる資格制度。
○	○			ライティングコーディネーター	(一社)日本ライティングコーディネーター協会	電気の基礎的な知識から、プレゼンなど、ライティングの実践知識や技術を一貫して学べる資格制度。
○	○			ライフスタイルプランナー (LSP)	(一社)輸入住宅産業協会	欧米のライフスタイルをもとに、住みづくりによって理想の暮らし方を提案する専門家を育成。
○	○	○		住宅ローンアドバイザー	(一財)住宅金融普及協会	顧客が最適な住宅ローンを選択できるように、正確な商品知識や情報などを提供するアドバイザー。
○	○		○	福祉住環境コーディネーター	東京商工会議所	医療・福祉・建築についての知識を身に付け、高齢者などに適切な住宅改修プランを提示する。
○	○	○	○	住宅建築コーディネーター	(一社)住宅建築コーディネーター協会	経済産業省が推進する「住生活エージェント」を目指した中立な住み相談員。
○	○	○	○	ハウジングライフ(住生活)プランナー	(一社)移住・住みかえ支援機構	公的な移住・住みかえ支援制度をシニアプランニングの中で役立ててもらおう目的で企画された資格。
				色彩福祉検定	(一社)日本色彩環境福祉協会	色彩が人に与える心理的な影響力を応用し、カウンセリングや福祉施設的环境整備などを行う。
				増改築相談員	(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター	主に戸建住宅のリフォームを考えている消費者からの相談に対応。要望があれば見積もりなどを提供する。
				DIYアドバイザー	(一社)日本ドゥ・イット・ユアセルフ協会	住まいの補修や改善などを自らの手で行う人たちに、DIY用品の選択や作業方法などの助言を行う。
				マンションリフォームマネジャー	(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター	主としてマンション専有部分のリフォームに関する専門知識をもつマンションリフォームのスペシャリスト。
				ライフスタイルリフォームアドバイザー	(一社)輸入住宅産業協会	LSPのリフォーム版と言える新たな資格。リフォームに特化したライフスタイル提案の専門家を育成する。
			○	リフォームスタイリスト	(一社)日本ライフスタイル協会	住宅リフォームの相談・助言業務に携わるセールスアドバイザー。
			○	公認 不動産コンサルティングマスター	(公財)不動産流通推進センター	不動産の有効活用や投資等について、専門知識と豊富な経験を基にコンサルティングを行う。
			○	不動産キャリアパーソン	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会	実際の不動産取引で活かされる「実務」の知識習得に重点を置いた通信教育資格講座。
			○	賃貸不動産経営管理士	(一社)賃貸不動産経営管理士協議会	主に賃貸アパートやマンションなど、賃貸住宅の維持・管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家。
			○	既存住宅アドバイザー	首都圏既存住宅流通推進協議会	既存住宅流通に必要な知識とツールを習得できる講習制度。
			○	既存住宅現況検査技術者	住宅瑕疵担保責任保険協会	国土交通省策定「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に準拠した検査業務のスペシャリスト。
			○	公認ホームインスペクター(住宅診断士)	NPO法人 日本ホームインスペクターズ協会	住宅の劣化状況や欠陥の有無を目視点検し、メンテナンスの必要箇所などを中立的にアドバイスする。
			○	相続アドバイザー	NPO法人 相続アドバイザー協議会	顧客と各士業との間に入り、顧客の利益を守りながら的確にアドバイスして最適な相続を実現させる。
			○	相続士	NPO法人 日本相続士協会	相続の各専門家とネットワークを組み、顧客が適切な相続を実現するためのアドバイスと支援を行う。
			○	相続支援コンサルタント	(公財)日本賃貸住宅管理協会	賃貸住宅管理業者に必要な相続支援の知識と技能の習得を後押しする。
			○	相続診断士	(一社)相続診断協会	必要な情報や状況を弁護士などの有資格者に伝え、相続対象者が安心して相続を迎えるための橋渡しをする。

新生活 リフォーム 住まいの質 住まいの質を高める 住まいの質を高める

ライフスタイルリフォームアドバイザー(LSRA)

実現したいライフスタイルからリフォームを提案

リフォームに特化したライフスタイル提案の新資格

(一社) 輸入住宅産業協会 (IHIO) は設立初期から「ライフスタイルプランナー」(LSP) 資格制度の運営を行っている。LSPとは、輸入住宅や欧米のライフスタイルをもとに、住まいづくりを通じて住まい手に理想の暮らし方を提案する専門家。輸入住宅は特に住宅性能やデザイン性といった点で人気が高いが、これに加えて海外の暮らし方まで含めて提案するのがLSPだ。資格者は8000人あまりにのぼる。

一方で、住宅市場はストック活用にシフトしつつある。このため、同協会がリフォームという切り口で今年5月に立ち上げた新資格が「ライフスタイルリフォームアドバイザー (LSRA)」だ。新資格はLSPのリフォーム版とも言えるもの。LSPは主に新築を対象としているが、新資格はリフォームに特化したライフスタイル提案の専門家だ。

町田ひろ子副会長は「インテリア業界にこそ、リフォーム市場開拓の商機がある。そして、ライフスタイルリフォームアドバイザーが市場開拓の旗手になり得る」と話す。

日本では新築が高額であることから、インテリアにまでお金をかける余裕がないケースが多い。このため、新築時に実現できなかったこだわりを、リフォームで実現したいという潜在的なニーズは大きい。

だが、消費者にはそれぞれのこだわりがありつつも、具体的にどのようにリフォームに落とし込んでいいか明確にイメージできない人も多い。このため、それぞれの実現したいライフスタイルを聞き出したうえで、具体的なリフォームに落とし込んで提案できる専門家が必要だが、その専門家がLSRAというわけだ。「ハードのリフォーム提案は盛んに行われているが、ライフスタイルに基づいたソフトからの提案はまだ足りていない(同)としている。

特に、女性の取得を推奨 カリキュラム受験を実施

IHIOでは、特に女性にLSRA資格を取得して欲しい考え。町田副会長は「実現したいライフスタイルを丁寧に聞きだし共感できるという点については、女性が得意。また、新築の場合はモデルハウスでの営業が中心だが、リフォームの場合は自宅への営業が主戦場。これは自宅の状況がそれぞれ違うため。自宅では女性が対応することが多いので、女性のLSRA資格者であれば、女性同士で提案しやすい」と話す。

LSRAではカリキュラム受験方式を採用している。出張授業と認定試験をセットで提供。最低10人以上から、トウターと呼ばれる講師が受験者の要望する日時・場所に出張授業に出

向く。LSPのテキストの必要箇所と、LSRAの別冊テキストを使用し、集中講義を行った後で、設問30問と輸入建材をテーマにした論文(300字内)の試験を行う。合格ラインは7割以上とする。

年間200~300人を目標に資格取得者の増加を目指す。住宅・不動産関連事業者、インテリアコーディネーター、住宅建材関連事業者、リフォーム関連事業者、モデルハウス接客担当者、ホームセンター関連事業者、エンドユーザーなどに資格を取得してもらいたい考え。まずは、住宅関連の団体などを通じて、住宅関連の企業を中心に提案していく。



LIFE STYLE REFORM ADVISOR

LIFE STYLE REFORM ADVISOR

ライフスタイル リフォーム アドバイザー

快適な住まい、理想の暮らしは
ライフスタイルから。

公認講師が出張する カリキュラム受験

(一社) 輸入住宅産業協会は今年5月にリフォームという切り口で新資格「ライフスタイルリフォームアドバイザー」を立ち上げた

平成28年度試験の概要

受験資格	受験日現在で満18歳以上
試験日程	受験者の希望日
試験会場	受験者の希望場所
料金	受験5000円、登録料1万円 (初年度は特典として半額の5000円)。5年更新で、更新料は1万円
申込期間	順次

(一社) 輸入住宅産業協会

〒170-0013
東京都豊島区東池袋3-1-3 ワールドインポートマート
TEL: 03-3980-7311
www.ihio.or.jp