

Mokutaikyo Monthly Report

12
2012

- ◆2013年度木耐協全国大会
プログラムのご案内
- ◆銀行を味方につける交渉術⑤
- ◆第2回 組合員アンケート報告④
- ◆今、耐震に取り組む理由とは
- ◇安齋先生の技術通信

2013年度全国大会 第15回記念大会 ～独立系リフォーム会社のトップが集結!!～

今回の全国大会では、リフォーム会社年間売上ランキング(リフォーム産業新聞社調べ)の上位に位置する組合員の皆様にお集まりいただき、これまでの事業展開の“壁”や成功のポイント、これからのリフォーム業界とリフォーム会社のあり方など、様々なテーマについて本音を語っていただきます。

他では聴くことのできないスペシャルプログラムです。必ず会場にお越しください!!

リフォーム事業成功の秘訣と今後の展望～みんな始めは小さな会社だった～

【パネリスト】

(氏名五十音順)



安藤 正弘 氏
株式会社ハウズドゥ
アップリフォームジャパン
(京都市中京区)
代表取締役
(年間売上：20.1億円)



奥田 勇 氏
株式会社OKUTA
(さいたま市大宮区)
代表取締役会長
(年間売上：49.0億円)



小西 正行 氏
株式会社CONY JAPAN
スペースアップ
(大阪府中央区)
代表取締役
(年間売上：43.9億円)



佐野 士朗 氏
株式会社フレッシュハウス
(神奈川県平塚市)
代表取締役
(年間売上：50.3億円)



高橋 久明 氏
ホームテック株式会社
(東京都多摩市)
代表取締役
(年間売上：33.4億円)

【コーディネーター】

株式会社リフォーム産業新聞社

代表取締役 加覧 光次郎 氏

日本木造住宅耐震補強事業者協同組合

理事長 小野 秀男



MoKuTaiKyo
日本木造住宅耐震補強事業者協同組合

発行：日本木造住宅耐震補強事業者協同組合
発行人：小野 秀男 編集人：神 教仁
住所：東京都新宿区西新宿1-25-1新宿センタービル38階
TEL：03-5909-1881 FAX：03-5909-1882

全国大会 第15回記念大会 開催概要

木耐協では、2013年1月24日(木)に15回目の記念大会となる全国大会を開催いたします。

木耐協は“阪神・淡路大震災”をきっかけに、平成10年に協議会として発足し、その後平成11年に国土交通省(旧:建設省)から協同組合の認可を受け設立、活動を続けてきました。

この14年の間には、耐震偽装問題・悪質リフォーム事業者問題など、事業者として襟を正さねばならない事件もあり、また新潟県中越地震・福岡県西方沖地震・能登半島地震などが発生、そして昨年3月には東日本大震災と、多くの地震が発生し、甚大な被害が各地で起きています。そのような中で、現在1100社の組合員様に全国でご活躍いただいておりますが、木造住宅の耐震化推進はまだこれからと言っても過言ではなく、私達の役割もますます重要になります。

多くの組合員様のご参加を、心よりお待ちしております。

全国大会 [参加費無料]

開催日：2013年1月24日(木)

時間：13:00～18:00

(受付開始 12:30)

会場：東京国際フォーラム ホールB7

定員：600名(定員になり次第締切ります)

交通：JR・地下鉄 有楽町駅 徒歩1分

JR・地下鉄 東京駅 徒歩5分



賀詞交歓会

時間：18:00～20:00

会場：東京国際フォーラム ホールB5

参加費：8,000円(税込)

※参加費は賀詞交歓会後にご請求いたします。

【2013年度】木耐協第15回全国大会 参加申込書 ※コピーしてお使い下さい

組合員コード	貴社名	
参加者名	様	(賀詞交歓会 : 参加 / 不参加)
	様	(賀詞交歓会 : 参加 / 不参加)
	様	(賀詞交歓会 : 参加 / 不参加)

FAX送信先：03-5909-1882

◆大会プログラム・講師紹介

諸事情により大会プログラム・講師等が変更になる場合がございます。

15周年記念式典

13:00～13:40

理事長挨拶／15周年を迎えて 日本木造住宅耐震補強事業者協同組合 理事長 小野 秀男

国土交通省挨拶

国土交通省

ご来賓挨拶・ご紹介 / 15周年特別功労者表彰

東日本大震災から学ぶー次の超巨大地震は日本初の世界恐慌のきっかけか？ー 13:40～14:40

東海大学教授 / 海洋研究所地震予知研究センター長

長尾 年恭 氏

1987年東京大学大学院修了。

金沢大学助手を経て1995年から東海大学海洋学部助教授。1998年から地震予知研究センター長、2001年から教授を務めています。

東日本大震災では津波の被害のみが強調されました。しかしながら将来発生が予想される首都圏直下型地震および東海地震は、東日本大震災をはるかに超える被害が予想されています。特に次の東海地震は極めて規模が大きくなる可能性が高く(3連動地震?)、地震災害というのみならず、まさに経済災害と考えられます。我々は地震災害という広域災害に対してどのように立ち向かうのか、地震予知の問題やBCPの問題も含め、今後日本が遭遇するであろう地震や火山噴火についても解説いただきます。



巨大地震時の木造住宅の倒壊危険性の評価

14:55～15:55

建築研究所 材料研究グループ 主任研究員

中川 貴文 氏

2003年東京大学大学院修了。

民間企業を経た後、2005年に独立行政法人 建築研究所に入所。木造住宅の耐震性評価について研究をされており、また「木造軸組構法住宅の大地震時の倒壊解析プログラム」をフリーソフトとして公開されています。

木耐協が取り上げられた4月の「首都圏ネットワーク(NHK)」にも登場された中川先生に、巨大地震と木造住宅の倒壊挙動についてご講演いただきます。



事務局連絡

15:55～16:05

独立系リフォーム会社のトップが集結!!

16:20～17:50

※パネリスト・コーディネーターは本紙1ページをご覧ください。

◆賀詞交歓会

18:00～20:00

【6回シリーズ】 財務無くして経営無し 銀行を味方につける交渉術⑤ 格付け向上対策（1）



木耐協資金繰りアドバイザー オフィスフォーティークラブ 所長 田中 範男様
ご相談窓口 電話・FAX:03-6659-9425(オフィスフォーティークラブ)

第4回までは銀行に対する対応等を色々と述べてきました。しかし銀行の強いところは「融資を断っても自分の生活は困らない」という点で、そのため「銀行のルール通りにやろう」というのが銀行員の一般論かと思えます。顧客のことはほとんど頭にないと言っても間違いありません。

かといって銀行員の言うことが全て間違っているわけでもありません。もう少し企業の実態把握をしてくれればよいのですが、そういったことはほとんど実行されていません。そのため融資を必要とする企業・経営者としては、銀行の融資基準である「格付け」（解説は下の囲み参照）について十分な知識を身に付けることが必要となります。

「格付け」と言うだけで毛嫌いされる経営者の方も多いかも知れませんが、実際に皆さんが格付けの手順を知らなくても、経営者として必要な決算書の見方を知れば対応できます。今回と次回では格付けの考え方を説明したいと思います。

【財務用語解説】

格付け（行内格付け）……事業法人等宛与信に付与する格付には、与信先の債務履行の確実性を示す指標である「債務者格付」と、「債務者格付」をもとに案件ごとの保証、与信期間、担保等の取引条件を勘案した与信の回収の確実性を示す指標である「案件格付」があります。「債務者格付」および「案件格付」の見直しは年1回定期的に行うほか、信用状況の変動等に応じ、都度行っています。

（三井住友フィナンシャルグループ ホームページより抜粋）

なお「優良な企業はいずれも格付けが高い」という事実は、経営者の皆さんは頭に入れておくべきだと思います。

どこの銀行でもそうなのですが、会社の決算書を入力し、業種によって使用する財務指標の数値をベースに格付けを実行します。そのため「どんな数値を使って自社の格付けをするか」ということを経営者の皆さんが知っても、格付けには多くの数値が使われるため、ある一つの数値が改善すれば格付けが向上するというものではありません。

ただし、どの業種・どの会社でも共通する指標が2つあります。「キャッシュフロー」と「営業利益」です。この2点を改善すると、どの会社の格付けも間違いなく向上します。今回はその一つであるキャッシュフローについてお話をしたいと思います。

「キャッシュフロー」という言葉は、皆さんは耳にタコができる程聞いておられると思います。しかし多くの企業がある中で、キャッシュフローに基づいた経営をしている所はわずかです。

キャッシュフロー経営とは要するに「出金を抑える経営」であり、結論から言えば、以下のことを実行するのです。

- ・在庫を徹底的に減少させる。
- ・売掛金の回収を早める。
- ・不要な定期預金は解約する。
- ・立替金・仮払金は極力減少させ、早く回収する。
- ・本社を作らず、賃貸にする。
- ・投資は控える。

・他社への貸付金・出資金は控え、早く回収する。

以上を実行すると、会社としては何ができるのでしょうか。お金が余ることになり、その資金を借入金の返済に使うことができます。借入金削減によって支払金利の負担も減少し、総資本の減少によって自己資本比率も向上します。結果的に全ての数値が向上し、格付けも必ず向上します。

ただし、口で言うのは簡単ですが、いざ実行となるとどの項目も容易ではありません。

まず第一の「在庫の削減」ですが、この項目を見るだけでその企業のレベルがわかるものです。

在庫は企業の日常活動の結果の集大成とっていいくらいです。例えばメーカーであれば材料が多い原因というのは、発注ミスなのか、手直しが多いのか。仕掛品が多い原因は、製造期間が長いのか、工程管理ができていないのか。こういったことから、企業のレベルが把握できるのです。優良企業は間違いなく在庫は少なく、儲かっている企業は間違いなく在庫はかなり多い。ここに、その企業の管理レベルがはっきりと出ます。

もし、自社の決算書を見ていただき、在庫の数値が平均売り上げの2ヶ月以上あれば、問題ありと思っただけ間違いありません。また、在庫は売り上げ比較するのではなく、原価と比較すべきです。そうすると(粗利との関係もありますが)、粗利が40%とすると売り上げの2ヶ月分の在庫ということは原価で見ると3.3ヶ月分の在庫ということで、何となく異常だとわかるでしょう。

次に売掛金です。時に営業マンは売掛金の締日を考えずに商売をすることがありますが、1日違っただけで回収が1ヶ月遅れることがあります。

販売が厳しいときに営業マンに締日のことまで強く言う「販売できない」と言ってくる営業マンも

いるでしょう。しかし、本当に優良企業を目指すのであれば、全ての項目で妥協することなく、徹底的に理想の姿を求めて日々努力すべきであると思います。

3つ目は定期預金です。早く解約しましょう。経営者の方は銀行の要請を断つてまでの定期預金解約をなかなか実行できないようですが、業績が厳しくなると銀行も解約を拒むことがあります。

今、なぜ定期預金にするのか私は理解に苦しみます。金利は限りなくゼロに近く、また自分のお金でありながら必要な時に自由に使えません。こんな理不尽な預金はありません。定期預金は今すぐ解約して借入金の返済に回した方が、金利の削減だけでもプラスとなります。

次に立替金、仮払金といった項目ですが、こういった勘定科目の数値が多いと経営者が企業を私物化していると判断されるし、また経営に対して甘いとも見られます。

さらに、多いのは貸付金です。本来中小企業が資金的にも潤沢でないのに、なぜ方々にお金を貸すのでしょうか。多くの企業の貸付金は金利も入らず、元本も回収できないといった事例が多くあります。こうなってくると、銀行は格付けをする際にこの貸付金は不良資産と見なして、自己資本から減額し、格付け低下の原因となります。

【執筆者プロフィール】

田中 範男 (たなか・のりお)

オフィスフォーティークラブ 所長。1950年11月12日生まれ。1974年同志社大卒業、同年大和銀行入行。入行後7年にわたり上場企業・中堅法人の融資推進業務に携わった後、同行東京融資部次長、厚木・愛川・川崎支店長を歴任。現在は独立し、中小企業の資金繰りアドバイザーとして日々活躍されています。

第2回 組合員アンケート報告

第4回 瑕疵保険・助成金の利用状況

木耐協顧問 中澤 守正

1. 半数以上の組合員が リフォーム瑕疵保険の利用実績あり

組合員アンケート報告の最終回です。今回は、前回のアンケートにはなかった項目から「瑕疵保険」と「助成金の利用状況」を取り上げます。

住宅の瑕疵担保責任は新築住宅の場合には法律で事業者には義務付けられており、リフォーム工事の場合もリフォーム瑕疵保険への加入を政府は推進しています。では組合員の実態としてはどうなっているのでしょうか。

新築住宅用の瑕疵保険については、全体の84%が登録しています。第1回目の報告にある通り、営業種目として「建築業」を挙げた組合員は78%ですから、新築の受注が見込まれる組合員はほとんど登録をしているものと思われます。一方、リフォーム瑕疵保険の登録割合は66%となっています。66%の内訳は「新築・リフォーム両方の瑕疵保険に登録している」59%、「リフォーム瑕疵保険のみ加入している」7%でした(図1)。

リフォーム瑕疵保険の取組姿勢については、「積極的に利用」15%、「必要に迫られて」が41%となっており、半数以上の組合員が利用していると回答しています(図4)。また「登録はしたが実績なし」と回答した39%の組合員について保険未登

	新築瑕疵保険 登録あり	新築瑕疵保険 登録なし	合計
リフォーム瑕疵保険 登録あり	59%	7%	66%
リフォーム瑕疵保険 登録なし	25%	9%	34%
合計	84%	16%	100%

表1 新築・リフォーム瑕疵保険の利用状況

録の理由を尋ねたところ「必要性を感じない」28%、「顧客が無関心」17%、「保険料が高い」9%、「手続きが面倒」7%といった回答があり、様子見をしている組合員が多いこともわかります。

2. 補助金活用で受注アップ!

組合員の活動地域で「補助金制度がある」と答えた割合は最大で東海(97%)、最小は西日本・南日本(各88%)となっており、実質的にはどこでも補助金が利用できる環境です(次ページ図2)。助成の内容としては診断が81%、設計46%、改修85%という結果でした。

補助金利用時に指定されている診断法については78%が「一般診断法」と回答していましたが、「精密診断法」限定という回答も15%あり、特に関東では33%が「精密診断法」と回答しています。

2011年度の補助金利用実績については、約半数が「利用した」と回答していました。地域別で見ると東海では「利用した」との回答が77%を占めた反面、北日本では33%にとどり、地域ごとの差異が大きく見られました(次ページ図3)。利用した補

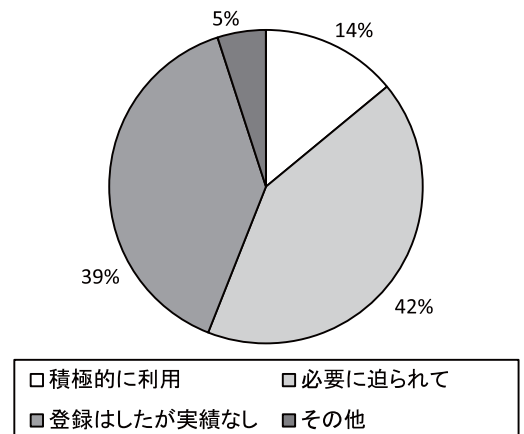


図1 リフォーム瑕疵保険への取組姿勢

助制度の内容は「診断」76%、「設計」54%、「改修工事」87%という回答になりました。

補助金の利用状況と他の項目との相関を見ると、年間の耐震改修工事件数が10件を超える組合員では80%以上の組合員が補助金を利用している反面、10件以下の組合員の利用率は約半数にとどまりました(図4)。

補助金制度への取組姿勢を尋ねたところ、最も多い回答は「顧客の要望時に利用」の49%であり、「積極的に利用」42%、「他社との対抗上」3%と続きました(図5)。その他の回答の中には「講習を受けて来年から利用する」「能力がつけば積極的に！」という積極的な回答も見られました。

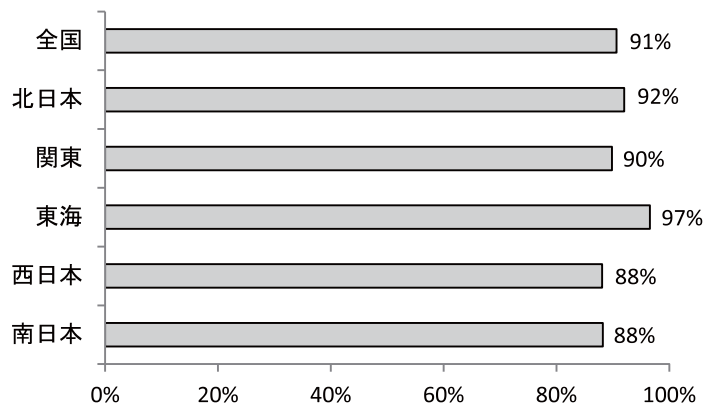


図2 活動地域に補助金がある割合

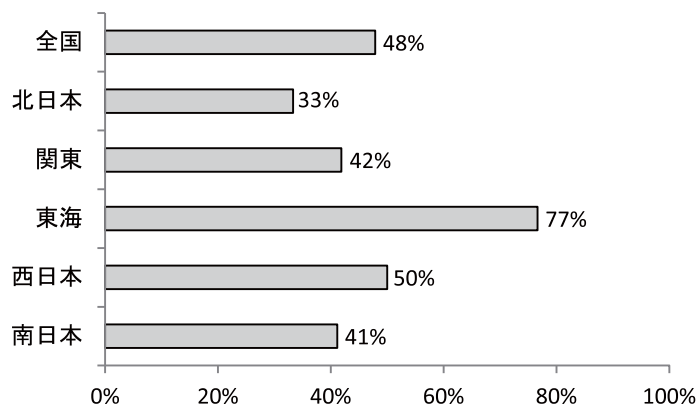


図3 補助金の利用実績

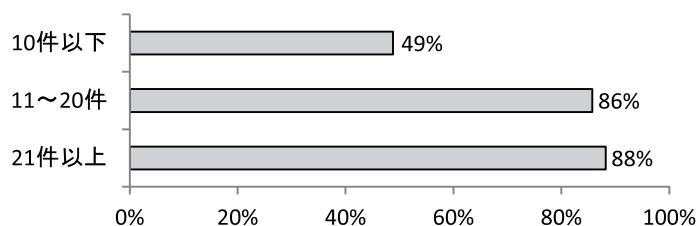


図4 耐震改修工事件数別 補助金利用割合

また興味深いデータとしては、リフォーム件数・耐震改修件数については補助金を「積極的に利用」すると答えた方の実績が多くなっていました(図6)。研修会で組合員の方とお話した時に「補助実績があると話すとお客様に安心していただける」「補助物件は見積りを信頼してくれるので利益率が高い」などと補助金の波及効果をよく聞きます。今後はこれまで以上に耐震改修市場に大手企業が参入してくると思われませんが、これに対抗するためには、技術力を益々磨き上げるとともに、メーカーのブランド力に匹敵する信頼性を高めるために補助金制度を使いこなすことが近道であることをこのアンケートが示しています。

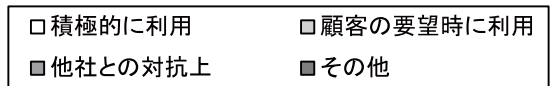
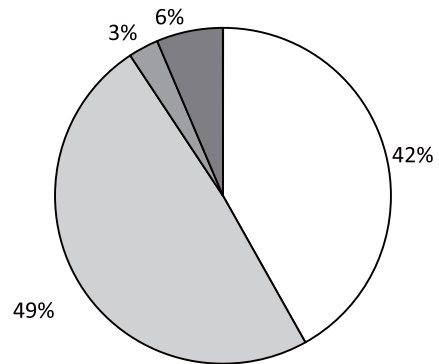


図5 補助金制度への取組姿勢

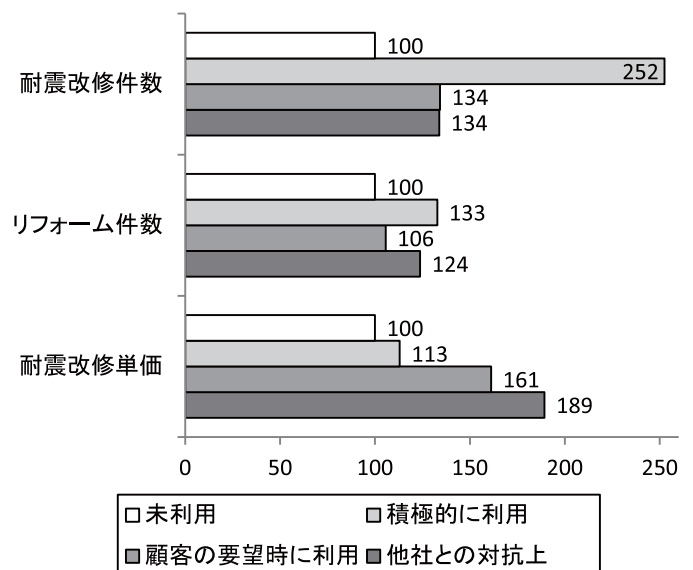


図6 補助金制度への取組姿勢別 耐震改修件数・リフォーム件数・耐震改修単価 (補助金未利用を100とした指数)

技術向上委員会だより

～木造住宅の耐震診断と補強方法2012年改訂版への対応方針～

前回(6月号)の技術向上委員会だよりの後、日本建築防災協会から「木造住宅の耐震診断と補強方法 2012年改訂版」が発行されました。今月号ではこのテキストに基づき、技術向上委員会の中で検討を重ねている項目を紹介いたします。

◆2012年改訂版をめぐる現在の状況

2012年改訂版対応については現時点で動きを定めていない自治体が大半ではありますが、一部では自治体が実施する耐震関連の講習会を通じて「平成25年度以降の補助金対応については、改訂版の内容で進めていく」との方針を説明しており、中にはすでにホームページ等でも今後の方針を公開している自治体もあります。

【自治体の対応例】

浜松市：平成25年度からは「2012年改訂版」のみが補助の対象となる予定

大阪市：平成26年度以降の助成金対象は原則として「2012年改訂版」による

日本建築防災協会では当面2つの診断法を併存させるとの見解を打ち出していますが、いずれは2012年改訂版に移行をする必要があります。

◆技術向上委員会としての今後の課題

こういった現状を踏まえた上で、技術向上委員会では「2012年改訂版の一般診断法に対応した研修テキスト・資料等の見直し」「研修プログラムの変更を含む、精密診断対応に向けての実務的

な検討」の2点について議論を行っています。

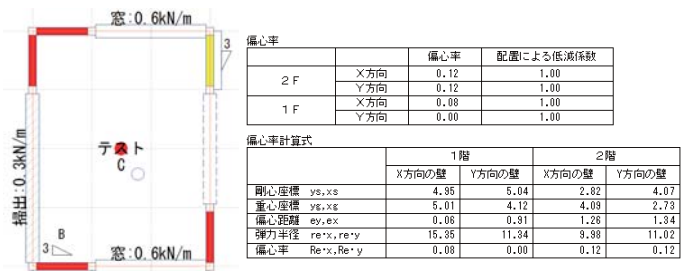
特に精密診断対応については、マニュアルの整備を含めた準備が必要となります。また補助金対応について自治体ごとに独自の運用ルールを定めているケースもあるため、木耐協としての運用ルール構築の中にはある程度自治体のルールを加味した内容にする必要があると考えています。

そこで、皆様が活動されている地域の自治体で自治体独自のルールが運用されているようでしたら、是非事務局までご連絡下さい。

皆様から頂く貴重なご意見を元に、事務局としても運用レベルの向上に努めてまいりたいと思います。ご協力をどうぞよろしくお願いいたします。

ご連絡先：jimukyoku@mokutaikyo.com

【木耐博士S（2012年改訂版）開発報告】



木耐博士S 2012年改訂版の画面が届きましたので、お知らせします。(画面は開発中のものです)

掃出・窓・全開口(左図:右側点線囲み)などが図面に表示されるようになるほか、偏心率の計算プロセスも診断書に記載されるようになります(右図)。偏心率の計算シートをはじめとして、さまざまな場面で皆様が業務を円滑に行っていただけるように開発を行っております。

「木耐博士S 2012年改訂版」は来年1月頃にリリースの予定です。ご期待下さい！

今年加盟した組合員に聞きました ～今、耐震に取り組む理由とは～

木耐協はご存じの通り、「木造住宅の耐震補強」を推進する協同組合です。そのため加盟する事業者はリフォーム事業者が多いのですが、最近では「新築を主に手がけている会社」の加盟が多くなりました。なぜこういった会社が耐震に取り組み始めたのかを事務局で伺ってみた結果、見えてきたのは「今、耐震に取り組む理由」でした。

① 増税後、会社を維持していくため

消費税の増税後に予測される新築住宅受注の急激な落ち込みを見据え、今のうちにリフォーム事業を立ち上げたい。その中でも自社で打ち出す特色として『耐震』を選んだ……というのが、新築事業者の加盟理由として最も多いものでした。

国の政策目標も「2015年までに耐震化率90%」から「2020年までに耐震化率95%」へと延長されたことを受け、増税までは新築を受注しつつ、平行して耐震リフォームの下地を作っておきたいとする事業者が増えています。

② シニア層と出会うため

新築を購入する30代の平均年収は、ここ10数年で80万円以上減少しました。これにより住宅の価格も下落し、それに伴う利益も下がっています。また内閣府が公表している高齢社会白書によると、日本の金融資産の8割以上は50歳以上が保有しています。異業種からの参入も増える中、今後ますますシニア層と出会えるかが鍵となるでしょう。

一方で、耐震診断を申し込まれる方の年齢層も50歳以上が8割以上を占めます。そのため、大手メーカーや全国的なFC本部も「耐震」に着目して、シニア層の取り込みを探っているのです。

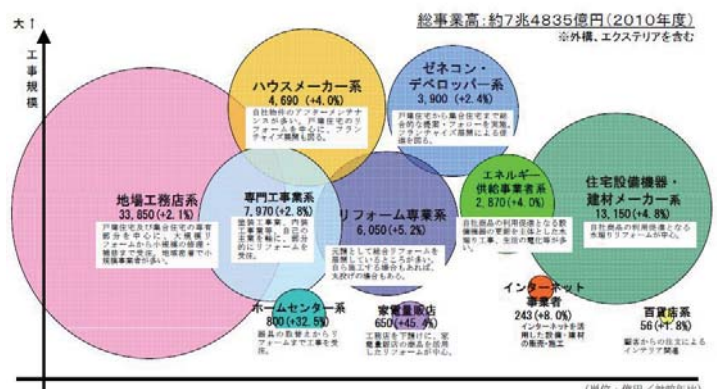
③ 異業種参入会社が苦手とする分野のため

資本力のある大手事業者だけでなく、急速に建築の市場でシェアを伸ばしているのが異業種からの新規参入会社です。地場の工務店・リフォーム会社の売上げの伸び率が全体で3%～5%に留まっているのに対し、ホームセンター・家電量販店系業者は前年比30%～40%台という急成長を記録しています(参考図参照)。集客や流通網では地場の工務店は勝負できませんが、彼らが不得手とする『耐震』は自社の技術力をアピールすることもできる効果的な選択肢になるのです。

上記①～③のほか、木耐協では1,000社以上の加盟組合員というスケールメリットを活かしたサービスをご提供しております。特に瑕疵保険や総合補償制度については新築事業者にとっても使いやすく、好評を頂いております。

また、事務局では組合員様の成功事例やアイデアなどを集約しております。詳細につきましては、担当の事務局員までお気軽にご相談下さい。

主要な住宅リフォーム事業者



参考図：主要な住宅リフォーム事業者
(国土交通省「中古住宅・リフォームトータルプラン」参考資料より)

NEWS & TOPICS

2012年のリフォーム市場規模は6.0～6.2兆円と予測

株式会社 矢野経済研究所から、11月13日(火)に国内住宅リフォーム市場の調査結果が発表されました。この調査結果によると、2012年の住宅リフォーム市場規模は6.0～6.2兆円であると予測されています。

調査結果内の推計では2012年第2四半期(4～6月)の住宅リフォーム市場規模は約1.7兆円(前年同期比17.9%増)となり、2007年以降の第2四半期の規模としては最大となりました。7月上旬に終了した「復興支援・住宅エコポイント」の駆け込み需要があったものと考えられます。また第3四半期の住宅リフォーム市場規模は約1.6兆円(前年同期比7.1%減)となりました。前年同期は東日

本大震災後にリフォーム需要が顕在化した時期となっていたために同期比減となりましたが、それ以前の同期比ではかなり好調に推移しているとのことです。

また、2013年には消費税増税を見込んだ駆け込み需要が本格的になるのではないかと調査結果では記されています。

別のニュースでは国土交通省が住宅ローン減税について最大控除額や住民税からの控除額を引き上げるよう要望を出しているとの報道もあり、来年は消費税増税を控えた政策が次々と打ち出されることが考えられます。

矢野経済研究所：住宅リフォーム市場に関する調査結果～2012年第2・3四半期～

<http://www.yano.co.jp/press/press.php/001020>

リフォーム推進協議会が全国各地でセミナーを開催

一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会では、現在全国各地で事業者を対象とした「長寿命化リフォームセミナー」を開催しています。本セミナーは平成22年度から開催されているもので、今年度で3回目となります。

主な内容としては今年3月に国土交通省がとりまとめた「中古住宅・リフォームトータルプラン」の概要の講義や、既存住宅の品質・性能を高めて建物を長持ちさせる「長寿命化リフォーム」への取り組み方・事業事例などの講義を全会場で実施するほか、「消費者へのリフォーム提案の進め方」「マンションリフォームの留意点」「住宅の性能

向上リフォームの進め方」などの講義を各会場ごとに実施します。

本セミナーは11月14日(水)の大分会場を皮切りに、全国35会場での開催が予定されています。研修会の内容も平成22・23年度に実施したものと異なっておりますので、前年度までのセミナーを受講した方でも改めてお申込みいただけるものとなっております。

研修会の受講をご希望の方は、住宅リフォーム推進協議会のホームページをご確認いただき、各会場の開催要項をご確認下さい。

住宅リフォーム推進協議会：平成24年度 長寿命化リフォームセミナー

http://www.j-reform.com/event/seminar_choju.html

安齋先生の技術通信

2012年
12月号



技術顧問・監事
安齋 正弘 先生

歳のせい最近では目覚めが早い。この為そのまま起きて仕事をしてみたり、ストレッチやら筋力アップの体操やらと、朝食前の活動が日常化してきた。一ヶ月ほどになるが朝のラジオ体操も始めた。そのお陰か？ おしっこの出・切れがグンと良くなり大変喜んでる。皆さんもラジオ体操の習慣化はいかが？

今月からは各自治体が行なっている診断・補強設計等も参考に検討を加えてみたいと思います。来年度の比較的早い時期に対応することになるであろう「精密診断法1」も視野に入れた、診断受注から調査・現況診断、改修提案(設計業務)、改修工事と順を追ってチェックをして参りましょう。

1. まず最初に、診断の目的が「補強の要否の確認」(一般診断)なのか、それとも「補強を前提とした診断」(精密診断)なのかを、掴んでおくことが大事です。つまり「無料」か「有料」かの違いになりその後の業務に影響を与えることとなりますので、出来るだけハッキリさせておく必要があります。

これを明確にすることにより、【現地調査】の方針が決まるからです。

2. 次に現地調査の前に行う「事前の情報収集」です。これは行政からの情報、あるいは施主様へのヒアリングも含まれます。具体的には以下の通りです。

1) 地盤の評価根拠となる判断材料の入手。

- ・各行政庁が提供している「地盤図」等や当該地または近隣の「ボーリング」資料等。
- ・施主様が過去に「地盤調査」を実施している場合はその資料。
- ・訪問先の近隣の目視調査。これは一種の調査そのものですが、訪問前の調査なので一応「事前の情報収集」活動の一環として位置付けておきましょう。

この場合調査先の地形にもよりますが、基本的には半径300m程度の範囲について、付近の状態を調べて当該地の地盤の良し悪し・傾向を掴むことです。

調査内容は概ね以下の通りです。

【近隣道路】: 路面の凹凸、ひび割れ。陥没やその痕跡(補修痕)。丘陵地の場合は側溝の中の状態から排水が良好かの判断。電柱の傾きは過度でないか。等。

【ブロック塀等】: 面外傾き・倒れ。面内不陸の有無、ひび割れ。

【近隣建物】: 建物の傾斜・沈下・倒れ。特に外壁モルタルの建物の場合は壁面のひび割れをチェック。更にひび割れが確認されたらその傾向を見る。例えば「ヒビの方向が同じ向き」とか、別の建物も他の建物と同じ傾向かどうか、を見る。

この結果から類推できることは、以下の2点です。

- ① 傾斜・沈下・倒れ、同じ傾向のひび割れがあれば、地盤の影響の可能性を疑う必要があります。つまり周辺地盤は軟弱と言えるかも知れません。
- ② 上記のような明確な傾向が見られなく、ある建物の外壁のひび割れが顕著だとしても、たまたま、その建物の耐震要素が少なく過去の地震動を受けて発生したひび割れかも知れず、この周辺の地盤の影響と結び付けるのは早計となります。

【河川の有無】: 中小河川の有無。大きな河川は事前にわかることが多いと思いますが、地元の中小河川の存在を確認しましょう。近くにある場合、これが意外と厄介になることがあります。

2) 各行政庁の耐震改修支援制度の有無、内容、利用の条件・可否、及び各種法規制のチェック。

3) 対象建物の情報。

- ・設計図書の有無、確認・検査済証の有無。工事写真の有無。
- ・建物の履歴(増築…時期・範囲、被災…浸水・火災等)

4) 改修となる場合の総予算、施工会社の選定等。

——以上、「事前の情報収集」の留意点について述べました。ご参考までに。——

技術的なご相談はこちらへ！ メール：question@mokutaikyo.com TEL：03-5909-1881

木耐協スケジュール [2012年12月～2013年2月]

12月	12/4 (火)	耐震診断・補強設計研修会【東京】	10:00～16:30	木耐協 新宿事務所
	12/5 (水)	倫理向上委員会【東京】	15:00～17:00	木耐協 新宿事務所
	12/7 (金)	理事会【東京】	13:30～17:00	木耐協 新宿事務所
		技術向上委員会【東京】	13:30～17:00	木耐協 新宿事務所
	12/12 (水)	耐震診断・補強設計研修会【名古屋】	10:00～16:30	名古屋国際会議場
	12/14 (金)	耐震技術認定者講習会【新潟】	10:00～17:40	新潟ユニゾンプラザ
	12/18 (火)	耐震事業現地研修会【大阪】	10:00～17:00	木耐協 大阪研修所
	12/19 (水)	加盟研修会【東京】	13:30～17:00	木耐協 新宿事務所
12/29 (土)	事務局冬季休業(～1/6)			
2013年	1/16 (水)	耐震事業現地研修会【東京】	10:00～17:00	木耐協研修所
	1/22 (火)	加盟研修会【大阪】	13:30～17:00	サムティフェイム新大阪
	1/24 (木)	木耐協全国大会 第15回記念大会	13:00～18:00	東京国際フォーラム ホールB7
		全国大会 賀詞交歓会	18:00～20:00	東京国際フォーラム ホールB5
2/20 (水)	耐震診断・補強設計研修会【大阪】	10:00～16:30	サムティフェイム新大阪	

2012年10月度新規加盟組合員様ご紹介 ～よろしくお願ひします～

- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| ○あんしんリフォーム 株式会社 (宮城県仙台市) | ○株式会社 サンライト (埼玉県北葛飾郡杉戸町) |
| ○株式会社 オムラ (山口県下関市) | ○静岡ガスリビング 株式会社 (静岡県静岡市) |
| ○株式会社 加藤総合住宅 (東京都八王子市) | ○タケ建築 (富山県氷見市) |
| ○三洋ホームズ 株式会社 (大阪府大阪市) | ○株式会社 ティ・エム・シー (東京都品川区) |

【会社名50音順】

マンスリーレポートへのご意見・ご感想をお寄せ下さい

ご意見をいただいた方の中から抽選で3名様に「耐震百科」5冊セットをプレゼント!

今号の記事で面白かったもの、
興味深いと思われたものはどれですか?

マンスリーレポートで読んでみたい
特集記事などがありますか?

その他、マンスリーレポートを讀んでの
ご感想をご自由にお書き下さい。

貴社名

お名前

※コピーしてお送り下さい FAX送信先：03-5909-1882