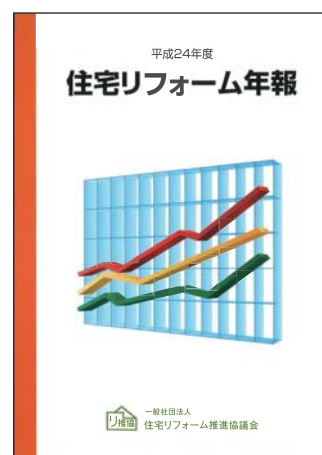


- ◆リフォーム推進協議会年報分析
- ◆白水秀一氏の耐震マスター④
- ◆清水英雄氏「住宅産業の未来」④
- ◆ここが変わった！ 木耐博士N
- ◇安齋先生の技術通信
- ◇理事長ブックレビュー③

リフォーム推進協議会年報から 市場の「今」と「これから」を読む

3月25日(月)に、一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会から「平成24年度 住宅リフォーム年報」が発行されました。この資料は国土交通省や民間団体等で公開している調査、リフォームに関する日本建築学会の論文リストやリフォームに関する論文などのリフォームに関して参考になる資料を協議会が収集し、まとめたものです。

今月のマンスリーレポートではこの「住宅リフォーム年報」の中からいくつかの内容をピックアップし、リフォーム市場の「今」と「これから」について分析してみました。今後の事業展開にお役立ていただければと思います。



【TOPICS 1】

2011年のリフォーム市場規模は およそ6.5兆円

リフォーム市場の規模については「住宅リフォーム・紛争処理支援センター」「株式会社富士経済」「株式会社矢野経済研究所」の3団体が統計を発表しており、年報にも3つの統計が掲載されています。このうち国土交通省などが「日本のリフォーム市場規模は約6兆円」などと述べる時の資料は住宅リフォーム・紛争処理支援センターの「広義のリフォーム市場規模」というものですので、本項でもそちらを話題として取り上げたいと思います。

2011年の「広義のリフォーム市場規模」は約6兆5,000億円(前年比2%増)となりました(次ページ

図1)。2008年に起こったリーマン・ショックを引きずって2009年には6兆円を割り込んでいますが、ここ2年は前年比増が続いており、近年のリフォーム市場の規模は緩やかに拡大しているといえそうです。

一方、既存住宅の流通については一般社団法人 不動産流通経営協会が2006年から「FRK既存住宅流通指標(既存住宅流通比率)」を発表しており、これによると2011年の既存住宅流通比率は36.7%となっています。統計によると既存住宅流通比率は新築着工戸数が大きく落ち込んだ2009年に大きく増加したものの、実数ベースでは2005年以降は毎年50万件前後で推移しており、既存住宅の流通量自体が大きく増えているわけではないということがわかります。



なお同協会の調査によると、既存住宅購入時に建物検査を実施した割合は14.6%でした。この大部分は「既に売主が行っていた」ものでしたが、諸外国の例を見ると今後の建物検査の主体は買主にシフトしていくことも考えられます(6~7ページの清水氏の記事も併せてお読み下さい)。

また住宅購入前後のリフォーム実施状況では半数近くが購入後に買主自らリフォームを実施していると回答しており、住宅購入のタイミングがリフォームの商機であることを如実に表しています。

**【TOPICS 2】
高額リフォーム受注の鍵は
「住宅性能の向上」**

住宅リフォーム推進協議会では、平成15年度から継続して「住宅リフォーム実例調査」を実施しています。その中からここでは「工事規模別のリフォームの目的」に着目してみます。

図2は戸建住宅におけるリフォーム工事の目的を契約金額別で集計したものです。全体的に工事が高額化するに連れて

工事は高額化するに連れて工事は多様化していきませんが、中でも「省エネ化」「高齢化対応」「耐震性等安全性の向上」といった「性能向上リフォーム」については、「戸建・500万円以上の工事」で比率が一気に高まっています。

耐震補強・省エネ・バリアフリー工事は全て所得税の優遇等の減税措置があるほか、自治体によっては助成金制度の対象となることもあります。複数の機能を向上させるリフォーム提案に減税・助成金制度を絡めることにより、いわゆる「大型リフォーム」の受注が可能になること、さらに受注のためにはリフォーム事業者として各種制度に精通しておく必要があることをこのグラフは示しているのではないのでしょうか。

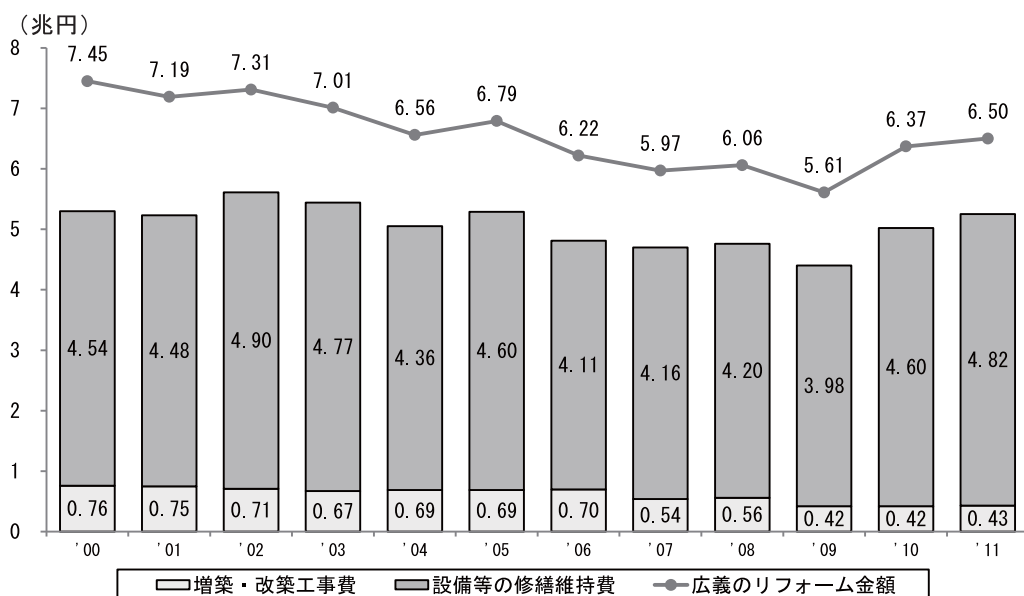


図1：2000年以降の住宅リフォームの市場規模の推移 (住宅リフォーム・紛争処理支援センター資料を元に作成)

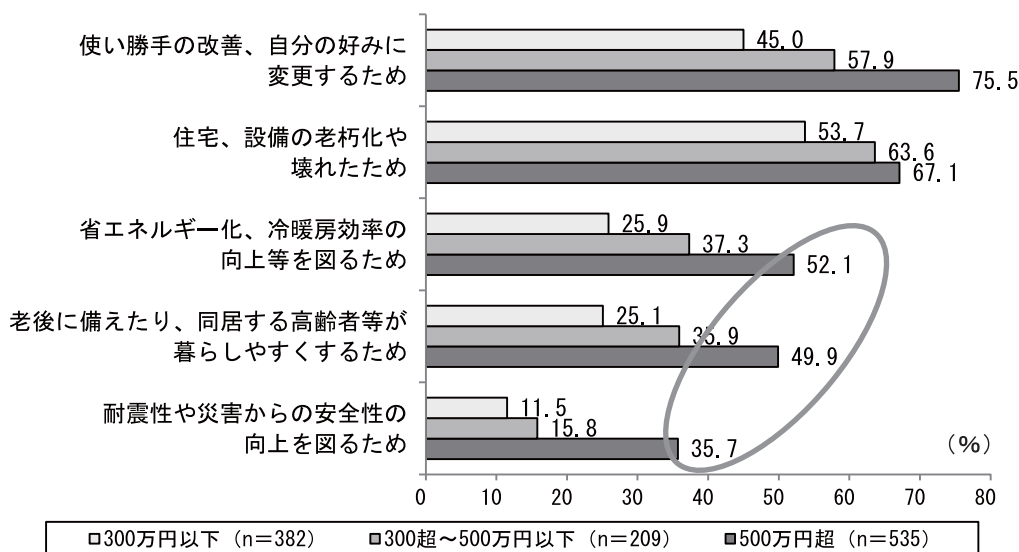


図2：リフォーム工事の目的 契約金額別 (複数回答・抜粋) (住宅リフォーム推進協議会資料を元に作成)

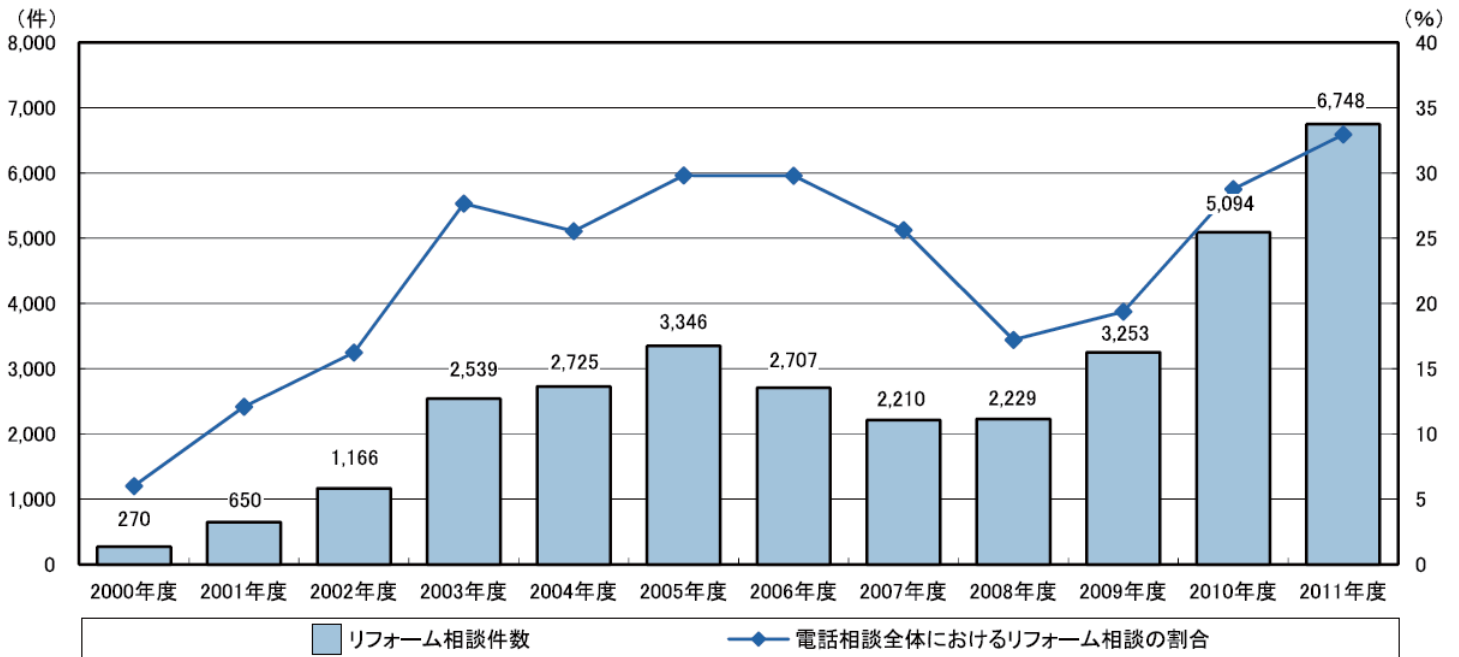


図3：リフォーム相談件数の推移（住宅リフォーム・紛争処理支援センター資料）

【TOPICS 3】 「住まいるダイヤル」への 相談件数は年々増加

住宅リフォーム・紛争処理支援センターが開設している「住まいるダイヤル」に2011年度に寄せられた電話相談全体のうち、リフォームに関する相談件数は6,748件（前年比32.5%増）となりました。また電話相談全体に対する割合は32.9%（前年比4.1%増）でした（図3）。

またリフォームに係る相談のうち、相談の解決希望内容として最も高かったものは「修補」（39.4%）でしたが、電話相談全体と比べて「損害賠償」（12.6%）・「契約解消」（10.8%）「工事代金関係」（8.6%：工事代金を支払いたくない、減額してほしい等）の割合が高くなっています。

この他、住まいるダイヤルでは2010年度より「リフォーム見積チェックサービス」を実施しており、2011年度にサービスを利用した件数は402件（リフォーム相談全体の5.96%）、そのうち実際の見

積書や図面等の送付を受けて助言した件数は283件（見積チェックサービスの70.40%）でした。

相談傾向をつかむことにより、トラブルとして起こりえる内容をあらかじめ把握することができます。工事内容や見積などについて、日頃から消費者への的確な説明が必要であることをこの調査結果は示しているといえます。

今回ピックアップした内容の他にも、「住宅リフォーム年報」の中には数多くの団体が発表している資料がまとめられており、リフォーム市場全体を把握することができる資料となっております。

「住宅リフォーム年報」の全文は住宅リフォーム推進協議会のホームページ内「刊行物案内」よりPDFでダウンロードできるほか、希望者には協議会が送料のみで頒布を行っています。今回取り上げた内容の他にもリフォーム市場に関する膨大な資料が掲載されており、御社の業務に役立つ資料も数多く掲載されていると思いますので、ぜひともご一読いただければと思います。

平成24年度 住宅リフォーム年報（一般財団法人 住宅リフォーム推進協議会）

<http://www.j-reform.com/publish/>（刊行物案内ページ内）

【第4回】耐震なくして本物のリフォームなし！

白水秀一氏の耐震マスター



株式会社 住環境工房らしんばん(福岡県福岡市) 代表取締役
日本木造住宅耐震補強事業者協同組合 理事 白水 秀一

※本連載は2010年～2011年にわたってリフォーム産業新聞に掲載された内容を加筆・修正したものです。

今回は「施主に不安を抱かせない耐震診断前の説明ポイント」についてお伝えしたい。

前回までに、耐震診断とその補強方法について「耐震の基本的な考え方」として掲載してきたが、今回からは耐震事業の流れに沿ってより具体的な形で提案していきたいと思う。まずは、耐震診断のもとになる現地調査についての準備や心構えについてお話しする。

自社のOB客、新規の飛び込み客、あるいはチラシやインターネットを通じた問合せ客など、「耐震診断」の依頼経路については、さまざまなパターンが考えられる。いずれの場合においてもお客様にとっては初めての「耐震診断」であり、自らの住まいを隅々まで見られるということに対しての不安もあるはずだ。ましてや、初めての業者が来るとなれば、その不安はさらに増幅しかねない。

診断日時は電話で決定する場合はほとんどであると考えられる。この際に、安心して調査を受けていただけるよう、いかに端的にわかりやすく説明をし、できる限り不安を取り除いて上げることができるかがポイントである。

①調査建物の概要等を確認

・耐震診断の対象となる建物かどうか

竣工年月・構造・階数・用途種別・リフォーム履歴などの基本的な事項を確認する。特に構造については、十分確認したつもりであっても現地に赴いてみて「診断不可の建物であった」ということも少なくない。構造は素人には判断しにくい内容

でもあるので、できるかぎりわかりやすい質問方法を心がけたい。(次ページの図も参照のこと)

- ・ 調査建物の住所
- ・ 依頼者の氏名
- ・ 住所、連絡方法
- ・ 敷地内に駐車できるか
(近くにコインパーキングがあるか)

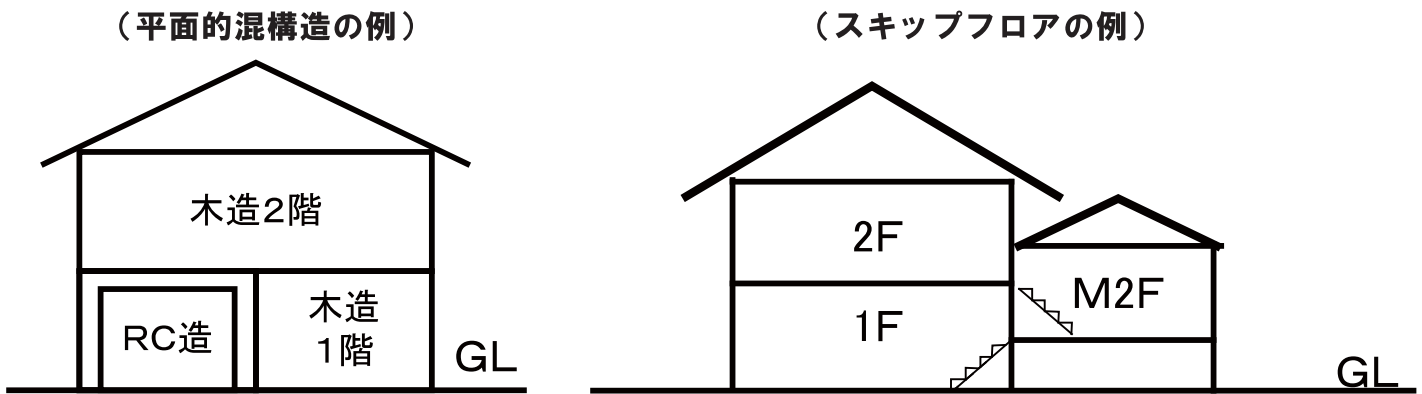
以上のことをひとまとめにした「問診票」を作っておくことをお勧めする。そうすれば依頼者別のファイル作成も容易にできるし、何よりも確認漏れを防ぐことができる。

なお時間に余裕があるのならば、事前に現地の下見をしておくことをお勧めする。下見ができていれば、調査当日の作業にスムーズに取り掛かれるからだ。

②耐震診断のための調査とは？

耐震診断を行うためには(前回まで掲載してきた)「壁の量」、「壁の配置」、「劣化度」の確認をする必要があるということを簡単に説明する。

そのために、家全体の間取りの確認、屋内外、天井裏や床下の観察が必要になってくる。これらの確認に当たって、天井裏へは押入れ内の点検口から、床下は畳を外して(あるいは床下収納庫があればそこから)進入することを伝えておく必要がある。調査に行った日に、いきなり天井裏や床下に入ると言えば、驚かれたり、不審に思われたり、場合によっては診断そのものを拒否されることにもなりかねない。



図：耐震診断が実施できない建物の例

日本建築防災協会が定める「2012年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法」の中では、上図に例示している「平面的混構造(1つのフロアに木造とそれ以外の構造が混在している)」や「スキップフロアがある建物」などは診断対象外であるとしています。この他に診断対象外となる建築物としてプレハブ工法や丸太組構法などが示されています。

それともう一つお客様が気にする点として「調査にかかる時間と費用」がある。調査は概ね2～3時間といったところが一般的だと思われるが、調査費用については各社によって様々であろう。いずれにせよ事前にしっかり説明をした上で、了解を得ておく必要がある。また費用をいただく場合にはお支払いの時期(調査日なのか結果報告日なのか等)も明確にしておくこと。

③診断結果の報告について

調査に伺った日に診断結果の報告日を決めておければよいが、改めて連絡をして日程調整をする場合には、ある程度の日数(期間)を告げておくことも必要である。

結果報告に際しては、現状の結果(評点)のみの報告なのか、補強が必要な場合には補強提案(設計)や補強工事費用の見積書を添付するのか、補強提案や見積を添付する場合にはその費用をどうするか(有償・無償、具体的な金額)等、事前に説明し確認しておくことも重要である。

我々「耐震」に係わるものの使命は、一棟でも

多くの建物が、大地震で倒壊しない安全・安心な住まいになるよう「耐震改修工事」いわゆる補強工事をして差し上げることである。

しかしながら、いくらお客様のためであるとはいえ、補強工事を強要するようなことがあってはならない。このことは常に意識しておくとともに、お客様へもその意思を伝えておかなければならず、お客様にいたずらに不安や不信感を与えることのないよう留意すべきである。

その上で、耐震診断の結果や補強提案などについて、誠意を持って、わかりやすく丁寧に説明をしなければならない。

【執筆者プロフィール】

白水 秀一(しろうず・しゅういち)

福岡県福岡市在住。株式会社住環境工房らしんばん 代表取締役・一級建築士。2組の夫婦で運営するアットホームな住宅会社で、耐震工事を含めた住宅づくりを手掛ける。

木耐協理事のほか、福岡市耐震推進協議会会長・福岡県リフォーム推進ネットワーク協議会理事を兼務。優良リフォームの普及や住宅の耐震化の実践に取り組んでいる。

【6回シリーズ】清水英雄氏の「住宅産業の未来を読む」

第4回 建物検査制度の課題と海外の事情

清水英雄事務所株式会社 代表取締役 清水 英雄



◆インスペクション・ガイドラインの策定目的と今後の取り組みについて

先日第3回の会合が行われた国土交通省の「既存住宅インスペクション・ガイドライン検討会」では、既存住宅の流通に伴う検査制度の検討が行われました。

現在、いくつかの民間事業者で実施されている「インスペクション」は、その利用場面や利用目的に応じてサービスが提供されるものです。ひとくちで「インスペクション」と言ってもその内容は千差

万別であり、また現場で調査する者の技術力や調査基準等もまちまちです。

今回のガイドライン策定においては、「中古住宅取引時の利用を前提とした既存住宅の現況調査」という場面を想定し、建物の調査方法やサービス提供に際しての留意事項の指針を示すことにより、中古住宅の適正な流通を図るとともに既存住宅インスペクション制度の信頼と円滑な普及を図ることが目的とされています。

また下の図に示した通り、既存住宅インスペクションは「現況確認」「耐震性確認」の2つの場面に分かれ、またその上には「性能向上インスペク

既存住宅インスペクションの見取り図と取組の方向

※名称は仮称

住宅のインスペクションには、売買時、リフォーム実施時、新築入居時に行うものなど様々あり、事業者もインスペクションと聞いてイメージする内容も様々である。

このため、少なくとも共通的に実施することが望ましい調査内容等を明らかにし、既存住宅インスペクションに係る共通認識の形成と普及を図る。



<p>今回の検討会における検討対象</p> <p>既存住宅インスペクション(現況確認) ・住宅の現況(劣化・雨漏り等の不具合の有無)を把握するための基礎的なインスペクション</p>	<p>既存住宅インスペクション(耐震性確認) ・住宅の耐震性の有無を確認</p>	<p>性能向上インスペクション ・リフォームの実施前後の性能を把握</p>
<p>主な利用場面(入口)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・売買時に保守の必要性の有無等購入に際しての参考とするための調査 ・維持管理時に適切なメンテナンスするための定期的な点検 	<ul style="list-style-type: none"> ・売買時に耐震性の有無についても確認 ・住宅の安全性を確認するために耐震性の有無を確認 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・性能向上リフォーム実施時の住宅性能の把握 ✓ 省エネ、バリアフリーリフォーム ✓ 内装、設備リフォーム等
<p>方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・目視、簡易な計測等を中心とする 	<ul style="list-style-type: none"> ・左欄+図書確認、非破壊・破壊検査による 	<ul style="list-style-type: none"> ・同左
<p>調査者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資格そのものは規定しないが、一定の資格(建築士、建築施工管理技士)の有無や実務経験の情報開示を実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・建築士 	<ul style="list-style-type: none"> ・建築士、住宅性能評価機関等
<p>取組の方向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ガイドラインの策定 ・調査主体の信頼性の担保(上欄参照) ・料金や調査を実施する者の資格の有無等に関する情報開示 → 情報開示する内容の詳細を次回検討 ・検査結果に対する保証(瑕疵保険の活用) ・リフォーム等に関するアドバイスの位置付け → 次回、検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・非破壊検査の推定精度の向上や非破壊検査技術の開発等による適用範囲の拡大 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅の省エネ性能に係る評価基準・方法の整備(リフォームによる長期優良住宅の認定を含む) ・補助制度、融資(中古住宅フラット35S)等による支援 ・今後、性能向上インスペクションのあり方を検討予定

図：既存住宅インスペクションの見取り図と取組の方向について

ション」がありますが、今回の検討会では「現況確認」に検討対象を絞っています。

**◆インスペクション制度の方向性と
諸外国の取り組み**

下記に、インスペクション制度を実施するに当たっての課題と現在の方向性について、主たる部分を示しました。全体の概略については前ページの図も併せてご覧下さい。

●評価項目について

住宅の現況(劣化・雨漏り等の不具合の有無)を把握するための基礎的なインスペクションであり、目視および簡易的な計測を中心とする。

●検査員の資格について

資格そのものは規定しないが、一定の資格(建築士、建築施工管理技士)の有無や実務経験の情報開示を実施する。

●検査結果をどう役立てるのか

瑕疵保険を活用して検査結果に対する保証を実施したり、リフォーム等に対するアドバイスを行うなど。

ここで諸外国の取り組みも見てみましょう。

●Case.1 アメリカの場合

アメリカの場合、年間約660万件の中古住宅が取引されており、そのうちおよそ7割がインスペクションを利用しています。利用者はほとんどが買主であり、不動産売買契約書の雛形には「建物については買主が調査を行い、確認することを勧める」との文章が付けられています。

またアメリカの場合、州によってはインスペクションの実施者と工事の実施者を分けるように決められている場合もあります。

●Case.2 オーストラリアの場合

オーストラリアでは、2000年の時点で中古住宅購入者の9割がインスペクションを利用しています。オーストラリアの場合には契約後に原則として買主側が調査を行い、契約解除や異議申立てがある場合は調査日の夕方5時までに行わなければならないという面白い仕組みがあります。

アメリカ・オーストラリアどちらの場合も、売主側が調査を行った場合には虚偽の結果報告や調査会社との癒着が多かったという問題があり、建物調査の主体は買主へとシフトしていきました。

このように、既存住宅流通の仕組みが確立されている国では住宅の購入前にインスペクションの依頼をして評価内容をチェックし、購入基準として利用しています。住宅購入前に住宅の評価ができるということが、安心して取引できる環境を作っているといえます。また万が一調査内容にミスがあつて問題が発生した場合でも、インスペクションを実施した検査員・会社等が加入する保険で対応するため、インスペクション依頼者に負担がかからない仕組みとなっています。

検討会では、ガイドライン案を4月に公表し、パブリックコメントを実施した上で正式版を5月に策定したい考えです。日本のインスペクション制度も万全の態勢を取ってもらいたいと思います。

【執筆者プロフィール】

清水 英雄 (しみず・ひでお)

清水英雄事務所株式会社 代表取締役。住宅や建築物における省エネ・低炭素化を行い、持続可能な社会作りを目指し、住宅・建築分野でのコンサルタントを行う一方、「不動産流通市場活性化フォーラム」委員や、財団法人 ベターリビング委員などを歴任し、行政・団体などの様々な委員会にてアドバイザーを務めています。

【短期集中連載】 ここが変わった！



木耐博士N

第1回 ソフトの使い分けと開口部の判断

今回から3ヶ月程度にわたり、2012年改訂版対応の耐震診断ソフト「木耐博士N」について、従来のソフトである「木耐博士S」と比較しながら解説したいと思います。2012年改訂版での診断については木耐協でも5月中に対応を開始する予定ですので、このページでの解説を通じて少しでも2012年改訂版の診断法や「木耐博士N」に対する知識を習得していただければと思います。

今回は「診断に際してどちらのソフトを使うべきか」ということ、また2012年改訂版で耐力要素に加えられた「開口部」の基準について取り上げます。

●自治体が求めているソフトの条件は 要チェック！

診断法についての建築防災協会の見解は「当分の間は2012年改訂版と2004年版の診断法を併置し、どちらを用いて耐震診断・耐震改修を行ってもよいこととしたい」というものです。この内容をそのまま解釈するならば「どちらを使ってもよい」ということとなりますが、2012年版が2004年版の内容を充実させたものだということを考えれば、できるだけ早く2012年版の診断法を使えるようになるのが望ましいといえるでしょう。

また自治体の助成金を利用する場合にはソフトの条件が定められている場合がありますが、「建防協認定を受けているソフト＝木耐博士S」「2012年改訂版に対応したソフト＝木耐博士N」と使い分けて下さい。この条件は各自治体ごとに異なりますので、自治体の担当者の方へご確認下さい。

●掃き出し・窓・全開口の基準について

2012年改訂版と2004年版とで大きく違う点の一つとして「その他の耐力要素」があります。2004年版では「必要耐力×0.25」でしたが、2012年改訂版では「掃き出し型開口＝0.3kN/m、窓開口＝0.6kN/m」と開口部の耐力を評価しています。

この掃き出し・窓の基準は以下の通りです。

掃き出し型開口壁＝垂れ壁高さ360mm以上

窓型開口壁＝開口高さ1200mm以下

(テキストでは「600mm～1200mm程度」と記述)

これに該当しない開口（押入天袋等）は全開口で入力します。

なお開口部については耐力評価に際して「連

続した開口について耐力評価できる長さは最大3m」「開口の端部どちらか一方に耐力要素がない場合は開口の耐力を評価しない」などの基準があります(テキストp.42)ので、長い開口や出隅間の開口がある場合はご注意ください。



「博士N」の開口入力画面

「木耐博士N」の質問募集中！

本ページで取り上げる質問を募集します。

メールにてお気軽にお送り下さい。

question@mokutaikyo.com

(全ての質問にお答えできない場合があります)

安齋先生の技術通信

2013年
5月号



技術顧問・理事
安齋 正弘

今年の高校野球春の選抜では、何と45年ぶりに我が埼玉に優勝旗が帰ってきた！そしてアメリカではダルビッシュ投手がパーフェクト寸前の活躍と、球春がやってきました。どうか世界中が平和でありますように。一日も早く福島県産品も風評被害から解放されますように。というわけで、さあ、今月も勉強！

今月も先月に引き続き、「質問・回答集」p.4の【一般診断法】の一部について考察します。なお紙面の都合上、主旨を外さない程度に表現を変えた部分があります。建築防災協会の文書は、下記ホームページアドレスから直接ご覧下さい。

<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/seismic/wquest.html>

【地震動関係】

Q3：何故建物上部と基礎を一緒にして評点しないのか

A3：①上部構造についてはこれまでの研究(実験を含む)により、耐震性の定量化の方法がほぼ確立されてきたために評点(数値化)で表すこととしている。

②地盤等は現時点では耐震性の定量化ができていないので、注意事項として記述することとしている。

③また上部構造をいくら補強したところで基礎・地盤が弱いと大きな被害を受けてしまうために、分けて評価をする。但し基礎等が上部構造に与える影響は考慮されている。

【感想】：①については阪神淡路大震災後、精力的に研究が進み(研究者も増加)、多くの新たな知見が増えてきたので異論のないところではないでしょうか。また②については地盤等はその性質上、なかなか実大実験を行うという訳にもいかず、どうしても理論先行にならざるを得ない側面があります。

上下を分けて評価する理由はむしろ③にあるのではないのでしょうか。数値化しやすい上部構造については数値化して評価し、基礎・地盤の状態が上部構造に与える影響は「基礎ランク」や「劣化」の項目で調整するというのは、見事な方法だと思います。

このように考えると、質問のように「上下が切り離されている」とは必ずしも言えないのではないのでしょうか。基礎の状態・劣化程度により上部建物への連動が見えるからです。基礎状態以外の地形・地盤については確かに評点と直結していないと思われそうですが、その辺が③部分の回答表現になっているのだと思います。

Q4・5：多雪区域の低減係数のうち1m・2m・2.5mの中間値については直線補間でよいか。また積雪深が用意された範囲から外れた場合の必要耐力等の低減方法はどのようなのか

A4・5：低減係数については①安全側となる積雪量の表を用いるか、②表の数値を直線補間する。積雪深が用意された範囲から外れた場合には $0.26 \times \text{地域係数} Z \times \text{積雪深}(\text{m})$ で計算する。

【感想】：接合低減について、例えば「平屋建て、壁基準耐力7.0、基礎ランクⅢ、接合ランクⅣ」という壁を仮定して考えてみます。

この場合に積雪深50cmという状況を想定すると、「積雪深1m」の場合の接合部低減係数は0.35、積雪深0mの場合の接合部低減係数は0.3となります(「2012年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法」p.32表3.3③およびp.33表3.4③より)。接合部低減係数については積雪深が少ない方が安全側になるので、この場合0.3とするか、或いは積雪深に合わせて0.3と0.35との(直線)補間値をとるか求められるところだと思います。

では、2.5m超ではどうするか。例えば3.0mでは？ こうなると同じ条件の建物で積雪深(0.0m、1.0m、2.0m、2.5m)別の低減係数から、安全側となる値を設計者判断で設定する必要がありそうですね。これらはグラフ化・図化しても単純割合では決まらないので、判断が要求されると思います。

必要耐力については、積雪深1mにつき $0.26Z$ 、2mで2倍の $0.52Z$ ですから、基本的に荷重は積雪深と比例関係にあるので、上記のような回答となりましょう。

【事務局より】：エイム(株)が先日発売した2012年改訂版の耐震診断ソフト「木耐博士N」では、接合部低減係数および積雪時の必要耐力については全て直線補間による計算を行っています。その上で、無積雪時の評点と積雪時の評点の両者を求め、低い方の評点を当該建物の耐震診断評点としています(「2012年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法」p.25より)。

2012年改訂版対応に伴い 現地調査票の記入方法が一部変更になります

事務局では、5月より「2012年改訂版」での耐震診断書・補強提案書の作成を予定しております。それに伴い、現地調査票の記入方法が変更になる部分がございます。

大きな変更点は「開口部の表記の仕方の変更」と「基礎の区分の追加」の2点です。どちらも診断書作成に当たって重要な情報となりますので、下記をご確認ください。

変更点① 開口部の表記について

開口部については、2012年改訂版では「その他の耐震要素の耐力 Q_e 」として保有耐力に加えられることとなりました。開口部の耐力に関する詳細

については8ページにも解説してありますので、併せてご確認ください。

現地調査票にご記入いただく際には、建物外周部の開口についてそれぞれ下記のように記号を追加していただきますよう、お願いいたします。

窓開口 = 「マ」 (開口1200mm以下)

掃出開口 = 「ハ」 (垂れ壁360mm以上)

全開口 = 「ゼ」 (上記以外: 押入天袋等)

記入に当たっては、左下の記入例も参考にして下さい。なお2012年改訂版の耐震診断法上における開口部の評価については、日本建築防災協会ホームページの「質問・回答集」に図解入りで掲載されておりますので、併せてご確認ください。

変更点② 基礎の区分について

2012年改訂版では、一部の基礎の区分が2004年版から変更になっております。区分が変更になる基礎の形状は以下の通りです。

軽微なひび割れのある無筋コンクリート

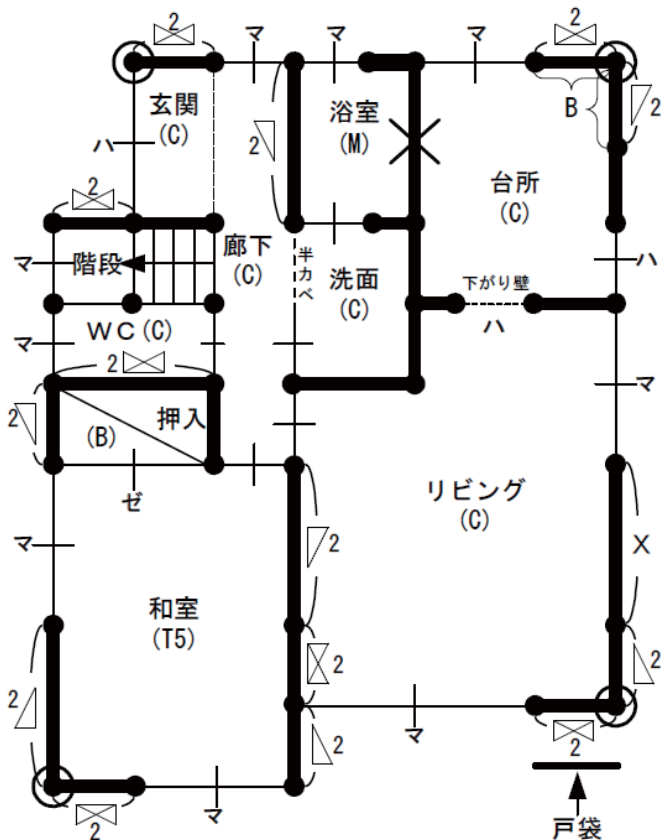
基礎Ⅱ (2012年版で追加)

ひび割れのある無筋コンクリート

2004年版：基礎Ⅱ → 2012年版：基礎Ⅲ

なお「軽微なひび割れのある無筋コンクリート基礎」とは、「床下換気口隅各部に0.3mm程度以下のひび割れが発生していて、基礎全体は健全である状態」(2012年改訂版「例題編・資料編」p.123)を指します。基礎のひび割れを確認する際には、ひび割れの場所や幅にご注意下さい。

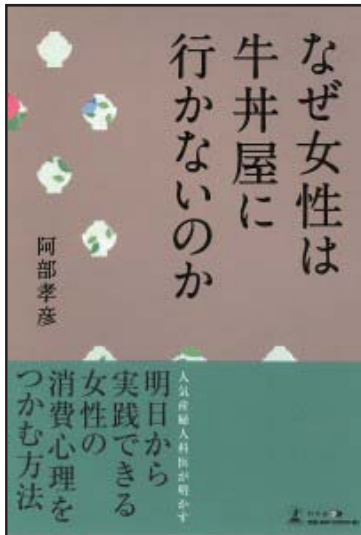
今後とも事務局では、正確な診断書作成を心がけて参ります。記入方法の変更にご理解下さいますよう、どうぞよろしくお願い申し上げます。



現地調査票の記入例 (2012年改訂版対応)
外周部分の開口には、開口の種類が分かるように記号を追加して下さい。

【連載】理事長ブックレビュー

第3回「なぜ女性は牛丼屋に行かないのか」



著者：阿部孝彦
出版：幻冬舎
価格：1,260円(税込)

「男は世界を動かす。そして女は、その男を動かす」……かの山本五十六が言ったとか言わないとか……。

その真偽は兎も角、今回も前回に続いて変なタイトルの本シリーズ第二弾。

「なぜ女性は牛丼屋に行かないのか」です。そして腰巻(帯)には「明日から実践

できる女性の消費心理をつかむ方法」とあります。

女性の視点や感性を無視してはやっていけない現代ビジネス。いわんや私達の住宅リフォーム事業は、女性が主役の舞台を創る職業です。その上彼女達にとってもリフォームが高い買い物であることは間違いないので、色々な提案をこちら側も「相手」を知らなくては話になりません。

さてこの手の本の中身は普通、大きく分けて2つ。「心理学系」の少々アカデミックな話か「コンサル系」の柔らかな話。ところが著者は「現役の産婦人科医」ということで、今までに無い別の視点からの情報が得られるかも？ と思い、買って読んでみました。前置きが長いですがやっと本の内容の紹介。そして早速読後の感想は、「中身の無い本の典型」でした(だから前置きが長くなる……?)。

私が「中身が無い！」と感じたのは、「なぜ女性が牛丼屋に行かないのか」という問いに対して「男

性は加点法、女性は減点法で物事を評価するから」など、既に言い古されたものばかりで、何一つ新しい発見がなかったからです。つまりこの本は、一般に知られている情報・データを掲載し、それでもページが埋まらないために古今東西の名言(迷言?)と変なイラストを入れてページ数を増やした本でした。これを1,260円で書店で売るとは、幻冬舎も地に落ちたかと……(あまり言うとも、かえって読みたくなるかも知れませんね)。

いやいやそうではなく、「もっと素直になって読もう。読み手の気持ち次第でかけた費用以上に得られるものが必ずある」と読み返してみても、湧くのは腹立たしい感情だけでした。そして読み返すうちに、腹立たしさの正体がわかりました。この本で言いたいことは結局「自分の病院の宣伝！」だったのです。自分の商売につなげるために本を書く著者も多いですが、この本はただそのためだけに書かれた本でした。しかしこの本を手にするのは男性だけでしょうから、余計に意味がわかりません(今時、男が産婦人科を決めないでしょう?)。

5~6年前に「家を売りたいけりゃ本を書け」と言った人達が居ましたが、これはその「産婦人科医院版」。宣伝したければ宣伝費をかけるのは当然ですが、今やそれさえもお客様に出させる事が出来る、本当に良い時代になりました。

流石にお客様に買わせるところまでは行かなくても、社長の想いの丈を綴った小冊子を作って、お客様に配って見たらどうでしょうか!?

やっぱりビジネスは、他人から見て「面倒くさいことをやる人達」が生き残るのですよね!?

木耐協スケジュール [2013年5月～8月]

5月	5/15 (水)	加盟研修会【東京】	13:30～17:00	木耐協 新宿事務所
	5/16 (木)	加盟研修会【大阪】	13:30～17:00	サムティフェイム新大阪
	5/17 (金)	耐震事業現地研修会【大阪】	10:00～17:00	木耐協 大阪研修所
	5/21 (火)	定例勉強会【福岡】	13:30～17:00	福岡県中小企業振興センター
	5/22 (水)	耐震技術認定者講習会【福岡】	10:00～17:40	福岡県中小企業振興センター
	5/28 (火)	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
	5/29 (水)	耐震事業現地研修会【東京】	10:00～17:00	木耐協研修所
6月	6/12 (水)	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
		倫理向上委員会【東京】	15:00～17:00	木耐協 新宿事務所
	6/13 (木)	加盟研修会【大阪】	13:30～17:00	サムティフェイム新大阪
	6/14 (金)	加盟研修会【東京】	13:30～17:00	木耐協 新宿事務所
	6/18 (火)	定例勉強会【仙台】	13:30～17:00	フォレスト仙台
	6/19 (水)	耐震技術認定者講習会【仙台】	10:00～17:40	フォレスト仙台
	6/20 (木)	理事会【東京】	13:30～17:00	木耐協 新宿事務所
	6/21 (金)	耐震事業現地研修会【大阪】	10:00～17:00	木耐協 大阪研修所
6/26 (水)	技術向上委員会【東京】	13:30～17:00	木耐協 新宿事務所	
7月	7/9 (火)	加盟研修会【福岡】	13:30～17:00	福岡県中小企業振興センター
	7/11 (木)	耐震事業現地研修会【東京】	10:00～17:00	木耐協研修所
	7/17 (水)	耐震技術認定者講習会【東京】	10:00～17:40	損保会館
	7/18 (木)	加盟研修会【東京】	13:30～17:00	木耐協 新宿事務所
	7/23 (火)	定例勉強会【大阪】	13:30～17:00	グランキューブ大阪
	7/24 (水)	耐震技術認定者講習会【大阪】	10:00～17:40	グランキューブ大阪
	7/25 (木)	定例勉強会【東京】	13:30～17:00	木耐協 新宿事務所
	7/26 (金)	耐震事業現地研修会【大阪】	10:00～17:00	木耐協 大阪研修所
8月	8/6 (火)	加盟研修会【仙台】	13:30～17:00	フォレスト仙台
	8/7 (水)	倫理向上委員会【東京】	15:00～17:00	木耐協 新宿事務所
		耐震診断・補強設計研修会【福岡】	10:00～16:30	福岡県中小企業振興センター
	8/14(水) ～16(金)	事務局夏季休業		
	8/21(水) ～22(木)	宿泊技術研修会【山梨】	21日(水)13:00～ 22日(木)12:00	人材開発センター富士研修所
	8/22 (木)	理事会【山梨】		人材開発センター富士研修所
		技術向上委員会【山梨】		人材開発センター富士研修所
	8/27 (火)	加盟研修会【大阪】	13:30～17:00	サムティフェイム新大阪
8/28 (水)	耐震事業現地研修会【東京】	10:00～17:00	木耐協研修所	

※ 諸般の事情により、イベントは中止となる場合もございますので、予めご了承下さい。

※ お申し込みが多数の場合、やむを得ずお断りする場合もございます。お早めにお申し込み下さい。

2013年3月度新規加盟組合員様ご紹介 ～よろしくお願ひします～

- | | |
|------------------------|--------------------------|
| ○ヴァルテックス 株式会社 (東京都三鷹市) | ○東京住宅設計一級建築士事務所 (東京都三鷹市) |
| ○株式会社 光栄建設 (福岡県久留米市) | ○ビックホームサービス 株式会社 |
| ○株式会社 秀建 (千葉県千葉市花見川区) | (大阪府大阪市旭区) |
| ○株式会社 創造企画 (鹿児島県鹿児島市) | ○株式会社 ホームラボ (福岡県久留米市) |

【会社名50音順】