

MokutaiKyo Monthly Report

06
2013

- ◆住宅市場動向調査報告書を読む
- ◆白水秀一氏の耐震マスター⑤
- ◆清水英雄氏「住宅産業の未来」⑤
- ◇安齋先生の技術通信
- ◆[新]木耐協活発活動組合員紹介！
- ◇理事長ブックレビュー④

「耐震」という観点から読む 平成24年度「住宅市場動向調査報告書」

4月25日(木)に、国土交通省より平成24年度「住宅市場動向調査」の結果が発表されました。本調査は住宅の建設、購入、リフォーム等の実態把握・分析を行い、今後の住宅政策の企画立案の基礎資料とすることを目的に、平成13年度より継続して実施されているものです。今回はこの調査結果について、「耐震」に関する部分を中心にご紹介したいと思います。

なおこの調査結果は国土交通省の基礎資料ということもあり、全390ページにわたるものとなっておりますが、注文住宅・分譲住宅・中古住宅・賃貸住宅・リフォーム住宅のそれぞれに関する詳細な分析結果が掲載されておりますので、御社の事業に係わる部分についてはぜひともご一読をお勧めいたします。

平成24年度 住宅市場動向調査報告書

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000062.html

リフォームを実施した動機は 「現在の住宅への不満」が大半

今回のアンケート対象者である「平成23年4月～平成24年3月の間に増築、改築、模様替えなどの工事を実施した住宅の居住者」(N=512)からの回答によると、リフォームを実施した人の動機(複数回答)としては「住宅がいたんだり汚れたりしていた」(50.0%)が最も多く、次いで「台所・浴室・給湯器などの設備が不十分だった」(34.0%)となりました(次ページ図1・報告書p.230)。この2項目は年度による回答割合の上下はあるものの、過去5年間いずれもリフォーム動機の1位・2位となって

おり、消費者が現在の住宅に対する不満からリフォームを実施していることがわかります。

また動機の3位は「家を長持ちさせるため」という回答でした。この回答は3年前(平成21年度)には12.5%の回答にとどまっていたのですが、今回は29.1%と3年前の約2.5倍に増加しています。これについては近年の「いい家を長く使う」というストック重視の住宅政策の影響も受けているものと考えられます。

反面、「耐震性がなかったから」という回答は4.9%にとどまっており、「結果として耐震補強工事を実施した消費者でも、当初の動機は耐震性向上とは限らない」という結果になりました。



安全×素敵リフォームの全国ネットワーク

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

リフォーム実施者のうち 構造改善・変更を行ったのは約1割

実施したリフォームの内容について具体的にしてみると、最も多かった回答は「住宅内の設備の改善・変更」(51.8%)、次いで「内装の模様替えなど」(47.5%)となりました(図2・報告書p.225)。この2項目も動機と同様、過去5年間でいずれも実施したリフォーム内容の1位・2位となっており、リフォームの動機である「住宅がいたんだり汚れたりしていた」「台所・浴室・給湯器などの設備が不十分だった」という回答にリンクした「顕在化しているニーズ」といえます。

一方、耐震補強工事を含む「住宅の構造に関する

改善・変更」を実施した割合は9.2%でした。全体に対する割合としては決して高いとはいえませんが、動機について「耐震性がなかったから」という回答が5%に満たないことを考えると、「リフォームを考えた当初の動機として耐震性を考えていたわけではなかったが、実際には構造に関する工事を実施した」という消費者が一定数いるものと考えられ、こちらは「潜在的なニーズを事業者が掘り起こしたもの」といえるのではないのでしょうか。

構造改善・変更を行った場合の 「耐震補強工事を行った」割合が急増

「住宅の構造に関する改善・変更をした」と回答した人についてリフォームの内容をさらに尋ねた

ところ、「耐震改修工事を行った」と回答した方は44.7%でした(次ページ図3・報告書p.227)。過去の調査結果では概ね35%前後で推移していたので、平成24年度の調査では大幅に上昇したことになります。この結果について、報告書内では「東日本大震災を踏まえて、耐震に対する意識の高まりが影響しているものと推察される」と分析しています。

なお、この項目で割合が高かったほかの回答は「基礎・構造の補強を行った」(48.9%)、「断熱工事、結露防止工事等を行った」(42.6%)といったものでした。「基礎・構造の補強を行った」という回答についてはこれ以上の工事の詳細が明らかになっていないものの、耐震補強工事に分類される内容を含んでいるものと推測されます。また平成22～23年度は「断熱工事・結露防止工事等を行った」が動機の第1位となつていますが、これには平成22年1月から実

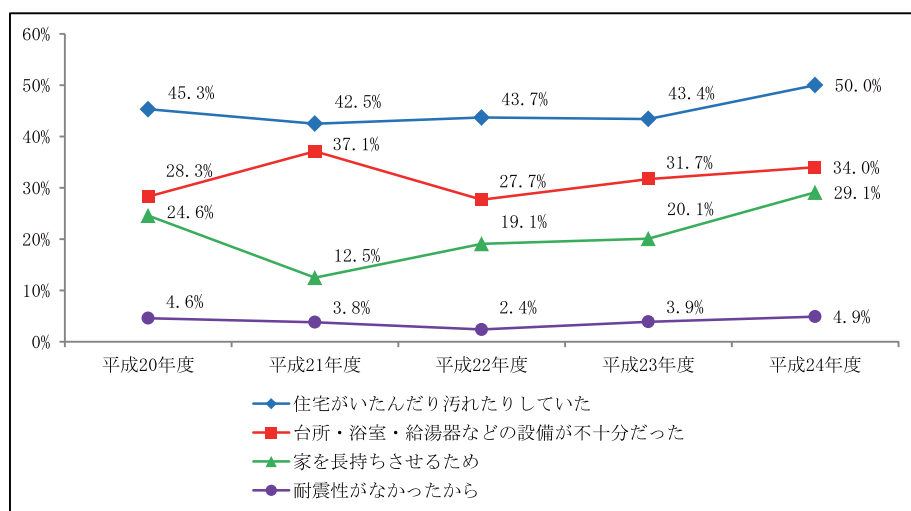


図1：リフォームの動機（住宅市場動向調査報告書内「リフォーム住宅の調査結果」より抜粋、以下同）

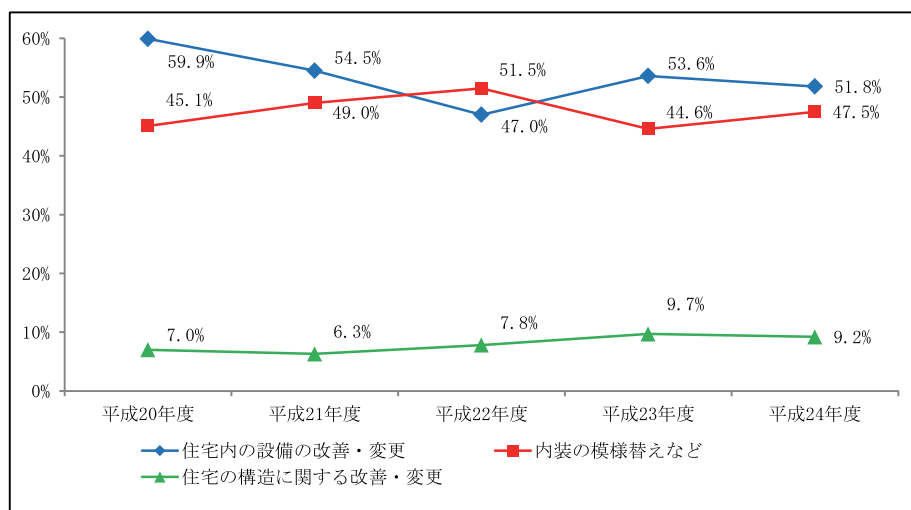


図2：リフォームの内容

施された「住宅エコポイント」が影響しているものと思われる、国による助成金制度の影響の大きさがうかがえます。

提案力をアップして 魅力的なリフォームプランを！

今回取り上げた内容は膨大な調査結果の中の一つの部分ではありますが、これだけでも消費者が耐震リフォームに至る過程を(わずかではありますが)推測することができます。その1つの流れとしては、以下のようなものではないでしょうか。

- ①消費者が現在の住まいに対して不満を抱く。不満は必ずしも耐震性に限ったことではなく、経年劣化や設備等の問題が顕在化することによる不満であることが多い。
- ②リフォーム事業者を探し、希望を伝える。この時点で顕在化しているニーズは経年劣化や設備等の問題解消であり、耐震性の向上については潜在的なニーズにとどまっている。
- ③リフォーム提案を受け、リフォームを実施する。この時に事業者から「耐震」の提案を受け、それが重要なものと消費者側が認識すれば、耐震性の向上を消費者側のニーズとして顕在化させることができ、結果として耐震補強工事を受注することができる。

この推測が必ずしも全ての消費者にあてはまる、ということはありませんが、これまで御社が行ってきた耐震リフォームを思い返していただければ、受注までの過程を思い描くことができるかと思えます。

最後に、この調査の中では注文住宅・分譲住宅を購入した消費者に対し、「なぜ中古住宅を購入しなかったのか」という質問を行っています。その回答の第1位は「新築の方が気持ち良いから」というもの、また2位以降には「リフォーム費用などで割高になる」「耐震性や断熱性など品質が低そう」「隠れた不具合が心配だった」などの理由が並んでいました。

「とにかく新築がいい」という消費者に対して中古住宅を勧めるのは非常に難しいと思いますが、2位以降の回答に対しては「魅力的なリフォームプランを事業者側が提示する」ことによって消費者の心をつかむことができ、またそれこそが今後のリフォーム事業者に求められていることかと思えます。この質問は新築住宅購入者に対するものですが、リフォームを行いたい消費者の思いも「魅力的なリフォームプランを提示してほしい」というものではないでしょうか。

ここで言う「魅力的なリフォームプラン」とは単なるリフォーム後の家の状況にとどまらず、資金面

の相談や万が一の場合の保証などを含めたものであると思われます。5月中には「中古住宅インスペクション・ガイドライン」が公表される見通しであり、今後はガイドラインにのったリフォームプランを求められる場面も増えるでしょう。他事業者との差別化を図るためにも、ぜひ「耐震」を御社の武器としていただき、提案力を磨き続けていただければと思います。

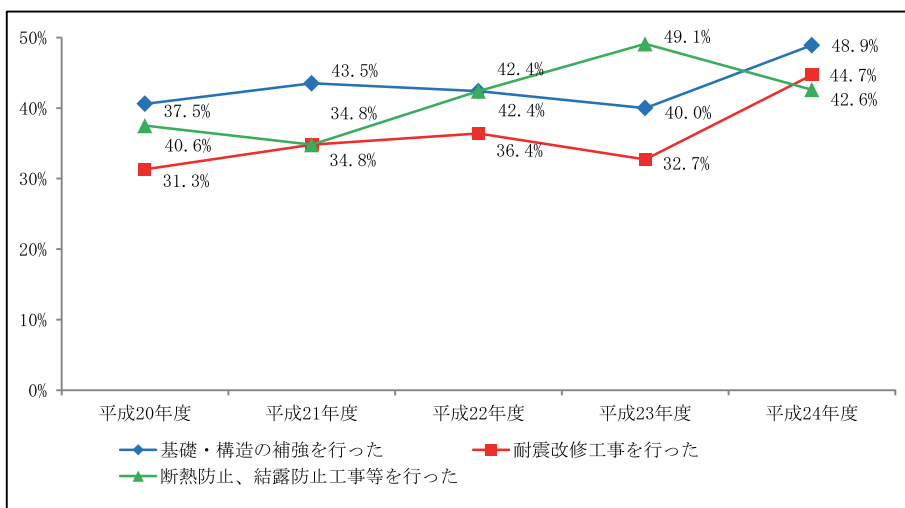


図3：リフォームの内容（住宅の構造について）

【第5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年にわたり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、信頼度の高い耐震診断をするための必需品を紹介する。調査項目表、耐震時に役立つ七つ道具、さらに測定時に必須な七つ道具があれば、正確で精度の高い耐震診断が可能だ。

準備品① 調査項目表・作図用紙

耐震の調査に必要な書類として、(財)日本建築防災協会発行「木造住宅の耐震診断と補強方法」に基づく、木耐協発行の「現地調査票」を準備する(写真1)。**①上部構造**(いわゆる建物)の基本構造や仕様の確認、**②地盤・基礎**の確認、**③「老朽度」**の確認などができる調査票である。特に、「老朽度」は耐震性能を大きく左右するので、見落としのないようしっかりチェックする。

また、耐震診断用の平面図を作成するための「作図用紙」も必要である。現地調査の際には、フリーハンドで各階ごとに「柱や開口部の位置」「各部屋の壁仕上げ」などを確認しながら書き込んでいく。ここで作成する図面が「壁の量」や「壁の配置」を確定していく重要な資料となる。

また「木造住宅の耐震診断と補強方法」では触れられていないが、「基礎伏図」も作成することをお勧めする。弊社では、基礎伏図の作成は耐震診断に必須であり、基礎伏図がなければ補強設計はできないと考えている。なぜなら、壁の補強は基礎のない直上では効果が上がらないし、基礎の補強を考える上でも既存の基礎の位置が不明確だと「新規の基礎」の配置や既存の基礎を強化するための「添え基礎」を計画できないからである。壁の強さと基礎の種類によっては、耐力が低減されることを理解しておく必要がある。

準備品② 耐震診断時に役立つ七つ道具

今回掲載している「一般診断法」は基本的に目視で行うものであり、破壊検査は行わない。しかし破壊検査を伴う「精密診断法」に少しでも近づけ、極力精度の高い診断にするために、「目視」をフォローする道具を紹介したい。それぞれの使い方は、実際の調査解説時に詳しく掲載したい。

まずは基本的な備品や、あると便利な道具である(次ページ写真2)。

①軍手…天井裏や床下は危険である。手を傷つけないよう、最低限軍手はしておきたい。

②マジックやペン…薄暗い天井裏や床下では、シャープペンやボールペンより細めのマジック等の方がメモしやすい。

③スケール(コンベックス)…モジュールの確認から壁材の厚みの確認まで必需品である。

④コンパス…建物の方角を確認する。

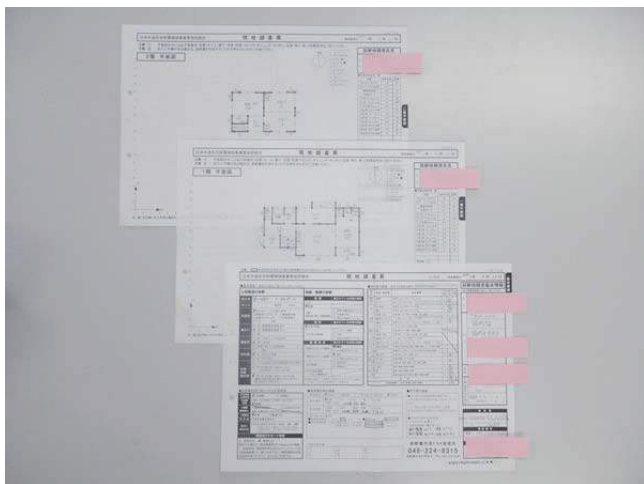


写真1：木耐協の現地調査票

⑤デジタルカメラ…各部の写真撮影のための必需品である。

⑥照明器具…懐中電灯やライト、延長コード等。天井裏や床下への進入時に欠かせない。

⑦金槌・釘抜き…床下進入の際、畳の下地(スギ板等)が釘打ちされているような場合に役立つ。下地がビス留めされている場合もあるので、電動ドライバーもあればより良い。また土台や束などの触診のため、ドライバー等も準備したい。

その他、天井裏などで、どうしても手の届かない部分の断熱材に覆われた壁や土塗り壁内の筋かいの確認のために、長さが調節できる棒状のものがあれば便利である。また調査中に「耐震診断実施中」の掲示板等を見えやすいところに置くと、つなぎやマスク姿で建物外部を歩いているにもかかわらず、宣伝にもなるので、都合がよい。

天井裏や床下に入る際には、ブルーシートや養生用テープ等で、汚れ・傷防止対策を行う。さらに、防護用メガネ、防塵マスク、不織布キャップ等で調査員自身の護身にも気を配りたい。

準備品③ 測定時に必須な七つ道具

次に、各種測定機器である(写真3)。

①温湿度計…床下の湿気を数値で計測でき、土

台腐食や白蟻被害の裏付け・防止計画に有効。外気との関係が重要なので、必ず外気についても測定の上、比較すること。

②含水率計…温湿度計同様、土台腐食や白蟻被害との関連性を考える。

③クラックスケール・細い針金…基礎や外壁のひび割れの状況(幅や深さ)を確認する。

④テストハンマー…基礎のコンクリート強度を確認する。

⑤金属探知機…基礎コンクリート内部の鉄筋の有無を確認する。

⑥打音検査棒…タイル・モルタルの浮きを確認する。

⑦デジタル水平器(レーザー水平器)…柱の倒れ(垂直)、床の傾き(水平)を確認する。ビー玉、パチンコ玉もあれば参考になる。

【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。



写真2：耐震診断時に役立つ七つ道具



写真3：測定時に必須な七つ道具

【6回シリーズ】清水英雄氏の「住宅産業の未来を読む」

第5回 不動産流通活性化のための市場の課題

清水英雄事務所株式会社 代表取締役 清水 英雄



今回は不動産流通市場活性化に向けての「市場の課題」について記したいと思います。

それに先立ち、現在の課題の整理と施策の分析のため、昨年6月発表の「不動産流通市場活性化フォーラム提言」を再確認したいと思います。

◆活性化へ向けての課題整理と施策分析 (不動産流通市場活性化フォーラム提言より)

1. 円滑な不動産取引のために必要な情報の蓄積と提供

- ①インスペクション・ルール設定
- ②不動産取引価格情報
- ③住宅エネルギー・1次エネルギー消費量表示
- ④レインズシステム見直し
- ⑤中古マンション評価方法・設備の更新等

2. 消費者ニーズに対応できる不動産流通システムの整備

- ①物件とリフォームのセット販売
- ②インスペクション検査項目・検査員基準作り
- ③築年数を基準とした建物評価基準の見直し
- ④中古住宅購入時リフォームプランの提示・一体化ローン提供

3. 不動産流通市場活性化に向けた環境整備

- ①宅建業者の教育・研修制度の確立
- ②高齢者の住替え・向けの住宅や空き家の再生循環利用等
- ③瑕疵保険リフォームの拡充・買取再販に向け税制優遇制度・金融支援制度

フォーラム提言の要旨は以上の通りです。今後

行政は不動産市場活性化に向けて、課題整理とビジョンの明確化を行った上で施策の展開に向かっていきます。こちらは2015年を目処に動きが予想され、中にはインスペクション関連など既に動きが始まっているものもあります。

◆行政の施策展開：市場活性化に向けて 関連事業が進みます

行政側も不動産流通市場の活性化に向けて、関連事業を開始しています。本項ではそのうち2つをピックアップしましたので、ご紹介します。

1. リフォーム事業拡大に向けて

昨年から「断熱講習会」が始まっており、今後5年間で20万人の受講を目指しています。

昨年は1万人を超える方が受講しました。今年は3万人の受講が目標とのことで、国も講師を増やして対応しています。

今後住宅のリフォーム時には断熱改修工事が行われ、省エネ施策の中心的役割を果たすことが期待されています。

講習会の対象は工事事業者であり、6月過ぎから講習会が全国で開催される予定です。

2. 省エネ基準改正

消費者にとって建物の性能を判断するための基準の一つとなる「省エネ基準」の改正についても、現在国が取り組んでいます。

こちらは1次エネルギー消費量の表示などを始めとして、より賢い暮らしをするための施策であり、スマートハウスなどが想定されています。

◆市場活性化へ……

ビジネスチャンス到来！

また、不動産流通システムの改革によって不動産流通市場を活性化する動きも始まっています。下図(フォーラム提言の抜粋)に詳細がまとめられていますので、参考にして下さい。

市場活性化へ向けてさまざまな施策の取組みが展開されています。昨年も、全国での説明会や展開方法などに関する省庁を横断した協議などが活発に行われていました。

施策については建築業法や宅建業法の改正等も見据えつつ、さらに断熱の講習や改正省エネ基準によるエネルギー表示など、海外の施策と同様

のものが展開されつつあります。今後は先進国の住宅政策なども参考にしつつ、住宅産業に新たな施策が注入されるものと思われ、時代に合った商品開発や施策対応が必要とされてくるでしょう。

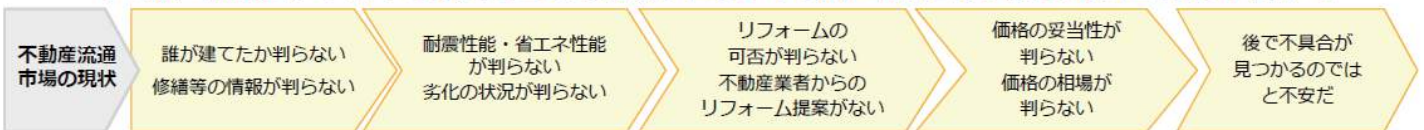
行政動向に注意をしながら市場動向と連動してビジネスチャンスの時代へ向かいましょう。

【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でアドバイザーを行われています。

不動産流通システム改革による我が国の不動産流通市場の活性化に向けて



<カギを握る2つの政策テーマ>

不動産情報の整備・蓄積 <消費者利益の実現のための不動産取引の透明性・効率性の向上>
 +
 不動産業者の力量の向上 <事業者間連携・中小業者の提案営業力の向上> = 中古住宅流通・リフォーム市場の倍増を目指す



不動産流通システム改革のための5つの柱

1. 消費者にとって必要な情報の整備・提供
 ①住宅性能など市場流通時の物件情報の充実
 ②修繕履歴など不動産に係る情報ストックの整備

→ レインズ(指定流通機構)による情報提供の充実
 → 成約価格情報、履歴情報、地価情報等を組み合わせた仕組みの検討

2. 不動産の価格の透明性の向上
 建物評価手法の見直し(リフォーム・改修等の査定への反映)と金融機関など取引関係者への普及

→ 不動産鑑定評価の活用、事業者が使用する建物価格査定マニュアルの精緻化・活用の促進

5. 住み替え支援など多様な手段による既存ストックの流動化の促進

→ インспекション(建物検査)に関する仕組みの整備、ストックの再生・循環活用の促進

消費者ニーズへの適確な対応
 不動産事業者のコンサルティング機能の向上等
 に係る施策の実施による不動産流通システムの構築

3. 先進的な不動産流通ビジネスモデルの育成・支援と成功事例の普及

→ 事業者間連携の推進、定期借家制度等の活用による住み替えなど住まいに関する多様な提案

4. 宅地建物取引業者及び従業者の資質の向上
 消費者保護のための取引主任者・従業者の教育制度の充実

図：不動産流通システム改革による我が国の不動産流通市場の活性化に向けて
 (不動産流通市場活性化フォーラム提言より)

【短期集中連載】 ここが変わった！



木耐博士N

第2回 建物概要の項目追加と開口部の入力

前回に引き続き、2012年改訂版対応の耐震診断ソフト「木耐博士N」について、「木耐博士S」と比較しながら解説したいと思います。

第2回は、建物概要で変更・追加された項目の解説と、開口部の入力方法について解説します。

● 「非常に悪い地盤の割増係数」は 診断者側で判断

建物概要部分で大きく変更になった部分は「地盤による割増係数」と「基礎形式」です。

建物概要で「非常に悪い地盤」のいずれかを選択した際、木耐博士Sでは「必要耐力を1.5倍するか」だけを選択していましたが、木耐博士Nでは「必要耐力を割増するか」「どの程度割増するか」の2段階で選択するようになりました(テキスト p.27)。基礎については建築防災協会も「地震力低減効果が見込める場合には実況に応じて割増しを低減して用い」るように通達してあります(2012年版Q&A、p.5)ので、診断者が適宜判断する必要があります。



非常に悪い地盤の割増係数

また基礎形式には、「無筋コンクリート(軽微なひび割れが生じている)」という項目が加わりました。ここで

言う「軽微なひび割れ」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」(テキスト資料編 p.123)ですので、診断の際にはご注意ください。

なお従来は基礎Ⅱであった「無筋コンクリート(ひび割れが生じている)」は基礎Ⅲへ変更されていますので、併せてご注意ください。

● 開口部分の入力について

方法1(在来軸組構法・枠組壁工法)では開口部が保有する耐力を算入しますが、この時の操作でご注意ください。

ソフトの操作上は、以下の操作を行うことにより、開口部の耐力が自動で計算に反映されます。

- ① 該当部分に「壁」を入力する。
- ② 「壁」に重ねるように「開口」を入力する。

※①②を逆に操作した場合は、出力画面で「耐震」ボタンを押すと耐力が計算に反映されます。

なお開口の耐力参入については、「少なくとも片側に耐力を持つ壁がある」「連続する開口の場合は3mまで」等の条件があります。耐力が反映されない場合は、周辺の状態もご確認ください。

「木耐博士N」の質問募集中！

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
6月号



技術顧問・理事
安齋 正弘

地球規模の温暖化が叫ばれて久しいのに、今年のゴールデンウィークでは北海道では8年ぶりの雪だという。異常気象も温暖化現象の産物なのでしょうか。話は全く変わりますが最近の日本人の「スポーツ界」での活躍・台頭には目を見張るものがありますね。ウサイン・ボルトと勝負できる若手も出てきました。楽しみです。ウキウキします。

今月も「質問・回答集」p4～5の一般診断法【概要】関係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】

Q6：部分的に代表的階高と異なる部分の壁の評価について

A6: 極端に階高が異なる場合は壁の強度低減等、個別検討が必要。

【感想】: これについては参考とすべき資料があります。日本住宅・木材技術センターの「木造軸組工法住宅の許容応力度設計」(2008年版)です。

①同書p.37で「構法の仕様」として、建築基準法施行令46条表1と建設省告示1100号(いずれも除外規定あり)により、壁仕様と壁倍率が与えられた耐力壁の適用範囲について下記のように説明されています。

◆耐力壁の幅(柱芯々距離とする)は90cm以上とし、かつ[階高÷幅]の値は3.5以下とする。

◆ただし同告示1100号の第1第一号～第四号で仕様が定められた面材張り耐力壁については、耐力壁の最小幅は60cm以上とし、[階高÷幅]の値は5以下とする。

②またp.58から始まる「鉛直構面の剛性と許容せん断耐力の計算」の部分で、p.60の中段付近に「同一鉛直構面にある、浴室回りの高基礎」が例示されています。この例では剛性がアップする傾向に注意を喚起しつつ、【仕様規定の壁量計算】においては「階高の半分程度以上なら同じ壁倍率×壁長として算定しても問題ない」との記述があります。

①②ともとても大事な内容ですので、頭にインプットしておいてください。

Q7：2階建てで大屋根の建物の場合、2階建ての建物として診断して良いか。

Q8：2階の階高が低い厨子(つし) 2階等は2階建として評価して良いか。

A7・8: 建物の現況によります。危険側とならないよう適切に判断すること。

【感想】: ①前者の「大屋根」の場合の扱いは、これまで用いていた2004年版の「木造住宅の耐震診断と補強方法」p.261で述べている「床面積の扱い」の図2.4あたりが参考になるでしょう。基本的には部分2階建てとして処理することになるのだと思います。この時の注意は屋根部分の荷重の処理だと思います。2階部分として扱う範囲全てを対象にすると一般的な「床+内外壁+屋根荷重」として算定してしまい、結果として過重な拾いとなります。「屋根+一部の外壁」と同程度の荷重になるような操作が必要かも知れません。

②後者の「厨子2階」については、上記Q6に対する感想で述べてあるように、「階高の半分程度」というのが一つの見方になるのではないのでしょうか。もともと「厨子2階」の2階部分は居住用ではなく、倉庫(収納?)的利用が目的ですから、そのような意味から見れば2階部分自体は「人命」に直接係わらないので判断は微妙でしょうか。但し、階高から見ればほとんどの場合は通常階高の1/2以上はありそうなので、2階建てとして扱うことは自然のように思えます。倉庫が目的とすると実積載荷重は案外大きいかも知れませんので慎重な対応が望まれます。例え平屋建てとして扱うにも荷重の過小評価が無いように注意する必要があると思います。

Q9：地盤種別は具体的にどのように判断すればよいか。

A9: 公的機関が公開している地盤情報や検索サイトから得られる近くの地点の情報が参考になる。

【感想】: 最近公的機関のみならず、民間会社でも情報提供してくれるところもありますので、大いに参考にすれば良いと思います。ただし、診断対象となる現地はピンポイントなので、近隣データをそのまま鵜呑みにすることはできません。また地方公共団体で近頃ハザードマップを公開している地域も増えているので、これがあると結構役に立つと思います。

地盤種別の推定手順としては、①地形図等により広い範囲での地形を把握し傾向をつかむ⇒②パソコン等で各種の「地盤情報」サービスから近隣の地盤を推定する⇒③「地名」は地形から由来していることもあるので、一応参考にしてみるべきだと思います⇒④最後は【現地踏査】でしょう。

現地周辺の踏査により路面状況、塀や建物外壁の傾斜、水路の有無等々からピンポイントとしての現地の地盤種別を推定しましょう。同じ土地に代々住んでおられる方の聞き取り等は有力な情報となります。

[新シリーズ] 木耐協 活発活動組合員紹介！

今号より「活発活動組合員紹介！」と題して、全国各地で活動されている組合員様の情報をお伝えします。皆様の事業のヒントにお役立て下さい。(今月の事務局担当: 田中)

株式会社 アットホーム四国 (高知県南国市)

高知県南国市の株式会社 アットホーム四国は、毎年多くの耐震改修をされています。北村社長は37歳と若く、社長も含めて全員が職人経験者。リフォーム提案時に耐震性の提案をしっかりと行うことで、リフォームのご要望と安全性の向上を両立させていらっしゃいます。

高知県は南海地震の被害想定が大きく、市民の防災意識が高いと思われがちですが、むしろ津波の意識が強く耐震改修は難しい面もあるとのこと。そんな中で耐震補強の依頼を頂くには「依頼者の目線や心情を意識した提案や話し方を徹底することがポイントです」と教えて頂きました。

【北村社長の話】耐震の提案は「自分がこの家に住んでいたら」という視点でご説明するようにしています。お客様視点に立つと日々のお困り事なども気付くことができます。例えば直射日光が強い窓に遮熱フィルムをご提案する、レンジフードや水廻りの寸法を測って市販の便利グッズを紹介するなど、細かい気配りを心がけています。



アットホーム四国のホームページです

株式会社 匠一級建築士事務所 神戸支社 (兵庫県神戸市)

兵庫県神戸市にある株式会社 匠一級建築士事務所 神戸支社は4つ目の拠点として2年前に開設されました。新規の顧客開拓としてお知らせチラシを毎月定期的に配布され、徹底したマーケティング戦略で順調に実績を伸ばされています。

2月末に神戸支社で耐震改修をされたご自宅にお伺いする機会があり、補強後の率直な感想を伺いました。「去年は地震に関する報道が多く、就寝前ももし地震が起きたら……と不安でしたが、匠さんに耐震補強をしてもらったので毎日安心して眠れます。また市の補助金の申請もしてもらえて満足しています」と嬉しそうに話されていたのが印象的でした。

【阪本社長のお話】弊社は耐震専門で平成7年に創業して以来、1500件以上の耐震改修を行っています。神戸支社は西本支社長を中心に、建築士の小野・仲間・横山と経理の福田の5名が真摯に依頼者に向き合うことで実績を伸ばしており、今後もより一層の耐震化を進めてまいります。



匠一級建築士事務所 神戸支社の皆様です

【連載】 理事長ブックレビュー

第4回「10年後に食える仕事、食えない仕事」



著者：渡邊正裕
出版：東洋経済新報社
価格：1,575円(税込)

前回は、結果的に「この本はヒドイ！」という本の紹介になってしまい「そんな本は紹介する必要が無いのでは？」とお叱りのご意見も頂きました。確かにその通りと思いますが「つまらない本でも読み方次第でためになる可能性もあるので、とにかく本はたくさん読みましょう！」と言いたかった！と言いつつ今月の本の紹介です。

本のタイトルは「10年後に食える仕事、食えない仕事」です。72年生まれの新進気鋭のジャーナリストが世界的視野で書き下ろした本であり、サブタイトルに「グローバル化で職の72%は価値を失う」とあります。

インターネットが物凄いスピードで世の中を変えている現代、これから10年後は、どのような仕事が隆盛を誇るのか？ はたまた一所懸命努力しても報われない仕事・職種とはどのような分野のものなのか……？ 著者が自ら諸外国にも足を運び、見てきた現状や当事者のインタビューを通して、現在の仕事の種類を4つに分類し、誰にでも分かるようにマトリックスにして解説してくれています。

本全体を通しての著者のアドバイスを要約すると、「英語熱がもてはやされているが、今さら英語を勉強しても日本語の上手な外国人には勝てないから、それ以外を鍛えつつ将来見据えて行く道を決めろ！」と、非常に納得感のある内容です。

さて、この本の論旨の骨格となる「4つの分類」は以下の通りです(括弧内は現在の人的分布率)。

1)「グローバル」: 専門知識があり、その上日本人であることのアドバンテージが活かせる職業 = 医師・弁護士・コンサルタント・建築士等 (5.5%)

2)「ジャパンプレミアム」: なんだかんだ言っても日本人にしか出来ない日本人独特の職業 = 公務員・銀行員・美容師・住宅営業等 (16.3%)

3)「無国籍ジャングル」: 知識集約的でありながら、日本人メリットは無く世界と戦わなければならない職業 = パイロット・財務経理・デザイナー・ディーラー等 (3.0%)

4)「重力の世界」: 専門知識も特別必要じゃなく、日本人以外にも出来る、将来性の低い職業 = 運転手・店舗販売員・作業員・付加価値の低い一般の営業等 (72.5%)

つまり4)の「重力の世界」にいる「日本人就業者全体の3/4」は、将来食えなくなる可能性が高い。だから早くその職から逃げなさい！ と……。

著者は今後長く仕事をしていく若者に対して、「もっと真剣に考えろ！」と言っているのです。

2012年の統計によると、25歳未満の若者の失業率はギリシャ55%・スペイン53%・イタリア35%・フランス24%・イギリス21%・アメリカ16%に対して日本は7.9%と最低水準です。それは外国人労働者流入が日本ではまだ始まっていないからであり、今のうちに職業をしっかりと選択し勉強しないと、賃金が世界最低と同レベルとなり、本当に苦しい一生になりかねないのです。

TPP締結によって関税は原則撤廃となり、グローバル化は加速します。今から個人や組織がどう準備し、何を生業として生きて行くのか？ その選択は早いに越したことはありません。幸いな事に我々の職業「住宅・不動産」は、あくまでもドメスティック(国内)な職業なので、10年後も活躍出来そうですが、他業界からの流入が続き日本人同士の競争も激しくなるでしょう。10年経ったらまた読んでみたい一冊です。

木耐協スケジュール [2013年6月～8月]

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
7月	6/26 (水)	技術向上委員会【東京】	13:30～17:00	木耐協 新宿事務所
	7/9 (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
8月	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
	8/6 (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
		理事会【山梨】		人材開発センター富士研修所
	8/22 (木)	技術向上委員会【山梨】		人材開発センター富士研修所
加盟研修会【大阪】		13:30～17:00	サムティフェイム新大阪	
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がございます。お早めにお申し込み下さい。

※ 各イベントの概要や詳細については、お気軽に木耐協事務局へお問い合わせ下さい。

2013年4月度新規加盟組合員様ご紹介 ～よろしくお願ひします～

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| ○株式会社 エコスペース (鹿児島県鹿児島市) | ○広島建設 株式会社 (千葉県柏市) |
| ○株式会社 幸和建築工房 (茨城県稲敷郡阿見町) | ○株式会社 藤井工務店 (兵庫県神戸市西区) |
| ○小山建築工務 株式会社 (千葉県夷隅郡御宿町) | ○有限会社 藤建プロジェクト (埼玉県川口市) |
| ○栄建築 株式会社 (兵庫県赤穂市) | ○株式会社 メイクホーム (岩手県盛岡市) |
| ○株式会社 JFDクリエイティブサポート (大阪府大阪市西区) | ○ヤマモトホールディングス 株式会社 (千葉県松戸市) |
| ○有限会社 造家社 (神奈川県大和市) | ○ユニオンハウス 株式会社 (神奈川県座間市) |
| ○東京住宅設計 (東京都三鷹市) | 【会社名50音順】 |