

Mokutaiikyō

木耐協

Report

マンスリーレポート

2014.01
vol.
181



今号の表紙

2004年に「木造住宅の耐震診断と補強方法」が発表されて以来、8年ぶりに改訂が行われた「2012年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法」。その歴代の表紙をまとめてみました。

CONTENTS

今月のNews&Topics	P03	木耐協イベント広場	P08
あ・れ・こ・れ寄稿	P04	財務のツボ	P09
安斎先生の技術通信	P05	実戦!役に立つインターネット教室	P09
白水秀一氏の『耐震マスターへの道』	P06	理事長オススメの一冊!	P10
事務局発! 耐震実務のポイント解説	P07	事務局通信	P10
今月の事件簿 木耐協24時	P07	組合員さんこんにちは!	P12



News & Topics

住宅の不具合対策に『住宅紛争処理技術関連資料集(H24年度版)』

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター作成の『住宅紛争処理技術関連資料集(H24年度版)』は、住宅に不具合があった場合に、住宅事業者等が発生原因の調査方法や補修方法・補修工事費用の検討を行う際に参考にすることができる資料です。資料はCD-ROM版(価格:1,000円)が11月から販売されていますが、同センターのホームページで閲覧することもできます。閲覧サイトではフリーワード検索機能に加え、住宅の構造と不具合箇所をクリックすることで調べたい項目が分かる仕組みになっています。お客様への対応でございというごのためにご確認ください。
(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター
http://www.chord.or.jp/tokei/tokei_reference.html



改正耐震改修促進法が11月25日に施行
旧耐震の戸建住宅も耐震診断が努力義務に

改正耐震改修促進法が平成25年11月25日に施行されました。今回の改正では、不特定多数の人が利用する大規模施設・防災拠点・避難路沿道建築物について耐震診断の実施・報告が義務化され、耐震診断結果は公表されることになりました。戸建住宅などの小規模な建築物やマンションなどについては、義務付けの対象ではありませんが、耐震診断を努力義務とし、必要に応じて耐震改修を行うことを求めています。
建物の耐震化を進める上でたいへん重要な法律になりますので、内容を正確に把握していきましょう。

■ 旧版と改訂版の比較表

項目	2004年版(旧版)	2012年改訂版(改訂版)
雑壁	必要耐力に0.25を乗じて計算	必要耐力×0.25の算定方式を廃止代わって、雑壁の要素として有開口部(窓・掃き出し)を算入
劣化度	0.7を下限として低減劣化改善すると1.0も可	劣化改善をしても0.9までしか改善できない規定が盛り込まれた
偏心率	0.30を超えるまで低減なし。超えた段階で最大70%ダウン	0.15を超えた段階で徐々に低減がかかり始める
基礎	無筋コンクリート基礎は、 ①健全 ②ひび割れが生じているの2種類のみ	無筋コンクリートに「軽微なひび割れ」が追加され3段階評価に変更「ひび割れが生じている」無筋コンクリートの評価が基礎仕様Ⅲに変更
柱頭・柱脚接合部の耐力低減係数	4段階の低減係数を採用【2.5未満・2.5以上4.0未満・4.0以上6.0未満・6.0以上(kN/m)】	壁基準耐力の強さに応じて低減係数を算定【下限1.0～上限7.0(kN/m)】
強さの名称及び上限値	壁強さ倍率 上限9.8kN/m	壁基準耐力 上限10kN/m
多雪区域の評点算出	積雪時と無積雪時の区別はされずに積雪時のみの評価	積雪時と無積雪時、両方の評点を計算し、安全側(低い)の数字を適用する
診断ソフト(一般診断)	木耐博士S Ver.4.0.0	木耐博士N Ver.1.0.0以降

※木耐博士Sは建防協定期限が11月末で切れていますので、木耐博士Nへ移行をお願いいたします。

耐震診断の実務は何か変わるの？
基本的には旧版と同じですが、調査時に以下の2点が変わりました。
①「有開口部の測定」：窓型開口の場合、窓の長さが600～1200mm程度かどうか。掃き出し型開口は天井面から面材が360mm以上あるかどうかを測定します。【解説編：P.35、P.42】
②「下地材の評価変更」：新たに「合板(厚み3mm以上)」や「ラスボード(厚7mm以上)」が耐力評価可能になりました。【解説編：P.31、P.66～68】



事務局も2014年3月末には全面移行を予定
木耐協では現在、旧版・改訂版両方で診断書発行を行っておりますが、多くの自治体で改訂版への移行が進み、来年度は全面移行すると既に発表している自治体もあります。そうした現状を踏まえ、事務局でも2014年3月末の改訂版全面移行を目標としております。各項目の詳細をお知りになりました方は参考資料を『Mokoo!』にまとめておりますので、合わせてご確認ください。



何故変わったのか？ 改訂の意図とは？
「木造住宅の耐震診断と補強方法」(以下、旧版)が2004年に発表されてから8年の間に、一般財団法人 日本建築防災協会(以下、建防協)に多くの意見が寄せられ、そうした意見をもとに改訂されたのが『2012年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法』(以下、改訂版)です。改訂版の冒頭にその趣旨が書かれておりますので、引用いたします。

改訂の目的
本改訂の趣旨は「従来の基準の考え方を尊重し継続性を保持しつつ、新しい知見を取り込み、かつ、技術者がより利用しやすいように充実をはかった改訂」であります。従って、今回の改訂により、従来の基準、指針によって診断、改修を行った場合と極端に異なった結果が生じることはならないと理解していますので、当分の間は、今次改訂版と旧版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と考えています。

③ 偏心率：旧版は0.30を超えると大きく低減がかかりましたが、改訂版では0.15を超えるとゆるやかに低減がかかるようになりました。
④ 基礎・無筋コンクリート基礎が「健全」「軽微なひび割れ」「ひび割れが生じている」の3段階になり、「ひび割れが生じている無筋基礎」は基礎仕様Ⅲとなりました。ひび割れの判定は全体の状況を総合的に判断して、診断者が慎重に判断する必要があります。【資料編：P.126】

耐震診断 2012年改訂版 移行について 改めて押さえる改訂のポイント！

評点にはどのような影響があるのか？
同じ物件を旧版・改訂版の両方で計算すると、物件によって評点は上下します。旧版と改訂版の違いを(表1)にまとめています。その中でも影響が大きい項目を4つご紹介いたします。
① 雑壁：旧版では必要耐力に0.25を乗じた値を採用していましたが

廃止されました。代わりに、開口部(窓・掃き出し)を加算する方式へ変更となりました。
② 劣化度：旧版では劣化改善すると1.0まで改善できましたが、「(省略)全ての劣化現象を補修したことはないため、(中略)上限を0.9とする」【解説編：P.52】と新たに規定されました。
③ 偏心率：旧版は0.30を超えると大きく低減がかかりましたが、改訂版では0.15を超えるとゆるやかに低減がかかるようになりました。





安齋正弘
福島県生まれ。木耐協設立当初から技術顧問として組合員の指導や技術開発を行う。2007年国土交通大臣表彰。趣味は社交ダンス

◎今号のテーマ

一般診断法 「保有する耐力」 についての考察

「2012改訂版
木造住宅の耐震診断と
補強方法」の
質問・回答集の確認

さて2014年はどのよう
な1年が待ち構えている
のでしょうか。国内外は相
変わらず心配不安の種が
ひしめき合っています。身
近な私達は公助の助けを借
りながら、自助共助で少
しでも世の為に努力し
よう。あ、今月もこの回
答集をめぐり、内容・趣
旨を確認しましょう。

日本建築防災協会に掲
載されている文章は、下
記ホームページから直
接ご覧ください。(注紙面
都合HPに掲載されている
文章から、趣旨を外さな
い程度に表現を変えてい
ます。)

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

どうして半間に満たない筋かい・耐力壁は非耐力壁扱いになるのか? Q27,28

A 壁の(水平)長さが短いと筋かいの傾きがきつくなるため、長さに比例した耐力は保証できないから。

考察

壁の長さとの関係
をイメージしてください。あ
まり筋かいの傾きがきつくな
ると、筋かい自体がだんだん
柱と並行に近づきます。万
一平行になれば水平耐力は
発揮できません。このため
柱間の内内に取り付けられ
る筋かいは水平耐力を期待
しにくい訳です。ちなみに
住・木センター発行の『木
造軸組工法住宅の許容応力
設計(2008年版)』P60で
は、【構法の仕様】として
①令46条表1(8)を除く、
②昭56建告1100号(第1
十二号を除く)で壁倍率が
与えられた耐力壁の適用
範囲は、《耐力壁の幅(柱
芯々距離とする)の最小
値は90cm以上とし、かつ、
階高/幅は3.5以下とする。》
とあり、更に《ただし、
昭56建告1100号第1第一
号~第四号で仕様は定め
られた面材張り耐力壁に
ついては、耐力壁の幅の最
小値は60cm以上と

し、かつ、階高/幅は5以下とする。》
との記述があります。
このことから傾きのきつ
筋かいは耐力壁としての
効果が怪しい、と言え
ます。後部の、「最少幅
60cm」の面材壁は柱
芯々を60cmとしての
水平耐力を「それなりに」
期待できるので、この
辺りを限界としたので
しょう。(さすがに1.5
尺(45.5cm)までは無
理といたしません。た
だこの仕様規定は「許
容応力設計」を行う
場合の前提条件なので
そうでない建物では、
このような内容の思
想的背景を読み取り、
危険側になること
の無い様な対応が
望まれます。また
最近では《長期優良
住宅》仕様の為許
容応力設計を行う
ケースが出始めま
したが、この場合
は階高/幅も念頭
において計画・設
計しないと、申請
の段階で「手戻り」
となる心配があり
ますので注意しま
しょう。

一般的な戸建住宅の柱長は10尺(3.03m)です。階高を2.95とした場合でも、2.95/3.5=0.84ですから3尺(=0.9mとか0.91m)を基本グリッドとすることは可能ですが、例えば4m(丈3=13尺)の柱を用い、階高を3.9mにす

る場合の耐力壁幅は3.9/3.5=1.12mとなるので、柱間の基本寸法は約4尺(=1.2m)でない筋かいを含む通常の耐力壁は設置できないこととなります。後者にある傾き5以下の場合は3.9/5=0.78mですから通常の3尺(=0.9mとか0.91m)で設計可能となりますが、この場合は告示1100号第1の第一号~第四号の面材耐力壁で計画しなければなりません。ただこの仕様規定は「許容応力設計」を行う場合の前提条件なのでそうでない建物では、このような内容の思想的背景を読み取り、危険側になることのない様な対応が望まれます。また最近では《長期優良住宅》仕様の為許容応力設計を行うケースが出始めましたが、この場合は階高/幅も念頭において計画・設計しないと、申請の段階で「手戻り」となる心配がありますので注意しましょう。

Q29,30 「しっくい」の壁基準耐力は?

考察

しっくい仕上の場合、「小舞下地」・「ラスボード下地」がありますね。耐力も倍率も柱・梁等の構造材に最も近い部材でその性能が定義されるのはご存知だと

思います。この質問の場合も同じで、「荒塗り・中塗り」等の下地の上に塗られたりする材で耐力が決定することはありません。「ラスボード下地」の場合厚さ7.0mm以上で1.0kN/m、「ラスボ

ード下地+しっくい塗り」はしっくい塗りを9mm以上で1.3 kN/mとして評価できますが、規定の厚さを満たない場合は所定の耐力は認められていませんのでご注意ください。(指針編P68参照)

技術的なご相談はこちらへ! ⇨ mail_question@mokutaikyo.com ☎03・6261・2040(木耐協事務局)

木耐協 あれ・これ 寄稿

2014年度

第16回全国大会 講演内容&著書ご紹介!!

「ご案内しております」日本木造住宅耐震補強事業者協同組合第16回全国大会について、全てのプログラムと講師・タイトルが決定いたしました。その中から3名の講師について、そのタイトルと概要、さらに著書をご紹介! 事前にチェックすると当日の理解度がアップすること間違いなし! 今回の全国大会も、様々なジャンルの講演をお聞きいただけるプログラムになっていますので、年始のお忙しい中とは存じますが、必ずご参加ください!

講演タイトル

既存住宅をいかに 省エネ改修するか



独立行政法人 建築研究所環境研究グループ
上席研究員 桑沢 保夫氏

平成12年に建築研究所に入所。省エネや温熱・空気環境を専門に、住宅・建築の省エネルギー性能評価手法の高度化などを研究。既存住宅をいかに省エネ改修して性能向上を図るか。今回はその改修方法や最新情報等についてご講演いただきます。

「既存住宅の省エネ改修ガイドライン」

発行:一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構 (2010/7)

国土技術政策総合研究所と建築研究所ほか、大学等研究機関・企業の研究成果としてまとめられたテキストで、桑沢氏は「全体調整」として深く携わられています。既存住宅の省エネ改修の手法について、具体的な設計・適用方法を実態に即した形でわかりやすく説明。それらの技術を用いた場合の具体的な省エネルギー効果と経済性を含め、基礎から実践に至るポイントが丁寧に解説されています。

著書
紹介

講演タイトル

トッププロゴルファーの モチベーションは “ここ”が違う!



スポーツジャーナリスト/ゴルフ解説者
タケ 小山氏

平成元年にゴルフプロとして渡米し、米国を中心に参戦。帰国後はゴルフ解説者となるも、平成19年に日本でツアープロへ復帰を果たす。現在はTBS「サンデーモーニング」、ゴルフ解説等、多数メディアで活躍中。今回は、チャレンジし続けるトッププロのモチベーション維持の秘訣について、鋭い視点と分析からお話いただきます。

「だからアナタは上手くなれない!」

発行:日本文芸社 (2012/11)

タケ氏が日頃感じている「プロとアマの違い」や、「日本人プロがなぜ海外で勝てないか」などを率直に語る。「テーマの無い練習は意味が無い!」として、バットやバンカーの練習法など、上達のための具体的なヒントも随所に盛り込まれており、レッスン書としても活用できる一冊です。

著書
紹介

講演タイトル

「絆」 ~守るべき人がいる~



参議院議員 佐藤 正久氏

前職は陸上自衛官で、平成16年からの自衛隊イラク派遣では先遣隊長、第一次復興業務支援隊長を務め、「ヒゲの隊長」として親しまれる。「自衛隊は自分を最後にして人のために働く」。あまり語られる事の無い、東日本大震災での自衛隊の貢献、現場の壮絶さなどをお話いただきます。

「ヒゲの隊長 絆の道 ~果たしたい約束がある~」

発行:ワニブックス (2013/4/25)

自衛隊では日本の国際貢献に命を賭け、ある約束を果たすために政治の道へ進んだ。そして我が国を襲った東日本大震災と福島第一原子力発電所事故…。「ヒゲの隊長」こと参議院議員 佐藤正久氏が激動の中で闘い続けてきた自身の半生を振り返りながら、日本の未来のために政治家として今何を為すべきか自らに問いかける。政治のあるべき姿を追求する佐藤正久氏のノンフィクション単行本コミックです。

著書
紹介





白水秀一さん
 しろうぢゅういち ● 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。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む。

耐震マスターへの道

第十二回 テーマ◎ 床下の調査方法その2

床下への進入口はさまざま。増築では別口の確保を
 布基礎かベタ基礎かで床下環境は大きく異なる

前回は耐震診断でもっとも重要な床下調査での全体的な流れをまとめたが、今回は具体的な事例を挙げて解説する。
布基礎orベタ基礎で対応が大きく変わる
 まず、床下への進入口は、①和室の畳を上げて、②床下収納庫より、③床の間の畳床から、などがある(写真①～写真③)。ほとんどの住宅は1箇所から進入し、すべての部屋(床下)を確認できるが、増築部分がある場合、床下がつながっていないこともあるので、増築部は別途、進入口を確保する必要がある。
 床下は布基礎か、ベタ基礎かにより状況が大きく異なる。例えば、布基礎の場合は、床下の地面からの湿気が多く、カビなどの臭いも強く、軍手や作業着が濡れることも覚悟しなければならぬ。一方、ベタ基礎は湿気は少ないが、ベタコンクリートで肘や膝に負担がかかる(かなり痛い)ので、パッド着用は必須であるし、埃が舞いやすく、マスク着用も必須である(写真④)。
間取りと図面を頼りに調査順路を決定
 床下へ入り、まずは全体を見渡し、床上で確認してきた1階の間取りとラフ図面を頼りに調査順路を決める(写真⑤)。照明のコードが束や束石、換気口あるいはセントラルヒーティングの配管(今は廃止して使っていないことが多い)や、取り替えた古い配管等に絡まることもあるので、注意しながら進んでいく。まさに戦場、ほふく前進である(写真⑥)。
 床下の調査は基礎の種類や劣化度の確認をはじめ、1階の小屋裏で確認できなかった筋かいの位置や基礎の位置など多くの確認事項があることは、前回(2013年12月号)記載した通りである(写真⑦)。
 次回も引き続き床下の調査方法についてお伝えする。

床下の状況
写真⑥
床下には様々な配管や配線があり、進入の妨げになることも

床下調査風景
写真④
軍手・マスク・キャップ等は必需品だ

床下への進入口②
写真②
キッチンや洗面脱衣室の床下収納庫から進入

床下への進入口①
写真①
和室の畳を上げ、下地板をはずして進入する。床下へは、1階のラフ図面のほか、筆記用具(2色のサインペン)、スケール(壁材や筋かいの厚みチェック)、ドライバー(木材の腐食チェックや筋かいの確認)、デジタルカメラ、各種測定機器を持ち込むこと

基礎の種類
写真⑦
コンクリートブロック基礎の住宅、平屋建ての場合がほとんどだが、このコンクリートブロック基礎の平屋建てに、2階を増築した例もあり、耐震性に不安もある

床下へ持ち込む資料
写真⑤
ラフ図面(1階)とチェック表(床下用)

床下への進入口③
写真③
床の間の畳床からも進入できることも

※お詫びと訂正
 12月号の「耐震マスターへの道」に、1か所間違いがありました。正しくは下記のとおりとなります。申し訳ございませんが、修正の程よろしくお願いたします。
 P4/本文2段目5行目「～作り上げ、調査員Aの床下調査～」⇒正しくは「～作り上げ、調査員Bの床下調査～」となります。

Question ? 事務局発！耐震実務のポイント解説
 組合員の方々から木耐協事務局に寄せられる様々な相談・質問。このコーナーでは、事例を挙げながら、事務局が解説を行ないます。

今号のテーマ 『木耐博士N：N値計算根拠はここをチェック!』その3
 質問 N値計算の算定根拠のαとは何でしょうか。

今回は、「N値の値から金物を選定する方法」をご説明します。乞うご期待!

回答 筋かいの応力分担を考慮した“補正值”を表しています。

検討する柱に筋かいが取りついていた場合に算入するのが、図1の補正值αです。※補正值は片筋かいの場合のみ計算します。筋かいの向きが不明の場合、柱頭・柱脚両方の場合で計算しN値が大きくなる方を採用します。

図1

筋かいの断面サイズ(記号)	基本倍率	柱に接する位置	
		柱頭	柱脚
15×90 (V/D)	1.8	0.8	0.8
30×90 (V/D)	1.5	0.5	-0.5
45×90 (V/D)	2.8	0.5	-0.5
60×90 (V/D)	3.8	2.8	-2.8

計算例
 図2のB柱の検討を行ってみます。まず、壁倍率の合計値を求めます。0.5+1.5+3.3=5.3倍【面材①：石膏ボード(0.5倍)+軸組：筋かい30×90mm(1.5倍)+面材②：モイスかべつよし真壁g(3.3倍)】。そこへ補正值を加え【5.3+0.5=5.8】となり、CSVファイルには計算結果が表示されます(図3)。

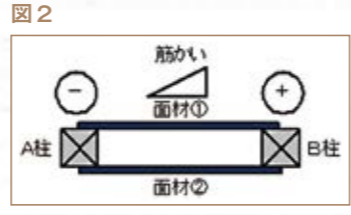


図3

N値計算	X通り	Y通り	1階N値	1階壁倍率 α	β	γ	δ
	11	1	3.44	4.8	-0.5	0.8	0.4
	12	1	2.3	5.8	0.5	0.5	0.6

News
 今月の事件簿★木耐協24時
「11つの現場から階下複数の部屋に浸水!」
 とあるマンションの全面改修リフォーム現場でその事件は起きた。午前7時半、現場担当者の携帯電話が鳴る。現場階下の住人から「水漏れがしている。そちらが工事している部屋からではないか?」との電話。現場に到着すると、既に管理人さんと理事長さんの姿が。「共有部のパイプスペースから水道の元栓を閉めた。止めるまでメーターがぐるぐる動いている」とのこと。預かっていた鍵で恐る恐る玄関を開けると、廊下のフローリングに水がたまって、その水が飛び込んで来た。洗面室と浴室を中心に濡れているのだが、すぐには原因が特定できない。キッチンや洗面化粧台の排水口へ水を流し、様子を見てみるが問題ない。浴室を確認してみると、なんと床排

水口に貼られた養生ビニールシートが剥がされていなかったのである。事故前日誰か給水を開けっ放しにしてしまったか特定はできなかった。が、一晩かけてフロア中に溜まった水が排水されず、床面から溢れて階下に達したものと判明した。階下の4部屋に及んだ今回の漏水事故。発生から半年近くかかって三百万円にも及んだ補修工事と賠償が終わったが(木耐協総合補償制度の補償が適用されました)「水漏れを起こした業者は信用しない。」という住民の怒りの声。失ったものはお施主様の信頼だけでなく、そのマンション全体の信用もなくす結果となり、二度とそのマンションから工事の依頼がくることはなかった。



今月の教訓
 一、水周りの工事で現場を離れる時は、必ず排水に問題ないか確認する!
 二、マンションの事故は、お施主様だけではなく、他の階下の住人の信頼をも落とすことになる!



*
耐震事業に取り組むため、今年の8月に木耐協に加盟し、初めて講習会に参加しました。一緒に受講している社長から「必ず合格するように言われていますので、審査試験に戦々恐々としています。しかし、合格すれば自信にもなりますので、頑張って合格します。」
三和ホーム
臼井亮太様

耐震技術
認定者講習会
@大阪
11/14(木)

*
更新で参加しました。今年は地元の香川県坂出市の補助金で、かべつよしを使った案件を5棟申請しました。役所とのやりとりや申請書類作成は不慣れで手間もかかるので、その研修やサポートなどがあればより助かります。
津山建材株式会社
津山哲郎様



木耐協イベント
参加者
生の声!

*
高齢者向け返済特例制度を利用するにあたり、クライアントへの説明や確認作業をしっかりと行えば信用度は増し、スムーズに進むことが期待できます。木耐協のセミナーは、タイムリーで商機につながる情報なので、地方に住む私には大変助かっております。
株式会社メイクホーム
佐々木拓志様

リフォーム
カウンセラー
講習会
@東京
11/19(火)

*
リフォームカウンセラーの内容をよく理解してお客様にご提案することで、安心な暮らしをサポートできると思います。業務にも取り入れてお客様の大事な命を地震災害から守っていきます。
有限会社タイシン技建
高橋浩二様



*
新潟では、定例勉強会が年に1回なので、できるだけ出席するようにしています。耐震の講習会は参考になります。耐震性と断熱性能を一緒にレベルアップしていきたいと考えており、断熱性能についても計算式等を学べたらと思います。
有限会社浅野組
浅野政秀様

定例勉強会
@新潟
11/21(木)

*
久しぶりに参加し、周りの熱心さに驚かされました。2012年改訂版の耐震診断についてさらに勉強の必要性を強く感じています。毎年数件行う耐震診断は、四苦八苦、頭をひねる物件ばかりです。そんな困った時に木耐協に相談できるところが会員の強みですね！これからもお施主様に安心・安全な家を造り続けていきたいと思っています。
株式会社新創美
知野正弘様



	開催日	エリア	イベント名	時間	会場
1月	1/16(木)	東京	第16回 木耐協全国大会	13:00~18:00	東京国際フォーラム ホールB7
		東京	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
	1/23(木)	埼玉	耐震事業現地研修会	10:00~17:00	木耐協埼玉研修所
	1/24(金)	大阪	耐震事業現地研修会	10:00~17:00	木耐協大阪研修所
	1/27(月)	福岡	リフォーム売上3億円の道 勉強会	13:30~17:00	リファレンス駅東ビル
2月	2/4(火)	福岡	定例勉強会	13:30~17:00	未定
	2/13(木)	大阪	定例勉強会	13:30~17:00	未定
	2/18(火)	東京	加盟研修会	13:30~17:00	木耐協半蔵門事務所
	2/20(木)	東京	定例勉強会	13:30~17:00	未定
		大阪	加盟研修会	13:30~17:00	未定
	2/25(火)	東京	耐震診断・補強設計研修会	10:00~16:30	木耐協半蔵門事務所
	2/27(木)	大阪	耐震診断・補強設計研修会	10:00~16:30	未定
		3/14(金)	埼玉	耐震事業現地研修会	10:00~17:00
3月	3/19(水)	大阪	耐震事業現地研修会	10:00~17:00	木耐協大阪研修所
	3/20(木)	東京	第16期 通常総会	13:30~16:30	未定

※諸般の事情により、イベントは中止となる場合がございますので、予めご了承ください。 ※お申込み多数の場合、やむを得ず参加をお断りする場合がございます。お早めにお申込みください。 ※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ください。



『財務指標よりも大事なこと』

経営で大切にしたいポイント

「財務指標」には、たくさん種類があります。「総資本利益率（ROA）・自己資本利益率（ROE）」、「売上高利益率：総資本回転率」等、どれも大事な指標ではありますが、ここではシンプルに社長が知るべき数値と考え方を伝えたいと思います。

まず「一番大事な「現預金」は、常に2カ月分の月商以上を確保します。」

1カ月分を切っていると不安定ですし、銀行評価も下がります。次に借り入れは月商の3倍以上が基本です。リフォー

ム業は「サイト負け（要チェック）」の少ない、金回りの良い業種ですから、借金をしながらない社長が多いですが、たとえ借りる必要が無くても借りる必要が無い企業こそ借りるべきです。余った金を残すという発想では、いつ迄経ってもお金は残りません。まず借りて、「借金を返さなければ！」という想いで頑張っているうちに返済が終わり、お金が残っ



スムーズな会社経営のために知っておきたい、財務知識のコツをお伝えしていきます

木耐協理事 小野秀男

第3回

ているというのが理想でしょう。銀行を手玉に取るくらい気持ちで銀行交渉に臨むこと、これも社長の大事な仕事のひとつです。因みに、会社のお金は税金を払った後にしか残りませんので、喜んで税金を払いましょう。

次に重要なのは「固定資産（不動産等）」をなるべく持たない事。社長をやっているといつ会社財産としてビルや倉庫や本社屋が欲しくなるものですが（私もそうでした）、これは帳簿上では資産（財産）ですが、いざ処分しようとするとき「捨て値同然になる可能性が高いからです。」

そしてこれまた大事なものは「棚卸資産（在庫）」を増やさない事。御社の倉庫に不良在庫は眠ってませんか？全とお金として計上されているのに、処分すればはつきり言って「クズ」にしかありません。最後に「自己資本率」は何としても40%以上を目指しましょう！世に言う「キャッシュフロー経営」が経営を安定させます。



実戦！役に立つインターネット教室

リステイング広告で月間12組集客する具体的な方法

その2

前

回はリステイング広告（以下、広告を出す事前準備の項目を解説しました。今回は広告で実際に集客に成功したりリフォーム会社の事例を紹介します。

広告主の情報

広告主は所沢市に店舗を構える従業員6名のリフォーム会社で活動エリアは所沢市、狭山市、入間市全域。

広告の目的

自社主催のリフォーム相談会に15組の参加者を目的とし会場はシステムキッチンメーカーのショールームで開催。

広告の設定

広告予算は（※1）40万円。リステイングキーワードは（※2）「所沢、狭山、入間、キッチンリフォーム、改装、水まわり、見積り」の組み合わせ。配信地域は（※3）所沢市、狭山市、入間市全域。

広告の内容

【タイトル】キッチンリフォーム無料相談会。

【説明文】大満足です、と言われるリフォームのキッチン。

【画像】風呂、トイレ、実例写真公開中

広告配信中のポイント

広告配信中は「何回広告が表示されたのか」「どのキーワードが多く検索されたのか」を専用管理画面で調べることができ、キーワード、広告文章、配信地域の変更が可能です。

結果

広告費を35万円かけ、相談会への集客数は12組。その内6組が受注につながったため成約率は50%。総受注金額は840万円。相談会は大成功を収めた。

広告費から計算すると、1組あたりに掛かった集客単価は2万9166円となった。

※1 広告予算は成約単価150万円×5組獲得をした場合の売上は750万円。広告予算は売上の5〜6%で算出。
※2 リステイングキーワードは広告配信中変更可能。
※3 配信地域は都道府県、市町村単位で設定する事が可能。

次回は、自社ホームページのアクセス数を今すぐ向上できる方法をご紹介します。

野島伸之さん 株式会社インデックスジャパン代表

東京都三鷹市在住。専門学校を経てWEB制作に従事した後、2009年に会社設立。現在までの取引会社数は150社を超える。自社HPで、お困りごとがあったらいつでもご相談ください。http://index-japan.jp/cc/mr2.html

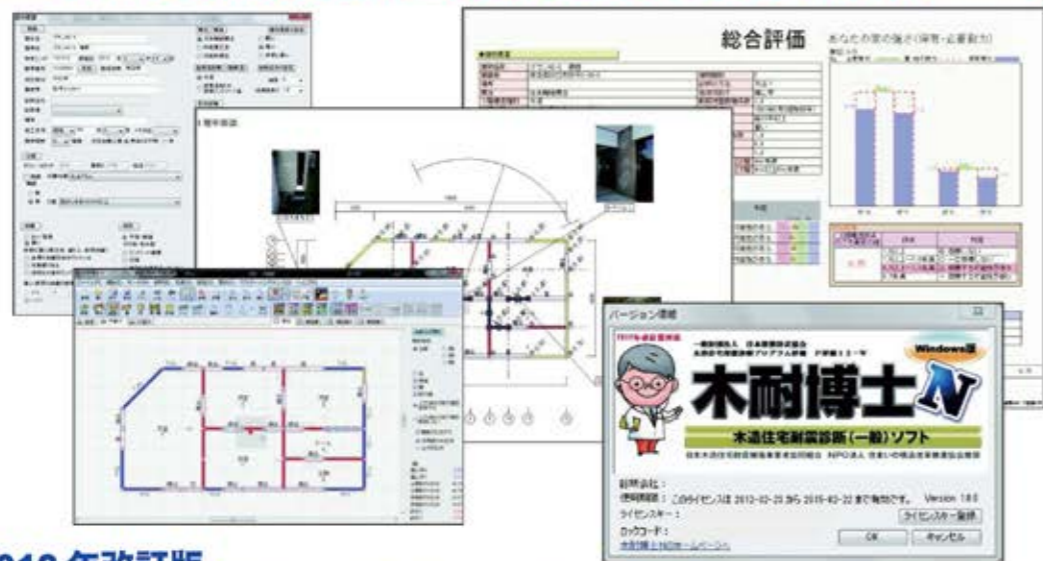


(一財)日本建築防災協会
木造住宅耐震診断プログラム評価 P評価13-W

木耐博士N

木造住宅耐震診断(一般)ソフト

日本建築防災協会プログラム評価取得!



2012年改訂版

「木造住宅の耐震診断と補強方法」
一般診断法に準拠

(一財)日本建築防災協会発行の2012年改訂版「木造住宅の耐震診断と補強方法」の一般診断法に準拠。また、(一財)日本建築防災協会の木造住宅耐震診断プログラム評価制度で評価(P評価13-W)を取得しています。

N値計算機能で補強設計をサポート

N値計算機能を標準搭載しているため、柱の接合部の検討もスムーズ。補強プランの自動生成機能も付いて、皆様の補強設計業務をサポートいたします。

組合員専用HP「Mokoo!」から
体験版をダウンロードしてください!!

<http://mokutaikyoo.net/index2.html>

エイム株式会社



埼玉事務所：〒332-0002 埼玉県川口市弥平 2-20-3 エイム Wing ビル
TEL:048-224-8160 FAX:048-224-8180
大阪事務所：〒532-0011 大阪府大阪市淀川区西中島 6-8-31
TEL:06-6101-0816 FAX:06-6101-0818
e-mail hakasen@aimkk.com

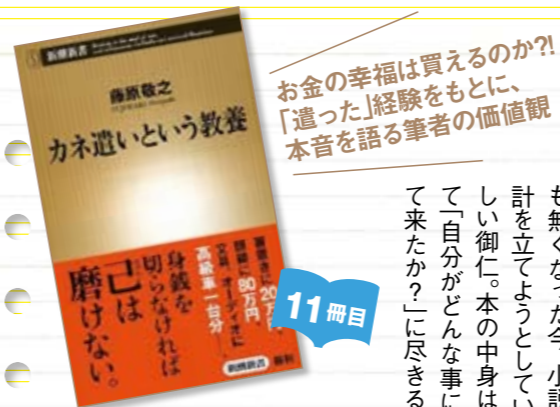
15分簡単入力!! 木造住宅用耐震診断ソフト

誰でも出来る簡単入力!!

従来、手計算での診断では数時間、コンピュータでも1~2時間ほどかかっていた木造住宅の耐震診断を、調査データを元に、わずか15分程で作成できます。柱・壁などの自動入力機能により、初めての方でも簡単、すぐに使用できます。

お客様にも分かり易い出力帳票

耐震診断結果はお客様にも分かり易い出力帳票で構成されます。また、調査時の写真を挿入したり、コメントを記載することも可能ですので、お客様の状況に合わせた提案資料を作成することが可能です。



お金の幸福は買えるのか?!
「遣った」経験をもとに、
本音を語る筆者の価値観

11冊目

『カネ遣いという教養』

著者/藤原敬之
発行/新潮社
価格/700円(税別)

「お金」と「教養」…
その関係性とは?

かつて「人の心はお金で買えるのです。女はお金について来ます!」と放言して世間から総スカンを喰らった人が居ました(Hモン氏、最近出所した)。この本はその「お金」を遣うことと、「教養」の間には相関関係が有るのか?を問うお話。

著者は一橋大出の54歳男性。過去に何千億円も運用し成功を収め、飛ぶ鳥を落とす勢いのあった元ファンド・マネージャー。湯水の如くお金が入ってきつてきたものの、あらゆるモノを買ひ求め、2度の離婚を経て、億単位で有ったお金も無くなった今、小説家として生計を立てようとしているという珍しい御仁。本の中身は全編を通して「自分がどんな事にお金を遣って来たか?」に尽きるので自慢話

とギリギリの線ですが、私は面白かった。それは著者が「本場の事を言っている」と感じたからです。世の中お金を「稼ぐ、殖やす」の類いの本は数多あれども、どれもイマイチ信じ難い。逆にこれはお金を「遣う」本ですからね。人間、必要以上のお金を持つと、何でも興味の湧いたモノに脈絡なくお金を遣うものだという典型を見せられている気分でした。しかし、私と同世代でもあり、本音を語る彼の価値観には共感する部分も多く、それなりに楽しく読めました。

この本の結論は「お金で教養は買えるのか?」に対し「お金で教養は買えないが、経験値が教養を高める!」という所辺りでしょう。私に「お金で幸福は買えるのか?」と問われれば「お金で幸福は買えないが、価値観が幸福を高める!」と答える…かも?

しかし、冒頭の台詞を言った10年前の時代の寵児と、楽天社長のM谷氏。この二人のその後の隆盛の違いに何を見るかと言えば、「世間を敵に廻すと口クナ事が無い!」ですかね。それでも私は、これからはM谷氏よりHモン氏を応援しますし、彼ら二人に対する世間の価値観も、これからのち、逆転するかもしれないですよね!

Book

『カネ遣いという教養』

今号の理事長オススメはこの一冊!

事務局通信

●2013年初に掲げた目標を見直しましたが、できていない事の方が多い…。サッカーのカズが「物足りなさはいつも胸に感じておくもの。常に自らに問いかける自分でいたい」と言っていました。満足することなく自分に問いかける事ができるように、2014年も目標を定めて、一歩ずつ進んで行きたいと思えます。(関)



発行 ●
国土交通大臣認可法人
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 ●関 励介、伊藤健三、渥美寿子
東京都千代田区麹町2-12-1
グランアクス麹町7F
tel 03-6261-2040
fax 03-6261-2041

年始めの業務開始についてのご案内

木耐協事務局の2014年度業務開始は「2014年1月6日(月)」となります。年末年始の診断受付案件の対応や、診断結果報告書等の作成につきましては、6日から順次行いますのでよろしくお願いたします。(診断受付専用ダイヤル:0120-249-761は、年中無休で受け付けております)

組合員様専用ホームページ「Mokoo!」をご活用下さい!

木耐協では、提携サービスや事務局業務をまとめた組合員様専用ホームページ「Mokoo!」をご用意しています。「瑕疵保険はいくらぐらい割引があるのか?」「お知らせチラシを注文したい」「ツールをが使いたいなど、皆様のご要望にお応えするページです。木耐協ホームページ(<http://www.mokutaikyoo.com/>)の右上にある専用入口から、ID・パスワードを入力してアクセスしてください!!

リフォームカウンセラー講習会を開催しました

11月19日(火)に東京会場、11月28日(木)には大阪会場で、「リフォームカウンセラー講習会」を開催いたしました。東京会場は約40名、大阪会場には約20名の組合員様にお越しいただき、「高齢者向け返済特例制度」の利用に必要なカウンセリングについて、住宅金融支援機構と高齢者住宅財団から制度概要や具体的なカウンセリング内容の研修を行っていただきました。

参加された組合員様からは、今後のリフォーム提案に必要な「お客様の住まい方や資金繰りまでの提案」に役立つ資格だとの言葉をいただきました。

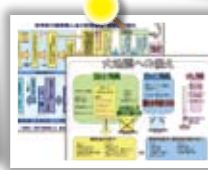


株式会社神奈川建築職人会様

(神奈川県横浜市)



▲補強実演会風景



▲お客様への説明資料

組合員さん
～事務局長がおじゃまします～
こんにちは!

ちよっと変わった 社名の由来

『神奈川建築職人会』という会社名には、創業者である小林政道社長の考え方が大切なんだ！本物の職人気質を持つ本物になりたーい！ちよっとずつでもその輪を広げていこう！そして、本物のプロ集団を作っていきたい！という思いが込められています。『まずはお施主様に正しい情報を知ってもらい、理解していただくことが重要』と、小林社長はおっしゃいます。

自社イベントで集客。 補助金や補強方法を 全て説明!

『耐震補強実演会』や『耐震説明会』等のイベントを自社で毎月開催し、耐震の重要性をご案内され、耐震補強工事をお考えのお施主様とは個別相談の時間を設けられます。そこでより詳しく

- 耐震・制震・免震の違い
- 補助金のメリット・デメリット
- 予算に見合った減災設計
- その他の様々な優遇制度

といった情報を、図解した資料を用いながらお施主様に説明されます。お施主様が耐震補強の方法や

各種補助金制度について、ある程度きちんと理解された上で、望まれる工法や制度を活用して耐震診断補強工事を行います。

このような流れで、これまでに300棟を超える住宅の耐震補強工事を行われ、横浜市の補助金は60棟以上もの利用実績をお持ちです。最近ではリバースモーゲージを利用されるお施主様も増え、住宅金融支援機構 高齢者住宅財団の進める『高齢者向け返済特例制度』では、リフォームカウンセラー資格を活用し、神奈川県下の利用実績No.1を誇っています。

お施主様目線の「心配り」

「住み慣れた我が家に暮らし続ける」と決めた方が、我々のお客様です。そうしたお客様には、高齢の方が多く、住宅もある程度築年数が経過しています」と小林社長はおっしゃられます。そのため、安心して住み続けられるように、耐震補強を提案されているのです。リフォームは住まわれた状態での工事となるため、お施主様のストレスが生じやすい面もあるので、そのストレスをいかに少なくできるか、ということをご心がけておられます。例えば、お客様が安心される

ように、工事中も担当者がまめに顔を出すようにしているそうです。またアンケートを、工事直後と工事完工から1年後のタイミングで2回実施されています。工事から1年経っても変わらず満足していただけているか、何かお困りごとは無いかといったお施主様への心配りからです。その想いがお施主様にも伝わり、愛される工務店になっているのです。

小林社長よりひと言

“正しい情報を正しく伝える。そして正しい施工をするということ”。それが、我々の使命です。そして、“自分の施工に責任を持つ”。これは我々の義務です。数多くのお客様の「ありがとう」に勇気づけられ、支えて頂いたことに感謝し、これからもがんばっていきます!



小林社長とお話しさせて頂くたびに、豊富な知識・確かな技術力、そしてお施主様の気持ちを汲んだ提案が、お施主様からの信頼を得ているのだと感じます。また、お施主様の心に響く話し方・伝え方をされている小林社長のセミナーがとてわかりやすく、私も社長のように講演できるような日々研鑽を積まなければいけないと感じずにはられません。(事務局/吉谷典之)

