

Mokutaiikyō 木耐協 マンスリーレポート

2023.7
vol.
295



特集

耐震にも大きな影響

怒涛の法改正ラッシュ

今号の表紙

ショーハウス記念館(長野県軽井沢町)は、避暑地で知られる軽井沢で初めて建てられた別荘です。明治19年(1886年)に家族で軽井沢に家を借りて夏を過ごした宣教師アレキサンダー・クロフト・ショーは、この地を『屋根のない病院』と呼び絶賛しました。そして、自ら明治21年(1888年)に別荘を建てました。この建物は、昭和の初めに軽井沢教会敷地内に移築され、その後、昭和61年(1986年)にショー記念礼拝堂横に復元されました。現在は軽井沢町に寄贈され、見学することができます。

写真：写真：軽井沢町教育委員会

<https://www.town.karuizawa.lg.jp/www/contents/1590985414450/index.html>



日本木造住宅耐震補強事業者協同組合



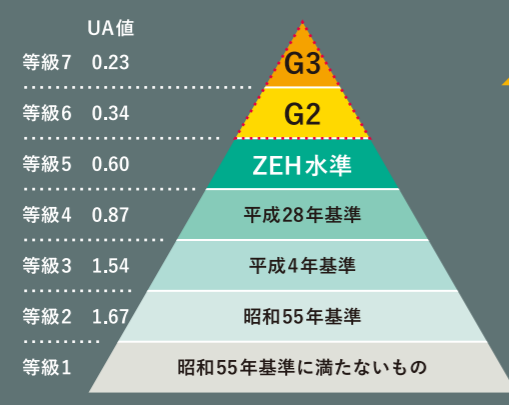
新築住宅の省エネ基準引上げと構造計算の厳格化を受け
既存住宅の耐震診断もZEH対応へ

階数	延床面積		
	200㎡以下	200㎡超 500㎡以下	500㎡超
3以上	2号建築物	2号建築物	2号建築物
2	4号建築物 → 2号建築物	4号建築物 → 2号建築物	2号建築物
1	4号建築物 → 3号建築物	4号建築物 → 2号建築物	2号建築物

4号建築物が廃止され、新2号・3号へ

4号が廃止され、構造審査の省略が可能な建築物は「新3号（200㎡以下かつ、平屋）」のみとなります。200㎡超では構造計算が必須となり、300㎡超では許容応力度計算が義務化されます。また、構造種別の違いがなくなり、木造もS造・RC造と同様の扱いに改められます。

4号特例の適用縮小



断熱性能 高 ← 低

2025年に省エネ基準へ、2030年にはZEH水準へ新築住宅の最低ラインが引き上げられます。省エネ基準に適合しない住宅は、2024年から住宅ローン減税の対象外となっており、こうしたことから国の脱炭素に向けた動きの本気度が伺えます。

省エネ基準の適合義務化

〔特集〕 耐震にも大きな影響 怒涛の法改正ラッシュ

2025年 まで!

2020年10月、菅義偉首相(当時)による所信表明演説の中で、国内の温暖化ガスの排出を2050年までに「実質ゼロ」とする方針が表明されました。この「2050年カーボンニュートラル宣言」を受けて脱炭素への動きが大きくなり、建築業界では2022年6月に

改正建築基準法と改正建築省エネ法が公布されました。2025年4月の施行まで2年を切ったこの大きな2つの法改正と、業務に影響のある法改正について特集します。

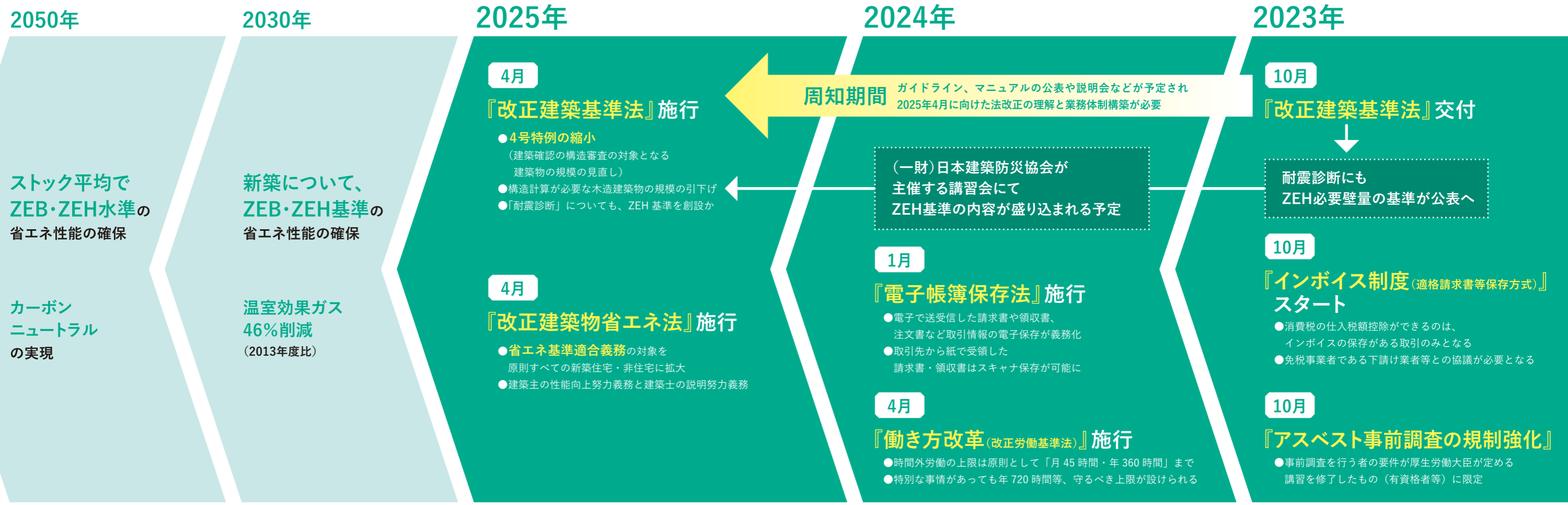
文・伊藤健三

省エネ性能の高いZEH基準住宅は、断熱材や高性能なサッシ、太陽光発電装置等を備えるため建物重量が増大します。そのため「ZEH水準等の木造建築物」について、壁・柱の構造基準(壁量計算・柱の小径)となる建築基準法が見直されます。この新しい「ZEH水準等の建築物」基準が耐震診断にも波及し、必要壁量や柱の小径について規定される予定です。合わせて耐震診断法についても見直しが検討されています。

省エネ性能が向上し重量が増大
耐震診断にも「ZEH基準」創設へ

2050年の脱炭素実現に向けて、新築住宅の省エネ基準が引き上げられます。2024年4月には「省エネ性能表示制度」がスタート。そして、2025年4月以降の新築住宅に対して断熱性能等級「等級4(平成28年基準)」の適合が義務付けられます。さらに、2030年には「等級5(ZEH基準)」へ引き上げられ、省エネ基準の低い住宅は新築できなくなります。

脱炭素への動きがもたらす
省エネ義務化による影響



木耐協
あれこれ
寄稿

4年ぶりの現地開催！ 大阪・梅田に集合しましょう

2023年 宿泊研修会 今年も開催します！



毎年恒例の「宿泊研修会」は、コロナ禍の影響で3年連続オンラインセミナーの開催となりました。しかし、今年こそは対面で開催します！ 会場の大阪・梅田は、現在再開発が進められ、今年3月に新しい改札口「うめきた地下口」が完成。来年秋には駅ビル、2027年には都市公園を含むプロジェクトである「グラングリーン大阪」が開業

予定です。
災害情報学が専門の近藤教授をお迎えします
講師の一人に関西大学社会学部 近藤誠司教授をお迎えします。近藤教授は、情報とメディアを糸口にして、防災・減災、暮らしの安全・安心にかかわる取り組みを促進する研究と実践を行っています。活動内容は動画やブログで紹介されているのでぜひご覧ください。



▲関西大学社会学部 近藤誠司教授



▲「これからの防災 身につけよう! 自助・共助・公助(全4巻)」(ポプラ社 / 監修:近藤誠司)



▲防災動画アーカイブ ▲ブログ

その他の、地域のお客様を守るための「防犯リフォーム」や「防災リフォーム」、リフォーム瑕疵保険など、皆様の事業に役立つ講演プログラムを準備中です。変化しつづける街・梅田に皆様が集まり、組合員同士の交流会など、お楽しみいただきたいと思えます。ぜひ、奮ってご参加ください。

対面開催をした2019年の様子をご紹介します



2019年は伊豆山研修センターで開催 組合員同士で熱心に語り合う場面も



宿泊研修会2023 開催概要

日時
2023年
8月22日(火) 13:30 ~ 23日(水) 12:00
会場
新梅田研修センター
※宿泊は、センターの向かいにある「S.TRAINING CENTER HOTEL」
住所
大阪府福島区福島6-22-20
アクセス
JR大阪駅から徒歩約12分
大阪駅から直行シャトルバスで約5分
参加費
27,500円
(税込 / 宿泊費・懇親会費・朝食・資料代含む)

申込締切
2023年8月9日(水)

詳細・お申込みはこちら ▶▶▶▶▶

※宿泊は全て個室のご用意となります
※参加費は、研修会終了後にご請求いたします



住宅コンサルタント清水大悟が解説!
これから
どうなる?
住宅産業界

▼住宅産業界をとりまく状況は刻一刻と動いています。人々の住まいに関わる住宅産業界として、知っておきたい時代の動きを住宅コンサルタントの清水大悟氏に解説していただきます。

No.23

インテリアデザイン
ライフスタイルの
最前線を知る

パリの「メゾン・エ・オブジェ」

パリ郊外にある展示場「ノールヴィルバント見本市会場」の展示面積は約25万㎡で、日本最大の東京ビックサイトの3倍規模です。毎年1月と9月に行われる「メゾン・エ・オブジェ」は、デザイン・インテリア業界のパリコレと言われる

ており、欧州各国をはじめ世界中のバイヤーが目新しい商品を買っているために来場します。

デザイン性で
他社と差をつける!

同展示会で発表される様々な内装や空間のデザインは、半年後に

日本の住空間系雑誌の表紙を飾り、その情報を基にハウスメーカーやビルダーは商品開発を行います。現地でデザインに触れ体験することで、他社よりも早くトレンド提案が出来ます。ちなみに1月はパリ全域でセール期間中ですので、ブランド物やお土産もお買い得です。

100問は一見に如かず

当事務所で行う視察ツアーでは、現地スタッフがデザインの傾向や会のテーマを解説するセミナーも特別に開催してもらえ、多くのデザイン・トレンド・コンセプトを得られます。また、すぐに「営業」や「設計」に反映でき、スピーディーな対応が可能です。ストック市場にも有効なライフスタイルデザイン展、一度は体験してみませんか?

今回のポイント

- 世界最先端のデザインに触れられる
- 住宅商品・リフォーム提案に活用できる
- ストックビジネスと親和性が高い

〒114-0011 東京都北区昭和町1-9-18 ☎03-3810-1565

清水英雄事務所WEB > <https://au-shimizu.co.jp/>

雨と太陽で暮らす家。On The Spotコンソーシアム > <https://ots.amehiconso.jp/>

プロフィール



清水 大悟

事業・経営コンサルティング
清水英雄事務所株式会社
代表取締役社長

Twitter, Instagramなど
SNSで情報発信中



耐震診断の方法をまとめた日本建築防災協会発行「2012年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法」とホームページで公開されている「質問・回答集」の中で、抑えておくべきポイントを取り上げてご紹介します。

「木造住宅の耐震診断と補強方法」のポイントを解説！ 木耐協 技術部の技術通信

2023年
7月号
第22回

今月のテーマ

「2012年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法」の質問・回答集 ⑱

今月のポイント

窓の開口部分が1200mmを超えた場合は掃き出し開口として評価
増改築されている住宅は
接合部・基礎を含めて一体性を確認

適用範囲 第3章 一般診断法<保有する耐力>有開口壁 Q3.69

Q 窓型開口と掃出し開口の区別の判断基準は？窓高が1,200mmを超え、垂れ壁・腰壁がある場合も掃出し開口とするのですか？

A 開口高が1,200mmを超えた場合には、基本的に「安全側」となる掃出し開口として評価してください。

■ 考察

これについては特段解説を加えることもございません。なお、有開口壁の耐力に関する考え方については「指針編と解説編」のp.42、73をご覧ください。

適用範囲 第3章 一般診断法<柱接合部の低減係数> Q3.81

Q 増築があった場合、接合部等に何らかの低減ができる可能性はありますか？主に起こりそうな低減要素は何でしょうか？

A 耐震診断法は増改築された住宅を想定していないため、原則として「適用範囲外」と考えられます。あえて耐震診断を行う場合には、既存部と増築部の接合部分が一体化されていると判断される場合には一体の建物として診断できます。しかし、一体としての評価が困難な場合にはそれぞれ別個の建物として診断するなど、危険側とならない範囲で診断者が低減要素を実況に応じて適切に判断する必要があります。

■ 考察

「一体」「別個」扱いについては診断者の判断に委ねられるのは当然のことでしょう。例え現況から別個扱いで診断しても、接合部改善を施すことを前提として「改修後は一体」として扱う等は診断者の判断です。この時、上部のみの一体性だけでなく、基礎も含めた全体での判断も求められると思いますのでご注意ください。

※本連載では紙面の都合上、「質問・回答集」の主旨が変わらない程度に表現を変えた部分があります。

■ 本連載の注釈はこちら

本連載では「指針編と解説編」、「例題編・資料編」、「質問・回答集」の該当ページを記載します。「質問・回答集」は一般財団法人日本建築防災協会のホームページからダウンロードできます。



質問・回答集 ▶ <https://kenbokyo.jp/book/item.html?bid=56>

木耐協技術部 | 駒井隆広



5月は、石川県能登半島の震度6強や千葉県南部の震度5強など大きな地震が相次いで発生し、緊急地震速報が全国で12回も発表されました。地震の度に住宅の耐震性は低下しますので、引き続き耐震化の重要性を講習会等で伝えていきたいと思います。

→ 技術的な質問や相談をお送りください

Mail mts@mokutaikyo.com

Tel 048-224-8316 (木耐協事務局)

実はお客様が知りたがっている！

中古住宅のリノベーションのお金の知識

第4回

「中古住宅+リノベーション」事業を先進的に取り組まれている組合員である株式会社MIMAの美馬社長から、リフォーム会社として知っておきたい住宅やお金の基礎知識を学びます

資産性を考えて選ぶ中古住宅

▼ 新築分譲住宅は建物価格がすぐ下がり、返済の方が大きくなる
「負債になる家」になりやすい。

▼ 中古住宅を安く賢く買えば返済が貯蓄になり、売れば「資産になる家」にすることが出来る。

↓ 売しやすい・貸しやすい家を選ぶ

購

入者は、何をポイントに家を選んでいくのでしょうか。「居住性」「デザイン」「機能性」も重要です。しかし、せっかくだから「人からうらやましがられるような家」に住んでみたい。実は日本では、この点を重視して家を購入する人もかなり多くいます。

日本ではあまり注目されない重要な視点

日本と違い欧米では、新築ではなく、圧倒的に「中古住宅+リノベーション」のほうが主流となっています。それは「資産性」という点に注目しているからだと思えます。

例えばアメリカでは人生で平均5回くらい家を購入したり、売却したりします。日本は「一生の買い物」と言っても1回または2回くらいの方が多いでしょう。そのため、日本では自分の家を「売却する」や「賃貸に出す」という感覚があまりないのが実情です。

これからの時代は、資産性を考えて家を選んだほうが良いことをお客様に伝えてあげましょう。簡

住宅の新しきより大事なこと

購入時、いくら新しくても、売却できる価格が住宅ローンの残高を下回っていればその家は売りたいでも売れません。それは家が「負債」となっている状態です。

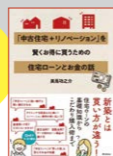
日本特有の「建物価格」の下落率の急激さを逆に利用して、価格が落ちて安定した中古住宅を賢く買って、リノベーションで快適に暮らしながら、「買った価格に近い価格やそれ以上の価格で売却できる家」を考えて買うことで、購入した世帯にとって大きな資産になります。このような視点をお客様に伝えることで、「立地の良さ、大きさ、道路付け、人気度合い」の重要性やリノベーションで建物の価値が高まることなど、新しきより大事なことをご理解いただけるでしょう。



プロフィール

美馬 功之介 みま こうのすけ
株式会社MIMA 代表取締役社長 / 不動産エージェント / 宅地建物取引士 / 建築士 / 木耐協組合員
Instagram @kounosuke0606 YouTube【住まいの大王】チャンネル @HouseKingMima

書籍も発売中!



株式会社MIMA
ホームページ <https://mima-yao.com>
Tel. 0120-43-0683 9:00 ~ 18:00 (無休)

住宅業界にも影響大 対策できていますか インボイス制度

インボイス制度の導入に伴い、建築業界もさまざまな影響を受けることが想定されます。インボイス制度が導入される前に何を準備しておくべきなのか、導入後どのような影響が及ぶのか、具体的な対応策とあわせて短期集中で解説します。

1 インボイス制度の基礎 ~知っておくべき基礎情報と変更点~

▶ インボイス制度とは

インボイス制度の正式名称は「適格請求書等保存方式」です。適格請求書とは、現行の「区分記載請求書」に記載事項が追加された請求書を指します。

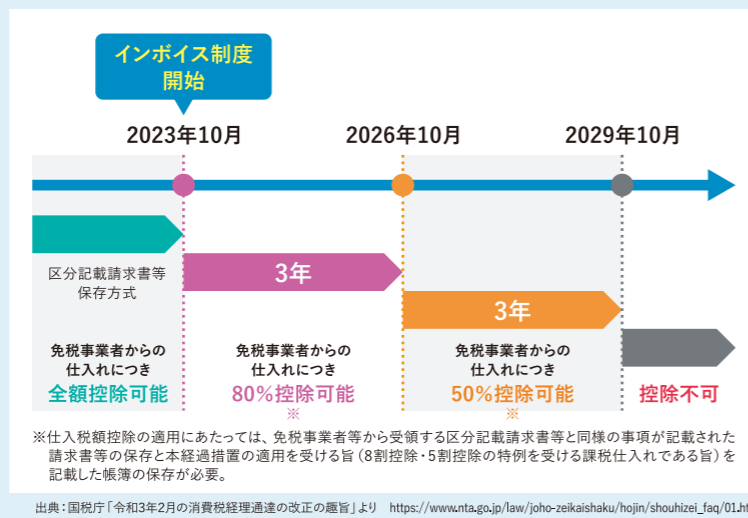
現行の区分記載請求書に必須の記載事項	
請求書発行事業者の氏名または名称	取引年月日
取引内容(軽減対象税率の対象品目である旨)	
税率ごとに区分して合計した対価の額	
書類の交付を受ける事業者の氏名または名称	

+

適格請求書に追加される必須の記載事項	
適格請求書発行事業者登録番号	適用税率
税率ごとに区分した消費税額等	

▶ インボイス制度はいつから始まる?

2023年10月1日より導入される予定で、10月1日から適格請求書発行事業者登録を受けるには、9月30日までに登録申請手続きを行わなくてはなりません。ただし、インボイス制度には激変緩和措置として経過措置期間が設けられており、適格請求書発行事業者でなくても、経過措置期間中は仕入税額相当額の一定割合が控除されます。



▶ 次回は「請求書発行&受取時のポイント」!



プロフィール

dandori work

株式会社ダンドリワーク
ダンドリワーク事業部フィールドセールスチーム
マネージャー
北原 裕太

滋賀県草津市南草津二丁目1番地7
TEL : 077-598-6997
Mail : contact@dandori-work.com

建築現場の施工管理アプリ
ダンドリワーク



インボイス制度の
セミナー開催中!



▼ 防犯設備士は、カメラ・錠(補助錠)などの建物の防犯設備の設計、施工、管理や診断を行うための資格で全国約3万1千人が取得しています。また、日本防犯設備協会等においてセミナーの開催や防犯診断で資格者をサポートしています。

▼ 昨今、強盗事件や振り込め詐欺などが増え、防犯対策の需要がますます高まっています。自社に防犯設備のプロを置くことで住まいのさらなる安心・安全を提供できます。

視野や知識を広げ、お客様への提案に役立つ資格をご紹介します。

シ道

資格は武器になる

第3回 防犯設備士

ポイント
防犯設備のプロになって
住まいのさらなる
安心を提供できる!

- ▶ 受験資格：防犯設備士養成講習(インターネット配信)を受講した者
- ▶ 資格取得費用：44,000円(受験料：11,000円 受講料：33,000円)
※別途希望者には、精選試験問題集(2,200円)も販売
- ▶ 試験月：年4期(全国約300箇所のテストセンターで受験)
- ▶ その他：合格後、資格者証発行費用5,500円が必要
3年更新(11,000円)
- ▶ 管理団体：公益社団法人 日本防犯設備協会



▲防犯設備士の資格者証

<https://www.ssaj.or.jp/>



News & Topics

国土交通省「重ねるハザードマップ」をリニューアル 災害リスクや避難行動を“文字表示”

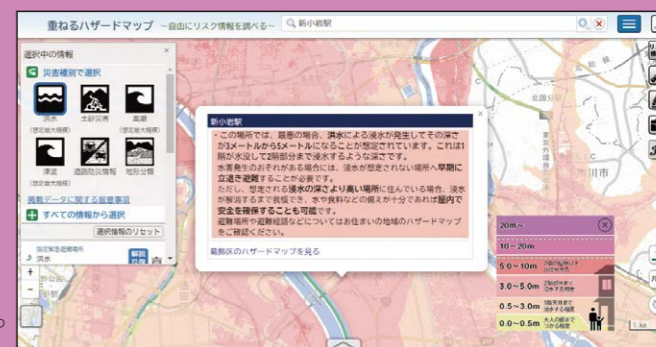
洪水や土砂災害などの災害リスクを確認できる「重ねるハザードマップ」が5月30日にリニューアルされました。これまで、住所を入力すると想定される浸水の深さなどが色と数値で示されるだけでしたが、**想定される被害やとるべき行動も文字で表示される**ようになりました。ぜひ、地域の住所でも確認してみましょう。

ハザードマップポータルサイト

<https://disaportal.gsi.go.jp/>



▶災害リスクや避難行動のポイントを文字で表示





皆さんには、
変えたい習慣はありますか？

Book

『習慣と脳の科学』
どうしても変えられないのはどうしてか？

今号の理事長オススメはこの一冊！



「習慣と脳の科学
どうしても変えられないのは
どうしてか？」
著者／ラッセル・A・ボルドラック
発行／みすず書房
価格／3,600円(税別)

「そもそも習慣とは何なのか？」
「脳神経科学や心理学の知見の集
積から描き出す、習慣の実像」と
帯にあり、私は「習慣こそが大事」
だと常々思っているのを読んでみ
ました。読み始めてすぐ「本書は、
悪い習慣を直すための『簡単なコ
ツ』を紹介したりするものではな
い。むしろ、他の本で紹介されて
いる習慣を変えるための魔法のよ
うな解決策のほとんどが、本物の
科学の前では意味をなさなくなる
ことを明らかにしていく。代わり
に、本書の読者は習慣がなぜこれ
ほどしつこいものなのかについて
の理由を深く理解できるようにな
るだろう。行動を変えやすくする
ための、科学的な裏付けのあるア
イデアも得られるはずだ」とあり、
読む気満々で挑んだのですが、結
果的にとても苦労しました。なぜ
苦労したのか？それは実証や実験
の結果に基づいて学者が書いた本
なので、とても難解なのです。優
しく書いてあると謳っています
が、私にとっては学術書レベルで
した。やっと読み終えようとして
いた頃、巻末の監訳者解説で、「な
ぜ悪い習慣を断ち切ることが難し
いのか、また、どのようにすれば
断ち切ることができるのかという
テーマを扱っており、タイトルも
一見、自己啓発本やビジネス書の
ような趣である。しかし、本書を
読んでも習慣を断ち切るための
『魔法のような解決策』が与えら
れるわけではない。」とあり、「そ
れを最初に言ってくれよ！」とい
う気持ちにはなりましたが、だか
ら「習慣は大事だ」の想いは、よ
り一層強くなりました。

さて、身に付けたい習慣の「早
起き」「運動」「勉強」、避けたら習
慣の「暴飲暴食」「夜更かし」「浪費」
が、この本を読んで自己コン
ロール出来るようになったかと言
えば…想像の通りです。何事につ
けても「人生は甘くない」と改
めて思い知らされた一冊でした。

事務局通信

●編集後記●
皆さんはSNSやYahoo!ニュース
のコメントをご覧になりますか？
私はつい読んでしまうのですが、
ネット上はマイナスの声が大きくなり
やすいので心が荒む点と、コメント
が「常識」と受け止めて自分の頭
で考えなくなるのが危険だと感じて
います。スマホ、ネットから離れて、
静かな1人の時間を大切にしたいと
思います。(伊藤)

7/14(金)「GQコンセプトハウス現地見学会」参加者募集中!

2月に開催した見学会を再度行います(参加費無料)。
静岡県島田市にある水と電気を自給自足する家、GQコン
セプトハウスの見学会です。「在宅避難」の最先端の住宅
は必見です!



申し込み・詳細 ▶

9月に第3回木耐協オンラインセミナーを開催します

以下の通り、第3回木耐協オンラインセミナーを開催します。関東大震災100年となり、
両講師とも防災関連のお話をされます。組合員の皆様はもちろん、お客様へのご案内や一緒
に視聴&相談会など、ぜひご利用ください。

<p>日時：9月9日(土) 10:00～11:45</p> <p>参加費：無料</p> <p>申し込み・詳細：</p>	<p>今後の巨大災害に備える為に</p> <p>映像に学ぶ直下型地震の被害</p> <p>平田直氏 一般社団法人 防災教育普及協会 会長/ 東京大学 名誉教授</p>	<p>木戸崇之氏 朝日放送テレビ 人と防災未来センター リサーチフェロー</p>
---	---	--

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
所 在●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

木耐協メーカー賛助会員様からのご案内

不動産業にお取り組みの木耐協組合員の皆さまへ

OB 顧客の売却ニーズ 新たな売上に 変えませんか？

過去リフォーム顧客だけでなく耐震診断だけで終わっている顧客の
不動産に関する問題解決から新たな売り上げを作ることができます



“集客”も“顧客フォロー”もお任せください!

リフォーム事業者様が抱える不動産の問題を解決します!

まずは資料請求を
<https://www.self-in.biz/demand/>



リニューアル 仲介株式会社
東京都新宿区西新宿1-25-1 新宿センタービル38階

TEL.03-3346-4329
<https://www.self-in.biz/>

信用度アップ↑ 受注力アップ↑ 住まいのハウズドクター 耐震技術認定者 資格活用術



▶全国で活躍している耐震技術認定者にフォーカスを当てる本コーナー。認定者資格を取得したメリットや耐震を通じたお客様とのエピソードをご紹介します。木耐協ホームページでは認定者の検索やインタビュー記事も公開しています。

第10回

大本 貴宏様

株式会社
エフ・シキシマ
(大阪府枚方市)



認定者検索



インタビュー



Q 認定者資格を取得して
変わったことはありますか

A 耐震に関する専門知識が身についただけでなく、地震という自然災害の歴史と耐震の重要性を伝えていかないといけない使命感が備わりました。また、お客様に認定資格証をお見せすることで、ファーストインプレッションで信用を得やすいと感じています。

Q 診断時のやり取り等で
特に気を付けている点や苦労点

A なぜ診断を受けようと思われたのかをお客様に質問した際、ご主人の「家族を守れるのは自分だけで、少しでも家族に安心してもらう為」との思いを聞いた際、耐震を普及するためにもっと尽力しなければと強く感じました。また、説明に専門用語をなるべく使わないようにして、お客様が理解しやすいように気を付けています。また、診断時にその日からできる備え(2階で就寝して頂く等)もお伝えしています。

Q 診断・補強で工夫していること

A 小さなリフォームから、間取り変更を伴うリノベーション工事まで耐震診断や省エネ診断、インスペクションをして、自宅の現状を知っていた上で最適なリフォーム、リノベーションを提案できるようになりました。

Q 耐震化への意気込みを聞かせてください

A 高校生の時に阪神・淡路大震災を経験しました。私は大阪に住んでいたのが被害はほぼ無かったのですが、兵庫に住んでいる友人の親戚が亡くなられたりする度に恐怖がどんどん増していき、少しでも多くの方に地震への恐怖だけでなく、関心を高めていただき、それが耐震化という備えにつながるように活動していきたいと思っています。



▶耐震補強工事中



▲耐震性も高めたリノベーション工事事例